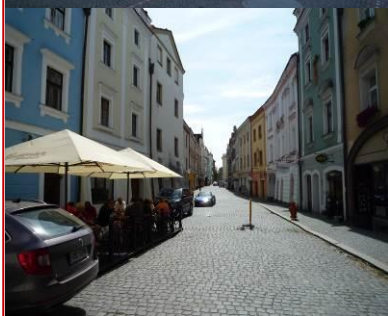




Pardubice



ÚZEMNÍ PLÁN PARDUBICE

NÁVRH PRO VYDÁNÍ

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č. 2:
VYHODNOCENÍ NÁMITEK

Část A: VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



ATELIÉR
CIHLÁŘ
SVOBODA

ČERVEN 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

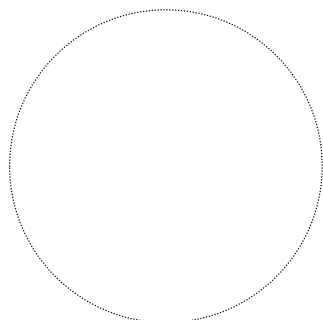
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

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: 2026.06.17

18:27:31 +02'00'

podpis a autorizační razítko zodpovědného projektanta

Územní plán Pardubice

Rozhodnutí o námitkách
– **veřejné projednání**

Červenec 2021

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 Pardubic.

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

K návrhu Územního plánu Pardubice pro jeho veřejné projednání bylo obdrženo celkem 8 námitek po termínu. Tyto námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 4. 7. 2018. 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.

NÁMITKA Č. 1

HAMPLOVÁ Ladislava, HAMPL Petr, WOJNAR Vladimír, KMONÍČKOVÁ Zuzana, ŠVEJKA Radim, ŠVEJKOVÁ Dana, KLUČEK Jaroslav, PELIKÁN Daniel, MACHAČ Oldřich, Ing., ŠMAHA Jiří, HVIŽD Petr, ZÁLESKÝ František, BARTONÍČEK Zdeněk, MARELOVÁ Pavla, SKOŘEPOVÁ Zuzana, SKOŘEPA Jan, KOPECKÁ Pavla, KRULICH Jan, KOLÁŘOVÁ Soňa, WOJNAROVÁ Hana, MAŠČUCH Radek, PELČÁKOVÁ Jana, TAMÁŠOVÁ Květa, ŽVÁČEK Jaromír, ŽVÁČKOVÁ Dita, HYRŠL Jan, HYRŠLOVÁ Vanda, ŠILAR Tomáš, ŠILAROVÁ Dagmar, SAVINEC Petr, JAROŠ Ondřej, PROCHÁZKA Jan, PROCHÁZKOVÁ Kateřina, TAMÁŠ Ivan, PLAČEK Martin, PLAČKOVÁ Martina, KOVÁČ Michal, ANDR Jiří, KRKOŠKA Ivan, VYLETALOVÁ Anna, HORÁKOVÁ Helena, MLATEČEK Jaroslav, BODLÁK Jiří, BODLÁKOVÁ Marcela, MRŇÁK Bohumil, MRŇÁKOVÁ Jana, MLATEČKOVÁ Kamila, MLATEČEK Jaroslav, JANOUŠKOVÁ Hana, JANOUŠEK Slavomír, TECLOVÁ Pavla, KŘÍŽANOVÁ Miloslava, BULIS Jan, KLÁPŠTĚ Miloš, LUDWIG Miroslav, VOTAVA Lumír, VOTAVOVÁ Ivana, JAROŠOVÁ Lenka, TRULIK Miloš, NEŠETŘILOVÁ Lucie, NEŠETŘILOVÁ Martina, LUDVÍK Martin, VANICKÁ Lenka, MLATEČEK Jiří, DRÁBEK Pavel, PETRÁČEK Martin, ZDRAŽIL Milan, NOVOTNÁ Daniela, NOVOTNÝ Roman, VONDRA Jan, ZAPLETAL Lukáš, TRULIK Štefan, TRULIKOVÁ Věra, UDRŽAL František, UDRŽALOVÁ Marie, HOLKUP Antonín, HOLKUPOVÁ Květuše, BÍŠKO Martin, SALAQUARDA Jan, RAMBOUSEK Václav, RAMBOUSKOVÁ Zdenka, MORAVCOVÁ Michaela, STARÝ František, STARÁ Hana, VAVŘINOVÁ Monika, VAVŘINA Lukáš, KOLÁŘ Josef, ČECHÁK Jiří, ČECHÁKOVÁ Marcela, HRÁŠEK Jan, ŠVERMA Ladislav, ŠVERMOVÁ Eva, KŘENEK Petr, VOTÁPKOVÁ Květa, VOSÁHLOVÁ Vladimíra, KUDRNÁČOVÁ Kristýna, KUDRNÁČ Zdeněk, KAJZROVÁ Ivana, KAJZR Josef, BĚLOHLÁVEK Jan, LIPANOVÁ Táňa, ŽÁKOVÁ Vlasta, ŠEBEK Roman, ŠEBKOVÁ Helena, PROCHÁZKA Milan, PROCHÁZKOVÁ Helena, JIRKOVÁ Hedvika, KVAČEK Antonín, VOJTĚCH Karel (celkem 112 osob, adresy trvalého pobytu jsou součástí spisu Územního plánu Pardubice sp. zn.: 19839/2015)

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47510/2018,
doplnění námítky podáno dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50158/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V souladu s výzvou uvedenou ve veřejné vyhlášce Sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv Č.j.: MmP 32847/2018 ze dne 18.5.2018 o ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ O NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE (dále jen ÚPPce), ODBOR HLAVNÍHO ARCHITEKTA, ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, podáváme námítky, a to v souladu s ustanovením § 52 zákona č. 182/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,

konkrétně proti změně územního plánu: **Navrhovaná změna: Rozšíření průmyslové zóny - k.ú. Černá za Bory** v návrhu územního plánu označeno jako **240-Z; 241-Z; 244-Z** (rozšíření logistického centra STARZONE)

Identifikace území dotčené návrhem změny územního plánu:

p.č.: 160/8, 176/1, 160/1, 187/1, 192/13, 196/4, 176/1, 187/109, 188/32, 196/6, 192/18, 187/110, 188/31, **vše v k.ú. Černá za Bory**

108/5, 103/5, 103/2, 112/3, 108/6, 98/1, 112/1, 91, 88, 112/3, 285/3 **vše v k.ú. Černá za Bory**

Námitka č.1

Změna územního plánu rozšířením průmyslové zóny logistického centra STARZONE v k.ú. Černá za Bory, představuje jednoznačně negativní zásah do příměstské krajiny a přírodního rámce území a krajinného rázu. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv, poklesu ceny našich nemovitostí.

V návrhu nového ÚP (vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území) je mj. uvedeno:

“ÚP stabilizuje a navrhuje rozvoj průmyslových zón v Černé za Bory, Semtémě a Starých Čivčích. Pro rozvoj ekonomických subjektů terciárního sektoru ÚP vytváří podmínky navržením zastavitelných ploch smíšených obytných a smíšených komerčních. Rozvoj ekonomických subjektů primárního sektoru ÚP téměř nepředpokládá.

ÚP Pardubice stabilizuje stávající průmyslové zóny s největšími zaměstnavateli v území a navrhuje jejich rozvoj a vymezuje nové plochy pro výrobu a skladování, čímž vytváří podmínky pro vznik nových pracovních míst na plochách smíšených obytných a smíšených komerčních. Tím ekonomickou soběstačnost území posiluje.

ÚP Pardubice bude mít příznivý vliv na zaměstnanost ve městě. ÚP stabilizuje stávající průmyslové zóny, navrhuje jejich rozvoj, čímž vytváří podmínky pro vznik nových pracovních míst. Vznik nových pracovních míst umožňuje také na nových plochách smíšených obytných a smíšených komerčních.

Nezaměstnanost je jedním z hlavních ukazatelů hospodářského rozvoje území. V Pardubicích má trend nezaměstnanosti podobný vývoj jako v ČR. Do roku 2008 nezaměstnanost v Pardubicích klesala až na hodnotu 3,7 %, kdy v důsledku hospodářské krize nezaměstnanost rostla a v roce 2009 byla na hodnotě 6,1 % v roce 2010 již na 7,1 %. Na další dva roky se nezaměstnanost v Pardubicích ustálila kolem 6,5 % a v roce 2014 klesla na 5,1 %. Nezaměstnanost v Pardubicích byla

v roce 2014 o 1,1 % nižší než v Pardubickém kraji a o 0,2 % vyšší než ve správním obvodu ORP Pardubice. V roce 2018 je nezaměstnanost prakticky nulová, pokud se nepočítají osoby nezaměstnatelné. “

Předmět a důvod změny, jak je v návrhu změny ÚP uvedeno, neodpovídá dle našeho názoru pravdivým skutečnostem.

Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem 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. Bohužel návrh změny tento cíl zcela opomíjí. Návrhem na rozšíření průmyslové zóny je vzhledem k využití území nepřiměřené. V této lokalitě dojde k nárůstu zatížení, a to ve všech oblastech.

Návrh změny ÚP v předmětném území nerespektuje krajinný ráz. Nejsou zde dostatečné plochy pro infrastrukturu, komunikace, veřejné plochy, plochy pro parkování, školy, zdravotnictví, sportoviště.

Jedná se o naprosto účelové rozšíření průmyslové zóny, jejímž hlavním důsledkem je zvýšení zisku stávajících provozovatelů. Vzhledem k prakticky nulové nezaměstnanosti, která v Pardubickém kraji je, není důvodem změny ani zřizování nových pracovních míst.

Naopak rozšířením logistického centra dojde ke zvýšení provozu (**nárůst počtu vozidel – zejména nákladních!!!!**) na již tak přetížené hlavní komunikaci. Dojde k nárůstu všech škodlivých vlivů (včetně benzo[a]pyrenu a hluku). **Nebyly provedeny žádné studie – aktuální měření u silnice, které by hodnotili zdravotní rizika. Dle našeho názoru bude docházet k překročení zákonného limitu úrovně prašnosti 50 mikrogramů/m³ částic jemného prachu.**

Dokumentace ke změně ÚZ v předmětné oblasti nebyla zpracována s důrazem na oblast ochrany veřejného zdraví a ochrany zemědělského půdní fondu – logistické centrum se má rozšiřovat na stávající „orné půdě“.

Pokládáme za nesporné, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Námítka č. 2

Změnou územního plánu rozšířením průmyslové zóny logistického centra STARZONE v k.ú. Černá za Bory, dojde ke zvýšení hlukové zátěže obyvatel bydlících v přilehlé zástavbě rodinných domů, kde již dnes dochází k překračování hygienických limitů hluku.

Stávající průmyslová zóna se nachází v bytové zástavbě. Jedná se o území zastavené rodinnými domy jak v k.ú Černá za Bory, tak z druhé strany k.ú. Staročernsko. Průmyslová zóna, která byla do takto hustě obydleného území umístěna již v současné době zvyšuje **hlukovou zátěže obyvatel bydlících v přilehlé zástavbě rodinných domů, a to jak ve dne, tak i v nočních hodinách. Změnou územního plánu má dojít k dalšímu rozšíření průmyslové zóny, čímž dojde ještě k větší zátěži. Nebyly provedeny žádné studie, které by vyhodnotili zdravotní riziko zvýšené hlukové zátěže na obyvatele přilehlého území.**

Trváme na tom, aby funkční využití těchto pozemků bylo dáno do souladu s dosud platným územním plánem. 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.

Obsah návrhu územního plánu potvrzuje, že jím tyto úkoly naplňovány nejsou, zejména **pokud se týče obnovy a rozvoje sídelní struktury, vytváření podmínek pro kvalitní bydlení a navrhované umístění, uspořádání a řešení staveb v řešeném území.** Návrh územního plánu z hlediska rozvoje území vůbec nepočítá s nárůstem obyvatel ve správním území města, naopak změny jsou prováděny tak, aby se kvalita bydlení v tomto území zhoršila. **Změna územního plánu vytváří podmínky pro realizaci záměrů úzké skupiny osob, které v řešeném území působí a vyvíjejí podnikatelské aktivity, za současné ignorace zájmů občanů trvale žijících v řešeném území.** Základním cílem územního plánování je mj. vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu 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. **Návrh územního plánu se tomuto cíli výrazně vzdaluje, natož**

aby jej alespoň v některých bodech naplňoval. Je dílem skupiny lidí, která jej používá jako nástroj k prosazení svých osobních cílů a záměrů v území, a ne k prosazení těch veřejných, jak to stanoví zákon.

Námítka č.3

Změna územního plánu rozšířením průmyslové zóny logistického centra STARZONE v k.ú. Černá za Bory, představuje dle našeho názoru i střet zájmů neboť k rozšíření ÚP má dojít na nemovitostech ve vlastnictví statutárního města Pardubice p.č. 160/8 , 150/1,176/1, 188/3, v k.ú. Černá za Bory. Při zpracování návrhu změny by se mělo tedy zejména přihlížet k jakým účelům navrhované změny slouží, zvláště v případech, kdy předmětem je majetek ve vlastnictví obce.

Vzhledem k tomu, že rozšířením logistického centra bude ziskové zejména pro jeho provozovatele, prakticky bez dalších pozitivních vlivů na obyvatele žijící v tomto katastrálním území a přilehlého okolí, naskytá se otázka, v čí prospěch je tato změna vlastně navrhována.

Podstatnou část pozemků, na kterých má dojít k rozšíření logistického centra, vlastní statutární město Pardubice. Majetek města a nakládání s ním by mělo být používáno prioritně k veřejným zájmům a ku prospěchu obyvatel města.

Značná část obyvatel žijících v předmětném k.ú. nesouhlasí s navrhovanou změnou neboť dojde ke snížení jejich kvality života (již stávající zatížení je neúměrné vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu poměrně hustě obydlenou). Zůstává tedy otázkou, jaký důvod mělo město Pardubice k tomu, aby svým návrhem - změnou stávajícího ÚP, který jednoznačně není ve prospěch obyvatel zasaženého území, rozšířilo stávající logistické centrum, přičemž zájem města by mělo být naopak ve prospěch obyvatel neboť se jedná o dispozici s majetkem ve vlastnictví města. Z logiky věci, tak město svým jednáním porušuje veškerá pravidla týkající se řádného hospodaření se svěřeným majetkem.

Námítka č.4

Při pořizování změny úz. plánu nebyla dodržena podmínka uvedená v § 55 odst. 3 StZ, podle něhož „další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“.

Toto posouzení možnosti využití jiných ploch nebylo vůbec provedeno.

Námítka č.5

Bylo porušeno ust. § 5 zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění.

Pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

S ohledem na výše uvedené navrhuje, aby návrh změny územního plánu - rozšíření logistického centra STARZONE nebyl schválen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

V bodě č. 1 se námitka zamítá.

V bodě č. 2 se námitka zamítá.

V bodě č. 3 se námitka zamítá.

V bodě č. 4 se námitka zamítá.

V bodě č. 5 se námitka zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V námitce uvedené pozemky nejsou ve vlastnictví namítajících osob. Namítající osoby jsou vlastníky nemovitostí v k.ú. Staročernsko a v k.ú. Černá za Bory.

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 návrhu ÚP pro 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 byly předmětné pozemky nebo jejich části (vyjma p.p.č. 192/18) zařazeny do zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka je formulována v těchto bodech, obsahově se některé body překrývají:

- 1) Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků ve vlastnictví namítajících. Namítající se obávají zhoršení stavu životního

prostředí, ovlivnění jejich životních podmínek, zásahu do jejich vlastnických práv, poklesu ceny jejich nemovitostí. Poukazují na narušení krajinného rázu a nevyváženost návrhu ÚP v předmětné lokalitě.

- 2) V tomto bodě námitka kromě výše uvedeného směřuje zejména proti zvýšení hlukové zátěže obyvatel bydlících v přilehlé zástavbě rodinných domů, kde již dnes dochází k překračování hygienických limitů hluku.
- 3) V tomto bodě námitka dále konstatuje střet zájmů, neboť k rozšíření logistického centra má dojít na nemovitostech ve vlastnictví Statutárního města Pardubice, a dále uvádí, že nakládání s majetkem města by mělo prioritně směřovat k veřejným zájmům a ku prospěchu obyvatel města.
- 4) V tomto bodě námitka dále konstatuje porušení ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona, které podmiňuje vymezení dalších zastavitelných ploch prokázáním nemožnosti využít již vymezené plochy a prokázáním potřeby vymezení nových ploch.
- 5) V tomto bodě námitka dále konstatuje porušení ustanovení § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
S ohledem na výše uvedené namítají, aby rozšíření logistického centra STARZONE nebylo schváleno.

Posouzení je provedeno ve struktuře podané námítky. Jednotlivé body se obsahově překrývají, proto je nutné číst jej jako celek.

Ad 1)

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SÚ 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Připomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvojove-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí

(SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Na základě vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) bylo dále provedeno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, přičemž jeho obsah odpovídá požadavkům stavebního zákona a přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. V rámci tohoto vyhodnocení byl posouzen přínos ÚP k vyváženosti pilířů udržitelnosti (environmentální pilíř, hospodářský pilíř, sociální pilíř).

Dále také dtto odůvodnění k bodu 3).

Ad 2)

dtto odůvodnění k bodu 1).

Ochrana před hlukem je zajištěna kombinací fyzické bariéry (již realizovaný protihlukový val, navrhovaná plocha lesa), přísných limitů pro nové stavby a převedením dopravy na nově plánované komunikace.

Ad 3)

Skutečnost, že Statutární město Pardubice (dále jen „město“) je vlastníkem dotčených pozemků, nezakládá střet zájmů v procesu územního plánování.

Vydání územního plánu je v kompetenci zastupitelstva města dle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona. Rozhodování veřejné moci (zastupitelstva) o územním plánu i ve věci pozemků ve vlastnictví města není v rozporu se zásadou neutrality, jelikož se jedná o zákonnou kompetenci.

Veřejný zájem v územním plánování nelze ztotožňovat výhradně se zájmem obyvatel přilehlé lokality na zachování současného stavu. Veřejným zájmem naplňovaným územním plánováním je zajištění udržitelného rozvoje území. Jeho součástí je i rozvoj ekonomického potenciálu města a vytváření ploch pro hospodářský rozvoj, což následně generuje příjmy do městského rozpočtu (skrze daně a nájmy). Tyto prostředky jsou pak využívány k financování veřejných služeb, infrastruktury a údržby zeleně v celém městě.

Rozšíření zóny STARZONE na pozemcích města je legitimním krokem k efektivnímu využití území, které je již k těmto účelům částečně využito. Vlastnictví pozemků městem naopak garantuje lepší kontrolu nad budoucí podobou této lokality.

Ad 4)

Pořizovatel k tomuto bodu námítky uvádí, že citované ustanovení (v době vyhodnocení námítky odpovídající § 55 odst. 4 stavebního zákona) se týká pouze změn územního plánu, nikoliv pořízení nového územního plánu. V daném případě se pořizuje nový územní plán podle § 43 a násl. stavebního zákona, nikoliv jeho změna. Zatímco u změny územního plánu je cílem zabránit neuváženému rozšiřování zastavitelných ploch nad rámec již schválené koncepce, u nového územního plánu dochází k vytvoření zcela nové koncepce rozvoje celého území obce. Stávající ÚPm Pardubice je při jeho tvorbě neopomenutelným podkladem.

Ad 5)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je součástí dokumentace návrhu ÚP, resp. jeho odůvodnění, a je zpracováno v souladu s požadavky zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Ministerstvo životního prostředí jako orgán ochrany ZPF vydalo k navrhovaným plochám 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) kladné stanovisko. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice dochází k redukci zastavitelných ploch v předmětné lokalitě.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umístování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS

Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 2

JAROŠ Ondřej

Pardubice

Námitka podána dne 29. 6. 2018, pod č. j.: MmP 48456/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky:

Podatel žádá o to, aby jakékoliv využití plochy 244-Z bylo podmíněno splněním následujících kumulativních podmínek:

1. Realizací východní části stavby 1/2 Pardubičky – Sezemice (podmíněnost změn v území veřejnou investicí)
2. Zalesnění celé plochy 651-K (podmíněnost změn v území koordinaci logického postupu v území – využití ochranné funkce lesního pásu pro obyvatele Staročernska)
3. Vybudováním ochranného protihlukového prvku po celé délce hranice mezi plochami 244-Z a 651-K (podmíněnost změn v území koordinaci logického postupu v území – nutnost ochrany obyvatel Staročernska před hlukem z případných provozů realizovaných na ploše 244-Z)

Námitku podává podatel z následujících důvodů:

1) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

2) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepříbylo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu je násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

3) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 596/43, 596/52 a 596/46, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN pan Ondřej Jaroš. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 596/43 a 596/52 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“, p.p.č. 596/46 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako plocha „W - VODNÍ PLOCHY A TOKY“.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 244-Z (v odůvodnění námítky jsou uvedeny plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků ve vlastnictví namítajícího. Namítající se obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova. Namítající požaduje využití plochy 244-Z podmínit realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice, zalesněním celé plochy 651-K a vybudováním ochranného protihlukového prvku po celé délce hranice mezi plochami 244-Z a 651-K.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP pro veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezátěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „*terénní val a zalesnění v ploše 651-K*“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeď na protihlukovém valu – stavba

trvalá". Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zminný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí

plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 3

JAROŠ Ondřej

Pardubice

Námitka podána dne 29. 6. 2018, pod č. j.: MmP 48457/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky:

Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.*“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického

centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu je násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 596/43, 596/52 a 596/46, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN pan Ondřej Jaroš. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 596/43 a 596/52 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“, p.p.č. 596/46 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako plocha „W - VODNÍ PLOCHY A TOKY“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL –

LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvojove-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí

v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zminný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubice s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 4

MACHAČ Oldřich, Ing.
Pardubice

Obsahově identická námitka podána ve dnech 4.7. 2018 a 27.6.2018, pod č. j.: MmP 50133/2018 a MmP 47508/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.*“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 149, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN pan Ing. Oldřich Machač. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 149, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezátěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 5

BUCHTELE Marek
Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 48937/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynárenské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.*“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického

centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 106, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN pan Marek Buchtele. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 106, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLÉNÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajíně 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL –

LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvojove-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí

v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zminný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubice s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 6

BUCHTELE Oto

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 48938/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.*“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 106, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN pan Oto Buchtele. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 106, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 7

BUCHTELOVÁ Milena

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 48940/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu je násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 106, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN paní Milena Buchtelová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 106, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezátěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 8

VANICKÁ Lenka

Pardubice

Námitka podána dne 27.6. 2018, pod č. j.: MmP 47505/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.*“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 36, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN paní Lenka Vanická. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 36, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezátěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 9

ŠILAR Tomáš

Pardubice

Námitka podána dne 27.6. 2018, pod č. j.: MmP 47502/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu je násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 108, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN pan Tomáš Šilar. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 108, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezátěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

MLATEČEK Jiří

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50128/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují dopravní zátěž na míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.*“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 27, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN paní Milena Buchtelová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 27, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 11

HOLKUP Antonín, Ing.
Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 49290/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují dopravní zátěž na míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu je násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 404, p.p.č.221/21 a 181/24 k.ú. Černá za Bory vlastní dle údajů v KN Holcup Antonín, Ing. a Holcupová Květuše, Mgr. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byly stavební pozemek č. 404, pozemkové parcely č. 221/21 k.ú. Černá za Bory vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“, p.p.č. 180/21 v k.ú. Černá za Bory byla vymezena jako plocha „W – VODNÍ PLOCHY A TOKY“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL –

LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvojove-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí

v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zminný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubice s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 12

NEŠETŘILOVÁ Martina

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50130/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedených pozemků a staveb, dotčených návrhem zastavitelných ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou jsou dotčeny zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z, označené jako VN - nerušící výroba.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navrženými zastavitelnými plochami 240-Z, 241-Z a 244-Z určenými pro tzv. „nerušící výrobu“ a to z následujících důvodů:

1) Vadná definice „nerušící výroby“

Všechny tři namítané plochy (240-Z, 241-Z a 244-Z) mají jako rozdílný způsob využití uvedeno: „nerušící výroba“ a zkratku VN, viz tabulka na str. 52 textové části nového ÚP. Dále je v tomto dokumentu na str. 148 definováno, jaké druhy záměrů se „nerušící výrobou“ rozumí, přípustné je mj. následující využití:

- *logistická centra*
- *plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy*
- *kontejnerová překladiště*
- *skladování pro potřeby nerušící výroby*
- *skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy*
- *odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu*
- *parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky*
- *plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)*
- *parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky*

Z tohoto výčtu je patrné, že jde o záměry, které zvyšují dopravní zátěž dotčeného území a dále, že jde o záměry, kde se nic nevyrábí (pouze parkuje, skladuje a převáží). Podatel proto namítá, že pojem „nerušící výroba“ je definován nelogicky, zmatečně a klamavě, neboť se neslučuje se svým obsahem (je vlastně jeho opakem). Tento nesoulad mezi obsahem klíčového pojmu a jeho definicí, narušuje legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci. Neslučitelnost „nerušící výroby“ s navýšováním dopravy je zřejmá také z § 8 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je v poslední větě tohoto odstavce stanoveno, že nerušící výroba je taková výroba, která svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území. Podobně i samotná textová část návrhu nového ÚP trpí vnitřním rozparem, neboť dle str. 4 se za nerušící výrobu považují: „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Zahrnují zejména komerční služby jako kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, topenářské, plynářské, reklamní, lázeňské, realitní, projekční, servisní, údržbu zeleně, a dále například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárný, výrobu potravin a nápojů a další výrobu odpovídající výše uvedené charakteristice.*“ z této charakteristiky je zřejmé, že záměry logistických center, skladišť, kontejnerových překladišť a parkovišť nelze považovat za „nerušící výrobu“, jak předpokládá výklad téhož pojmu na str. 148. Podatel proto žádá o opravu definice „nerušící výroby“ na str. 148, tak, aby odsud byly odstraněny typy záměrů, které se s tímto pojmem neslučují.

2) Zhoršení dopravní situace, nárůst hluku a znečištění

V okolí ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z je již dnes špatná dopravní situace. Na ní se podílí také blízké logistické centrum společnosti STARZONE a.s., o rozloze cca 6 ha, jenž generuje dopravní zátěž. Podatel namítá, že návrh nového ÚP umožní rozšíření tohoto logistického centra, či výstavbu podobných záměrů a tím dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Podatel namítá, že bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu, neboť používá stejné pozemní komunikace (ulice Borská a ulice Staročernská), na které mají být připojeny i nové zastavitelné plochy.

3) Nepřiměřenost nárůstu logistických center

Podatel namítá, že nárůst ploch pro výstavbu logistických center a podobných záměrů je nepřiměřený. Do nedávna v blízkém okolí nebyl žádný takový záměr (a nikomu snad ani logistické centrum nechybělo), dnes je rozloha logistického centra STARZONE a.s. cca 6 ha a návrh nového ÚP počítá s tím, že na plochách 240-Z, 241-Z a 244-Z mohou v jeho okolí

vzniknout další podobné záměry o celkové rozloze cca 14,5 ha. Takto strmý nárůst nekoresponduje se situací v dotčeném území. Nepřibýlo totiž ekvivalentní množství obyvatel, ani nezaměstnanost se nijak podstatně nezvýšila. Naopak máme problémy se suchem, s narušením vodního režimu krajiny, se změnami klimatu a s úbytkem orné půdy. Za tohoto stavu násobné rozšiřování ploch pro logistická centra na úkor orné půdy krajně nežádoucí.

4) Narušení krajinného rázu

Podatel namítá, že logistická centra, kontejnerová překladiště a skladové areály představují ty největší a nejohybnější stavby, které narušují krajinný ráz a harmonické měřítko krajiny. Také tímto estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova se podatel cítí dotčen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek st.p.č. 28, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN paní Martina Nešetřilová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 28, k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající rozporuje definici ploch (VN) jako „nerušící výroby“. Namítající se dále obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění a namítá, že z hlediska dopravního bude mít ztížený přístup ke svému rodinnému domu. Nárůst ploch pro výstavbu logistických center považuje za nepřiměřený, poukazuje na narušení krajinného rázu a cítí se dotčen estetickým znehodnocením blízkého okolí svého domova.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

Název původních ploch výroby „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ byl upraven na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním 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. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl v celém návrhu ÚP upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. 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.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zmíný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 13

TRULIK Štefan

Pardubice

Námitka podána dne 27.6. 2018, pod č. j.: MmP 47305/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlas s nově navrhovaným územním plánem města Pardubice.

Odůvodnění námítky:

Pro zdůvodnění svého nesouhlasu s novým územním plánem města Pardubice uvádím následující fakta: Plánovaná „nerušící výroba“ bude rušit již jen tím, že se zvýší dopravní zátěž dotčeného území v k.ú. Staročernsko a v k.ú. Černá za Bory. Zatíží již hodně zatíženou jedinou příjezdovou komunikaci do Staročernska. Dvě haly, které na dotčeném území již stojí, byly postaveny na orné půdě. Jejich provozem došlo na Staročernsku znatelně ke zhoršení stavu životního prostředí nárůstem hluku a znečištění ovzduší výfukovými plyny. Pokud dojde ke schválení nového ÚP Pce, dojde k navýšení kamionové dopravy a s ní dojde i ke všem negativním vlivům na životní prostředí v této lokalitě (parkoviště, odstavné plochy, překladiště, mnohonásobně zvýšená kamionová doprava a další – to vše znamená hluk, znečištění ovzduší nejen pro Staročernsko a Černou za Bory, ale i pro samotné město Pardubice). Z předloženého nového ÚP Pce je zřejmé, že je upřednostňován zájem soukromých společností (FUTURE a EMAA) a Staročernsko je určeno k postupné likvidaci. Nasvědčuje tomu skutečnost, že jmenované soukromé firmy mají vykoupené pozemky až k našemu domu v ulici Na Brázdách čp. 22 Staročernsko. Je s podivem, že není respektován zákon o ochraně zem. půdy – v tomto případě orné půdy. Pro tuto lokalitu zřejmě tento zákon neplatí.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 83 a pozemkovou parcelu č. 596/8 a 596/9, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN jako společné jmění Ing. Štefan Trulik a Ing. Klára Trulíková, Ph.D. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byly stavební parcela č. 83 a pozemkové parcely č. 596/8, 596/9 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Samotný výrok námítky směřuje proti Územnímu plánu Pardubice bez bližší specifikace, z odůvodnění námítky je však zřejmé, že namítající nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků v jeho vlastnictví. Namítající se obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Pozastavuje se nad situováním stávajících hal na orné půdě a nerespektováním zákona o ochraně ZPF.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeď na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí

města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umístění staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 14

TRULIKOVÁ Věra

Pardubice

Námitka podána dne 27.6. 2018, pod č. j.: MmP 47307/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlas s nově navrhovaným územním plánem města Pardubice.

Odůvodnění námítky:

Pro zdůvodnění svého nesouhlasu s novým územním plánem města Pardubice uvádím následující fakta: Plánovaná „nerušící výroba“ bude rušit již jen tím, že se zvýší dopravní zátěž dotčeného území v k.ú. Staročernsko a v k.ú. Černá za Bory. Zatíží již hodně zatíženou jedinou příjezdovou komunikaci do Staročernska. Dvě haly, které na dotčeném území již stojí, byly postaveny na orné půdě. Jejich provozem došlo na Staročernsku znatelně ke zhoršení stavu životního prostředí nárůstem hluku a znečištění ovzduší výfukovými plyny. Pokud dojde ke schválení nového ÚP Pce, dojde k navýšení kamionové dopravy a s ní dojde i ke všem negativním vlivům na životní prostředí v této lokalitě (parkoviště, odstavné plochy, překladiště, mnohonásobně zvýšená kamionová doprava a další – to vše znamená hluk, znečištění ovzduší nejen pro Staročernsko a Černou za Bory, ale i pro samotné město Pardubice). Z předloženého nového ÚP Pce je zřejmé, že je upřednostňován zájem soukromých společností (FUTURE a EMAA) a Staročernsko je určeno k postupné likvidaci. Nasvědčuje tomu skutečnost, že jmenované soukromé firmy mají vykoupené pozemky až k našemu domu v ulici Na Brázdách čp. 22 Staročernsko. Je s podivem, že není respektován zákon o ochraně zem. půdy – v tomto případě orné půdy. Pro tuto lokalitu zřejmě tento zákon neplatí.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 83 a pozemkovou parcelu č. 596/8 a 596/9, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN jako společné jmění Ing. Štefan Trulik a Ing. Klára Trulíková, Ph.D. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byly stavební parcela č. 83 a pozemkové parcely č. 596/8, 596/9 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Samotný výrok námítky směřuje proti Územnímu plánu Pardubice bez bližší specifikace, z odůvodnění námítky je však zřejmé, že namítající nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků v jeho vlastnictví. Namítající se obává, že dojde ke zhoršení již dnes špatné dopravní situace, nárůstu hluku a znečištění. Pozastavuje se nad situováním stávajících hal na orné půdě a nerespektováním zákona o ochraně ZPF.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí

města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umístění staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 15

KŘÍŽAN Bohumil

Pardubice

zastupuje následující:

JAROŠOVÁ Lenka, JAROŠ Ondřej, VANICKÝ Petr, VANICKÝ Ondřej, UDRŽAL František, MRŇÁK Bohumil, MRŇÁKOVÁ Jana, MRŇÁKOVÁ Jana, Mgr., TAMÁŠOVÁ Květa, TAMÁŠ Ivan, ŽVÁČEK Vladimír, HOLKUP Antonín, Ing., HOLKUPOVÁ Květuše, HANSEN Jean-Pierre, HANSEN Louise, VOTAVA Lumír, VOTAVOVÁ Ivana, ŠILAROVÁ Dagmar, HYRŠLOVÁ Dagmar, HYRŠL Jan, JANOUŠEK Slavomír, JANOUŠKOVÁ Hana, ŠILAROVÁ Magdalena, MLATEČEK Jaroslav, VYLETALOVÁ Anna, MACHAČ Oldřich, Ing., MAŠČUCH Radek, PELČÁKOVÁ Jana, VANICKÁ Lenka, MARKL Miloš, NOVOTNÝ Josef, KŘÍŽAN Martin, KŘÍŽANOVÁ Barbora a dalších 318 osob

Námitka podána dne 28.6. 2018, pod č. j.: MmP 47869/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vyjadřujeme tímto nesouhlas s vymezením zastavěné plochy 244-Z určené pro VN. Její navrhovaný rozsah zhorší již dnes zhoršené podmínky pro klidný život.

- původní záměr počítal s výstavbou občanské vybavenosti, vzhledem k tomu, že tato oblast byla určena k bydlení z původního záměru došlo k realizaci skladů, jejichž činnost již dnes hrubě zasahuje do života občanů tohoto obvodu města Pardubice navrhované rozšíření brutálně násobí světelný smog
- hluk a provoz tohoto logistického centra narušují již dnes hrubým způsobem kvalitu života občanů
- odděluje tento obvod od centra města klidná část města určená pro příměstské rodinné bydlení se změnou v další průmyslovou oblast
- životní prostředí, smog, výfukové plyny, nadměrné zatížení dopravou, to jsou jen některé body, které uvádíme máme za to, že v Pardubicích je mnoho jiných ploch k tomuto účelu určených, či vybudovaných a není potřeba snad zabírat další zemědělskou půdu
- v návrhu jsou v této lokalitě navrhovány i plochy k bydlení, což považujeme za správné, ale kdo tam bude chtít stavět, bydlet, vedle „továrny“
- máme zájem o klidné příměstské rodinné bydlení, tak aby toto místo bylo cituji: „chytřé, přívětivé a přitažlivé místo pro občany“, aby se mohla naplňovat deklarovaná vize, co do počtu obyvatel

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Podání bylo uplatněno jako námitka.

Z obsahu podání vyplývá, že dotčeným územím je zastavitelná plocha 244-Z. Namítající Bohumil Křížan uplatnil námitku jako zástupce veřejnosti. Věcně shodná připomínka byla podepsána 351 občany obce Pardubice.

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.

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.

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

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků ve vlastnictví namítajících. Namítající se obávají, že navrhovaný rozsah zhorší již dnes zhoršené podmínky pro klidný život, konkrétně uvádějí obavy z dalšího zhoršení dopravní situace, nárůstu hluku, znečištění, světelného smogu. Uvádějí, že mají zájem o klidné příměstské rodinné bydlení, namísto toho se tato lokalita mění v další průmyslovou oblast.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla zastavitelná plocha 244-Z vymezena se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska ji oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití plochy 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití plochy 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice (koridor X14). Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití plochy 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeď na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plocha 244-Z, resp. plochy 244a-Z a 244b-Z zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněně přípustné, přičemž při umístování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubice s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 16

MLATEČEK Jiří

Pardubice

Obsahově identická námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50082/2018 a MmP 50081/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha 271a-Z, označená PV - veřejné prostranství.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271a-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „**PV - veřejné prostranství**“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „**B-bydlení**“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **772 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271a-Z** na plochu (**PV - veřejné prostranství**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „**PV - veřejné prostranství**“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách **246a-Z, 246b-Z, 248b-Z a 271b-Z** nejsou tímto návrhem na **PV - veřejné prostranství**. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 772. Později došlo ke sloučení s p.p.č. 774/1 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko vymezena jako zastavitelná plocha 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko byla součástí vymezené plochy s označením VD223, jedná se o dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 271b-Z (plocha 271a-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Namítající požaduje tuto plochu vymežit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (PV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude předepsána územní studie řešící i umístění veřejného prostranství a povinnost umístění veřejného prostranství bude v územním plánu vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271a-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro

bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 17

MLATEČEK Jaroslav

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50311/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha 271a-Z, označená PV - veřejné prostranství.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s návržením plochy **271a-Z** navrženou v novém územním plánu Pardubic jako „**PV - veřejné prostranství**“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „**B-bydlení**“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **772 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271a-Z** na plochu (**PV - veřejné prostranství**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „**PV - veřejné prostranství**“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách **246a-Z, 246b-Z, 248b-Z a 271b-Z** nejsou tímto návrhem na **PV - veřejné prostranství**. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 772. Později došlo ke sloučení s p.p.č. 774/1 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko vymezena jako zastavitelná plocha 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko byla součástí vymezené plochy s označením VD223, jedná se o dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 271b-Z (plocha 271a-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (PV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude předepsána územní studie řešící i umístění veřejného prostranství a povinnost umístění veřejného prostranství bude v územním plánu vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271a-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro

bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 18

MLATEČEK Stanislav

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 49861/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha 271a-Z, označená PV - veřejné prostranství.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s návržením plochy **271a-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „**PV - veřejné prostranství**“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „**B-bydlení**“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **772 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271a-Z** na plochu (**PV - veřejné prostranství**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „**PV - veřejné prostranství**“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách **246a-Z, 246b-Z, 248b-Z a 271b-Z** nejsou tímto návrhem na **PV - veřejné prostranství**. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 772. Později došlo ke sloučení s p.p.č. 774/1 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko vymezena jako zastavitelná plocha 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko byla součástí vymezené plochy s označením VD223, jedná se o dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 271b-Z (plocha 271a-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (PV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude předepsána územní studie řešící i umístění veřejného prostranství a povinnost umístění veřejného prostranství bude v územním plánu vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271a-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním

územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 19

MLATEČEK Ladislav

Ronov nad Doubravou

Námitka podána dne 9.7. 2018, pod č. j.: MmP 50572/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha 271a-Z, označená PV - veřejné prostranství.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271a-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „**PV - veřejné prostranství**“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „**B-bydlení**“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **772 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271a-Z** na plochu (**PV - veřejné prostranství**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „**PV - veřejné prostranství**“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách **246a-Z, 246b-Z, 248b-Z a 271b-Z** nejsou tímto návrhem na **PV - veřejné prostranství**. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 772. Později došlo ke sloučení s p.p.č. 774/1 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko vymezena jako zastavitelná plocha 271a-Z se způsobem využití „**PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko byla součástí vymezené plochy s označením VD223, jedná se o dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 271b-Z (plocha 271a-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „**PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ**“. Namítající požaduje tuto plochu vymežit jako plochu „**B-bydlení**“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (PV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude předepsána územní studie řešící i umístění veřejného prostranství a povinnost umístění veřejného prostranství bude v územním plánu vyjádřena zakreslením plovoucí značky „**PV**“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271a-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „**B – BYDLENÍ**“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním

územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 20

MLATEČEK Jindřich

Chrudim

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49420/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha 271a-Z, označená PV - veřejné prostranství.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s návržením plochy **271a-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „**PV - veřejné prostranství**“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „**B-bydlení**“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **772 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271a-Z** na plochu (**PV - veřejné prostranství**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „**PV - veřejné prostranství**“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách **246a-Z, 246b-Z, 248b-Z a 271b-Z** nejsou tímto návrhem na **PV - veřejné prostranství**. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 772. Později došlo ke sloučení s p.p.č. 774/1 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko vymezena jako zastavitelná plocha 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko byla součástí vymezené plochy s označením VD223, jedná se o dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 271b-Z (plocha 271a-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (PV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude předepsána územní studie řešící i umístění veřejného prostranství a povinnost umístění veřejného prostranství bude v územním plánu vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271a-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním

územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 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. 21

HEŘMANSKÁ Zdeňka

Pardubice

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49417/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha 271a-Z, označená PV - veřejné prostranství.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s návržením plochy **271a-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „**PV - veřejné prostranství**“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „**B-bydlení**“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **772 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271a-Z** na plochu (**PV - veřejné prostranství**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „**PV - veřejné prostranství**“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách **246a-Z, 246b-Z, 248b-Z a 271b-Z** nejsou tímto návrhem na **PV - veřejné prostranství**. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 772. Později došlo ke sloučení s p.p.č. 774/1 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko vymezena jako zastavitelná plocha 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko byla součástí vymezené plochy s označením VD223, jedná se o dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 271b-Z (plocha 271a-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (PV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude předepsána územní studie řešící i umístění veřejného prostranství a povinnost umístění veřejného prostranství bude v územním plánu vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271a-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním

územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 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. 22

CHADRABOVÁ Jana

Ronov nad Doubravou

Námitka podána dne 9.7. 2018, pod č. j.: MmP 50585/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha 271a-Z, označená PV - veřejné prostranství.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271a-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „**PV - veřejné prostranství**“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „**B-bydlení**“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **772 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271a-Z** na plochu (**PV - veřejné prostranství**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 772 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „**PV - veřejné prostranství**“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách **246a-Z, 246b-Z, 248b-Z a 271b-Z** nejsou tímto návrhem na **PV - veřejné prostranství**. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 772. Později došlo ke sloučení s p.p.č. 774/1 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko vymezena jako zastavitelná plocha 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 772 v k. ú. Staročernsko byla součástí vymezené plochy s označením VD223, jedná se o dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 271b-Z (plocha 271a-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (PV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude předepsána územní studie řešící i umístění veřejného prostranství a povinnost umístění veřejného prostranství bude v územním plánu vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271a-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním

územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 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. 23

MLATEČEK Ladislav

Ronov nad Doubravou

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49412/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha **271c-Z**, označená ZV - veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271c-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „B-bydlení“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **774/1 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271c-Z** na plochu (**ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách 246a-Z, 246b-Z a 248b-Z nejsou tímto návrhem na ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň dotčeny. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke sloučení p.p.č. 774/1 s p.p.č. 772 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 774/1 (v tehdejší rozsahu) vymezena jako zastavitelné plochy 271b-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 774/1 v k. ú. Staročernsko (v tehdejší rozsahu) byla součástí vymezené plochy s označením PP009, jedná se o veřejné prostranství – park ve Staročernsku (plocha 271c-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (ZV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude stanovena podmínka zpracování územní studie. Povinnost umístění veřejného prostranství bude v ÚP vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Pořizovatel uvádí, že plocha 271c-Z/ZV byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání, a stejně tak i v návrhu pro opakované veřejné projednání, 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.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271c-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 studii lze akceptovat jako naplnění legislativního požadavku na vymezení související plochy veřejného prostranství, neboť řeší předmětnou lokalitu ve větší podrobnosti a po vložení do evidence územně plánovací činnosti, resp. národního geoportálu územního plánování bude 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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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

MLATEČEK Jaroslav

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50310/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha **271c-Z**, označená ZV - veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271c-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „B-bydlení“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **774/1 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271c-Z** na plochu (**ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách 246a-Z, 246b-Z a 248b-Z nejsou tímto návrhem na ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň dotčeny. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke sloučení p.p.č. 774/1 s p.p.č. 772 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 774/1 (v tehdejší rozsahu) vymezena jako zastavitelné plochy 271b-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 774/1 v k. ú. Staročernsko (v tehdejší rozsahu) byla součástí vymezené plochy s označením PP009, jedná se o veřejné prostranství – park ve Staročernsku (plocha 271c-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (ZV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude stanovena podmínka zpracování územní studie. Povinnost umístění veřejného prostranství bude v ÚP vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Pořizovatel uvádí, že plocha 271c-Z/ZV byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání, a stejně tak i v návrhu pro opakované veřejné projednání, 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.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271c-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 studii lze akceptovat jako naplnění legislativního požadavku na vymezení související plochy veřejného prostranství, neboť řeší předmětnou lokalitu ve větší podrobnosti a po vložení do evidence územně plánovací činnosti, resp. národního geoportálu územního plánování bude 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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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. 25

MLATEČEK Stanislav

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 48667/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha **271c-Z**, označená ZV - veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271c-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „B-bydlení“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **774/1 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271c-Z** na plochu (**ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách 246a-Z, 246b-Z a 248b-Z nejsou tímto návrhem na ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň dotčeny. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke sloučení p.p.č. 774/1 s p.p.č. 772 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 774/1 (v tehdejší rozsahu) vymezena jako zastavitelné plochy 271b-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 774/1 v k. ú. Staročernsko (v tehdejší rozsahu) byla součástí vymezené plochy s označením PP009, jedná se o veřejné prostranství – park ve Staročernsku (plocha 271c-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (ZV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude stanovena podmínka zpracování územní studie. Povinnost umístění veřejného prostranství bude v ÚP vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Pořizovatel uvádí, že plocha 271c-Z/ZV byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání, a stejně tak i v návrhu pro opakované veřejné projednání, 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.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271c-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 studii lze akceptovat jako naplnění legislativního požadavku na vymezení související plochy veřejného prostranství, neboť řeší předmětnou lokalitu ve větší podrobnosti a po vložení do evidence územně plánovací činnosti, resp. národního geoportálu územního plánování bude 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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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. 26

MLATEČEK Jindřich

Chrudim

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49440/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha **271c-Z**, označená ZV - veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271c-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „B-bydlení“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **774/1 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271c-Z** na plochu (**ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách 246a-Z, 246b-Z a 248b-Z nejsou tímto návrhem na ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň dotčeny. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke sloučení p.p.č. 774/1 s p.p.č. 772 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 774/1 (v tehdejší rozsahu) vymezena jako zastavitelné plochy 271b-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 774/1 v k. ú. Staročernsko (v tehdejší rozsahu) byla součástí vymezené plochy s označením PP009, jedná se o veřejné prostranství – park ve Staročernsku (plocha 271c-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (ZV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude stanovena podmínka zpracování územní studie. Povinnost umístění veřejného prostranství bude v ÚP vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Pořizovatel uvádí, že plocha 271c-Z/ZV byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání, a stejně tak i v návrhu pro opakované veřejné projednání, 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.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271c-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 studii lze akceptovat jako naplnění legislativního požadavku na vymezení související plochy veřejného prostranství, neboť řeší předmětnou lokalitu ve větší podrobnosti a po vložení do evidence územně plánovací činnosti, resp. národního geoportálu územního plánování bude 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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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. 27

HEŘMANSKÁ Zdeňka

Pardubice

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49435/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha **271c-Z**, označená ZV - veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271c-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „B-bydlení“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **774/1 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271c-Z** na plochu (**ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách 246a-Z, 246b-Z a 248b-Z nejsou tímto návrhem na ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň dotčeny. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke sloučení p.p.č. 774/1 s p.p.č. 772 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 774/1 (v tehdejší rozsahu) vymezena jako zastavitelné plochy 271b-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 774/1 v k. ú. Staročernsko (v tehdejší rozsahu) byla součástí vymezené plochy s označením PP009, jedná se o veřejné prostranství – park ve Staročernsku (plocha 271c-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (ZV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude stanovena podmínka zpracování územní studie. Povinnost umístění veřejného prostranství bude v ÚP vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Pořizovatel uvádí, že plocha 271c-Z/ZV byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání, a stejně tak i v návrhu pro opakované veřejné projednání, 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.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271c-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 studii lze akceptovat jako naplnění legislativního požadavku na vymezení související plochy veřejného prostranství, neboť řeší předmětnou lokalitu ve větší podrobnosti a po vložení do evidence územně plánovací činnosti, resp. národního geoportálu územního plánování bude 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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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. 28

CHADRABOVÁ Jana
Podhořany u Ronova

Obsahově identická námitka podána ve dnech 3.7. 2018 a 9.7.2018, pod č. j.: MmP 49448/2018 a MmP 50587/2018.

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel jako vlastník uvedeného pozemku, dotčeného návrhem nově vzniklých ploch, tímto podává následující námitku proti návrhu nového ÚP. Touto námitkou je dotčena plocha **271c-Z**, označená ZV - veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Konkretizace námitky: Podatel nesouhlasí s navržením plochy **271c-Z** navrženou v novém uzemním plánu Pardubic jako „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ a požaduje tuto plochu navrhnout stejně jako ostatní okolní plochy na plochu „B-bydlení“.

Odůvodnění námitky:

V současném platném ÚP je tato plocha, respektive celá p.č. **774/1 k.ú. Staročernsko** vedena na ploše určené k rozvoji bydlení, tak jako plochy okolních pozemkových parcel.

Návrhem plochy **271c-Z** na plochu (**ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň**) bude:

- a) snížena hodnota pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko
- b) rozdělena plocha pozemku p.č. 774/1 k.ú. Staročernsko na možné využití pro plochu bydlení.
- c) vymezena plocha pro „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ pouze na jedné pozemkové parcele. Ostatní okolní pozemkové parcely na sousedních plochách 246a-Z, 246b-Z a 248b-Z nejsou tímto návrhem na ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň dotčeny. Jsou tedy omezena práva pouze jednoho vlastníka.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke sloučení p.p.č. 774/1 s p.p.č. 772 a 775 a ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla p.p.č. 774/1 (v tehdejší rozsahu) vymezena jako zastavitelné plochy 271b-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že p.p.č. 774/1 v k. ú. Staročernsko (v tehdejší rozsahu) byla součástí vymezené plochy s označením PP009, jedná se o veřejné prostranství – park ve Staročernsku (plocha 271c-Z).

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Namítající požaduje tuto plochu vymezit jako plochu „B-bydlení“. Namítající poukazuje na to, že v platném ÚPm Pardubice je tento pozemek součástí plochy určené pro bydlení a že vymezením plochy (ZV) dojde ke snížení hodnoty pouze jeho pozemku (na rozdíl od okolních pozemků, kde je bydlení zachováno).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka přijata s tím, že pro území bude stanovena podmínka zpracování územní studie. Povinnost umístění veřejného prostranství bude v ÚP vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k opomenutí tohoto vyhodnocení a k úpravě v dané lokalitě nedošlo. K úpravě dle tohoto vyhodnocení došlo až v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Pořizovatel uvádí, že plocha 271c-Z/ZV byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání, a stejně tak i v návrhu pro opakované veřejné projednání, 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.

Na základě pokynu k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání bylo prověřeno zařazení plochy 271c-Z do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení (271b-Z, 248b-Z, 248a-Z). Dále byl zpracovatelem prověřen rozsah plochy, která bude podmíněna zpracováním územní studie včetně umístění plovoucí značky „PV“, která stanovuje podmínku vymezení veřejných prostranství.

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 studii lze akceptovat jako naplnění legislativního požadavku na vymezení související plochy veřejného prostranství, neboť řeší předmětnou lokalitu ve větší podrobnosti a po vložení do evidence územně plánovací činnosti, resp. národního geoportálu územního plánování bude 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 zpracováním územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-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 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. 29

VOŽENÍLEK František

Pardubice

VOŽENÍLKOVÁ Helena

Pardubice

VOŽENÍLEK Petr

Pardubice

VOŽENÍLKOVÁ Marie

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52028/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka občanů Černé za Bory k návrhu nového územního plánu města Pardubice.

Odůvodnění námítky:

Rozšíření průmyslové zóny logistického centra „STARZONE“ v k.ú. Černá za Bory je v rozporu s koncepcí rozvoje území MO Pardubice IV v rámci řešení územního plánu města Pardubice odst. 4.2 nechceme připustit rozvoj výroby v obvodu provozy, které by mohly narušit hladinu hluku a čistotu ovzduší.

Ještě nebyla dostavěna protihluková stěna u starého překladiště a už se připravuje výstavba dalších.

Obyvatelé přilehlých zón tak budou vystaveni oblakům jedovatých výfukových plynů z kamionů, zvýšenému hluku způsobenému odrazem od stěn plechových hal, překračováním imisního limitu prachu a zvýšenému provozu na místních komunikacích.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 47, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN pan Bronislav Voženílek a paní Marie Voženílková. Stavební parcelu č. 107, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN pan Petr Voženílek a PharmDr. Václava Voženílková. Někteří namítající jsou spoluvlastníky uvedených pozemků.

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 návrhu ÚP pro 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 byly stavební parcely č. 47 a 107 v k.ú. Černá za Bory vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Samotný výrok námítky směřuje proti návrhu Územního plánu Pardubice bez bližší specifikace, z odůvodnění námítky je však zřejmé, že namítající nesouhlasí s rozšířením průmyslové zóny logistického centra „STARZONE“ v k.ú. Černá za Bory, tedy s vymezením zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků v jejich vlastnictví. Namítající se obávají výfukových plynů z kamionů, zvýšeného hluku, překračování imisního limitu prachu a zvýšeného provozu na místních komunikacích. Poukazují na to, že rozšíření průmyslové zóny je v rozporu s koncepcí rozvoje území MO Pardubice IV.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná

se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „*terénní val a zalesnění v ploše 651-K*“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněně přípustné, přičemž při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje č.j. MmP 42233/2018
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje č.j. MmP 24230/2022

NÁMITKA Č. 30

KVAČKOVÁ Jana

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50154/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k návrhu změny územního plánu - Nový územní plán města Pardubice 2018, navrhovaná změna v k.ú. Černá za Bory (240-Z, 241-Z, 244-Z) - rozšíření průmyslové zóny.

Odůvodnění námitky:

Rozšířením průmyslové zóny dojde:

- ke zhoršení životního prostředí z hlediska hluku, světelného smogu a prašnosti
- ke zhoršení životních podmínek
- k poklesu ceny nemovitostí
- ke zvýšené dopravní zátěži a ztíženému přístupu k nemovitosti
- k estetickému znehodnocení okolí mého bydliště

Již provoz stávajících hal velmi narušuje naše bydlení v této oblasti.

Dřívějšími měřeními bylo prokázáno překračování hygienických limitů hluku a nedodržení závěrů EIA v počtu projíždějících automobilů (TNA)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 328 a pozemkovou parcelu č. 187/2, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN jako společné jmění Ing. Antonín Kvaček a Mgr. Jana Kvačková. Pozemkovou parcelu č. 195/6, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN Mgr. Jana Kvačková. Namítající je vlastníkem a spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly stavební parcela č. 328 a pozemkové parcely č. 187/2 a 195/6 v k.ú. Černá za Bory vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků ve vlastnictví namítající. Namítající se obává, že rozšířením průmyslové zóny dojde ke zhoršení životního prostředí z hlediska hluku, světelného smogu a prašnosti, ke zhoršení životních podmínek, k poklesu ceny nemovitostí, ke zvýšené dopravní zátěži a ztíženému přístupu k nemovitosti a k estetickému znehodnocení okolí jejího bydliště.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „*terénní val a zalesnění v ploše 651-K*“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněně přípustné, přičemž při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje č.j. MmP 42233/2018
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje č.j. MmP 24230/2022

NÁMITKA Č. 31

MACHAČ Oldřich, Ing.
Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50137/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

245 a - Z navrhovaná změna: částečné zrušení stávajícího určení pozemku k zastavění - pozemek parcelní č. 653/1 v k.ú. Staročensko.

Námitka č.2

X04 DS.k - koridor silniční dopravy navrhovaná změna: rozšíření koridoru pro umístění dopravní a technické infrastruktury / rozšíření, umístění koridoru silniční dopravy - na pozemku p.p.č. 656 v k.ú. Staročensko.

Námitka č.3

RK 11 DV.k - koridor vodní dopravy navrhovaná změna: rozšíření koridoru pro umístění dopravní a technické infrastruktury / rozšíření, umístění koridoru vodní dopravy- na pozemku p.p.č. 653/1, 653/2, 656 vše v k.ú. Staročensko.

Námitka č.4

RK 21 TL.k- koridor technické infrastruktury navrhovaná změna: rozšíření koridoru pro umístění dopravní a technické infrastruktury / rozšíření, umístění koridoru technické infrastruktury na pozemcích p.p.č. 719/1, 719/3, 737/1, 736 v k.ú. Staročensko.

Námitka č.5 navrhovaná změna: změna využití u pozemku č.p. 352 k.ú. Staročensko ze stávající orná půda.

Odůvodnění námitky:

Námitka č.1

Dle nového územního plánu má dojít k **částečnému zrušení stávajícího určení pozemku** parcelní č. 653/1 v k.ú. Staročensko **k zastavění.**

S touto **změnou zásadně nesouhlasím.** Jako vlastníkovi výše uvedeného pozemku mi touto změnou vznikne prokazatelná majetková újma, právě v důsledku zrušení části pozemku, které je dle stávajícího platného ÚP určeno k zastavění. Předmětný pozemek mám připravený ke stavebnímu využití, tak jak mi to umožňuje stávající územní plán a v současné době mám již zájemce o koupi předmětného pozemku. Jedná se tak o poměrně rozsáhlý zásah do mého vlastnického práva a práva na podnikání, přičemž v případě prosazení změny územního plánu a snížení rozsahu zastavitelné plochy mi vznikne prokazatelná škoda, kterou budou uplatňovat dle ust. §102 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Námitky č.2,3,4,5

Dle nového územního plánu má dojít k rozšíření koridoru pro umístění dopravní a technické infrastruktury **RK 21 TL.k** - koridor technické infrastruktury na pozemcích p.p.č. 719/1, 719/3, 737/1, 736 v k.ú. Staročensko, koridoru vodní dopravy **RK 11 DV.k** - pozemek p.p.č. 653/1, 653/2, 656 vše v k.ú. Staročensko, umístění koridoru silniční dopravy **X04 DS.k** - na pozemku p.p.č. 656 v k.ú. Staročensko.

Takto masivní rozšíření a umístění koridorů pro umístění dopravní a technické infrastruktury není řádně v návrhu ÚP odůvodněno a je vzhledem k počtu obyvatel k.ú. Staročensko a jejich potřebám, týkající se předmětné infrastruktury nepotřebné. Nebyla provedena žádná studie, která by analyzovala výše uvedené potřeby pro takovéto rozšíření technické infrastruktury. Umístění a využití výše specifikované dopravní a technické infrastruktury v předmětném území je naprosto nepřiměřené. Tímto rozšířením tolíka druhů dopravní a technické infrastruktury (silniční doprava, technická infrastruktura, vodní doprava) dojde k enormnímu nárůstu zatížení, a to ve všech oblastech.

Jako důvod pro tento návrh se mi jeví navrhovaná změna rozšíření průmyslové zóny v k.ú. Černá za Bory v návrhu územního plánu označeno jako **240-Z; 241-Z; 244-Z**. Rozšířením průmyslové zóny - logistického centra STARZONE, dojde k výraznému zvýšení nákladní automobilové dopravy, přičemž dojde k negativnímu ovlivnění z provozované činnosti v průmyslové zóně za hranici ploch areálu a samozřejmě tato skutečnost následně vede k potřebě rozšíření dopravní a ostatní technické infrastruktury v blízkosti logistického centra.

Pro mě, jako vlastníka zasažených nemovitostí, není srozumitelné a v textové části územního plánu není ani řádně odůvodněno, z jakého důvodu má být předmětná lokalita tak masivně rozšířena o dopravní a technickou infrastrukturu, která primárně není určena pro obyvatele dané lokality.

Výše předmětný návrh nového územního plánu, jehož účelem je snižování zastavitelných ploch a zvyšování dopravní a technické infrastruktury pro potřeby soukromých investic a kapitalizaci zisku vůči obyvatelům dotčeného území jednoznačně **diskriminační**.

Nebyl dodržen § 18 stavebního zákona, který konstatuje: ***“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.”***

Stačí laický pohled na grafickou část nového územního plánu v k.ú. Staročernsko, kdy samotná obec je novým návrhem sevřena koridory pro umístění dopravní a technické infrastruktury tak, že jakýkoliv jiný rozvoj není prakticky možný.

Stavební zákon v ust. § 37 a násl. taxativně vymezuje dokumenty, jež mohou být podkladem návrhu zásad ÚP. V souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se dle ust. §2 zákona posuzují vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivy na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti. Vlivy na biologickou rozmanitost se posuzují se zvláštním zřetelem na evropsky významné druhy, ptáky a evropská stanoviště.

Z textu návrhu nového ÚP není jednoznačné, jakým způsobem toto posouzení při tvorbě nového ÚP proběhlo.

Stávající pozemky: p.p.č. 653/2, 656, 719/1, 719/3, 737/1, 736, 352 v k.ú. Staročernsko, jsou primárně určeny jako orná půda k zemědělskému hospodaření. Jako majitel pozemků budu tímto výrazně omezen v jejich dosavadním zemědělském a hospodářském využívání. V současné době jsou obhospodařované na základě nájemních smluv. Využitím těchto pozemků dle nového návrhu ÚP dojde v případě nutnosti jejich vypovězení ke vzniku škody v pobírání dotací apod. Pozemky takto ztrácejí svou současnou ekonomickou hodnotu a v této souvislosti budu uplatňovat náhradu škody. **Na základě všech výše uvedených důvodů nemohu s navrhovanými změnami souhlasit.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

V bodě č. 1, 3 a 4 se námitka vyhovuje.

V bodě č. 2 a 5 se námitka zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 653/1, 653/2 a 656, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN Ing. Simona Machačová a pozemkové parcely č. 719/1 a 352, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN Ing. Oldřich Machač. V době podání námítky byl podatel vlastníkem uvedených pozemků, později došlo ke sloučení některých pozemků a ke změnám ve vlastnictví některých pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely vymezeny následovně:

- p.p.č. 653/1 v k.ú. Staročernsko byla vymezena částečně jako zastavitelná plocha 245a-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a částečně jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, na její západní okraj zasahoval překryvný koridor RK11 (DV.k);
- p.p.č. 653/2 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, dotčena byla překryvným koridorem RK11 (DV.k);
- p.p.č. 656 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, dotčena byla překryvným koridorem RK11 (DV.k) a na její západní okraj zasahoval překryvný koridor X04 (DS.k);
- p.p.č. 719/1 a další v k.ú. Staročernsko byly vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, dotčeny byly překryvným koridorem X32 (TI.k) a na východní okraj této lokality zasahoval překryvný koridor RK21 (TI.k);
- p.p.č. 352 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako plocha změny v krajině 640-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“, částečně byla dotčena překryvným koridorem RK11 (DV.k).

Námítka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námítka směřuje proti částečnému zrušení stávajícího určení p.p.č. 653/1, k.ú. Staročernsko, k zastavění dle ÚPm Pardubice. Namítající uvádí, že předmětný pozemek má připravený ke stavebnímu využití a má zájemce o koupi předmětného pozemku. V případě zmenšení rozsahu zastavitelné plochy bude uplatňovat náhradu dle ust. § 102 a násl. stavebního zákona.
- 2) Námítka směřuje proti vymezení koridoru X04 (DS.k) na p.p.č. 656, k.ú. Staročernsko.
- 3) Námítka směřuje proti vymezení koridoru RK11 (DV.k) na p.p.č. 653/1, 653/2 a 656, k.ú. Staročernsko.
- 4) Námítka směřuje proti vymezení koridoru RK21 (TI.k) na p.p.č. 719/1, 719/3, 737/1, 736, k.ú. Staročernsko, jedná se však spíše o koridor X32 (TI.k). RK21 je označení územní rezervy pro rozšíření koridoru X32 (výstavba VVTL plynovodu Olešná-Náchod).
- 5) Námítka směřuje proti navrhované změně využití p.p.č. 352, k.ú. Staročernsko, ze stávající orné půdy na plochu lesa.

Ad 1) Plocha 245a-Z

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětný pozemek p.p.č. 653/1, k.ú. Staročernsko, částečně součástí zastavitelné plochy 108/z se způsobem využití „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“, částečně je vymezen jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“.

Námítce bylo vyhověno. Jedná se o urbanisticky přijatelnou lokalitu, plochy bydlení zde vymezuje i stávající ÚPm Pardubice.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl rozsah zastavitelných ploch zvětšen až po koridor RK11, rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v předmětné lokalitě bylo vymezeno jako plocha 245c-Z. V této etapě byl do zastavitelných ploch (245a-Z a 245c-Z) zahrnutý celý pozemek p.p.č. 653/1. S vymezením nové plochy 245c-Z v této podobě nesouhlasilo Ministerstvo životního prostředí jako orgán ochrany ZPF, neboť podle něj nebyla splněna podmínka nezbytnosti vzhledem k tomu, že dosavadní plocha 108/z je dosud nevyužitá a návrh ÚP obsahuje plochy 245a-Z a 245b-Z určené pro bydlení. MŽP také vyhodnotilo, že v ploše je přítomna investice do půdy – odvodňovací zařízení, které by vymezením plochy bylo znehodnoceno a mohlo by dojít ke změně hydrologických a odtokových poměrů v území.

V rámci řešení nesouhlasného stanoviska se pořizovatel s MŽP dohodl na redukci zastavitelné plochy 245c-Z na rozsah dle platného ÚPm Pardubice (v rozsahu stávající zastavitelné lokality 108/z).

V návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání byla plocha 245c-Z redukována, pozemek p.p.č. 653/1 byl touto redukcí rovněž dotčen. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětném pozemku je však vymezeno v rozsahu dle stávajícího ÚPm Pardubice a namítající tak nepřichází k žádné újmě.

Ad 2) Koridor X04 (DS.k)

Koridor silniční dopravy X04 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru územní rezervy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly jako územní rezervu „koridor pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“. V té době byla pro uvedenou stavbu aktuálním podkladem vyhledávací studie „I/2 Pardubičky – Sezemice“ (Transconsult s.r.o.; 11/2010).

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu v úseku „západně od Staročernska“ vymezen koridor ve shodném vedení trasy se shodným způsobem využití s označením VI/29/2ku, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice východní část „koridoru pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory - Sezemice“ vymezeného v ZÚR PK a vymezil koridor silniční dopravy X04 (DS.k) v celkové šířce 100 m pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice, přičemž v návrhu ÚP byl tento koridor vymezen nikoli jako koridor územní rezervy, ale jako koridor dopravní infrastruktury, a to dle stávajícího ÚPm Pardubice a po dohodě s Ministerstvem dopravy ČR. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Vymezení dopravního koridoru X04 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností.

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 dne 14. 6. 2019.

Na základě uvedeného územně analytického podkladu byl v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje v rámci jejich Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 12. 9. 2020, vymezen koridor pro umístění stavby „D66 – přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy je v textové části ZÚR PK, v čl. (72) stanovena na 400 m. Průběh a šířka koridoru vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci jsou pro zpřesňování v navazující územně plánovací dokumentaci limitní a nesmí být překročeny.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl následně vymezen koridor silniční dopravy X04a (DS.k) s variantním úsekem X04b pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice v celkové šířce 100 m. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004a a variantní část VXD004b. Koridor byl zpřesněn na základě výše uvedeného podkladu od ŘSD a v souladu s koridorem D66 vymezeným v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3. V předmětné lokalitě došlo oproti koridoru X04 k oddálení koridoru X04a od zástavby Staročernska.

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 tranzitní dopravy z centra krajského města, k čemuž by měla realizace stavby „I/2 Pardubičky – Sezemice“ po propojení jihovýchodního obchvatu Pardubic a obchvatu Sezemice přispět.

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X04 (resp. X04a s variantním úsekem X04b) nelze z návrhu ÚP vypustit ani nelze jeho trasu upravit mimo koridor vymezený v ZÚR PK, zároveň však jeho zpřesněním na základě podrobnější dokumentace došlo v dalších etapách pořizování ÚP k oddálení koridoru od zástavby Staročernska.

Ad 3) Koridor územní rezervy RK11 (DV.k)

Koridor územní rezervy vodní dopravy RK11 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru územní rezervy vodní dopravy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V té době platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1 vymezovaly v předmětném úseku koridor územní rezervy „VD 3“ pro průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe, resp. jeho Labskou větev. Požadavek prověření účelnosti a reálnosti průplavního spojení Dunaj–Odra–Labe a zajištění územní ochrany formou územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe ukládala v té době platná PÚR ČR v člancích (180) a (198). Zpracování koridoru územní rezervy pro tento záměr, do doby rozhodnutí vlády ČR o dalším postupu, bylo výslovně požadováno též v zadání ÚP.

Návrh ÚP pro veřejné projednání (a také již návrh pro společné jednání) zpřesnil v rámci správního území města Pardubice koridor územní rezervy „VD 3“ vymezený v ZÚR PK a vymezil koridor územní rezervy RK11 (DV.k) pro budoucí prověření umístění vedení průplavního spojení Dunaj–Odra–Labe (D-O-L). Zpřesnění bylo provedeno dle dokumentace vymezení osy D-O-L poskytnuté Ministerstvem dopravy ČR dne 10. 4. 2012

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Programové prohlášení vlády z ledna 2022 obsahovalo plán zastavení prací na kanále a částečné uvolnění související územní ochrany. Vláda ČR celý projekt ukončila svým usnesením č. 105 ze dne 8. 2. 2023 „o aktualizaci Politiky územního rozvoje České republiky z důvodu naléhavého veřejného zájmu za účelem zrušení územní ochrany formou územní rezervy pro celé průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe“, dle kterého již záměr není nadále sledován. To se promítlo jednak na úrovni PÚR ČR, kdy v rámci její Aktualizace č. 7 došlo k vypuštění článků (180) a (198) a následně i na úrovni ZÚR PK, kdy v rámci jejich Aktualizace č. 4 došlo k vypuštění koridoru „VD 3“.

Z výše uvedených důvodů bylo vymezení koridoru územní rezervy vodní dopravy RK11 v rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání vypuštěno s ohledem na zajištění souladu ÚP Pardubice s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR PK).

Ad 4) Koridor X32 (TI.k), koridor územní rezervy RK21 (TI.k)

Koridor technické infrastruktury X32 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě koridoru „P5“ vymezeného v PÚR ČR a na základě vymezení zpřesněného koridoru v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V té době platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1 vymezovaly v předmětném úseku koridor „P01 – propojovací VVTL plynovod Olešná – Náchod – Polsko“ v celkové šířce 600 m (v případě přílohy ke stávajícímu plynovodu v šířce 300 m).

Návrh ÚP pro veřejné projednání (a také již návrh pro společné jednání) zpřesnil v rámci správního území města Pardubice koridor „P01 – propojovací VVTL plynovod Olešná–Náchod–Polsko“ vymezený v ZÚR PK a vymezil koridor technické infrastruktury X32 (TI.k) v proměnné šířce pro výstavbu propojovacího VVTL plynovodu Olešná–Náchod. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury s označením VXT002. ÚP nad rámec požadavků PÚR ČR a ZÚR PK vymezil dále koridor územní rezervy RK21 pro rozšíření stávajícího koridoru pro výstavbu VVTL plynovodu.

Koridor pro výstavbu plynovodu VVTL Olešná–Náchod–Polsko vymezený v ZÚR PK neměl přímou vazbu na zásobování Pardubicka zemním plynem. Tento koridor byl jak na území Pardubického, tak i Královéhradeckého kraje v řadě lokalit ve střetu se stávající zástavbou (ve správním území Pardubic např. s obytnou zástavbou Staročernska) i s rozvojovými záměry, proto společnost NET4GAS, s.r.o, předpokládala revizi trasy plynovodu. Z tohoto důvodu ÚP vymezil koridor územní rezervy RK21 pro eventuální posun trasy mimo kolizi se zastavěným územím.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Společnost NET4GAS, s.r.o, upustila od záměru realizace VVTL plynovodu DN 500 PN 63 Olešná - Kudowa Zdroj. Následně došlo k vypuštění koridoru „P5“ z PÚR ČR v rámci její Aktualizace č. 4, která byla schválena vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021 se závazností ode dne 1. 9. 2021. K vypuštění koridoru „P01“ ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje došlo jejich Aktualizací č. 4, s nabytím účinnosti dne 18. 7. 2024.

Z návrhu ÚP byl koridor X32 vypuštěn až po vypuštění z nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy v etapě návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání. Koridor územní rezervy RK21 byl vypuštěn už z návrhu pro opakované veřejné projednání vzhledem k tomu, že nebyl vázán na vymezení v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Z výše uvedeného vyplývá, že koridor X32 není ve finální podobě ÚP vymezen z důvodu zajištění souladu ÚP Pardubice s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR PK).

K bodům č. 2, 3 a 4 pořizovatel dále uvádí, že vymezení předmětných koridorů (a následné vypuštění některých koridorů v dalších etapách pořizování ÚP) se odvíjelo od vymezení (či následného vypuštění) koridorů v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Nesouvisely tedy pouze s novou zástavbou v lokalitě, ale jednalo se o koridory pro nadřazené systémy dopravní a technické infrastruktury sloužící nejen obyvatelům Staročernska, ale i města, kraje a dokonce i republiky. Nadmístní záměry dopravní a technické infrastruktury představují veřejný zájem, který je definován zákony a nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi a územní plán je povinen je ve své koncepci zahrnout.

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 a koncepci technické infrastruktury, jejichž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních a technických záměrů. Tyto koridory nadmístních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní a technické infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu nebo technickou stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Ad 5) Plocha 640-K

Plocha 640-K je vymezena v návaznosti na řešení územního plánu sousední obce Spoil, v němž je podél správní hranice s územím města Pardubice navrženo zalesnění z důvodu prostorové a pohledové izolace plánované východní tangenty (přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice).

Na plochy lesní vymezené v ÚP Spoil je v rámci ÚP Pardubice navázáno plochami lesa (NL) – 639-K, 640-K a 641-K tak, aby společně utvářely prostorové oddělení sídel Staročernsko a Spoil a zároveň aby eliminovaly budoucí dopravní zátěž z navrhované východní tangenty vymezené převážně na území města Pardubice (koridor silniční dopravy X04, v dalších etapách pořizování ÚP označený jako X04a, X04b). Na plochy 640-K a 639-K dále navazuje plocha 651-K navrhovaná k odclonění navrhovaných zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE od Staročernska.

Všechny výše jmenované plochy změn v krajině jsou pak navrženy z důvodu ucelení pásu lesů v severovýchodním kvadrantu města.

Návrh odclonění koridoru X04 (resp. X04a s variantním úsekem X04b) zelení směrem k obci Spoil vychází z krajinářského návrhu. Představuje návrh do budoucna, současné využití zemědělských pozemků může být provozováno i nadále do doby, než bude tento krajinářský zásah proveden, přičemž subjekt, který bude navrhované zalesnění provádět, musí dosáhnout dohody se všemi vlastníky pozemků. Smlouvy o obhospodařování pozemků mohou být nadále uplatňovány a uzavírány.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 32

VOSÁHLO Miloš

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50353/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám připomínku k rozšíření stávající plochy Starzone v městském obvodu IV, konkrétně oblasti Černá za Bory a Staročernsko.

Odůvodnění námitky:

Rozšířením skladové oblasti se sníží ještě více kvalita našeho bydlení, dojde ještě k většímu navýšení provozu kamionové dopravy, která je již nyní velmi silná a to i v nočních hodinách. Opět další zvýšení možností výfukových plynů i prachu, další snížení hodnoty nemovitostí v soukromém vlastnictví. Jde jen o rozšiřování zisků společnosti, bez ohledu na životní prostředí, již původní stavba probíhala bez řádného stavebního povolení! O pracovní místa a navýšení rozhodně nejde, pracuje zde velké množství zahraničních námezdních dělníků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 42, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN pan Miloš Vosáhlo. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 42 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje proti rozšíření stávající plochy STARZONE v městském obvodu IV v oblasti Černá za Bory a Staročernsko, tedy proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající se obává, že rozšířením stávající plochy STARZONE se sníží ještě více kvalita bydlení, dojde k navýšení provozu kamionové dopravy, zvýšení možností výfukových plynů i prachu, dalšímu snížení hodnoty nemovitostí v soukromém vlastnictví.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do

specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „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“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje č.j. MmP 42233/2018
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje č.j. MmP 24230/2022

NÁMITKA Č. 33

ŽVÁČEK Vladimír

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50517/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Navrhované změny v územním plánu v katastru obce Černá za Bory a Staročernsko, které dovolí rozšířit průmyslovou zónu StarZone, jsou dle mého názoru špatné a podávám proti nim námitku.

Odůvodnění námitky:

Daná oblast těsně sousedí s obytnými čtvrtěmi Černá za Bory a Staročernsko, hlavní dopravní přivaděč vede po Dašické a pak Staročernské ulici, kde již nyní jezdí tisíce kamionů denně. StarZone je uměle dosazená činnost, naprosto nevhodná pro toto území. Žádné další rozšiřování těchto hal generujících hluk 24 hodin denně nepřipadá v úvahu. Naopak by měly být pozemky vráceny k původnímu účelu - klidové zóny a ponechat plochy k zemědělskému využití, případně k bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 408, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN Ing. Vladimír Žváček. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 408 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti rozšíření průmyslové zóny STARZONE, tedy proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítajícího. Namítající poukazuje, že daná oblast těsně sousedí s obytnými čtvrtěmi Černá za Bory a Staročernsko, průmyslovou zónu považuje za nevhodnou pro toto území. Navrhuje, že pozemky by měly být vráceny k původnímu účelu - klidové zóny a ponechány k zemědělskému využití, případně k bydlení.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umístění staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 34

ŽVÁČKOVÁ Dita

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50523/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Navýšení počtu nákladních aut využívajících přilehlé komunikace.

Neexistence bezpečné cesty pro pěší a cyklisty do centra města Staročernsko-Dašická ulice.

Odůvodnění námitky:

V současné době komunikaci a křižovatku u Flextronic použije cca 10 nákladních aut nad 3,5t za 1 minutu od 8:00 do 18:00 hodin. Je vysoce nebezpečné ji používat pro pěší a cyklisty. Místo se stává nepoužitelným pro běžný život, pro rodiny s dětmi, pro možnost jízdy na kole do města a z města.

V územním plánu není počítáno se stavbou cyklostezky a stezky pro pěší.

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 Pardubice, jelikož dopravní řešení lokality může mít vliv na přilehlé plochy s rozdílným způsobem B – Bydlení. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 408 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka v první části směřuje proti navýšení počtu nákladních aut využívajících přilehlé komunikace. Namítající v druhé části poukazuje na neexistenci bezpečné cesty pro pěší a cyklisty do centra města Staročernsko-Dašická ulice.

Ad)1 Navýšení počtu nákladních aut

Územní plán dle své povahy a zákonných požadavků neurčuje detailní technické parametry komunikací (jako je přesné šířkové uspořádání, dopravní značení nebo veškeré trasy chodníků a cyklopruhů v rámci stávajících uličních profilů), předmětem územního plánu není ani regulace počtu vozidel či omezení tonáže.

Návrh ÚP počítá s postupným odklonem tranzitní dopravy na nově budované obchvaty (např. severovýchodní a jihovýchodní obchvat). Navýšení intenzity dopravy v důsledku rozvoje nových ploch koriguje navrženou hierarchií silniční sítě, která vychází ze stávajícího Územního plánu města Pardubice a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

V předmětné lokalitě ÚP navrhuje odklon dopravy mimo obytné části. Cílem je napojit průmyslovou zónu na obchvatovou komunikaci směrem k dálnici D35. Tímto opatřením se má eliminovat tranzitní doprava a nadměrná zátěž vnitřního města a obytných částí Černá za Bory a Staročernsko. Podmíněnost výstavby v lokalitě Starzone realizací stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice vyháží ze stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, jakožto dotčeného orgánu, a je ve výrokové části ÚP výslovně uvedena. Jedná se o podmíněnost P4 v kapitole N, výroku textové části, která využití plochy 244a-Z (SK – rozšíření Starzone Černá za Bory) podmiňuje realizací staveb: východní části I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice (koridor X14).

Návrh ÚP obsahuje taková dopravní řešení a podmíněnosti nových zastavitelných ploch, která mají za cíl zlepšit konfliktní situaci v této lokalitě, a proto se na základě výše uvedeného námitka zamítá.

Ad2) Cesty pro pěší a cyklisty

Stávající komunikace ÚP stabilizuje jako plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS) nebo jako plochy veřejných prostranství (PV), jsou tedy zahrnuty v plochách s režimem, který realizaci chodníků, cyklopruhů a cyklostezek v rámci

uličního prostoru umožňuje jako přípustné využití bez nutnosti specifického vymezení v ÚP.

Vedle toho v rámci stanovení koncepce jsou v ÚP navržena opatření na komunikacích z hlediska pěší i cyklistické dopravy, a to jednak ve výkrese I.2d. „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, který obsahuje také schéma pěší a cyklistické dopravy, a dále v textové části ÚP, v kapitole D.1.4 „Pěší a cyklistická doprava“.

Například komunikace II/322 (ul. Staročernská) v úseku „hranice zastavěného území – Zminný“ je návrhem ÚP zařazena mezi komunikace se způsobem zohlednění cyklistického provozu kategorie A, která zahrnuje stezky (a bezmotorové komunikace) vedené samostatně nebo v souběhu s komunikací s motorovým provozem, zajišťující provoz vyčleněný od motorové dopravy a současně oddělený nebo společný s pěší dopravou.

Komunikace Staročernská v úseku „Dašická – hranice zastavěného území“ je návrhem ÚP zařazena mezi komunikace se způsobem zohlednění cyklistického provozu kategorie B, která zahrnuje jednosměrné pruhy nebo pásy po pravé straně vozovky (v křižovatkách pruhy), zajišťující provoz (v mezikřižovatkových úsecích fyzicky nebo vizuálně) oddělený od motorové dopravy a současně oddělený od pěší dopravy.

Z výše uvedeného vyplývá, že ÚP vytváří s ohledem na svou zákonnou podrobnost dostatečné územní předpoklady pro budoucí zlepšení této oblasti dopravní infrastruktury, a proto se tato část námítky 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
- Stanovisko KHS Pardubického kraje č.j. KHSPA 2944/2022/HOK-Pce ze dne 28.2.2022

NÁMITKA Č. 35

ŽVÁČKOVÁ Dita

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50525/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Výstavbou bude snížena tržní cena uvedeného pozemku 221/18 a stavby. Pokud k tomu dojde, budeme soudně žádat o vyrovnaní vzniklé škody.

Odůvodnění námitky:

Pozemek ke stavbě jsme vybírali s pečlivým posuzováním tehdejšího územního plánu a tato lokalita měla být určena k zástavbě rodinnými domy. Cena pozemků tomu odpovídala svou výší.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 vyhovuje a v části 2 částečně vyhovuje.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly stavební parcela č. 408 a pozemková parcela č. 221/18 (uvedená v odůvodnění námitky) v k.ú. Černá za Bory vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti blíže nespecifikované výstavbě, kterou má být snížena tržní cena pozemku p.p.č. 221/18 a stavby (patrně myšleno RD na st.p.č. 408). Vzhledem k tomu, že namítající neuvádí, jakou výstavbu má na mysli, na základě správních úvah pořizovatel konkrétní výstavbu pouze předpokládal a dále vyhodnocoval tyto dva rozvojové záměry:

1. Koridor X32 pro výstavbu VVTL plynovodu Olešná – Náchod, který byl vymezen v blízkosti předmětného pozemku.
2. Lokalitu STARZONE, což lze předpokládat s ohledem na další podané námitky téže osoby.

Ad 1 – koridor X32

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byl v blízkosti p.p.č. 221/18, k.ú. Černá za Bory, vymezen koridor X32. Na pozemky uvedené v námitce koridor nezasahoval, neboť koridor byl ve vztahu ke stávající zástavbě zpřesněn (zúžen) tak, aby stávající zástavba nebyla dotčena.

Koridor technické infrastruktury X32 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě koridoru „P5“ vymezeného v PÚR ČR a na základě vymezení zpřesněného koridoru v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V té době platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1 vymezovaly v předmětném úseku koridor „P01 – propojovací VVTL plynovod Olešná – Náchod – Polsko“ v celkové šířce 600 m (v případě přílohy ke stávajícímu plynovodu v šířce 300 m).

Návrh ÚP pro veřejné projednání (a také již návrh pro společné jednání) zpřesnil v rámci správního území města Pardubice koridor „P01 – propojovací VVTL plynovod Olešná–Náchod–Polsko“ vymezený v ZÚR PK a vymezil koridor technické infrastruktury X32 (TI.k) v proměnné šířce pro výstavbu propojovacího VVTL plynovodu Olešná–Náchod. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury s označením VXT002. ÚP nad rámec požadavků PÚR ČR a ZÚR PK vymezil dále koridor územní rezervy RK21 pro rozšíření stávajícího koridoru pro výstavbu VVTL plynovodu.

Koridor pro výstavbu plynovodu VVTL Olešná–Náchod–Polsko vymezený v ZÚR PK neměl přímou vazbu na zásobování Pardubicka zemním plynem. Tento koridor byl jak na území Pardubického, tak i Královéhradeckého kraje v řadě lokalit ve střetu se stávající zástavbou (ve správním území Pardubic např. s obytnou zástavbou Staročernska) i s rozvojovými

záměry, proto společnost NET4GAS, s.r.o, předpokládala revizi trasy plynovodu. Z tohoto důvodu ÚP vymezil koridor územní rezervy RK21 pro eventuální posun trasy mimo kolizi se zastavěným územím.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení koridoru: Společnost NET4GAS, s.r.o, upustila od záměru realizace VVTL plynovodu DN 500 PN 63 Olešná - Kudowa Zdroj. Následně došlo k vypuštění koridoru „P5“ z PÚR ČR v rámci její Aktualizace č. 4, která byla schválena vládou ČR usnesením č. 618 ze dne 12. 7. 2021 se závazností ode dne 1. 9. 2021. K vypuštění koridoru „P01“ ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje došlo jejich Aktualizací č. 4, s nabytím účinnosti dne 18. 7. 2024.

Koridor X32 není ve finální podobě ÚP vymezen z důvodu zajištění souladu ÚP Pardubice s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR PK).

Z výše uvedeného vyplývá, že z návrhu ÚP byl koridor X32 vypuštěn až po vypuštění z nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy v etapě úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání.

Ad 2 – lokalita Starzone

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námítce se v části 2 z části vyhovuje, zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z budou upraveny s ohledem na stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, usnesení Zastupitelstva města Pardubice a registrovanou územní studii Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SÚ 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Připomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvojove-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci

protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2
- Stanovisko KHS Pardubického kraje č.j. KHSPA 2944/2022/HOK-Pce ze dne 28.2.2022
- usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021

NÁMITKA Č. 36

ŽVÁČKOVÁ Dita

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50527/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vznáším námitku ke zvýšení hluku v oblasti rodinných domů, která byla původně vytyčena jako klidová oblast. Není dodržována doba nočního klidu a již nyní provoz ovlivňuje zdraví a kvalitu odpočinku obyvatel.

Odůvodnění námitky:

V nočních hodinách je slyšet provoz na parkovišti kamionů. Nastartované motory. Couvání s výstražným zvukem a dunivé rány při překládání nákladu.

V letních měsících není možné mít otevřená okna, protože nás to v noci i vzbudí. Vysoké teploty ale otevřená okna vyžadují. Kvůli klidnému spaní se občas musím přesunout i do jiných prostor domu, které nejsou pro spánek uzpůsobeny. Nevidím řešení už teď a další výroba a skladování nám hodnoty hluku navýší.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se z části vyhovuje.

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 Pardubice, jelikož zdroj hluku z areálu Starzone může mít vliv na přilehlé plochy s rozdílným způsobem B – Bydlení. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 408 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti zvýšení hluku v oblasti rodinných domů. Namítající se obává, že v případě rozšíření ploch výroby a skladování (zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) dojde k dalšímu zvýšení hladiny hluku. Namítající poukazuje na to, že není dodržována doba nočního klidu (ve stávajícím logistickém areálu) a již nyní provoz ovlivňuje zdraví a kvalitu odpočinku obyvatel.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný Územní plán města Pardubic (dále také „ÚPmP“). Oproti stávajícímu ÚPmP se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námitce se z části vyhovuje, zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z budou upraveny s ohledem na stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, usnesení Zastupitelstva města Pardubice a registrovanou územní studii Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezátěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvoje-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

Na základě výše uvedeného se námítce z části vyhovuje, jelikož v návrhu ÚP došlo k redukci výrobních ploch a byla stanovena podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb a podmíněnost zalesnění v ploše 651-K, to vše s cílem ochránit rezidenční zástavbu Staročernska.

Nadto pořizovatel k části námítky týkající se provozování současného areálu dodává, že provozní řád areálu firmy nelze řešit v rámci ÚP, a proto je tato část námítky irelevantní.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2
- Stanovisko KHS Pardubického kraje č.j. KHSPA 2944/2022/HOK-Pce ze dne 28.2.2022
- usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021

NÁMITKA Č. 37

ŽVÁČKOVÁ Dita

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50529/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Znečištěné prostředí kolem parkovacích ploch současné haly Flextronic. Odpadky naházené v lese, používání lesa jako toalet pro řidiče.

Odůvodnění námitky:

Prostředí navázané na parkoviště je znehodnocené, pro obyvatele nepoužitelné a ekologicky znečišťované. Při rozšíření provozu očekáváme rozšíření těchto problémů.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 408 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti znečištěnému prostředí kolem stávajících parkovacích ploch logistického centra. Namítající se při rozšíření provozu obává rozšíření těchto problémů.

Podaná námitka směřuje proti nevhodnému chování osob (konkrétně pohazování odpadků a používání lesa jako toalet) na stávajících parkovacích plochách logistického centra.

Pořizovatel po přezkoumání obsahu námitky konstatuje, že tato nesměřuje proti obsahu návrhu ÚP, resp. proti řešení, které je předmětem územního plánu ve smyslu stavebního zákona.

Územní plán lze v souladu s § 43 zákona č. 183/2006 Sb. definovat jako základní koncepční dokument obce (města), který závazně stanovuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a v podrobnosti dané zákonem stanovuje podmínky pro využití těchto ploch z hlediska budoucí výstavby. Územní plán tedy určuje, kde mohou jaké stavby stát, a v podrobnosti dané zákonem určuje, jaké mají mít parametry, nikoliv však to, jakým způsobem jsou následně provozovány.

Logistický areál včetně dotčeného parkoviště je ve vlastnictví soukromého subjektu, stavby zde existující jsou v místě umístěny legálně.

Námitka směřuje proti důsledkům nevhodného chování osob a úrovni správy soukromého majetku. Tyto skutečnosti nelze procesem územního plánování ovlivnit ani regulovat.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní 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. 38

NOVOTNÝ Josef

Pardubice

Námitka podána dne 27.6. 2018, pod č. j.: MmP 47518/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Mám námitku na plánovanou výstavbu napojení silnice R35 v blízkosti pozemků 394/2, 394/3 a 394/13. Tato plánovaná silnice by se mohla postavit o cca 300 metrů dále od těchto pozemků.

Odůvodnění námitky:

Silnice bude obtěžovat občany Staročernska mimo jiné hlukem, zvýšenou prašností a smogem.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se z části vyhovuje.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 394/3 a 394/13 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLÉNÍ“. Pozemková parcela č. 394/2 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Pozemková parcela č. 394/2 a část p.p.č. 394/3 byly dotčeny překryvným koridorem X04 (DS.k)

Námitka směřuje proti vymezení koridoru X04 (DS.k). Namítající navrhuje, že plánovaná silnice by se mohla postavit o cca 300 metrů dále od těchto pozemků.

Koridor silniční dopravy X04 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru územní rezervy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly jako územní rezervu „koridor pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“. V té době byla pro uvedenou stavbu aktuálním podkladem vyhledávací studie „I/2 Pardubičky – Sezemice“ (Transconsult s.r.o.; 11/2010).

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu v úseku „západně od Staročernska“ vymezen koridor ve shodném vedení trasy se shodným způsobem využití s označením VI/29/2ku, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010. V době realizace výstavby rodinných domů v předmětné lokalitě už byl tento koridor v ÚPm Pardubice vymezen.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice východní část „koridoru pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory - Sezemice“ vymezeného v ZÚR PK a vymezil koridor silniční dopravy X04 (DS.k) v celkové šířce 100 m pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice, přičemž v návrhu ÚP byl tento koridor vymezen nikoli jako koridor územní rezervy, ale jako koridor dopravní infrastruktury, a to dle stávajícího ÚPm Pardubice a po dohodě s Ministerstvem dopravy ČR. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004.

Vymezení dopravního koridoru X04 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností:

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 dne 14. 6. 2019.

Na základě uvedeného územně analytického podkladu byl v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje v rámci jejich Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 12. 9. 2020, vymezen koridor pro umístění stavby „D66 – přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy je v textové části ZÚR PK, v čl. (72) stanovena na 400 m. Průběh a šířka koridoru vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci jsou pro zpřesňování v navazující územně plánovací dokumentaci limitní a nesmí být překročeny.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl následně vymezen koridor silniční dopravy X04a (DS.k) s variantním úsekem X04b pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice v celkové šířce 100 m. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004a a variantní část VXD004b. **Koridor byl zpřesněn na základě výše uvedeného podkladu od ŘSD a v souladu s koridorem D66 vymezeným v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3.** V předmětné lokalitě došlo oproti koridoru X04 k oddálení koridoru X04a od zástavby Staročernska.

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

Z dokumentu (Zn. RSD-382136/2024-2) ze dne 27. 9. 2024 poskytnutým Ředitelstvím silnic a dálnic s. p. vyplývá, že stavba „I/2 Pardubičky – Sezemice“ bude navazovat na stavby „I/2 Pardubice, jihovýchodní obchvat“ a „I/36 Sezemice – obchvat“. Bude přímým pokračováním jihovýchodního obchvatu 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 tranzitní dopravy z centra krajského města, k čemuž by měla realizace stavby „I/2 Pardubičky – Sezemice“ po propojení jihovýchodního obchvatu Pardubic a obchvatu Sezemice přispět.

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se

„jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X04 (resp. X04a s variantním úsekem X04b) nelze z návrhu ÚP vypustit ani nelze jeho trasu upravit mimo koridor vymezený v ZÚR PK, zároveň však jeho zpřesněním na základě podrobnější dokumentace došlo v dalších etapách pořizování ÚP k oddálení koridoru od zástavby Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (Metodické doporučení MMR, 2021)
- technická studie „I/2 Pardubičky – Sezemice, úprava trasy“ (SUDOP Praha a.s.; 12/2018)

NÁMITKA Č. 39

JEHLIČKA David

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50108/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti rozšíření pásu pro komunikaci vedoucí od kruhového objezdu v Černé za Bory směr Staročernsko (v návrhu územního plánu označeno jako DS - Doprava silniční).

Odůvodnění námitky:

Rozšířením této komunikace ve směru k zástavbě v Černé za Bory by došlo k záboru stávajících pozemků přilehlých k nemovitostem. Tímto zábořem by byla znehodnocena cena stávajících nemovitostí. Nadále by došlo ke snížení kvality života v těchto nemovitostech zvýšenou hlukovou zátěží a nárůstem prašnosti z nově rozšířené komunikace.

Řešením zkapacitnění této komunikace by bylo rozšíření směrem na Pardubičky, kde je v tuto chvíli les a nedošlo by tudíž k omezení stávajících nemovitostí.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 139/17, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN pan David Jehlička a paní Hana Stieranková. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 139/17 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, částečně byla dotčena překryvným koridorem X04 (DS.k).

Námitka směřuje proti vymezení koridoru X04 (DS.k). Namítající se obává, že dojde ke znehodnocení ceny stávajících nemovitostí, ke snížení kvality života v těchto nemovitostech zvýšenou hlukovou zátěží a nárůstem prašnosti z nově rozšířené komunikace. Namítající navrhuje zkapacitnění této komunikace směrem na Pardubičky, kde je v tuto chvíli les a nedošlo by tudíž k omezení stávajících nemovitostí.

Koridor silniční dopravy X04 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru územní rezervy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly jako územní rezervu „koridor pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“. V té době byla pro uvedenou stavbu aktuálním podkladem vyhledávací studie „I/2 Pardubičky – Sezemice“ (Transconsult s.r.o.; 11/2010).

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu v úseku „západně od Staročernska“ vymezen koridor s označením VI/29/2ku, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice východní část „koridoru pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory - Sezemice“ vymezeného v ZÚR PK a vymezil koridor silniční dopravy X04 (DS.k) v celkové šířce 100 m pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice, přičemž v návrhu ÚP byl tento koridor vymezen nikoli jako koridor územní rezervy, ale jako koridor dopravní infrastruktury, a to dle stávajícího ÚPm Pardubice a po dohodě s Ministerstvem dopravy ČR. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Vymezení dopravního koridoru X04 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností.

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 dne 14. 6. 2019.

Na základě uvedeného územně analytického podkladu byl v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje v rámci jejich Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 12. 9. 2020, vymezen koridor pro umístění stavby „D66 – přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy je v textové části ZÚR PK, v čl. (72) stanovena na 400 m. Průběh a šířka koridoru vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci jsou pro zpřesňování v navazující územně plánovací dokumentaci limitní a nesmí být překročeny.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl následně vymezen koridor silniční dopravy X04a (DS.k) s variantním úsekem X04b pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice v celkové šířce 100 m. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004a a variantní část VXD004b. Koridor byl zpřesněn na základě výše uvedeného podkladu od ŘSD a v souladu s koridorem D66 vymezeným v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3. V předmětné lokalitě došlo oproti koridoru X04 k oddálení koridoru ve variantě X04a od zástavby Černé za Bory.

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 tranzitní dopravy z centra krajského města, k čemuž by měla realizace stavby „I/2 Pardubičky – Sezemice“ po propojení jihovýchodního obchvatu Pardubic a obchvatu Sezemice přispět.

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů

přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracována podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Vymezením koridoru dopravní infrastruktury se v řešeném území chrání po určitou dobu „souvislý pruh“ území pro umístění stavby včetně jejích vedlejších (souvisejících) staveb. Na rozdíl od vymezení zastavitelné plochy u koridoru dopravní infrastruktury je však již od počátku zřejmé, že nebude pro stavbu využit celý a že po její realizaci zůstanou uvnitř koridoru různě velké zbytkové části, které dopravní stavba „nespotřebuje“. Pro překryvný koridor platí, že pro území překryté koridorem jsou již nyní vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Způsob využití těchto ploch je ošetřen v textové části ÚP, v kapitole F.2 „Podmínky pro využití koridorů pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury“, kde je v čl. (F20) uvedeno, jaké stavby lze v plochách s rozdílným způsobem využití překrytých koridorem podmíněně připustit za podmínky, že neomezí využitelnost koridorů pro umístění staveb, pro které jsou koridory určeny. Obsah dalších článků, zejména čl. (F22) lze parafrázovat tak, že po realizaci stavby se v nevyužitých částech koridoru rozhoduje podle podmínek stanovených pro konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití v kapitole F.1 „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů“.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X04 (resp. X04a s variantním úsekem X04b) nelze z návrhu ÚP vypustit ani nelze jeho trasu upravit mimo koridor vymezený v ZÚR PK, zároveň však jeho zpřesněním na základě podrobnější dokumentace došlo v dalších etapách pořizování ÚP ve variantě X04a (varianta s využitím nového silničního nadjezdu přes železniční koridor) k oddálení koridoru od zástavby Černé za Bory.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (Metodické doporučení MMR, 2021)

NÁMITKA Č. 40

VOSÁHLO Miloš

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50355/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti rozšíření pásu pro komunikaci vedoucí od kruhového objezdu v Černé za Bory směr Staročernsko (v návrhu územního plánu označeno jako DS - Doprava silniční).

Odůvodnění námitky:

Rozšíření této komunikace směrem k zástavbě RD v Černé za Bory by došlo k záboru pozemků v soukromém vlastnictví přilehlým k nemovitostem. Tímto zábořem by byla poškozena kvalita bydlení a života, také cena stávajících nemovitostí. Již nyní je tu velká hlučnost, prašnost ze stávající komunikace. Řešení je jistě možné rozšířením komunikace z druhé strany vozovky, kde je les a nedošlo by tak alespoň k omezování stávajících soukromých nemovitostí.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 139/17 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, částečně byla dotčena překryvným koridorem X04 (DS.k).

Námitka směřuje proti vymezení koridoru X04 (DS.k). Namítající se obává, že dojde ke znehodnocení ceny stávajících nemovitostí, ke snížení kvality života v těchto nemovitostech zvýšenou hlukovou zátěží a nárůstem prašnosti z nově rozšířené komunikace. Namítající navrhuje zkapacitnění této komunikace směrem na Pardubičky, kde je v tuto chvíli les a nedošlo by tudíž k omezení stávajících nemovitostí.

Koridor silniční dopravy X04 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru územní rezervy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly jako územní rezervu „koridor pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“. V té době byla pro uvedenou stavbu aktuálním podkladem vyhledávací studie „I/2 Pardubičky – Sezemice“ (Transconsult s.r.o.; 11/2010).

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu v úseku „západně od Staročernska“ vymezen koridor s označením VI/29/2ku, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice východní část „koridoru pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory - Sezemice“ vymezeného v ZÚR PK a vyznačil koridor silniční dopravy X04 (DS.k) v celkové šířce 100 m pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice, přičemž v návrhu ÚP byl tento koridor vymezen nikoli jako koridor územní rezervy, ale jako koridor dopravní infrastruktury, a to dle stávajícího ÚPm Pardubice a po dohodě s Ministerstvem dopravy ČR. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Vymezení dopravního koridoru X04 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností.

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 dne 14. 6. 2019.

Na základě uvedeného územně analytického podkladu byl v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje v rámci jejich Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 12. 9. 2020, vymezen koridor pro umístění stavby „D66 – přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy je v textové části ZÚR PK, v čl. (72) stanovena na 400 m. Průběh a šířka koridoru vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci jsou pro zpřesňování v navazující územně plánovací dokumentaci limitní a nesmí být překročeny.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl následně vymezen koridor silniční dopravy X04a (DS.k) s variantním úsekem X04b pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice v celkové šířce 100 m. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004a a variantní část VXD004b. Koridor byl zpřesněn na základě výše uvedeného podkladu od ŘSD a v souladu s koridorem D66 vymezeným v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3. V předmětné lokalitě došlo oproti koridoru X04 k oddálení koridoru ve variantě X04a od zástavby Černé za Bory.

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 tranzitní dopravy z centra krajského města, k čemuž by měla realizace stavby „I/2 Pardubičky – Sezemice“ po propojení jihovýchodního obchvatu Pardubic a obchvatu Sezemice přispět.

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Vymezením koridoru dopravní infrastruktury se v řešeném území chrání po určitou dobu „souvislý pruh“ území pro umístění stavby včetně jejích vedlejších (souvisejících) staveb. Na rozdíl od vymezení zastavitelné plochy u koridoru dopravní infrastruktury je však již od počátku zřejmé, že nebude pro stavbu využit celý a že po její realizaci zůstanou uvnitř koridoru různé velké zbytkové části, které dopravní stavba „nespotřebuje“. Pro překryvný koridor platí, že pro území překryté koridorem jsou již nyní vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Způsob využití těchto ploch je ošetřen v textové části ÚP, v kapitole F.2 „Podmínky pro využití koridorů pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury“, kde je v čl. (F20) uvedeno, jaké stavby lze v plochách s rozdílným způsobem využití překrytých koridorem podmíněně připustit za podmínky, že neomezí využitelnost koridorů pro umístění staveb, pro které jsou koridory určeny. Obsah dalších článků, zejména čl. (F22) lze parafrázovat tak, že po realizaci stavby se v nevyužitých částech koridoru rozhoduje podle podmínek stanovených pro konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití v kapitole F.1 „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů“.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X04 (resp. X04a s variantním úsekem X04b) nelze z návrhu ÚP vypustit ani nelze jeho trasu upravit mimo koridor vymezený v ZÚR PK, zároveň však jeho zpřesněním na základě podrobnější dokumentace došlo v dalších etapách pořizování ÚP ve variantě X04a (varianta s využitím nového silničního nadjezdu přes železniční koridor) k oddálení koridoru od zástavby Černé za Bory.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (Metodické doporučení MMR, 2021)

NÁMITKA Č. 41

LÉDLOVÁ Lucie

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52256/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti územnímu plánu, který počítá s rozšířením komunikace v Černé za Bory od kruhového objezdu směrem na Staročernsko zábořem části zahrad pozemků v osobním vlastnictví. A zároveň proti rozšíření logistického centra Starzone.

Odůvodnění námitky:

Rozšířením stávající komunikace (nadjezd železnice směr Staročernsko) dojde k záboru částí zahrad na pozemcích, které jsou užívány k trvalému bydlení. Dojde tím nejen k trvalému narušení života místních obyvatel (snížení kvality - hluk, prach, bezpečnost), ale současně k úplnému znehodnocení hodnot nemovitostí v dané lokalitě. S tímto plánem nesouhlasím a žádám o změnu realizace. K velkému narušení kvality života dojde rovněž spolu se zvýšením kamionové dopravy v souvislosti s rozšířením logistického centra Starzone.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v části 1 zamítá v části 2 se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 139/3, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN Mgr. Lucie Lédlová. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 139/3 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, částečně byla dotčena překryvným koridorem X04 (DS.k).

Námitka má dvě části – v první směřuje proti vymezení koridoru X04 (DS.k) a v druhé proti rozšíření logistického centra Starzone. Namítající se obává, že vymezeným koridorem dojde k záboru částí zahrad na pozemcích, které jsou užívány k trvalému bydlení. Uvádí, že tím dojde nejen k trvalému narušení života místních obyvatel (snížení kvality - hluk, prach, bezpečnost), ale současně k úplnému znehodnocení nemovitostí v dané lokalitě. K narušení kvality života dojde rovněž spolu se zvýšením kamionové dopravy v souvislosti s rozšířením logistického centra Starzone.

Ad 1) Koridor X04 (DS.k)

Koridor silniční dopravy X04 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru územní rezervy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly jako územní rezervu „koridor pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“. V té době byla pro uvedenou stavbu aktuálním podkladem vyhledávací studie „I/2 Pardubičky – Sezemice“ (Transconsult s.r.o.; 11/2010).

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu v úseku „západně od Staročernska“ vymezen koridor s označením VI/29/2ku, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice východní část „koridoru pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory - Sezemice“ vymezeného v ZÚR PK a vyznačil koridor silniční dopravy X04 (DS.k) v celkové šířce 100 m pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice, přičemž v návrhu ÚP byl tento koridor vymezen nikoli jako koridor územní rezervy, ale jako koridor dopravní infrastruktury, a to dle

stávajícího ÚPm Pardubice a po dohodě s Ministerstvem dopravy ČR. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Vymezení dopravního koridoru X04 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností.

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 dne 14. 6. 2019.

Na základě uvedeného územně analytického podkladu byl v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje v rámci jejich Aktualizace č. 3, s nabytím účinnosti dne 12. 9. 2020, vymezen koridor pro umístění stavby „D66 – přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy je v textové části ZÚR PK, v čl. (72) stanovena na 400 m. Průběh a šířka koridoru vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci jsou pro zpřesňování v navazující územně plánovací dokumentaci limitní a nesmí být překročeny.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl následně vymezen koridor silniční dopravy X04a (DS.k) s variantním úsekem X04b pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice v celkové šířce 100 m. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004a a variantní část VXD004b. Koridor byl zpřesněn na základě výše uvedeného podkladu od ŘSD a v souladu s koridorem D66 vymezeným v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3. V předmětné lokalitě došlo oproti koridoru X04 k oddálení koridoru ve variantě X04a od zástavby Černé za Bory.

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 tranzitní dopravy z centra krajského města, k čemuž by měla realizace stavby „I/2 Pardubičky – Sezemice“ po propojení jihovýchodního obchvatu Pardubic a obchvatu Sezemice přispět.

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracována podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Vymezením koridoru dopravní infrastruktury se v řešeném území chrání po určitou dobu „souvislý pruh“ území pro umístění stavby včetně jejích vedlejších (souvisejících) staveb. Na rozdíl od vymezení zastavitelné plochy u koridoru dopravní infrastruktury je však již od počátku zřejmé, že nebude pro stavbu využit celý a že po její realizaci zůstanou uvnitř koridoru různé velké zbytkové části, které dopravní stavba „nespotřebuje“. Pro překryvný koridor platí, že pro území překryté koridorem jsou již nyní vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Způsob využití těchto ploch je ošetřen v textové části ÚP, v kapitole F.2 „Podmínky pro využití koridorů pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury“, kde je v čl. (F20) uvedeno, jaké stavby lze v plochách s rozdílným způsobem využití překrytých koridorem podmíněně připustit za podmínky, že neomezí využitelnost koridorů pro umístění staveb, pro které jsou koridory určeny. Obsah dalších článků, zejména čl. (F22) lze parafrázovat tak, že po realizaci stavby se v nevyužitých částech koridoru rozhoduje podle podmínek stanovených pro konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití v kapitole F.1 „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů“.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X04 (resp. X04a s variantním úsekem X04b) nelze z návrhu ÚP vypustit ani nelze jeho trasu upravit mimo koridor vymezený v ZÚR PK, zároveň však jeho zpřesněním na základě podrobnější dokumentace došlo v dalších etapách pořizování ÚP ve variantě X04a (varianta s využitím nového silničního nadjezdu přes železniční koridor) k oddálení koridoru od zástavby Černé za Bory.

Bod 2) Rozšíření STARZONE

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námítce se v části 2 z části vyhovuje, zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z budou upraveny s ohledem na stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, usnesení Zastupitelstva města Pardubice a registrovanou územní studii Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „*terénní val a zalesnění v ploše 651-K*“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti (OV, OVp, OK) na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněně přípustné, přičemž při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- technická studie „I/2 Pardubičky – Sezemice, úprava trasy“ (SUDOP Praha a.s.; 12/2018)

- Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (Metodické doporučení MMR, 2021)
- Územní studie Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2
- Stanovisko KHS Pardubického kraje č.j. KHSPA 2944/2022/HOK-Pce ze dne 28.2.2022
- usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021
-

NÁMITKA Č. 42

MAREK Jan

Pardubice

Námitka podána dne 19.6. 2018, pod č. j.: MmP 44409/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Změna hranice určené k zástavbě rod. domků parcela č. 665/1. Sousední parcely, č. 659/2, 664/26, 659/1.

Námitka č.2

Změna hranice určené k zástavbě rod. domků na parcele č. 753, č. 754, č. 755. Sousední parcely č. 752/2, č. 747, č. 758, č. 760.

Námitka č.3

Změna hranice na parcele, č. 640/1, 652/3, č. 653/1, 662/3 (připomínka)

Odůvodnění námitky:

Námitka č.1

Žádám o změnu nového územního plánu města Pardubic, jako jediný vlastník parcely č. 665/1.

Námitka č.2

Žádám o změnu nového územního plánu města Pardubic, jako jediný vlastník parcely č. 753, č. 754, č. 755.

Námitka č.3

Žádám o změnu nového územního plánu města Pardubic, délka parcel č. 640/4, č. 640/5, č. 640/6 je vyznačena na mapě a je dostačující rovnoměrně pokračovat po parcele č. 652/3, č. 653/1, č. 662/3, souběžně k ulici Na Brázdách.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 665/1 a 753, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN pan Jan Marek. P.p.č. 754 a 755 byly sloučeny s p.p.č. 753. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků. Pozemky p.p.č. 640/1, 652/3, 653/1 a 662/3, k.ú. Staročernsko, uvedené v námitce č. 3 vlastní dle KN jiné subjekty.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 665/1, 753, 754 a 755 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizované plochy „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námitka směřuje proti vymezení p.p.č. 665/1, k.ú. Staročernsko, jako nezastavitelné plochy, požaduje vymezit plochu určenou k zástavbě rodinných domků, požadavek formuluje jako „změnu hranice“.
- 2) Námitka směřuje proti vymezení p.p.č. 753, 754 a 755, k.ú. Staročernsko, jako nezastavitelné plochy, požaduje vymezit plochu určenou k zástavbě rodinných domků, požadavek formuluje jako „změnu hranice“.
- 3) Námitka opět požaduje změnu hranice vymezené zastavitelné plochy 245a-Z podle již proběhlé parcelace (p.p.č. 640/4, 640/5, 640/6) tak, aby podle této započaté parcelace bylo upraveno vymezení plochy na p.p.č. 640/1, 652/3, 653/1, 662/3, k.ú. Staročernsko, tedy aby plocha 245a-Z byla redukována.

Požadavky uvedené v bodech 1) a 2) se týkají vymezení nových zastavitelných ploch určených k zástavbě rodinnými domky. Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití definovaných v ÚP Pardubice těmto požadavkům odpovídá vymezení plochy „B – BYDLENÍ“.

Obě lokality jsou ve stávajícím ÚPm Pardubice vymezeny jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“.

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.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že Staročernsko má vzhledem ke své rozloze navržen dostatek nevyužitých zastavitelných ploch a vymezení dalších zastavitelných ploch není odůvodnitelné.

K bodu 3) pořizovatel uvádí, že zastavitelná plocha 245a-Z navazuje na koncepci stanovenou již ve stávajícím ÚPm Pardubice, vymezením plochy jsou vytvořeny předpoklady pro doplnění oboustranného obestavění stávající komunikace, a tedy i pro hospodárné využívání veřejné infrastruktury. Parcelace v lokalitě není natolik jednotná, aby bylo účelné rozsah zastavitelné plochy podle ní upravit.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 43

FUTURE CS, a.s.

Na Poříčí 1071/17

Nové Město, 110 00

Praha 1

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50323/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Navrhujeme změnu funkční plochy VN - nerušící výroba (navrhovaná funkční plocha).

Odůvodnění námitky:

Změna využití ploch v rámci řešeného území.

Na dotčeném území byla zpracována studie, z které se vycházelo při zpracování nového územního plánu města Pardubice, a z tohoto důvodu se domníváme, že v dotčené ploše došlo ke grafické chybě, kdy namísto plochy VN - nerušící výroba, bylo připojeno k sousední ploše, tedy DS - silniční doprava.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 152/1, 152/3 a 152/4, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN společnost SPV REAL ESTATE a.s. Namítající společnost byla v době podání vlastníkem uvedených pozemků. Později došlo u společnosti FUTURE CS a.s. k odstěpení části jejího jmění a jejímu přechodu na existující nástupnickou společnost SPV REAL ESTATE a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 152/1, 152/3 a 152/4 v k.ú. Černá za Bory vymezeny jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“, dále byly dotčeny překryvným koridorem X04 (DS.k).

Námitka směřuje proti vymezení předmětných pozemků jako plochy „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“, požaduje vymezení plochy se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Namítající společnost argumentuje zpracovanou studií, ze které se údajně vycházelo při zpracování nového ÚP.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice jsou předmětné pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy VIII/12, přičemž jsou vymezeny převážně se způsobem využití „Občanská vybavenost vyšší – obchod – OVp“, částečně (část p.p.č. 152/1) jako „Zeď izolací – ZI“, severní okraj (část p.p.č. 152/1) dále jako „Občanská vybavenost koncentrovaná – OK“. Lokalita byla řešena v rámci vydaných VIII. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 15. 11. 2006.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“. Těsně navazovaly na komunikaci, nad níž byl vymezen překryvný koridor X04 (DS.k). V návaznosti na stabilizovanou plochu pro silniční dopravu byla z této strany komunikace vymezena plocha 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Koridor silniční dopravy X04 (DS.k) byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru územní rezervy v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly jako územní rezervu „koridor pro umístění stavby

přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“. V ÚP byl tento koridor zpřesněn jako koridor silniční dopravy X04 (DS.k) v celkové šířce 100 m pro umístění východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD004.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a koridoru a ve stanovení podmíněnosti využití ploch:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z a tyto plochy byly rozšířeny směrem ke komunikaci. Způsob využití plochy 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití plochy 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Touto úpravou došlo k zařazení předmětných pozemků převážně do zastavitelné plochy 244a-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, pouze část p.p.č. 152/1 byla vymezena jako součást plochy změny v krajině 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Koridor X04 byl upraven dle aktuální podrobnější dokumentace a vymezen jako koridor X04a (DS.k) s variantním úsekem X04b. Původně vymezený koridor X04 byl v předmětné lokalitě ponechán pouze jako alternativní úsek X04b.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch, mimo jiné také plochy 244a-Z. Její využití bylo 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) a dále realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Podmíněnost využití ploch byla do návrhu ÚP doplněna na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: *„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“.*

Způsob využití části původní plochy 244-Z (nyní 244a-Z) byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Vzhledem ke stanovené podmíněnosti plochy 244a-Z, která umožní využití plochy až po realizaci výše uvedeného dopravního napojení, byla možná úprava ploch 244a-Z a 651-K ve smyslu jejich přimknutí až ke stávající komunikaci, čímž došlo i k zahrnutí předmětných pozemků do těchto ploch. Z hlediska funkčního využití je tak vymezení předmětných pozemků v novém ÚP obdobné jako ve stávajícím ÚPm Pardubice.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 44

FUTURE CS, a.s.

Na Poříčí 1071/17
Nové Město, 110 00
Praha 1

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50325/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Navrhujeme změnu funkční plochy NL - plocha lesa (navrhovaná plocha v návrhu nového ÚP) NK - krajinná zeleň (navrhovaná požadovaná plocha).

Odůvodnění námitky:

Změna využití ploch v rámci řešeného území.

Na dotčeném území byla zpracována studie, z které se vycházelo při zpracování nového územního plánu města Pardubice. Požadujeme, aby navrhované plochy NL - plocha lesa byly nahrazeny plochou NK - krajinná zeleň, protože tato funkční plocha umožní lépe realizovat navržená protihluková opatření v rámci projektu STARZONE.

Dále se domníváme, že by měl být zachován původně navrhovaný rozsah tohoto pásu izolační zeleně, protože svojí povahou bude dostatečnou izolační bariérou mezi plochou VN - nerušící výroba a původními nebo nově vzniklými plochami pro bydlení ve Staročernsku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 152/1, 160/1 a 187/1, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN společnost SPV REAL ESTATE a.s. Namítající společnost byla v době podání vlastníkem uvedených pozemků. Později došlo u společnosti FUTURE CS a.s. k odstěpení části jejího jmění a jejímu přechodu na existující nástupnickou společnost SPV REAL ESTATE a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 152/1 v k.ú. Černá za Bory vymezena jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“, pozemkové parcely č. 160/1 a 187/1 v k.ú. Černá za Bory byly vymezeny částečně jako zastavitelná plocha 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a částečně jako plocha změny v krajině 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námitka směřuje proti způsobu využití plochy změny v krajině 651-K, namítající společnost namísto funkce „NL – PLOCHA LESA“ navrhuje způsob využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, dále se domnívá, že plocha v rozsahu dle ÚPm Pardubice a zpracované studie bude dostatečnou izolační bariérou mezi plochou „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a původními nebo nově vzniklými plochami pro bydlení ve Staročernsku.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Dále byla nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Podmíněnosti využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SÚ 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „*urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit*“.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE za předpokladu odclonění těchto ploch od stávajícího sídla využitého především pro bydlení. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku. Navrhovaná plocha lesa (NL) je součástí širší koncepce, jak je uvedeno výše.

Oproti tomu stávající ÚPm Pardubice a na něj navázaná územní studie řešily pouze nezbytně nutný a z dnešního pohledu spíše nedostatečný rozsah zeleně.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vymezení plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ je jeden dílčích kroků, jak eliminovat dopady lokality STARZONE na obytnou zástavbu Staročernska.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 45

FUTURE CS, a.s.

Na Poříčí 1071/17

Nové Město, 110 00

Praha 1

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50326/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Navrhujeme zachování funkční plochy z platného územního plánu / změnu na stejný typ funkční plochy v novém územním plánu.

Odůvodnění námitky:

Požadujeme změnu na stejný typ funkční plochy v novém územním plánu.

V platném územním plánu jsou plochy vedeny jako rozvojové a to ve funkčních plochách OK - občanská vybavenost vyšší koncentrovaná.

Navrhujeme zařazení pozemků do funkčních ploch, které jsou podle návrhu nového územního plánu vedeny jako SK - plocha smíšená komerční.

Tuto změnu požadujeme především z důvodu, že pokud dojde k převodu funkčních ploch na plochy plánované v rámci návrhu nového územního plánu, tedy jako plochy NL - plocha lesa a NSz - plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská, dojde ke značnému znehodnocení naší investice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 609, 642 a 659/4, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN společnost SPV REAL ESTATE a.s. Namítající společnost byla v době podání vlastníkem uvedených pozemků. Později došlo u společnosti FUTURE CS a.s. k odstěpení části jejího jmění a jejímu přechodu na existující nástupnickou společnost SPV REAL ESTATE a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 659/4 v k.ú. Staročernsko vymezena jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“, pozemková parcela č. 609 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako plocha změny v krajině 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ a pozemková parcela č. 642 v k.ú. Staročernsko byla vymezena jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti způsobu využití předmětných pozemků. Namítající společnost navrhuje zachování funkční plochy z platného územního plánu, resp. změnu na stejný typ funkční plochy v novém územním plánu. Uvádí, že dle ÚPm Pardubice jsou plochy vedeny jako rozvojové, a to ve funkčních plochách „Občanská vybavenost koncentrovaná – OK“. Navrhuje zařazení pozemků do plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Změnu požaduje především z důvodu, že pokud dojde k převodu funkčních ploch na plochy plánované v rámci návrhu nového územního plánu, tedy jako plochy „NL – PLOCHA LESA“ a „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, dojde ke značnému znehodnocení její investice.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Dále byla nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeď na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SÚ 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „*urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.*“.

Ohledně v námitce uvedeného znehodnocení investice 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. 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, 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 nepřipustný zásah do práv účastníků územního (resp. stavebního) řízení nabytých v dobré víře.

Pokud tedy bylo vydáno pravomocné rozhodnutí, jehož účinnost trvá, nemá koncepce stanovená v novém ÚP na toto rozhodnutí vliv. Pravomocné rozhodnutí, které je v účinnosti, nelze novým územním plánem zrušit nebo změnit. ÚP působí do budoucna a nelze jím zpětně měnit již pravomocně povolené záměry.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE za předpokladu odclonění těchto ploch od stávajícího sídla využitého především pro bydlení. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku. Navrhovaná plocha lesa (NL) je součástí širší koncepce, jak je uvedeno výše. Oproti tomu stávající ÚPm Pardubice a na něj navázaná územní studie řešily pouze nezbytně nutný a z dnešního pohledu spíše nedostatečný rozsah zeleně.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vymezení plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ je jeden dílčích kroků, jak eliminovat dopady lokality STARZONE na obytnou zástavbu Staročernska. Zachováním plochy občanské vybavenosti (resp. vymezením obdobné plochy v novém ÚP) v rozsahu dle stávajícího ÚPm Pardubice by bylo znemožněno odclonění lokality STARZONE formou zeleného pásu.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 46

JAMBOR Ladislav, Ing.

Přelouč

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50304/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vyloučení parcely z možnosti zastavění rodinnými domy.

Odůvodnění námitky:

V novém návrhu je tato parcela úplně vyloučena z možnosti zastavění rodinnými domy a je zařazena do ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb. Proto žádám o zařazení p. č. 438/3 v k. ú. Opočíněk (tato parcela navazuje na další mé parcely č. 438/27 a č. 439/3) do ploch pro bydlení uvnitř hranic zastavěného a zastavitelného území.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 438/3, k.ú. Opočíněk, vlastní dle údajů v KN Ing. Ladislav Jambor. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 438/3 v k.ú. Opočíněk vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

V rámci námitky je požadováno zahrnutí pozemku parc. č. 438/3 v k.ú. Opočíněk do zastavitelné plochy s možností zastavění uvedené parcely stavbou rodinného domu.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V návrhu pro veřejné projednání byl návrh plochy pro bydlení ukončen východně od pozemku podatele námitky. Po obdržení námitky podatele byla koncepce rozvoje lokality opětovně prověřena a smysluplně v návaznosti na stávající zástavbu i přestavbovou plochu pro bydlení nově označenou 425a-P doplněna zastavitelná plocha 425b-Z. Tato plocha velmi vhodně urbanisticky dokresluje rozvoj v dané lokalitě a utváří zcela kompaktní vnímání tohoto sídla.

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.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice je pozemek v majetku podatele námitky nově zahrnut do zastavitelné plochy a též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem (územní studií s označením ÚS-40), přičemž výsledkem bude nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 47

JAMBOR Ladislav, Ing.

Přelouč

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 51175/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Není přístupová cesta pro majitele pozemků.

Odůvodnění námitky:

Není přístupová cesta pro majitele pozemků, přístupu brání parcely č. 438/37 a č. 438/51. Navrhuji tento přístup k pozemkům zřídit jako veřejně prospěšnou stavbu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 438/3, k.ú. Opočíněk, vlastní dle údajů v KN Ing. Ladislav Jambor. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 438/3 v k.ú. Opočíněk vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje k doplnění přístupové cesty k pozemku parc. č. 438/3 v k.ú. Opočíněk s požadavkem vymezení přístupové cesty současně jako veřejně prospěšné stavby. Dle názoru podatele námitky přístupu na pozemek brání parcely č. 438/37 a parc. č. 438/51 v k. ú. Opočíněk.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Smyslem územního plánování je určení smysluplného rozvoje obce za pomoci vymezení zastavitelných ploch. K zajištění nového uspořádání jednotlivých parcel a přístupu k nim v rámci katastrálních území slouží jiný systémový nástroj státu, jímž jsou pozemkové úpravy. Při pozemkových úpravách se zpravidla narovnávají hranice pozemků, vytvářejí přístupové cesty a zlepšuje se infrastruktura v krajině.

V neposlední řadě je třeba uvést, že jako veřejně prospěšnou stavbu lze podle stavebního zákona vymezit pouze stavbu veřejné infrastruktury určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, nikoliv pouze za účelem zpřístupnění pozemku jednotlivce.

Pro zajištění přístupu na pozemek lze využít jiné právní cesty, než je nárokování veřejně prospěšné stavby v územním plánu, kdy (jak je uvedeno výše) nelze takovou veřejně prospěšnou stavbu vymezit. Pro zajištění přístupu lze využít např. institut služebnosti stezky a cesty (tj. v podstatě zřízení věcného břemena, které je zapsané do katastru nemovitostí). Další možností je jednání o odkupu či nájmu pozemků, přes ně lze k nemovitosti zajistit přístup a krajním řešením je nárokování práva nezbytné cesty u soudu (zde je však nutné splnit konkrétní kritéria, která jsou soudem následně hodnocena).

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice je pozemek v majetku podatele námítky nově zahrnut do zastavitelné plochy a též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem, jehož výsledkem bude nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě. Výsledek této nové koncepce může mít vliv též na uspořádání dopravní infrastruktury, která bude zajišťovat účelné využití lokality jako celku, v celém řešeném území a tím i nové možnosti týkající se přístupu k jednotlivým pozemkům v území.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 48

DOBROVODOVÁ Hana

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 51177/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V novém návrhu ÚPPCE je parcela č. 438/18 úplně vyloučena z možnosti zastavění a je zařazena do ploch, ve kterých je vyloučeno umístění staveb. Proto žádám o zařazení p.č. 438/18 v k. ú. Opočíněk do ploch pro bydlení uvnitř hranic zastavěného a zastavitelného území.

Odůvodnění námitky:

Jsem si vědoma toho, že na části mého pozemku je sice ochranné pásmo, ale na zbylé části pozemku mám v plánu vybudovat malý objekt k bydlení. Z tohoto důvodu žádám o zařazení p.č. 438/18 v k. ú. Opočíněk do ploch pro bydlení uvnitř hranic zastavěného a zastavitelného území.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 438/18, k.ú. Opočíněk, vlastní dle údajů v KN Hana Dobrovodová. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 438/18 v k.ú. Opočíněk vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje k zahrnutí pozemku parc. č. 438/18 v k.ú. Opočíněk do zastavitelné plochy s možností zastavění uvedené parcely stavbou rodinného domu.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V návrhu pro veřejné projednání byl návrh plochy pro bydlení ukončen východně od pozemku podatelky námitky. Po obdržení námitky podatelky byla koncepce rozvoje lokality opětovně prověřena a smysluplně v návaznosti na stávající zástavbu i přestavbovou plochu pro bydlení nově označenou 425a-P doplněna zastavitelná plocha 425b-Z. Tato plocha velmi vhodně urbanisticky dokresluje rozvoj v dané lokalitě a utváří zcela kompaktní vnímání tohoto sídla.

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.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice je pozemek v majetku podatelky námitky nově zahrnut do zastavitelné plochy a též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem (územní studií s označením ÚS-40), přičemž výsledkem bude

nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě. Současně bude zohledněno vedení vysokého napětí přes předmětný pozemek a omezení z něj vyplývající.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 49

DOBROVODOVÁ Hana

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 51179/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vzhledem k tomu, že nemám žádnou možnost přístupu ke svému pozemku č. 438/18 v k. ú. Opočíněk, žádám tímto o vymezení veřejně prospěšné stavby v novém UP PCE. Možnost přístupu ke svému pozemku nemám jenom já, ale spolu se mnou ještě dva další vlastníci sousedních pozemků p. č. 438/38 (AGAMA s.r.o.) a p. č. 438/3 (p. Jambor).

Odůvodnění námitky:

Ze zákona má každý mít právo přístupu na svůj pozemek. Již několikrát jsem se spolu s dalšími dvěmi vlastníky sousedních pozemků pokoušela kontaktovat vlastníka pozemků, přes které není náš pozemek přístupný. Jedná se o pozemky p. č. 438/51 a 438/37, vlastníci p. Doležalová, která nám není ochotna pozemek odprodat ani směnit, domluva není možná. Z tohoto důvodu žádám v novém UP PCE o vymezení veřejně prospěšné stavby na pozemku p. č. 438/51 a na části pozemku p. č. 438/37 v k. ú. Opočíněk (vlastník p. Doležalová), aby byl umožněn přístup k pozemkům jednotlivým vlastníkům.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 438/18, k.ú. Opočíněk, vlastní dle údajů v KN Hana Dobrovodová. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 438/18 v k.ú. Opočíněk vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje k doplnění přístupové cesty k pozemku parc. č. 438/18 v k.ú. Opočíněk s požadavkem vymezení přístupové cesty současně jako veřejně prospěšné stavby.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Smyslem územního plánování je určení smysluplného rozvoje obce za pomoci vymezení zastavitelných ploch. K zajištění nového uspořádání jednotlivých parcel a přístupu k nim v rámci katastrálních území slouží jiný systémový nástroj státu, jímž jsou pozemkové úpravy. Při pozemkových úpravách se zpravidla narovnávají hranice pozemků, vytvářejí přístupové cesty a zlepšuje se infrastruktura v krajině.

V neposlední řadě je třeba uvést, že jako veřejně prospěšnou stavbu lze podle stavebního zákona vymezit pouze stavbu veřejné infrastruktury určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, nikoliv pouze za účelem zpřístupnění pozemku jednotlivce.

Pro zajištění přístupu na pozemek lze využít jiné právní cesty, než je nárokování veřejně prospěšné stavby v územním plánu, kdy (jak je uvedeno výše) nelze takovou veřejně prospěšnou stavbu vymezit. Pro zajištění přístupu lze využít např. institut služebnosti stezky

a cesty (tj. v podstatě zřízení věcného břemena, které je zapsané do katastru nemovitostí). Další možností je jednání o odkupu či nájmu pozemků, přes ně lze k nemovitosti zajistit přístup a krajním řešením je nárokování práva nezbytné cesty u soudu (zde je však nutné splnit konkrétní kritéria, která jsou soudem následně hodnocena).

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice je pozemek v majetku podatelky námítky nově zahrnut do zastavitelné plochy a též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem, jehož výsledkem bude nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě. Výsledek této nové koncepce může mít vliv též na uspořádání dopravní infrastruktury, která bude zajišťovat účelné využití lokality jako celku, v celém řešeném území a tím i nové možnosti týkající se přístupu k jednotlivým pozemkům v území.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 50

AGAMA s.r.o.

Hronovická 488

530 02, Pardubice

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 51219/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitku podáváme jako vlastník pozemku parcelního čísla 438/38 v k.ú. Opočíněk, v západní části obce Opočíněk, který je ve stávajícím ÚP Pardubice veden jako území určené k bydlení. Tento pozemek je novým „Návrhem nového územního plánu Pardubice“ a zařazením do kategorie „orná půda“ změněn a vyřazen z území určeného pro bydlení. Proti tomuto řešení vznášíme námitku, nesouhlasíme s touto úpravou území. Žádáme, toto území, včetně našeho výše uvedeného pozemku vrátit do kategorie plochy pro bydlení. Žádáme o shodné využití našeho pozemku a využití tohoto území tak, jak je v návrhu nového ÚP řešeno území těsně přiléhající a navazující, označené jako „plocha 425-P, bydlení 9/2+P“, tz., náš pozemek parcelního čísla 438/38 v k.ú. Opočíněk **přiradit do plochy 425-P s využitím pro bydlení 9/2+P.**

Odůvodnění námitky:

Dne 30. 11. 2016 byl pozemek p.č. 438/38 koupen a vložen do majetku společnosti AGAMA s.r.o., a to za účelem výstavby rodinných domů v této lokalitě. Bezprostředně po nabytí majetku byl zahájen proces zástavby lokality. Byly zahájeny projektové a další činnosti, které směřují k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Byly zahájeny činnosti směřující k výkupu přilehlých pozemků, mající za účel scelit lokalitu V/3 (dle stávajícího a platného ÚP), Opočíněk pro následné dělení pozemku na stavební parcely, veřejné prostranství a komunikace. Tato činnost probíhá průběžně, včetně různých jednání na úřadu hlavního architekta a stavebním úřadu, která mají sjednotit stanoviska a vytvořit předpoklady pro bezproblémový průběh vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení a vlastní stavební činnosti. Z výše uvedeného vyplývá, že dojde k majetkové škodě velkého rozsahu, nebude-li záměr daný novým územním plánem přehodnocen a vrácen v předešlý stav zařazením našeho pozemku do plochy 425-P s využitím pro bydlení 9/2+P. Dále lze náš oprávněný požadavek opřít i o jednání Zastupitelstva města Pardubic, které přijalo usnesení „řešit úpravy regulativů v rámci nového ÚP“ a následného stanoviska hlavního architekta vydaného pod č. j. MmP 35094/2018, ze dne 25. 5. 2018, řešit problematiku lokality podáním námitky. Podle našeho názoru, není důvod upravovat tuto lokalitu s naším pozemkem jinak, než jak výše navrhuje. Na straně jedné při veřejném projednávání nového územního plánu bylo řečeno, že město Pardubice již v centru nemá lokality pro výstavbu domů a na straně druhé lokality, které stavbu domů umožňují, se nepochopitelně vyřazují z tohoto využití.

V neposlední řadě je nutné naši žádost opřít i o případnou finanční ztrátu, kterou není možné ve smyslu zák. č. 90/2012 Sb. s přihlédnutím k péči řádného hospodáře, svévolně přejít. Ve věci výstavby jsme již pokročili v jednání se sousedy a předjednání s institucemi, a je jasné, že si toto ještě vyžádá nějaký čas, a tak, při současné rozpracovanosti a znalosti věci, je nemožné připustit změnu zařazení této lokality tak, jak navrhuje nový územní plán.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 438/38, k.ú. Opočíněk, vlastní dle údajů v KN společnost AGAMA s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 438/38 v k.ú. Opočíněk vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje k zahrnutí pozemku parc. č. 438/38 v k.ú. Opočíněk do zastavitelné plochy s možností zastavění uvedené parcely stavbami pro bydlení ve stejné regulaci, která je přiřazena ploše přestavby 425-P (označení ve verzi návrhu pro veřejné projednání).

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V návrhu pro veřejné projednání byl návrh plochy pro bydlení ukončen východně od pozemku podatele námítky. Po obdržení námítky podatele byla koncepce rozvoje lokality opětovně prověřena a smysluplně v návaznosti na stávající zástavbu i přestavbovou plochu pro bydlení nově označenou 425a-P doplněna zastavitelná plocha 425b-Z. Tato plocha velmi vhodně urbanisticky dokresluje rozvoj v dané lokalitě a utváří zcela kompaktní vnímání tohoto sídla.

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.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice je pozemek v majetku podatele námítky nově zahrnut do zastavitelné plochy a též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem (územní studií s označením ÚS-40), přičemž výsledkem bude nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 51

KUČERA David, Mgr.

Pardubice

Námitka podána dne 6.6. 2018, pod č. j.: MmP 39668/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako majitel uvedeného pozemku podávám námitku k návrhu nového územního plánu Pardubice, kdy žádám o změnu funkčního využití tohoto pozemku na pozemek určený pro bydlení!

Odůvodnění námitky:

Blízké okolí pozemku je již zastavěno nebo určeno k zástavbě rodinnými domy. Výstavba pokračuje směrem k uvedenému pozemku. Mám zájem na pozemku postavit rodinný dům a trvale v něm bydlet.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 402/132, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN pan Mgr. David Kučera. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 402/132, v k.ú. Nemošice vymezen jako zastavitelná plocha 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek, resp. celá plocha 355-Z je zařazena do plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci – DP-24, s podmínkou vymezení veřejných prostranství. V rámci každé dohody o parcelaci budou v dotčených zastavitelných plochách vymezeny plochy veřejných prostranství (do nichž se nezapočítávají pozemní komunikace) o výměře odpovídající minimálně 5 % podílu z celkové plošné výměry dotčených zastavitelných ploch.

Námitka směřuje proti vymezení pozemku do zastavitelné plochy se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a požaduje stanovit pro tento pozemek funkční využití „B – BYDLENÍ“.

Pozemek p.č. 402/132 v k.ú. Nemošice je v návrhu územního plánu součástí zastavitelné plochy „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Plocha je vymezena pro rozvoj rekreace v zahrádkových osadách na jižním okraji obytného jádra sídla Nemošice z důvodu umožnění rozvoje stávající zahrádkové kolonie a také jako uzavření a přechod zástavby urbanistické lokality Nemošice směrem do volné krajiny. Zahrádky jsou vymezeny z důvodu kompenzace zrušené zahrádkové osady v severní části sídla Nemošice kvůli nezbytnosti zajištění ochrany záplavového území vymezeného podél řeky Chrudimky. Plocha navazuje na stabilizované obytné území, vytváří podmínky pro využití stávajících pozemků v současnosti již využívaných jako zahrady a v rámci prostorové kompozice města plní roli pozvolného přechodu zástavby přes zahrady do volné krajiny. Cílem využití této lokality je ochránit především tuto stávající zeleň jako významnou součást systému sídelní zeleně.

Hlavním využitím plochy jsou individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určených 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.

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 přístupovou komunikaci. Předmětná lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici). Vizuálně je tato lokalita odtržená od sídla a její přestavba na lokalitu pro bydlení s dostatečným kapacitním přístupem a vhodným tvarem a velikostí jednotlivých pozemků pro RD je 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“.

Pro úplnost doplňujeme, že v předmětné lokalitě dále došlo k vypuštění požadavku týkajícího se uzavření dohody o parcelaci, a to s ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), který stanovuje, že se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být dle tohoto zákona součástí ÚP. V rámci procesu pořízení ÚP proto byla podmínka komplexně revidována.

Dále zmiňujeme, že namítající podal obdobnou námitku ve vazbě na pozemkovou parcelu č. 402/132, k.ú. Nemošice i ve fázi návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (březen 2022).

POUŽITÉ PODKLADY:

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

KUČERA Milan

Přelouč

Námitka podána dne 13.6. 2018, pod č. j.: MmP 42185/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako majitel pozemku podávám námitku k návrhu nového územního plánu Pardubic. Prosím o změnu využití tohoto pozemku na pozemek určený k výstavbě.

Odůvodnění námitky:

V blízkém okolí našeho parcelního pozemku je již zastavěno nebo připraveno k zástavbě rodinných domků. Výstavba pokračuje směrem k našemu pozemku. Mám zájem na parcele postavit rodinný domek k trvalému bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcela č. 402/113, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN ve společném jmění pan Milan Kučera a paní Silvie Kučerová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 402/113, v k.ú. Nemošice vymezen jako zastavitelná plocha 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek, resp. celá plocha 355-Z je zařazena do plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci – DP-24, s podmínkou vymezení veřejných prostranství. V rámci každé dohody o parcelaci budou v dotčených zastavitelných plochách vymezeny plochy veřejných prostranství (do nichž se nezapočítávají pozemní komunikace) o výměře odpovídající minimálně 5 % podílu z celkové plošné výměry dotčených zastavitelných ploch.

Námitka směřuje proti vymezení pozemku do zastavitelné plochy se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a požaduje stanovit pro tento pozemek funkční využití „B – BYDLENÍ“.

Pozemek p.č. 402/113 v k.ú. Nemošice je v návrhu územního plánu součástí zastavitelné plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Plocha je vymezena pro rozvoj rekreace v zahrádkových osadách na jižním okraji obytného jádra sídla Nemošice z důvodu umožnění rozvoje stávající zahrádkové kolonie a také jako uzavření a přechod zástavby urbanistické lokality Nemošice směrem do volné krajiny. Zahrádky jsou vymezeny z důvodu kompenzace zrušené zahrádkové osady v severní části sídla Nemošice kvůli nezbytnosti zajištění ochrany záplavového území vymezeného podél řeky Chrudimky. Plocha navazuje na stabilizované obytné území, vytváří podmínky pro využití stávajících pozemků v současnosti již využívaných jako zahrady a v rámci prostorové kompozice města plní roli pozvolného přechodu zástavby přes zahrady do volné krajiny. Cílem využití této lokality je ochránit především tuto stávající zeleň jako významnou součást systému sídelní zeleně.

Hlavním využitím plochy jsou individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určených 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.

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. Předmětná lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici). Vizuálně je tato lokalita odtržená od sídla a její přestavba na lokalitu pro bydlení s dostatečným kapacitním přístupem a vhodným tvarem a velikostí jednotlivých pozemků pro RD je z hlediska urbanistického obtížně realizovatelná.

Pozemek p.č. 402/113 v k.ú. Nemošice bude ponechán v návrhu územního plánu v ploše „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Pro úplnost doplňujeme, že v předmětné lokalitě dále došlo k vypuštění požadavku týkajícího se uzavření dohody o parcelaci, a to s ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), který stanovuje, že se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být dle tohoto zákona součástí ÚP. V rámci procesu pořízení ÚP proto byla podmínka komplexně revidována.

Dále zmiňujeme, že namítající podal společně s paní Silvií Kučerovou (Pozemkovou parcelu č. 402/113, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN ve společném jmění s panem Milanem Kučerou) obdobnou námitku ve vazbě na pozemkovou parcelu č. 402/113, k.ú. Nemošice i ve fázi návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (březen 2022).

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 53

KUČEROVÁ Silvie

Pardubice

Námitka podána dne 13.6. 2018, pod č. j.: MmP 42187/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako majitel pozemku podávám námitku k návrhu nového územního plánu Pardubic. Prosím o změnu využití tohoto pozemku na pozemek určený k výstavbě rodinn. domu.

Odůvodnění námitky:

V blízkém okolí našeho parcelního pozemku je již zastavěno nebo připraveno k zástavbě rodinných domků. Výstavba pokračuje směrem k našemu pozemku. Mám zájem na parcele postavit rodinný domek k trvalému bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcela č. 402/113, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN ve společném jmění pan Milan Kučera a paní Silvie Kučerová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 402/113, v k.ú. Nemošice vymezen jako zastavitelná plocha 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek, resp. celá plocha 355-Z je zařazena do plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci – DP-24, s podmínkou vymezení veřejných prostranství. V rámci každé dohody o parcelaci budou v dotčených zastavitelných plochách vymezeny plochy veřejných prostranství (do nichž se nezapočítávají pozemní komunikace) o výměře odpovídající minimálně 5 % podílu z celkové plošné výměry dotčených zastavitelných ploch.

Námitka směřuje proti vymezení pozemku do zastavitelné plochy se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a požaduje stanovit pro tento pozemek funkční využití „B – BYDLENÍ“.

Pozemek p.č. 402/113 v k.ú. Nemošice je v návrhu územního plánu součástí zastavitelné plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Plocha je vymezena pro rozvoj rekreace v zahrádkových osadách na jižním okraji obytného jádra sídla Nemošice z důvodu umožnění rozvoje stávající zahrádkové kolonie a také jako uzavření a přechod zástavby urbanistické lokality Nemošice směrem do volné krajiny. Zahrádky jsou vymezeny z důvodu kompenzace zrušené zahrádkové osady v severní části sídla Nemošice kvůli nezbytnosti zajištění ochrany záplavového území vymezeného podél řeky Chrudimky. Plocha navazuje na stabilizované obytné území, vytváří podmínky pro využití stávajících pozemků v současnosti již využívaných jako zahrady a v rámci prostorové kompozice města plní roli pozvolného přechodu zástavby přes zahrady do volné krajiny. Cílem využití této lokality je ochránit především tuto stávající zeleň jako významnou součást systému sídelní zeleně.

Hlavním využitím plochy jsou individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určených 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.

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. Předmětná lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici). Vizuálně je tato lokalita odtržená od sídla a její přestavba na lokalitu pro bydlení s dostatečným kapacitním přístupem a vhodným tvarem a velikostí jednotlivých pozemků pro RD je z hlediska urbanistického obtížně realizovatelná.

Pozemek p.č. 402/113 v k.ú. Nemošice bude ponechán v návrhu územního plánu v ploše „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Pro úplnost doplňujeme, že v předmětné lokalitě dále došlo k vypuštění požadavku týkajícího se uzavření dohody o parcelaci, a to s ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), který stanovuje, že se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být dle tohoto zákona součástí ÚP. V rámci procesu pořízení proto byla podmínka komplexně revidována.

Dále zmiňujeme, že namítající podala společně s panem Milanem Kučerou (Pozemkovou parcelu č. 402/113, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN ve společném jmění s paní Silvií Kučerovou) obdobnou námitku ve vazbě na pozemkovou parcelu č. 402/113, k.ú. Nemošice i ve fázi návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (březen 2022).

POUŽITÉ PODKLADY:

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

ŘEZNÍČEK Kamil

Pardubice

Námitka podána dne 14.6. 2018, pod č. j.: MmP 42775/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako majitel uvedených pozemků podávám námitku k návrhu nového územního plánu Pardubic (č.j. MmP 32847/18), kdy žádám o změnu funkčního využití tohoto pozemku na pozemek určený pro bydlení!

Odůvodnění námitky:

Okolí těchto mých pozemků je již z větší části zastavěno nebo připraveno k zástavbě rodinnými domy a rovněž další výstavba pokračuje směrem k uvedeným pozemkům. Mám značný zájem využít pozemky ke stavbě domu pro bydlení a v tomto trvale bydlet.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 402/129 a 402/152, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN pan Kamil Řezníček. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 402/129 a 402/152, v k.ú. Nemošice vymezeny jako zastavitelná plocha 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky, resp. celá plocha 355-Z je zařazena do plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci – DP-24, s podmínkou vymezení veřejných prostranství. V rámci každé dohody o parcelaci budou v dotčených zastavitelných plochách vymezeny plochy veřejných prostranství (do nichž se nezapočítávají pozemní komunikace) o výměře odpovídající minimálně 5 % podílu z celkové plošné výměry dotčených zastavitelných ploch.

Námitka směřuje proti vymezení pozemků do zastavitelné plochy se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a požaduje stanovit pro tento pozemek funkční využití „B – BYDLENÍ“.

Pozemky p.č. 402/129 a 402/152 v k.ú. Nemošice jsou v návrhu územního plánu součástí zastavitelné plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Plocha je vymezena pro rozvoj rekreace v zahrádkových osadách na jižním okraji obytného jádra sídla Nemošice z důvodu umožnění rozvoje stávající zahrádkové kolonie a také jako uzavření a přechod zástavby urbanistické lokality Nemošice směrem do volné krajiny. Zahrádky jsou vymezeny z důvodu kompenzace zrušené zahrádkové osady v severní části sídla Nemošice kvůli nezbytnosti zajištění ochrany záplavového území vymezeného podél řeky Chrudimky. Plocha navazuje na stabilizované obytné území, vytváří podmínky pro využití stávajících pozemků v současnosti již využívaných jako zahrady a v rámci prostorové kompozice města plní roli pozvolného přechodu zástavby přes zahrady do volné krajiny. Cílem využití této lokality je ochránit především tuto stávající zeleň jako významnou součást systému sídelní zeleně.

Hlavním využitím plochy jsou individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určených 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.

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 přístupovou komunikaci. Předmětná lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici). Vizuálně je tato lokalita odtržená od sídla a její přestavba na lokalitu pro bydlení s dostatečným kapacitním přístupem a vhodným tvarem a velikostí jednotlivých pozemků pro RD je z hlediska urbanistického obtížně realizovatelná.

Pozemky p.č. 402/129 a 402/152 v k.ú. Nemošice budou ponechány v návrhu územního plánu v zastavitelné ploše „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Pro úplnost doplňujeme, že v předmětné lokalitě dále došlo k vypuštění požadavku týkajícího se uzavření dohody o parcelaci, a to s ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), který stanovuje, že se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být dle tohoto zákona součástí ÚP. V rámci procesu pořízení ÚP proto byla podmínka komplexně revidována.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

KVÁČ František

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50078/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požaduji zařazení pozemku p.č. 445, v k.ú. Dražkovice, obec Pardubice do SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ a to místo původního návrhu NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ.

Odůvodnění námítky:

a) Důvod „Archeologicky významná lokalita“; dvakrát bylo rozhodnutí o prohlášení území za „kulturní památku“ odvolacím orgánem právoplatně zrušeno. V k.ú. Mikulovice, což je zcela stejná lokalita - v této lokalitě se staví desítky rodinných domů a změna územního plánu byla schválena. Rovněž v bloku pozemků u křižovatky silnic II/324 a III/34030 (V Zahradách), na které dopadalo výše uvedené je změnou „na výstavbu“ dotčena.

b) Problematika, že se pozemek nachází na hranici katastrálního území nemůže rovněž obstát, neboť zastavitelnost pozemků podle územního plánu obce Mikulovice je až na hranice s kat. územím Dražkovice. Pozemek p.č. 445 není hraniční.

c) Železnice - přeložka železnice dotčeným územím nebude procházet.

d) Zóna pro lehkou výrobu - vzhledem k tomu, že se jedná o zcela nerušící provozovny (distribuce armatur STĚNO a pneuservis DRBOUT), navíc je tato zóna až za silnicí druhé třídy II/324, nehrozí zde jakákoliv kolize vlivů.

e) Podstatná část lokality je z dřívější doby zasíťována kanalizací ve vlastnictví pana Ladislava Drbouda, která je nyní funkční pro firmu pneuservis DRBOUT, na kterou lze připojit i další pozemky v této lokalitě.

f) Na celém území Statutárního města Pardubic (celé řešené území „územního plánu“) je kritický nedostatek stavebních parcel pro zástavbu rodinných domů, neboť není v současné době téměř vůbec žádná nabídka volných parcel; tento stav navyšuje ceny nemovitostí do extrémních cenových hladin, které jsou pro zájemce o vlastní kvalitní bydlení v rodinných domech téměř nedostupné; tento stav má dalekosáhlé negativní důsledky pro celou společnost; navíc má tento stav dlouhodobě trvale zhoršující se tendenci.

g) PETICE, řídí tímto zákonem: 85/1990 Sb., která v současnosti vzniká a bude dodána později; tuto informaci sděluji proto, aby s touto bylo počítáno, neboť není možné petici dodat v termínu podání této námítky.

h) ZÁSTUPCE VEŘEJNOSTI se řídí Stavebním zákonem § 23 - Zástupce veřejnosti: **Stavební zákon - 183/2006 Sb.**; který v současnosti vzniká a bude dodán později; tuto informaci sděluji proto, aby s touto bylo počítáno, neboť není možné tento dokument dodat v termínu podání této námítky.

V návaznosti na výše uvedené navrhuji, aby územní plán byl změněn tak, že způsob využití pozemku p.č. 445 v k.ú. Dražkovice bude zařazen do „SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ z původního návrhu „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 445, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN pan František Kváč. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 445 v k.ú. Dražkovice vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

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 „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice.

Dle platného ÚPm Pardubice je předmětný pozemek vymezen jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“. Dle platného ÚPm Pardubice je navrhovaný rozvoj sídla Dražkovice v jižním směru ukončen plochou 149/z, obdobně v novém ÚP tomu odpovídá plocha 325-Z.

Předmětný pozemek se nachází v lokalitě na úplném okraji jižní části správního území Pardubic, ve vztahu k sídlu Dražkovice se jedná o izolovanou polohu bez vazby na zastavěné území. Za hranicemi města je již nyní vymezena plocha pro zástavbu rodinnými domy obcí Mikulovice. V případě vymezení této lokality jako zástavbové by došlo k nežádoucímu srůstání sídel. V této části Pardubic (tj. sídlo Dražkovice) je navržen významný rozvoj východním a západním směrem, přičemž navržené plochy rozvoje jsou dimenzovány v dostatečné míře s ohledem na udržitelný rozvoj území.

K argumentaci uvedené v námitce pořizovatel uvádí, že tyto důvody nebyly uváděny k vyřazení lokality z ÚP Pardubice, patrně se jedná o změnu stávajícího ÚPm Pardubice. K návrhu ÚP projednávanému ve společném jednání namítající připomínku nepodal.

Vymezení pozemku p.p.č. 445 v k.ú. Dražkovice jako plochy „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice a s urbanistickou koncepcí, zejména s dále uvedenými opatřeními, cíli a zásadami:

V textové části, v kapitole B.1 „Základní koncepce rozvoje území města Pardubice“, v bodě (B01) ÚP stanovuje vizi NÁVRAT DO MĚSTA, pro kterou požaduje naplňovat opatření (mimo jiné):

c) respektovat stávající sídelní strukturu tvořící kompaktní město a oddělená sídla, vzájemně propojenou interakčními osami;

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 předmětného pozemku do nezastavěného území chrání volnou krajinu obklopující sídla.

V bodě (B04) ÚP dále stanovuje cíl rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, pro který stanovuje (mimo jiné) tuto zásadu:
f) *stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.*

- Rozšíření zástavby směrem k Mikulovicím je ukončeno plochou 325-Z. Tuto hranici lze vzhledem k nežádoucímu propojení s obcí Mikulovice považovat za definitivní.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v bodě (C02) ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, mezi něž (mimo jiné) patří:

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.*

- Předmětný pozemek se nenachází v přímé návaznosti na obytnou zástavbu sídla Dražkovice, jeho zařazení do nezastavěného území chrání volnou krajinu před zastavěním a zamezuje výrazné prostorové expanzi a srůstání oddělených sídel.

V textové části, v kapitole C.2 „Plošné uspořádání území“, v bodě (C45) ÚP stanovuje hlavní zásady plošného uspořádání území, mezi něž (mimo jiné) patří:

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;*

d) nezakládat žádné nové prostorově izolované plochy určené pro bydlení bez bezprostřední vazby na stabilizované plochy určené pro bydlení.

- Zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy „SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ by bylo v přímém rozporu s uvedenými zásadami.

Ochrana nezastavěného území je zakotvena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. a obdobně i v novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb.

Ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že ochrana nezastavěného území je veřejným zájmem:

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.

Ochrana nezastavěného území je dále promítnuta do politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací vydaných krajem, které jsou závazné pro pořizování územních plánů. 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 vyplývajícího požadavku na jejich soulad.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „celostátní priority“) určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

Mezi celostátními prioritami jsou ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulovány tyto zásady:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice...

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4 stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Priority uvedené v ZÚR PK jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Mezi prioritami kraje je ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulována tato zásada:

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit (mimo jiné) na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny.

ZÚR PK dále stanovují společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin, mezi něž (mimo jiné) patří:

f) vytvořit předpoklady pro vznik zelených pásů, zelených klínů a dalších přírodních prvků stabilizujících rozhraní mezi volnou krajinou a sídly, omezujících využívání volné krajiny pro zástavbu a bránících srůstání sídel;

g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny.

Tyto principy pro vymezování nových zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území jsou promítnuty do ÚP Pardubice, jak je uvedeno výše.

Závěrem lze shrnout, že z hlediska urbanistického se jedná o nevhodnou lokalitu, přičemž vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné v této lokalitě by bylo v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území stanovenými ve stavebním zákoně, v PÚR ČR, v ZÚR PK i samotném ÚP Pardubice, jak je doloženo výše. Ve vztahu k sídlu Dražkovice se jedná o izolovanou polohu, ve které je vymezení plochy smíšené obytné neodůvodnitelné. Z hlediska udržitelnosti rozvoje a ochrany hodnot území je žádoucí chránit volnou krajinu a zemědělský půdní fond před zastavěním, zejména s ohledem na to, že v území je dostatek nevyužitých zastavitelných ploch na vhodnějších místech, v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu.

Dále je nutné konstatovat, že na vymezení zastavitelné plochy nemá vlastník právní nárok a zastavitelná plocha není vynutitelná ani existencí inženýrských sítí. Vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka (viz rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 - 17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008 - 51, a ze dne 18. 11. 2010, č. j. 7 Ao 5/2010 - 68).

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromým zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Jak dále vyplývá z § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona, ochrana nezastavěného území je výslovně uvedena mezi požadavky, se kterými musí být návrh územního plánu v souladu. To jen potvrzuje kogentní charakter § 18 odst. 4 stavebního zákona (je bezvýhradně závazný).

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 56

TOPIČ Ladislav

Pardubice

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 51215/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) **Důrazně žádám o znovu převedení mého statku č.p. 38 na pozemcích číslo: 41,186,182,461 v KÚ Dražkovice z rudé (obytné zóny) do původní oblasti to jest zemědělská výroba.**
- 2) **Veškeré ostatní pozemky na mém listu vlastnictví č. 559 si důrazně nepřeji zahrnovat do jakékoliv výstavby a zároveň je vyjmout i z plánu výstavby.**

Odůvodnění námitky:

K bodu č. 1) Současné navržení územního plánu výrazně narušuje má vlastnická práva spojená s řádným užíváním výše uvedených pozemků ve spojitosti s podnikáním v zemědělství (nemožnost živočišné výroby, čímž jsem omezen i v podnikání v zemědělské výrobě a krácen na příjmech z této činnosti). Statek zde byl včetně živočišné výroby od 18. století a jako statek byl, je a bude užíván nadále. V případě tohoto omezení, budu nucen žádat o náhradu zmařené investice a náhrady snížení příjmů ze zemědělské činnosti.

K bodu č. 2) I přes mnohaleté námitky proti předchozím územním plánům, mé pozemky, na kterých hospodařím jako soukromý zemědělec, jsou opět zahrnuty do nesmyslného zastavovacího plánu, s kterým kategoricky nesouhlasím z důvodu ochrany životního prostředí a půdního fondu (sucho, flora a fauna, ráz krajiny atd.). Navíc na mých pozemcích jsou zřízené meliorace, které by byly jakoukoliv stavební činností porušeny a znehodnoceny. V daném území není řádné napojení na dopravní infrastrukturu a i životní komfort by zde byl zhoršen případnou jakoukoliv stavební činností.

!!!Důrazně upozorňuji, že na mých pozemcích na listu vlastnictví č. 559 nikdy nepovolím žádnou stavbu!!!

Připomínka: V současné době ještě nejsou vyčerpány současná vyhrazená místa pro průmyslové zastavění a Vy zde opět plánujete nesmyslný zábor a trvalé znehodnocení kvalitní zemědělské půdy k vytváření dalších zón (Čivice, Semtín, Černá za Bory, Staré Hradiště, Doubravice, Svítkov). Dále také Váš záměr přesunu nemocnice do možných lokalit Dražkovice je z mého pohledu účelové prosazení výstavby do této lokality za účelem prosadit zde jakoukoliv výstavbu.

Důrazně žádám o písemné vyjádření na mé námitky a připomínky k novému územnímu plánu na výše uvedenou adresu!

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedených pozemků st.p.č. 41 a p.p.č. 106/2, 106/40, 107/3, 112/29, 122/1, 122/2, 130/3, 178/1, 178/2, 178/3, 179, 182, 186, 281, 383, 384, 385, 386, 389/58, 461, 471/11, 490/13 a 512/6, k.ú. Dražkovice. Později došlo ke změně vlastníka p.p.č. 389/58 a k rozdělení p.p.č. 383 a změně vlastníka jejich částí.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly předmětné pozemky vymezeny následovně:

- st.p.č. 41 a p.p.č. 186, 182, 461 a 389/58 v k.ú. Dražkovice byly vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – SMÍŠENÁ OBYTNÁ“;
- část p.p.č. 383 v k.ú. Dražkovice zasahovala do stabilizované plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a zastavitelných ploch 330-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a 416-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“;
- p.p.č. 179 a část p.p.č. 178/1 v k.ú. Dražkovice zasahovaly do zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“;
- část p.p.č. 178/2 v k.ú. Dražkovice zasahovala do zastavitelné plochy 433-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“;
- téměř celá p.p.č. 122/1 v k.ú. Dražkovice zasahovala do zastavitelné plochy 432-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“;

- p.p.č. 107/3 v k.ú. Dražkovice byla vymezena převážně jako zastavitelná plocha 320-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a částečně jako zastavitelná plocha 322-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“;
- p.p.č. 471/11 v k.ú. Dražkovice byla vymezena jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“;
- p.p.č. 490/13 v k.ú. Dražkovice byla vymezena jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“;
- ostatní pozemky nebo jejich části (i části výše uvedených pozemků) byly vymezeny z části jako plochy „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, případně jako jiné plochy v nezastavěném území (NK, W).

Námítka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námítka směřuje proti vymezení st.p.č. 41 a p.p.č. 186, 182 a 461 v k.ú. Dražkovice jako plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a požaduje vymezit předmětné pozemky jako zemědělskou výrobu.
- 2) Námítka směřuje proti zahrnutí ostatních pozemků na listu vlastnictví č. 559 do zastavitelných ploch, předmětné pozemky si namítající nepřeje zahrnovat do jakékoliv výstavby.

V závěru odůvodnění uplatněných námitek namítající vznesl připomínku k vymezení nových průmyslových zón na kvalitní zemědělské půdě a k záměru umístění nemocnice v lokalitě Dražkovice, které považuje za účelové prosazení jakékoliv výstavby do této lokality.

Ad 1)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly pozemky st.p.č. 41 a p.p.č. 186, 182 a 461, k.ú. Dražkovice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena jako „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“, a to jako plocha stabilizovaná s výjimkou p.p.č. 182, která je součástí zastavitelné plochy 143/z.

Pořizovatel přezkoumal argumentaci namítajícího a po prověření urbanistických souvislostí a stanovených regulativů dospěl k následujícím závěrům:

Plochy „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“ jsou v ÚP Pardubice určeny pro funkční zařazení větších zemědělských areálů, kde je hlavní funkcí zemědělská výroba živočišná i rostlinná, skladování a zpracování plodin. Bydlení je v plochách (VZ) přípustné pouze podmíněně ve formě služebních bytů, které musí být integrovány do staveb pro výrobu či administrativu a jejich souhrnná plocha nesmí tvořit více než 20 % hrubé podlažní plochy stavby. Toto zařazení je proto pro usedlost namítajícího nevhodné. Zařazení do plochy (VZ) by pro namítajícího bylo paradoxně nevhodné a omezující. Vymezení plochy (VZ) by fakticky omezilo hlavní funkci objektu pro bydlení.

Dražkovice jsou v sídelní struktuře definovány jako sídlo příměstského charakteru, kde je prioritou stabilizace obytného jádra. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) v dalších etapách pořizování ÚP změněn na plochy „B – BYDLENÍ“.

K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich uměnění a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice.

Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že usedlost se nachází v obytném jádru sídla, a i samotná nemovitost namítajícího na st.p.č. 41, k.ú. Dražkovice, je dle KN vedena jako stavba pro bydlení (č.p. 38, rodinný dům).

Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ namítajícího v jeho hospodářské činnosti neomezuje.

V rámci přípustného využití ploch (B) jsou výslovně uvedeny:

- *chovatelská a pěstitelská činnost pro individuální potřebu, se souvisejícími plochami pro zemědělskou malovýrobu;*
- *zařízení drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby a služeb, které svým charakterem či kapacitou nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením...*

Toto vymezení plně umožňuje koexistenci bydlení a drobného hospodaření, které namítající uvádí, aniž by usedlost byla

zařazena do režimu průmyslové zemědělské výroby.

Cílem územního plánu je stanovení celistvé koncepce a nemělo by docházet k fragmentaci územního plánu na jednotlivé pozemky.

Na základě výše uvedeného je zařazení usedlosti č.p. 38 do plochy „B – BYDLENÍ“ koncepčně správné, odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, chrání právo namítajícího na bydlení v dané nemovitosti a zároveň mu ponechává prostor pro pokračování zemědělské činnosti v rozsahu rodinné farmy.

Ad 2):

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly pozemky namítajícího dotčeny zastavitelnými plochami 416-Z, 330-Z, 471-Z, 433-Z, 432-Z, 320-Z a 322-Z.

V dalších etapách pořizování ÚP došlo na základě stanovisek dotčených orgánů ve vymezení uvedených zastavitelných ploch k těmto změnám:

Plocha 433-Z byla z návrhu ÚP na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí zcela vypuštěna a plocha 432-Z byla redukována, takže již na pozemek namítajícího nezasahuje.

Po prodeji částí původní p.p.č. 383 dále již pozemky ve vlastnictví namítajícího nezasahují do plochy 330-Z.

Ve finální podobě ÚP se tak vymezení zastavitelných ploch na pozemcích ve vlastnictví namítajícího týká pouze ploch 471-Z, 416-Z, 320-Z a 322-Z. Důvody vymezení těchto ploch jsou následující:

Zastavitelná plocha 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ je vymezena podél silnice I/37 z důvodu dotvoření urbanistické struktury místa. Byla vymezena 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 č. 519 Z/2015, 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. Následně došlo k revizi této strategie a obratu směrem k umírněnějšímu rozvoji usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, které požadovalo redukcí ploch vybočujících z původní koncepce a návrat k intencím platného územního plánu. Plocha 471-Z zůstala zachována i v dalších etapách pořizování ÚP, neboť je v návrhu ÚP vymezena v rozsahu zastavitelnosti dle dosud platného územního plánu. Ve stávajícím ÚPm Pardubice je tato lokalita vymezena pro zástavbu částečně pro účely bydlení (BP) a dále pro výrobní služby (VS), občanskou vybavenost (OV) a částečně je vymezena jako smíšené území předměstske (SP). V novém ÚP je způsob využití plochy 471-Z určen jako „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Vymezení zastavitelné plochy 471-Z je v souladu se strategickými cíli města (ekonomický růst, stabilizace obyvatel), urbanisticky doplňuje okraj sídla v logické návaznosti na stávající zástavbu a díky funkčnímu využití (SK) umožňuje efektivní využití území i v blízkosti významných zdrojů hluku. Plocha smíšená komerční (SK) zde slouží jako funkční clona, která mixem aktivit (komerce, nerušící služby, podmíněně přípustné bydlení) odcloňuje vnitřní obytné části Dražkovic od silnice I/37 a letiště.

Zastavitelné plochy 416-Z a 320-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ jsou vymezeny z důvodu urbanistické koncepce a kontinuity územního plánování. Podobně jako jiné rozvojové lokality v Dražkovicích jsou vymezeny v přímé vazbě na stabilizované obytné jádro Dražkovic. Vymezení ploch reaguje na potřebu stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice a předcházení jejich úbytku. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Ve stávajícím ÚPm Pardubice jsou tyto lokality ve shodném rozsahu vymezeny pro „Bydlení nízkopodlažní předměstske – BP“, a to jako zastavitelná plocha s označením 143/z (plocha 416-Z) a jako zastavitelná plocha s označením 144/z (plocha 320-Z).

V případě ploch 471-Z, 416-Z a 320-Z se jedná o plochy vymezené jako zastavitelné už ve stávajícím ÚPm Pardubice. Zastupitelstvo města Pardubice usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021 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 zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice tak, aby byla zachována kontinuita rozvoje. Pokud tomu nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato zásada v novém ÚP respektována.

Zastavitelná plocha 322-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“ je vymezena nově (bez vazby na stávající ÚPm Pardubice), a to ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha je vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu VD160 pro propojení z Dražkovic k cyklostezce Pardubice – Chrudim. Plocha je vymezena pro prostupnost volné krajiny západně od Dražkovic. Hlavním cílem je prostřednictvím územního plánu zajistit prostorovou spojitost a kontinuitu systému veřejných prostranství, a zajistit prostorovou a provozní vazbu veřejných prostranství v rámci oddělených sídel a kompaktního města na veřejná prostranství v nezastavěném území, tedy ve volné krajině, a zajistit celkovou prostupnost území včetně pěších a cyklistických propojení také směrem do sousedních obcí.

Všechny výše uvedené plochy 471-Z, 416-Z, 320-Z a 322-Z jsou vymezeny i na pozemcích jiných vlastníků. Vyhověním námítce a vypuštěním předmětných pozemků ze zastavitelných ploch by došlo k narušení celkové koncepce. Zároveň je však nutné dodat, že samotné vymezení plochy v územním plánu nezakládá povinnost plochu pro zástavbu využít. Stavební využití závisí na rozhodnutí vlastníka a bez jeho souhlasu nelze na jeho pozemku realizovat soukromou výstavbu (jiné je to pouze v případě stavby veřejně prospěšné v ploše 322-Z). Pozemky lze i nadále využívat stávajícím způsobem (např. hospodařit na nich).

Pořizovatel dále doplňuje, že pro podrobnější prověření uspořádání ploch 471-Z, 320-Z a 322-Z jsou tyto plochy zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-12 Dražkovice – západ. Územní studie má prověřit zejména 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. Dále je nutné koordinovat rozvoj plochy se stavbou rozšíření silnice I/37 v úseku Pardubice MÚK Závoziště – Medlešice (koridor X08) a kanalizační stoky Dražkovice západ (orientační trasa vyznačená jako Tk25).

Pro toto území je zároveň zpracována „Územní studie Dražkovice (východ, západ)“, která již nyní stanovuje podrobnější řešení celé lokality ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Jejím autorem je společnost Med Pavlík architekti, Ing. arch. Tomáš Med, Ing. arch. Lukáš Pavlík. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 15. 8. 2014 (s prověřením aktuálnosti dne 21. 1. 2022) a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/drazkovice-vychod-zapad>.

K předmětu námítky závěrem upozorňujeme, že na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

K připomínce, kterou namítající vznesl v závěru odůvodnění námítky, pořizovatel uvádí komentář strukturovaný ve dvou bodech.

K vymezení průmyslových zón:

Základní koncepce nového ÚP Pardubice vychází z nutnosti stabilizace průmyslové výroby a ekonomické základny města. Urbanistická vize „návrat do města“ předpokládá postupný přesun zbývajících výrobních aktivit z centra do okrajových, izolovaných poloh, čímž dojde ke zkvalitnění obytného prostředí v kompaktním městě.

Klíčovým principem je rozvoj ekonomických aktivit přednostně ve třech hlavních průmyslových zónách (Semtín, Černá za Bory a Free Zone Čivice). Pořizovatel zdůrazňuje, že územní plán:

- Přednostně využívá vnitřní prostorové rezervy a nevyužité plochy v rámci těchto zón pro zefektivnění stávající infrastruktury.
- Vymezuje nové rozvojové plochy zejména v přímé prostorové návaznosti na tato výrobní jádra, aby se zabránilo fragmentaci volné krajiny.
- Soustřeďuje výrobu do míst s vazbou na nadřazenou dopravní síť, což minimalizuje zátěž rezidenčních částí města dopravou.

Definování rozvojových ploch pro malé, střední i velké podnikání je nezbytné pro udržení zaměstnanosti a posílení Pardubic jako regionálního centra.

V etapě návrhu ÚP pro veřejné projednání byl navržen největší rozsah nových ploch pro výrobu a skladování:

- Celková výměra ploch změn: Pro plochy výroby a skladování (tehdy označované převážně jako VN – nerušící výroba) bylo vymezeno celkem 151,318 ha.
- Předpokládaný zábor ZPF: Výměra k odnětí ze zemědělského půdního fondu pro plochy výroby a skladování (kategorie VT, VN, VZ) činila 120,5199 ha.

Na základě výsledků veřejného projednání (stanovisek dotčených orgánů) a na základě usnesení zastupitelstva z roku 2021 došlo následně k redukci nově navrhovaných ploch. K nejvýznamnějším změnám patřilo vypuštění ploch na základě stanoviska MŽP. Ministerstvo životního prostředí jako orgán ochrany ZPF nesouhlasilo se zábořem nejkvalitnějších půd, pokud nebyla prokázána nezbytnost a výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF. Například rozsáhlá plocha 496-P v Semtíně (20,75 ha) byla zcela vypuštěna a nahrazena plochou změny v krajině 600-K s využitím pro zalesnění (NL).

V průběhu dalšího pořizování ÚP se rozsah ploch pro výrobu a skladování ustálil na následujících hodnotách:

- Celková výměra ploch změn: Pro plochy výroby a skladování (VL, VZ) je vymezeno celkem 100,808 ha.
- Předpokládaný zábor ZPF: Výměra k odnětí ze zemědělského půdního fondu pro plochy výroby a skladování (VL, VZ) klesla na 68,5947 ha.

Mezi veřejným projednáním a finální podobou ÚP tak došlo k poklesu plánovaného záboru ZPF pro výrobu a skladování o více než 50 ha (ze 120,5 ha na 68,6 ha), přičemž většina těchto rozvojových ploch se nachází na půdách IV. třídy ochrany.

K záměru nemocnice v Dražkovicích (plochy 431-Z, 432-Z, 433-Z):

Požadavek na prověření plochy pro nové zdravotnické zařízení byl schválen zastupitelstvem města jako součást upravené rozvojové vize. V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly pro tento záměr vymezeny zastavitelné plochy 431-Z, 432-Z a 433-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

V rámci veřejného projednání uplatnilo Ministerstvo životního prostředí jako orgán ochrany ZPF stanovisko, ve kterém nesouhlasilo s vymezením ploch 431-Z až 433-Z pro komerční aktivity a nemocnici na půdách II. třídy ochrany, neboť nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF.

Na základě dohody s MŽP a následných pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byla plocha 433-Z z návrhu ÚP zcela vypuštěna, plocha 432-Z byla redukována. Funkční využití plochy 431-Z a zbylé části plochy 432-Z bylo změněno na plochy silniční dopravy (DS). Toto zařazení odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, přičemž důvodem vymezení plochy je zajištění služeb pro dopravu v rámci města tvořícího významné regionální centrum.

Ve finální podobě ÚP tedy plochy pro záměr nemocnice v Dražkovicích nejsou vymezeny.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabývaly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Dražkovice (východ, západ) (08/2014)

NÁMITKA Č. 57

TOPIČ Milan

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52249/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Mé námitky se týkají katastrálního území Dražkovice.

1. Oblast v níž se nachází statek při č.p.14 v Dražkovicích, který je v mém vlastnictví. Nesouhlasím s tím, aby jak má usedlost, tak celé Dražkovice (téměř celá stávající zástavba) byly převedeny do SO - smíšená obytná. Žádám naopak, aby bylo respektováno stávající využití s přihlédnutím k využití v nedávné minulosti.

V obci je mnoho provozoven (s patřičným kolaudačním rozhodnutím) s odpovídajícím využitím, na jejichž provoz může mít přerážení negativní dopad. Dle mého názoru na toto není brán ohled a chápu to jako určitou snahu o omezení práv majitelů nemovitostí.

Pokud jde konkrétně o č.p.14 a související zemědělské stavby, uvádím, že náš rod zde provozoval a provozuje po staletí živočišnou a rostlinnou výrobu. Kategoricky tedy nesouhlasím se zařazením SO, žádám o změnu na VZ.

2. Oblast 393-Z a 471-Z

Tato oblast nemá vůbec vyřešené adekvátní dopravní napojení, jak bylo správně zjištěno územní studií, kterou si Statutární město Pardubice pořídilo v roce 2014.

V současné době zde probíhá snaha o rozparcelování pozemků a výstavbu RD bez ohledu na okolní majitele pozemků. Jsou majitelé, kteří s výstavbou kategoricky nesouhlasí, z čehož plyne závěr, že rozsah a zastavění oblasti dle ÚP je neproveditelné, jak již bylo zjištěno v průběhu jednání o výše uvedené studii. Výstavba v této oblasti a jediný přístup k této lokalitě může být pouze po pozemku v majetku města, který je nevyhovujících parametrů. Dostupnost lokality může být umožněna pouze na úkor stávajících obyvatel, kteří v této oblasti žijí a kterým se výrazným způsobem zhorší kvalita bydlení.

V lokalitě se vyskytuje bonitní půda, oblast je zasažena hlukem z letiště, z obchvatu, nevedou zde sítě, na které by bylo možno se napojit.

V této lokalitě vlastním pozemky parc. č. 162/1, 162/2, 49/2, 49/4 a 60. Se zařazením mých pozemků do ÚP jako B nebo SK nesouhlasím.

Tyto pozemky zůstanou určeny k zemědělské výrobě. Nepřichází na nich v úvahu budování jakýchkoliv komunikací ani vedení inženýrských sítí. Žádám o vynětí mých pozemků z územního plánu a změnu využití na NSz.

3. Oblast 431-Z, 432-Z a 433-Z.

Prioritní je pro tuto oblast především křížení silnic 1/37 a 111/32826. Současné provedení je nevyhovující a v budoucnu při zvýšení počtu jízdnic pruhů ze dvou na čtyři i nemožné.

Výstavbou obchvatu 1/37 došlo k přerušení spojnice Dražkovice - Staré Jesenčany a Dražkovice - Bláto. Pro pěší dopravu bez náhrady. Nutností v této lokalitě je nadjezd nad 1/37, jehož výstavbě bylo a pravděpodobně dále je bráněno.

Nadjezd musí být podmínkou pro jakékoliv plánování v této lokalitě.

Naprosto nesmyslné, účelově smyšlené a směšné využití oblasti 431-Z, 432-Z a 433-Z představené zástupcem zpracovatele nového ÚP jako „nemocnice“ (v minulosti „výstaviště“). Salámová metoda.

V této lokalitě nejsou sítě, půda je bonitní a neexistuje poptávka po uvedeném zařízení. Ve městě se nachází krajská nemocnice, polikliniky, stanice RZP, mnoho ordinací specialistů i obvodních lékařů... V této lokalitě vlastním pozemek p.č. 162/3 s jeho zařazením do územního plánu nesouhlasím - dál bude sloužit k zemědělské výrobě.

4. Oblast 320-Z.

V této oblasti vlastním pozemky p.č. 106/11, 106/36, 106/44 a 107/10.

Tyto pozemky zůstanou určeny k zemědělské výrobě. Nepřichází na nich v úvahu na nich budování jakýchkoliv komunikací ani vedení inženýrských sítí. Žádám o jejich vynětí z územního plánu a změně využití na NSz.

5. Námitka, resp. přip o minka se týká též pozemků p.č. 285/1 případně i 285/2 v k.ú. Oražkovice, které jsou v mém vlastnictví.

V návrhu nového ÚP s nimi není nijak uvažováno. S ohledem na lokalitu 476-Z, která se nachází naproti nim přes silnici a je v ÚP zahrnuta, myslím, že by stálo za zvážení zahrnout je do nového ÚP též. Přístup k nim je vyřešen odbočkou k zařízení VAKu (věcným břemenem přes cyklostezku), která je v majetku města a jejich možné využití jako odstavného parkoviště pro kamionovou, autobusy, ale i osobní dopravu se s ohledem na blízkost zastávky MHD č.l a 18 přímo nabízí.

V blízkém dosahu se nachází též inženýrské sítě, jejichž existence by usnadnila možnost zbudování sociálního zařízení (případně i s občerstvením) pro parkující řidiče především kamionů.

V minulosti bylo ze strany města s takovým využitím uvažováno a dle mého názoru takováto odstavná parkoviště v našem městě chybí.

Pozemky leží v koridoru, kde jdou letadla na přistání na letiště, takže výstavba zde má výrazná omezení, odstavná plocha by tedy byla vhodným využitím.

Půda, která se na parcelách 285/1 a 285/2 nachází není zdaleka tak bonitní, jako v jiných částech katastrálního území Dražkovic.

Toto bod prosím zvažte, svůj názor vám však nevnučuji.

Nesouhlasím s naprosto účelovým a nevhodným porcováním volných pozemků kolem Dražkovic bez zajištění odpovídající infrastruktury.

Územní plán by se měl zpracovávat citlivě a s ohledem na budoucí generace. Původnímu „návratu do města“ jsem velice fandil. To co však bylo předloženo veřejnosti, to je plán ovlivňovaný lidmi, kteří veškeré plánování ohraničují pouze délkou volebního období, délkou života svého a svých mecenášů.

Troufnu si poznamenat, že jednání týkající se územního plánu jsou ze strany současné radnice města netransparentní a bezohledná. Chybí veřejné diskuse s občany v obvodech a jednotlivých obcích, které jsou, bohužel, součástí Pardubic.

Věřím, že po příštích komunálních volbách přestane být město řízeno jako nevlastní firma.

V životě našťastí nakonec vždycky všechno dobře dopadne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se z části přijímá.

V bodě 1,2,4 a 5 se námitka zamítá. V bodě 3 se námitka přijímá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 23/1 a 60 a pozemkové parcely č. 49/2, 49/4, 106/11, 106/36, 106/44, 107/10, 162/1, 162/2, 162/3, 285/1 a 285/2, k.ú. Dražkovic, vlastní dle údajů v KN Milan Topič. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly předmětné pozemky vymezeny následovně:

- st.p.č. 23/1 v k.ú. Dražkovic byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – SMÍŠENÁ OBYTNÁ“;
- p.p.č. 49/2, 49/4, 106/11 a část p.p.č. 162/1 v k.ú. Dražkovic zasahovaly do zastavitelné plochy 393-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“;
- část p.p.č. 162/1 v k.ú. Dražkovic zasahovala do zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“;
- část p.p.č. 162/3 v k.ú. Dražkovic zasahovala do zastavitelné plochy 433-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“;
- p.p.č. 107/10 v k.ú. Dražkovic byla vymezena převážně jako zastavitelná plocha 320-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a částečně jako zastavitelná plocha 322-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“;
- p.p.č. 285/1 a 285/2 a část 162/3 v k.ú. Dražkovic byly vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“;
- p.p.č. 106/36 a 106/44 v k.ú. Dražkovic byly vymezeny jako stabilizovaná plocha „W – VODNÍ PLOCHY A TOKY“;
- p.p.č. 162/2 v k.ú. Dražkovic byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“.
- st.p.č. 60 v k.ú. Dražkovic byl vymezen jako architektonicky významná stavba s označením A56. Jedná se o věžový vodojem v Dražkovicích.

Námítka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námítka směřuje proti vymezení st.p.č. 23/1, resp. celé usedlosti č.p. 14 a celých Dražkovic jako plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a požaduje respektovat stávající využití s přihlédnutím k využití v nedávné minulosti. Č.p. 14 a související zemědělské stavby namítající žádá změnit na „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“.
- 2) Námítka směřuje proti vymezení ploch 393-Z a 471-Z. Namítající uvádí, že v této lokalitě vlastní pozemky p.p.č. 162/1, 162/2, 49/2, 49/4 a st.p.č. 60. Se zařazením svých pozemků do ploch (B) nebo (SK) nesouhlasí z

důvodu nevyhovujícího dopravního napojení, hlukové zátěže z letiště a obchvatu, ochrany bonitní půdy a absence sítí. Uvádí, že tyto pozemky zůstanou určeny k zemědělské výrobě a žádá o změnu využití na (NSz). Pořizovatel uvádí, že na pozemky p.p.č. 162/2 a st.p.č. 60 uvedené zastavitelné plochy nezasahují.

- 3) Námitka směřuje proti vymezení ploch 431-Z, 432-Z a 433-Z. Poukazuje na dopravní situaci a vymezení ploch s navrženým využitím považuje za nevhodné. Namítající v této lokalitě vlastní pozemek p.p.č. 162/3, přičemž s jeho vymezením nesouhlasí, uvádí, že tento pozemek zůstane určen k zemědělské výrobě.
- 4) Námitka směřuje proti vymezení plochy 320-Z. Namítající uvádí, že v této lokalitě vlastní pozemky p.p.č. 106/11, 106/36, 106/44 a 107/10. Uvádí, že tyto pozemky zůstanou určeny k zemědělské výrobě a žádá o změnu využití na (NSz). Pořizovatel uvádí, že na pozemky p.p.č. 106/36 a 106/44 uvedená zastavitelná plocha nezasahuje. Pozemkové parcely č. 106/11 se týká bod 2).
- 5) Námitka se týká pozemků p.p.č. 285/1 případně i p.p.č. 285/2 v k.ú. Dražkovice, které namítající navrhuje s ohledem na vymezení plochy 476-Z (na druhé straně komunikace) vymezit pro jejich možné využití jako odstavného parkoviště pro kamionovou dopravu, autobusy a osobní dopravu s ohledem na blízkost zastávky MHD.

Ad 1)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly pozemky st.p.č. 23/1 (a další – st.p.č. 23/2, 341 a 342 a p.p.č. 49/1) v k.ú. Dražkovice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena jako „Výrobní služby – VS“, tedy jako území využívané pro řemeslnou výrobu a výrobní služby v malém rozsahu produkce i využívaných ploch, které nemají velké nároky na přepravu a negativní důsledky provozu nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů.

Pořizovatel přezkoumal argumentaci namítajícího a po prověření urbanistických souvislostí a stanovených regulativů dospěl k následujícím závěrům:

Plochy „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“ jsou v ÚP Pardubice určeny pro funkční zařazení větších zemědělských areálů, kde je hlavní funkcí zemědělská výroba živočišná i rostlinná, skladování a zpracování plodin. Bydlení je v plochách (VZ) přípustné pouze podmíněně ve formě služebních bytů, které musí být integrovány do staveb pro výrobu či administrativu a jejich souhrnná plocha nesmí tvořit více než 20 % hrubé podlažní plochy stavby. Toto zařazení je proto pro usedlost namítajícího nevhodné. Zařazení do plochy (VZ) by pro namítajícího bylo paradoxně nevýhodné a omezující. Vymezení plochy (VZ) by fakticky omezilo hlavní funkci objektu pro bydlení.

Dražkovice jsou v sídelní struktuře definovány jako sídlo příměstského charakteru, kde je prioritou stabilizace obytného jádra. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v sídle Dražkovice (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) v dalších etapách pořizování ÚP podroben revizi.

K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich uměnění a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice.

Samotná nemovitost namítajícího na st.p.č. 23/1, k.ú. Dražkovice, která je dle KN vedena jako stavba pro bydlení (č.p. 14, rodinný dům) společně s dalšími okolními pozemky a objekty, zůstala po provedené revizi vymezena jako plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Plochy smíšené obytné (SO) jsou v ÚP Pardubice v oddělených sídlech (jako jsou např. Dražkovice) vymezovány v rozsahu jádrových částí těchto sídel. Cílem vymezení ploch (SO) v těchto lokalitách je vytvoření podmínek pro možné doplnění funkce bydlení individuálními produkčními či drobnými podnikatelskými aktivitami, které neruší bydlení v sídlech předměstského či venkovského charakteru. Plocha smíšená obytná (SO) tedy namítajícího v jeho hospodářské činnosti nijak neomezuje.

V rámci ploch (SO) je kromě hlavního využití pro bydlení a občanskou vybavenost výslovně zajištěna vyšší míra smíšenosti s drobnou řemeslnou a nerušící výrobou. To znamená, že stávající zemědělská činnost namítajícího (rostlinná a živočišná výroba v rámci usedlosti) je s touto funkcí plně slučitelná.

V rámci přípustného využití ploch (SO) jsou výslovně uvedeny:

- *chovatelská a pěstitelská činnost zejména pro individuální potřebu;*
- *zařízení nerušící výroby a nerušících služeb, pokud svým charakterem či kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením...*

Toto vymezení plně umožňuje koexistenci bydlení a drobného hospodaření, které namítající uvádí, aniž by usedlost byla zařazena do režimu průmyslové zemědělské výroby.

Pokud jde o obavu z negativního dopadu na stávající provozovny v sídle pořizovatel dodává, že územní plán respektuje stabilizovaný stav a tyto provozy mohou v plochách bydlení (B) nebo smíšených obytných (SO) nadále fungovat, pokud svým charakterem či kapacitou nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení v okolí.

Cílem územního plánu je stanovení celistvé koncepce a nemělo by docházet k fragmentaci územního plánu na jednotlivé pozemky.

Na základě výše uvedeného je zařazení usedlosti č.p. 14 do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ koncepčně správné, odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, chrání právo namítajícího na bydlení v dané nemovitosti a zároveň mu ponechává prostor pro pokračování zemědělské činnosti v rozsahu rodinné farmy.

Ad 2) a 4)

Zastavitelná plocha 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ je vymezena podél silnice I/37 z důvodu dotvoření urbanistické struktury místa. Byla vymezena 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 č. 519 Z/2015, 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. Následně došlo k revizi této strategie a obratu směrem k umírněnějšímu rozvoji usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, které požadovalo redukci ploch vybočujících z původní koncepce a návrat k intencím platného územního plánu. Plocha 471-Z zůstala zachována i v dalších etapách pořizování ÚP, neboť je v návrhu ÚP vymezena v rozsahu zastavitelnosti dle dosud platného územního plánu. Ve stávajícím ÚPm Pardubice je tato lokalita vymezena pro zástavbu částečně pro účely bydlení (BP) a dále pro výrobní služby (VS), občanskou vybavenost (OV) a částečně je vymezena jako smíšené území předměstské (SP). V novém ÚP je způsob využití plochy 471-Z určen jako „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Vymezení zastavitelné plochy 471-Z je v souladu se strategickými cíli města (ekonomický růst, stabilizace obyvatel), urbanisticky doplňuje okraj sídla v logické návaznosti na stávající zástavbu a díky funkčnímu využití (SK) umožňuje efektivní využití území i v blízkosti významných zdrojů hluku. Plocha smíšená komerční (SK) zde slouží jako funkční clona, která mixem aktivit (komerce, nerušící služby, podmíněně přípustné bydlení) odcloňuje vnitřní obytné části Dražkovic od silnice I/37 a letiště.

Zastavitelná plocha 393-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ je vymezena z důvodu urbanistické koncepce, kontinuity územního plánování a respektování dříve vydaných správních rozhodnutí. Podobně jako jiné rozvojové lokality v Dražkovicích je vymezena v přímé vazbě na stabilizované obytné jádro Dražkovic. Vymezení plochy reaguje na potřebu stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice a předcházení jejich úbytku. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Ve stávajícím ÚPm Pardubice je tato lokalita vymezena pro bydlení jako část zastavitelné plochy 143/z pro „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“.

V návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání byl rozsah plochy 393-Z upraven a plocha byla rozšířena o část původní plochy 471-Z tak, aby odpovídala již vydanému a platnému územnímu rozhodnutí v této lokalitě. Rozsah zastavitelných ploch se nezměnil, pouze bylo upraveno rozhraní mezi plochami 471-Z a 393-Z.

Zastavitelná plocha 320-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ je rovněž vymezena z důvodu urbanistické koncepce a kontinuity územního plánování. Podobně jako jiné rozvojové lokality v Dražkovicích je vymezena v přímé vazbě na stabilizované obytné jádro Dražkovic. Vymezení plochy reaguje na potřebu stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice a předcházení jejich úbytku. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Ve stávajícím ÚPm Pardubice je tato lokalita vymezena v obdobném rozsahu a se shodným způsobem využití jako zastavitelná plocha pro „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“, s označením 144/z.

Společně k bodům 2) a 4) pořizovatel uvádí:

V případě ploch 471-Z, 393-Z a 320-Z se jedná o plochy vymezené jako zastavitelné již ve stávajícím ÚPm Pardubice, přičemž v souladu s tímto vymezením se již v některých lokalitách připravuje výstavba. Zastupitelstvo města Pardubice usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021 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 zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice tak, aby byla zachována kontinuita rozvoje. Pokud tomu nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato zásada v novém ÚP respektována.

Všechny výše uvedené plochy 471-Z, 393-Z a 320-Z jsou vymezeny i na pozemcích jiných vlastníků. Vyhověním námitce a vypuštěním předmětných pozemků ze zastavitelných ploch by došlo k narušení celkové koncepce. Zároveň je však nutné dodat, že samotné vymezení plochy v územním plánu nezakládá povinnost plochu pro zástavbu využít. Stavební využití závisí na rozhodnutí vlastníka a bez jeho souhlasu nelze na jeho pozemku realizovat soukromou výstavbu. Pozemky lze i nadále využívat stávajícím způsobem (např. hospodařit na nich).

Pořizovatel dále doplňuje, že pro podrobnější prověření uspořádání ploch 471-Z, 393-Z a 320-Z jsou tyto plochy zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-12 Dražkovice – západ. Územní studie má prověřit zejména 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. Dále je nutné koordinovat rozvoj plochy se stavbou rozšíření silnice I/37 v úseku Pardubice MÚK Závodiště – Medlešice (koridor X08) a kanalizační stoky Dražkovice západ (orientační trasa vyznačená jako Tk25).

Pro toto území je zároveň zpracována „Územní studie Dražkovice (východ, západ)“, která již nyní stanovuje podrobnější řešení celé lokality ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Jejím autorem je společnost Med Pavlík architekti, Ing. arch. Tomáš Med, Ing. arch. Lukáš Pavlík. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 15. 8. 2014 (s prověřením aktuálnosti dne 21. 1. 2022) a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/drazkovice-vychod-zapad>.

Ad 3)

Požadavek na prověření plochy pro nové zdravotnické zařízení byl schválen zastupitelstvem města jako součást upravené rozvojové vize (viz bod 2). V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly pro tento záměr vymezeny zastavitelné plochy 431-Z, 432-Z a 433-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

V rámci veřejného projednání uplatnilo Ministerstvo životního prostředí jako orgán ochrany ZPF stanovisko, ve kterém nesouhlasilo s vymezením ploch 431-Z až 433-Z pro komerční aktivity a nemocnici na půdách II. třídy ochrany, neboť nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF.

Na základě dohody s MŽP a následných pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byla plocha 433-Z z návrhu ÚP zcela vypuštěna, plocha 432-Z byla redukována. Funkční využití plochy 431-Z a zbylé části plochy 432-Z bylo změněno na plochy silniční dopravy (DS). Toto zařazení odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, přičemž důvodem vymezení plochy je zajištění služeb pro dopravu v rámci města tvořícího významné regionální centrum.

Ve finální podobě ÚP tedy plochy pro záměr nemocnice v Dražkovicích nejsou vymezeny. Vzhledem k vypuštění plochy 433-Z bylo možné tomuto bodu námitky vyhovět. Pozemek p.p.č. 162/3, k.ú. Dražkovice, je vymezen jako plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Ad 5)

Namítající navrhuje vymezit na p.p.č. 285/1 a 285/2, k.ú. Dražkovice, zastavitelnou plochu za účelem jejich využití jako odstavného parkoviště pro kamionovou, autobusovou a osobní dopravu, včetně vybudování sociálního zařízení a případně i občerstvení.

Namítající ve svém podání poukazuje na lokalitu 476-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, která byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezena na druhé straně komunikace.

K tomu pořizovatel uvádí, že na základě výsledků veřejného projednání byla plocha 476-Z z návrhu ÚP zcela vypuštěna. Důvodem byl striktní nesouhlas Ministerstva obrany ČR, neboť tato oblast se nachází v ochranném pásmu radionavigačního zařízení pro přesné přiblížení a přistání. Ze stejných důvodů byla tato lokalita vyřazena i ze souběžně pořizované XX. Změny platného ÚPm Pardubice, která prověřovala vymezení předmětného území jako plochy „Občanská vybavenost vyšší – OV“.

Ochranné pásmo radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR zasahuje i na předmětné pozemky p.p.č. 285/1 a 285/2. Jedná se o nesměrový maják s ochranným pásmem v podobě kruhového vymezeného území o poloměru 250 m (viz koordinační výkres v grafické části odůvodnění).

Z výše uvedených důvodů, tedy z důvodu kolize s ochranným pásmem radiolokačního zařízení Ministerstva obrany ČR, nebylo možné námitce vyhovět a na předmětných pozemcích vymezit zastavitelnou plochu. Veškeré požadavky Ministerstva obrany ČR jsou uplatňovány ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Územní plán je povinen tyto strategicky důležité limity v území respektovat.

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které 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. 58

AGROSPOL HOSTOVICE, a.s.

Hostovice 79

530 02, Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52366/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako majitelé staveb a pozemků zásadně nesouhlasíme s Vaším návrhem na změnu stávajícího využití území, které bylo vedeno v plánech jako zemědělská výroba - živočišná i ostatní činnost. Vaše převedení do nerušící výroby silně narušuje naši činnost, která je zemědělská, a podle našeho názoru byste to měli respektovat. Dále uvádím, že pravděpodobně firma, která zpracovává územní plán, nebyla v terénu, nezná místní podmínky a její návrh - znovu opakuji - je pro nás **nepřijatelný**.

Ve středisku Mnětice v KÚ Mnětice máme ve vlastnictví tyto stavby: 471/9, 471/17, 163, 169/1, 169/3, 468/18, 471/14, 500/5, 1401, 140/2, 140/3, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5 a pozemky: 468/1. Další pozemky ve středisku máme řádně pronajaty.

Ve středisku Hostovice v KÚ Hostovice máme ve vlastnictví tyto stavby: 86/1, 86/2, 128, 202, 108, 120/1, 121/1, 121/2, 137/1, 137/2, 140, 374/26 a pozemky: 17/2, 17/3, 374/22, 396/3. Další pozemky ve středisku máme řádně pronajaty.

Odůvodnění:

Charakter stávajícího využití území pro zemědělskou výrobu pro chov skotu, pro skladování a sušení zemědělských produktů jsou v provozu od šedesátých let s následnou postupnou modernizací. Pokud dojde ke změně na území nerušící výroby, tímto budeme silně omezeni a nebudeme moci provozovat tuto činnost.

Změna nemá právní oporu, protože stavby jsou řádně evidovány jak v našem účetnictví, tak i podle legislativy České republiky.

Při zpracování územních plánů ostatních obcí byla zachována kontinuita dosavadního využití území. Zaráží nás, že například v areálu bývalého hřebčince v Nemošicích byla zemědělská výroba zachována.

Žádáme Vás o posouzení naší námitky, která je **opodstatněná**. Pokud budete potřebovat další vyjádření a případně součinnost při posouzení výše uvedených území, jsme ochotni se s Vámi na místě samém sejit.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 468/1, 471/9, 471/14, 471/17 a 500/5, a stavební parcely č. 163, 169/1, 169/3, 468/18, 140/1, 140/2, 140/3, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, k.ú. Mnětice vlastní dle údajů v KN společnost AGROSPOL HOSTOVICE a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Stavební parcely č. 86/1, 86/2, 128, 222, 108, 120/1, 121/1, 121/2, 137/1, 137/2, 140, 374/26 a pozemkové parcely č. 17/2, 17/3, 374/22, 396/3, k.ú. Hostovice u Pardubic, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti AGROSPOL HOSTOVICE a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemkové parcely č. 468/1, 471/9, 471/14, 471/17 a 500/5, a stavební parcely č. 163, 169/1, 169/3, 468/18, 140/1, 140/2, 140/3, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5 k.ú. Mnětice součástí stabilizované plochy se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V návrhu ÚP pro 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 V289 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S240 AD, tedy areálová drobná (pavilónová) zástavba.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou stavební parcely č. 86/1, 86/2, 128, 222, 108, 120/1, 121/1, 121/2, 137/1, 137/2, 140, 374/26 a pozemkové parcely č. 17/2, 17/3, 374/22, 396/3, k.ú. Hostovice u Pardubic součástí stabilizované plochy se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V návrhu ÚP pro 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 V303 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S253 AD, tedy areálová drobná (pavilónová) zástavba.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VZ – ZEMĚDELSKÁ VÝROBA“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezování ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Zemědělské areály v Mněticích a v Hostivicích jsou charakterem stávajícího využití spíše určené pro zemědělskou výrobu jak živočišnou, tak i rostlinnou (chov skotu, skladování a sušení zemědělských produktů atd.) a jsou v provozu od šedesátých let s následnou postupnou modernizací. Stavby, které se v zemědělském středisku Mnětice a Hostovice nacházejí jsou v katastru nemovitostí zapsány jako zemědělské stavby. Zemědělské areály v Mněticích a v Hostivicích budou změněny na plochy „VZ – ZEMĚDELSKÁ VÝROBA“ s ohledem na specifické podmínky a charakter 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 nabyla účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 59

AWOS SERVICE s.r.o.

Výzkumná 79
533 51, Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52304/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zásadně nesouhlasím jako vlastník pozemků a nemovitostí ve výrobním areálu společnosti AWOS s.r.o. Výzkumná ul. 79, Pardubice se změnou využití tohoto území z lehké výroby na navrhovanou smíšenou komerční.

Společnost AWOS s.r.o. tento areál v průběhu minulých let zcela rekonstruovala a provozuje svoji činnost v oblasti výroby elektronických dílů a přístrojů.

Její činnost je plně v souladu se stávajícím územním plánem, z dlouhodobého hlediska se společnost stále rozvíjí.

Odůvodnění námitky:

Hlavním důvodem je zmaření dlouhodobých investic při rekonstrukci výrobního areálu, včetně zahájené dostavby areálu dle vydaného stavebního povolení č. SÚ 709 39 / 2013 / Zab.

Pro zabezpečení své činnosti potřebujeme dopravní obslužnost nákladními automobily včetně kamionové dopravy a speciální vozidla s technickými zkapalněnými plyny.

V současnosti zde pracuje 80 zaměstnanců na částečně dvojsměnném provozu. Po dokončení dostavby bude počet zaměstnanců 150 ve dvojsměnném provozu. Jedná se o střední výrobní podnik, který má své postavení na trhu a bude se nadále rozvíjet.

V našem přímém sousedství se nachází výrobní areály společností Novastyl, Paar, Hastex Haspr, VELS atd. převážně s výrobním charakterem, tyto společnosti jsou aktivní a tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním.

Dále se nachází v těsné blízkosti železniční trať s nádražím a čtyřproudá komunikace I/37.

Areály v této oblasti mají vyřešenou dopravní obslužnost a to musí zůstat zachováno.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádáme o zachování tohoto území s funkčním využitím lehká výroba v plném, nezmenšeném rozsahu. Dle označení na návrhu nového územního plánu VN.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 58/18, 82, 435 a 1382 a pozemkové parcely č. 624/2, 624/3, 624/4, 624/8, 698/4, 699/2, 802 a 803 k.ú. Rosice nad Labem, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti AWOS Service s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků a staveb.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 58/18, 82, 435 a 1382 a pozemkové parcely č. 624/2, 624/3, 624/4, 624/8, 698/4, 699/2, 802 a 803, k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. V návrhu ÚP pro 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 V053 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S061 KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí lokality „Centrum Rosice“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu s funkčním využitím lehká výroba, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubic.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na

vymezování ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

V sousedství předmětných pozemků se dále nacházejí výrobní areály společností Novastyl, Paar, Hastex Haspr, VELS atd. převážně s výrobním charakterem. Celá plocha výrobních areálů tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním, které se nacházejí v těsné blízkosti železniční trati s nádražím a čtyřproudé komunikace I/37.

Jako lokální centrum v odděleném sídle je v návrhu územního plánu Pardubice pro veřejné projednání vymezeno centrum Rosice v prostoru novější části Rosic ve vazbě na železniční stanici a integrační osu propojující Rosice s Polabinami, s cílem rozvinout lokální centrum v rámci přestavbového území u železnice. Předmětné pozemky jsou součástí „Centrum Rosice“, jejich přeměna do plochy pro lehkou výrobu neznehodnotí lokální centrum Rosice.

Námítce se vyhovuje. Stavební parcely č. 58/18, 82, 435 a 1382 a pozemkové parcely č. 624/2, 624/3, 624/4, 624/8, 698/4, 699/2, 802 a 803, k.ú. Rosice nad Labem, byly vymezeny se způsobem využití „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. 60

Hastex & Haspr s. r. o.

Srch 229

533 52 Staré Hradiště

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 48869/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemků a nemovitostí ve výrobním areálu společnosti Hastex & Haspr s. r. o., Gen. Svobody 339, Rosice nad Labem zásadně nesouhlasím se změnou využití tohoto území z lehké výroby na navrhovanou smíšenou komerční. Společnost Hastex & Haspr s. r. o. tento areál v minulých letech zcela zrekonstruovala a prostory jsou využívány v oblasti výroby a skladování. Tato činnost je plně v souladu se stávajícím územním plánem, z dlouhodobého hlediska se společnost stále rozvíjí.

Odůvodnění námitky:

Hlavním důvodem je zmaření dlouhodobých investic při rekonstrukci výrobního, prodejního a skladovacího areálu. Pro zabezpečení své činnosti potřebujeme dopravní obslužnost nákladními automobily včetně kamionové dopravy a speciální vozidla s technickými zkapalněnými plyny. V současnosti je v nově zrekonstruovaných prostorech sídlo 5 společností, které se stále rovíjejí.

V našem přímém sousedství se nachází výrobní areály společností Novastyl, Paar, AWOS, VELS atd., převážně s výrobním charakterem, tyto společnosti jsou aktivní a tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním.

Dále se nachází v těsné blízkosti nádraží a čtyřproudá komunikace I/37.

Areály v této oblasti mají vyřešenou dopravní obslužnost a to musí zůstat zachováno.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádáme o zachování tohoto území ponechání s funkčním využitím lehká výroba.

Dle označení na návrhu nového územního plánu VN.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 58/3, 58/7, 58/9 a 58/20 a pozemkové parcely č. 626/2, 626/3, 628/5 a 697/1, k.ú. Rosice nad Labem, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti HASTEX & HASPR s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 58/3, 58/7, 58/9 a 58/20 a pozemkové parcely č. 626/2, 626/3, 628/5 a 697/1, k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. V návrhu ÚP pro 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 V053 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S061 KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí lokality „Centrum Rosice“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do koridoru drážní dopravy X21 v celkové šířce 100 m, s lokálními rozšířeními v úsecích směrových oblouků trati, pro umístění vedení stavby modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové. Z výkresu I.3.2 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že v rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD013 – modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové (koridor X21).

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu s funkčním využitím lehká výroba, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubic.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezování ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D102 (zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové)“, vymezený v ZÚR Pardubického kraje a vymezuje koridor drážní dopravy (DZ.k) X21 v celkové šířce 100 m, s lokálními rozšířeními v úsecích směrových oblouků trati, pro umístění vedení stavby modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové, včetně úprav uspořádání kolejíšť a peronizace železniční stanice Pardubice – Rosice nad Labem a Pardubice – Semtín a včetně všech staveb a opatření nezbytných k realizaci této stavby a vyvolaných realizací této stavby (např. úpravy trasování silnic, místních nebo účelových komunikací v křížení s trasou železniční trati), ochranné a izolační zeleně podél vedení trati či protihlukových opatření. V rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD013 – modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové (koridor X21).

Koridory X21, X22 a X23 nebo jejich části zanikají datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání vedení železničních tratí, resp. železničních vleček nebo jejich částí (např. kolaudačního souhlasu), pro něž jsou koridory vymezeny, umístěné v těchto koridorech a koridory (nebo jejich částí) jsou tak poté nahrazeny ochranným pásmem nově realizovaných staveb železničních tratí, resp. železničních vleček dle příslušného zákona. Pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochami koridorů X21, X22 a X23 nedotčené realizací staveb železničních tratí, resp. železničních vleček a staveb souvisejících zůstává po zániku koridoru platný způsob využití stanovený v územním plánu pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochami navrhovaných koridorů.

V sousedství předmětných pozemků se dále nacházejí výrobní areály společností Novastyl, Paar, AWOS, VELS atd. převážně s výrobním charakterem. Celá plocha výrobních areálů tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním, které se nacházejí v těsné blízkosti železniční trati s nádražím a čtyřproudé komunikace I/37.

Jako lokální centrum v odděleném sídle je v návrhu územního plánu Pardubice pro veřejné projednání vymezeno centrum Rosice v prostoru novější části Rosic ve vazbě na železniční stanici a integrační osu propojující Rosice s Polabinami, s cílem rozvinout lokální centrum v rámci přestavbového území u železnice. Předmětné pozemky jsou součástí „Centrum Rosice“, jejich přeměna do plochy pro lehkou výrobu neznehodnotí lokální centrum Rosice.

Námítce se vyhovuje. Stavební parcely č. 58/3, 58/7, 58/9 a 58/20 a pozemkové parcely č. 626/2, 626/3, 628/5 a 697/1, k.ú. Rosice nad Labem, byly vymezeny se způsobem využití „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. 61

VONDRA Václav, Ing. VONDROVÁ Zdeňka

Staré Hradiště

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52302/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zásadně nesouhlasím jako vlastník pozemků a nemovitostí ve výrobním areálu společnosti AWOS s.r.o. Výzkumná ul. 79, Pardubice se změnou využití tohoto území z lehké výroby na navrhovanou smíšenou komerční.

Společnost AWOS s.r.o. tento areál v průběhu minulých let zcela rekonstruovala a provozuje svoji činnost v oblasti výroby elektronických dílů a přístrojů.

Její činnost je plně v souladu se stávajícím územním plánem, z dlouhodobého hlediska se společnost stále rozvíjí.

Odůvodnění námitky:

Hlavním důvodem je zmaření dlouhodobých investic při rekonstrukci výrobního areálu, včetně zahájené dostavby areálu dle vydaného stavebního povolení č. SÚ 709 39 / 2013 / Zab.

Pro zabezpečení své činnosti potřebujeme dopravní obslužnost nákladními automobily včetně kamionové dopravy a speciální vozidla s technickými zkapalněnými plyny.

V současnosti zde pracuje 80 zaměstnanců na částečně dvojsměnném provozu. Po dokončení dostavby bude počet zaměstnanců 150 ve dvojsměnném provozu. Jedná se o střední výrobní podnik, který má své postavení na trhu a bude se nadále rozvíjet.

V našem přímém sousedství se nachází výrobní areály společností Novastyl, Paar, Hastex Haspr, VELS atd. převážně s výrobním charakterem, tyto společnosti jsou aktivní a tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním.

Dále se nachází v těsné blízkosti železniční trať s nádražím a čtyřproudá komunikace I/37.

Areály v této oblasti mají vyřešenou dopravní obslužnost a to musí zůstat zachováno.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádáme o zachování tohoto území s funkčním využitím lehká výroba v plném, nezmenšeném rozsahu. Dle označení na návrhu nového územního plánu VN.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 434 a pozemková parcela č. 624/12 k.ú. Rosice nad Labem, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Ing. Vondry Václava a Vondrové Zdeňky. 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.

V návrhu ÚP pro 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. 434 a pozemková parcela č. 624/12 k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. V návrhu ÚP pro 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 V053 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S061 KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí lokality „Centrum Rosice“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu s funkčním využitím lehká výroba, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné

nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

V sousedství předmětných pozemků se dále nacházejí výrobní areály společností Novastyl, Paar, VELS atd. převážně s výrobním charakterem. Celá plocha výrobních areálů tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním, které se nacházejí v těsné blízkosti železniční trati s nádražím a čtyřproudé komunikace I/37.

Jako lokální centrum v odděleném sídle je v návrhu územního plánu Pardubice pro veřejné projednání vymezeno centrum Rosice v prostoru novější části Rosic ve vazbě na železniční stanici a integrační osu propojující Rosice s Polabinami, s cílem rozvinout lokální centrum v rámci přestavbového území u železnice. Předmětné pozemky jsou součástí „Centrum Rosice“, jejich přeměna do plochy pro lehkou výrobu neznehodnotí lokální centrum Rosice.

Námítce se vyhovuje. Stavební parcela č. 434 a pozemková parcela č. 624/12 k.ú. Rosice nad Labem, byly vymezeny se způsobem využití „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 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. 62

VELS vážící elektronické systémy s.r.o.

Výzkumná 661
533 51, Pardubice

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49403/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zásadně nesouhlasím jako vlastník pozemků a nemovitostí v areálu společnosti VELS s.r.o. Výzkumná 661, Pardubice-Rosice nad Labem se změnou využití tohoto území z lehké výroby na navrhovanou smíšenou obytnou. Společnost VELS s.r.o. tento areál za vložení nemalých prostředků z velké části rekonstruovala a pro svůj další rozvoj a činnost jej potřebuje dále rozvíjet.

Odůvodnění námitky:

Hlavním důvodem je zmaření dlouhodobých investic při rekonstrukci výrobního areálu a znemožnění jeho dalšího rozvoje.

Pro zabezpečení své činnosti potřebujeme dopravní obslužnost nákladními automobily včetně občasného vjezdu kamionové dopravy. V současnosti zde pracuje 8 zaměstnanců.

V našem přímém sousedství se nachází výrobní areál společnosti AWOS, dále pak Novastyl, Paar, Hastex Haspr atd. převážně s výrobním charakterem, tyto společnosti jsou aktivní a tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním. Dále se nachází v těsné blízkosti nádraží a čtyřproudá silnice I/37.

Areály v této oblasti mají vyřešenou dopravní obslužnost a to musí zůstat zachováno.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádáme o zachování tohoto území s funkčním využitím lehká výroba. Dle označení na návrhu nového územního plánu VN.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 153/2 a 933 a pozemková parcela č. 649/1, k.ú. Rosice nad Labem, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti VELS vážící elektronické systémy s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků. Pozemkovou parcelu č. 649/4, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN společnost VELS vážící elektronické systémy s.r.o. a Tomáš Dudycha. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 153/2 a 933 a pozemkové parcely č. 649/1 a 649/4, k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V053 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S061 KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí lokality „Centrum Rosice“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Jako podporu svého požadavku podatel dále doplňuje popis lokality v sousedství, v rámci které se nachází další výrobní areály společností Novastyl, AWOS, Hastex-Haspr, VELS atd. převážně s výrobním charakterem. Celá plocha výrobních areálů tedy tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním, které se nacházejí v těsné blízkosti železniční trati s nádražím a čtyřproudé komunikace I/37.

Námítce podatele se vyhovuje a předmětné pozemky jsou vymezeny se způsobem využití „VL-LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. V souvislosti se změnou funkčního využití je upraveno zařazení předmětných pozemků do typu struktury zástavby tak, aby nově odpovídala funkci výroby a skladování. Tím, že se námítce vyhovuje je respektován stávající stav využití území, který nepředstavuje narušení nově stanovené urbanistické koncepce daného území.

Plocha je vymezena se způsobem využití „VL - LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ nikoliv jako „VN – VÝROBA NERUŠÍCÍ“ z následujícího důvodu: V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „plocha nerušící výroby VN“ na „lehká výroba a skladování VL“. 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 ploch a s pojem nerušící služby / nerušící výroba jako označení přípustné činnosti v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy). Pojem nerušící služby / nerušící výroba limituje komerční činnosti z hlediska vlivu na jejich okolí velmi přísně. Pro větší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost byla tedy provedena úprava názvu způsobu využití ploch. Ke změně podmínek využití ploch VL oproti plochám VN prakticky nedošlo.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že námítce podatele bylo vyhověno, k zapracování této změny však v důsledku opomenutí došlo až ve fázi návrhu pro 2. opakované veřejné projednání, kdy byla tato zřejmá nesprávnost zjištěna a dána do souladu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 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. 63

PAAR Leoš

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50084/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zásadně nesouhlasím jako vlastník pozemků a nemovitostí v průmyslovém areálu na adrese Gen. Svobody 335, 533 51, Pardubice-Rosice nad Labem se změnou využití tohoto území z lehké výroby na navrhovanou komerční. Tento areál jsem v průběhu minulých let zcela zrekonstruoval a provozuje zde činnost několik firem. Jejich činnost je plně v souladu se stávajícím územním plánem, z dlouhodobého hlediska se společnosti stále rozvíjí.

Odůvodnění námitky:

V případě změny územního plánu by bylo hlavním důvodem zmaření dlouhodobých investic při rekonstrukci průmyslového a výrobního areálu. Pro zabezpečení činnosti je nezbytná dopravní obslužnost nákladními automobily včetně kamionové dopravy. V současné době zde pracuje přibližně 200 zaměstnanců v dvousměnném provozu. V našem přímém sousedství se nachází výrobní areály společností Novastyl, AWOS, Hastex-Haspr, VELS atd. převážně s výrobním charakterem, tyto společnosti jsou aktivní a tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním. Areály se nachází v těsné blízkosti nádraží a čtyřproudé komunikace I/37 a mají v této oblasti vyřešenou dopravní obslužnost a to musí zůstat zachováno. S ohledem na výše uvedené skutečnosti trváme na zachování tohoto území s funkčním využitím lehká výroba jako je tomu od samého počátku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 58/3, 58/8, 58/9, 58/10, 83/1, 83/2, 1453 a pozemkové parcely č. 626/1, 697/2, 697/7 a 726/2, k.ú. Rosice nad Labem, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Leoše Paara. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 58/3, 58/8, 58/9, 58/10, 83/1, 83/2, 1453 a pozemkové parcely č. 626/1, 697/2, 697/7 a 726/2, k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. V návrhu ÚP pro 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 V053 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S061 KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí lokality „Centrum Rosice“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že pozemek st.p.č. 58/3, k.ú. Rosice nad Labem, je zařazen do koridoru drážní dopravy X21 v celkové šířce 100 m, s lokálními rozšířeními v úsecích směrových oblouků trati, pro umístění vedení stavby modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové. Z výkresu I.3.2 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že v rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD013 – modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové (koridor X21).

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu s funkčním využitím lehká výroba, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Jako podporu svého požadavku podatel dále doplňuje popis lokality v sousedství, v rámci které se nachází další výrobní areály společností Novastyl, AWOS, Hastex-Haspr, VELS atd. převážně s výrobním charakterem. Celá plocha výrobních areálů tedy tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním, které se nacházejí v těsné blízkosti železniční trati s nádražím a čtyřproudé komunikace I/37.

Námítce podatele se vyhovuje a předmětné pozemky jsou vymezeny se způsobem využití „VL-LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. V souvislosti se změnou funkčního využití je upraveno zařazení předmětných pozemků do typu struktury zástavby tak, aby nově odpovídala funkci výroby a skladování. Tím, že se námitce vyhovuje je respektován stávající stav využití území, který nepředstavuje narušení nově stanovené urbanistické koncepce daného území.

Nad rámec výše uvedeného k předmětné lokalitě doplňujeme: Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D102 (zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové)“, vymezený v ZÚR Pardubického kraje a vymezuje koridor drážní dopravy (DZ.k) X21 v celkové šířce 100 m, s lokálními rozšířeními v úsecích směrových oblouků trati, pro umístění vedení stavby modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové, včetně úprav uspořádání kolejíšť a peronizace železniční stanice Pardubice – Rosice nad Labem a Pardubice – Semtín a včetně všech staveb a opatření nezbytných k realizaci této stavby a vyvolaných realizací této stavby (např. úpravy trasování silnic, místních nebo účelových komunikací v křížení s trasou železniční trati), ochranné a izolační zeleně podél vedení trati či protihlukových opatření. V rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD013 – modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové (koridor X21). Koridory X21, X22 a X23 nebo jejich části zanikají datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání vedení železničních tratí, resp. železničních vleček nebo jejich částí (např. kolaudačního souhlasu), pro něž jsou koridory vymezeny, umístěné v těchto koridorech a koridory (nebo jejich části) jsou tak poté nahrazeny ochranným pásmem nově realizovaných staveb železničních tratí, resp. železničních vleček dle příslušného zákona. Pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochami koridorů X21, X22 a X23 nedotčené realizací staveb železničních tratí, resp. železničních vleček a staveb souvisejících zůstává po zániku koridoru platný způsob využití stanovený v územním plánu pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté plochami navrhovaných koridorů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

HLEDÍK Roman

Přelouč

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52243/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Dle stávajícího ÚP jsou plochy areálu z hlediska funkčního využití definovány jako VL. Vzhledem k dlouhodobému plánu rozvoje areálu a vzhledem k provedeným investicím žádáme o ponechání výše uvedené funkce v návrhu nového ÚP, kde je deklarováno přestavbové území S (105-P).

Areál je zásobován kamionovou dopravou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 58/1, 58/11, 58/13, 58/14, 58/15 a 58/19 a pozemkové parcely č. 697/3, 726/1 a 727, k.ú. Rosice nad Labem, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Hledíka Romana. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 58/1, 58/11, 58/13, 58/14, 58/15 a 58/19 a pozemkové parcely č. 697/3, 726/1 a 727, k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. V návrhu ÚP pro 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 V053 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S061 KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí lokality „Centrum Rosice“.

V sousedství předmětných pozemků se dále nacházejí výrobní areály společností Novastyl, Paar, Hastex Haspr, AWOS, VELS atd. převážně s výrobním charakterem. Celá plocha výrobních areálů tvoří souvislou oblast s výrobou a skladováním, které se nacházejí v těsné blízkosti železniční trati s nádražím a čtyřproudé komunikace I/37.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Námitce podatele se vyhovuje a předmětné pozemky jsou vymezeny se způsobem využití „VL-LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. V souvislosti se změnou funkčního využití je upraveno zařazení předmětných pozemků do typu struktury zástavby tak, aby nově odpovídala funkci výroby a skladování. Tím, že se námitce vyhovuje je respektován stávající stav využití území, který nepředstavuje narušení nově stanovené urbanistické koncepce daného 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

NÁMITKA Č. 65

BÁRTOVÁ Zdeňka

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50329/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme pozemek v mém vlastnictví zahrnout celý do plochy B – bydlení (Dražkovice 423/1).

Odůvodnění námitky:

V souvislosti s námitkou vlastníka sousedního pozemku (p. Macoun) požadujeme v novém ÚP využití územní rezervy dle platného ÚP.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 423/1, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN paní Zdeňka Bártová. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 423/1 v k.ú. Dražkovice vymezena částečně jako součást zastavitelné plochy 327-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a částečně jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení části předmětného pozemku jako nezastavitelného se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje vymezit celý pozemek jako zastavitelný se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, přičemž se odkazuje na vymezení územní rezervy ve stávajícím ÚPm Pardubice.

Ve stávajícím ÚP je předmětný pozemek částečně součástí zastavitelné plochy 147/z se způsobem využití „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“ a částečně je vymezen jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“, přičemž tato část pozemku je zahrnuta do plochy územní rezervy pro bydlení BP.

Námitce bylo vyhověno za podmínky vypracování koncepčního dokumentu pro lokalitu. Jedná se o urbanisticky přijatelnou lokalitu, s rozšířením plochy bydlení zde do budoucna uvažuje i stávající ÚPm Pardubice.

Dražkovice jsou sídlo s dynamickým rozvojem a je zde velký zájem o pozemky pro bydlení. Zároveň v období 06/2018-08/2021 došlo k významnému prostavění lokalit. Na základě těchto skutečností byly plochy bydlení v Dražkovicích rozšířeny o plochu 453b-Z.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byla vymezena nová zastavitelná plocha 453b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Zpracovatel navrhl využití plochy po vodní tok jako ucelené lokality. Vodní tok je považován za hranici rozvoje zástavby východním směrem. Tento rozsah plochy je tedy definitivní a lépe napomáhá stanovit celkovou koncepci rozvoje, a to včetně dimenzování dopravní a technické infrastruktury.

Plocha je vymezena pro rozvoj bydlení ve vazbě na obytné jádro Dražkovic. 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.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace na severní hraně plochy, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Zastavitelná plocha 453b-Z byla v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezena s podmínkou dohody o parcelaci DP-21, v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání byla vymezena s podmínkou územní studie US-35.

US-35 je vymezena jako náhrada za původně vymezenou plochu DP-21, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. S ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být součástí ÚP, proto byla podmínka nahrazena nejvhodnější (obdobnou) podmínkou zpracování územní studie, která naplňuje původní účel vymezení. Hlavním důvodem pro stanovení podmínky je vymezení odpovídajících ploch veřejných prostranství (dle podmínek plovoucí značky PV) a s tím související nezbytná koordinace urbanistického řešení celé plochy.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 66

MACOUN Martin, MACOUN Ivan

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 51166/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změnu funkce ze zemědělská půda na bydlení dle územní rezervy v platném územním plánu na pozemku dle parcelního čísla 423/2 a souvisejících.

Odůvodnění námitky:

Připravován záměr výstavby rodinných domků pro naši rodinu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 423/2, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN pan Ivan Macoun, pan Martin Macoun, pan Samuel Macoun, paní Adéla Macounová, paní Lucie Macounová a Ing. Pavlína Macounová. 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 návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 423/2 v k.ú. Dražkovice vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení předmětného pozemku jako nezastavitelného se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje vymezit toto území jako zastavitelné pro bydlení, přičemž se odkazuje na vymezení územní rezervy ve stávajícím ÚPm Pardubice.

Ve stávajícím ÚP je předmětný pozemek vymezen jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“ a je součástí plochy územní rezervy pro bydlení BP.

Námitce bylo vyhověno za podmínky vypracování koncepčního dokumentu pro lokalitu. Jedná se o urbanisticky přijatelnou lokalitu, s rozšířením plochy bydlení zde do budoucna uvažuje i stávající ÚPm Pardubice.

Dražkovice jsou sídlo s dynamickým rozvojem a je zde velký zájem o pozemky pro bydlení. Zároveň v období 06/2018-08/2021 došlo k významnému prostavění lokalit. Na základě těchto skutečností byly plochy bydlení v Dražkovicích rozšířeny o plochu 453b-Z.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byla vymezena nová zastavitelná plocha 453b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Zpracovatel navrhl využití plochy po vodní tok jako ucelené lokality. Vodní tok je považován za hranici rozvoje zástavby východním směrem. Tento rozsah plochy je tedy definitivní a lépe napomáhá stanovit celkovou koncepci rozvoje, a to včetně dimenzování dopravní a technické infrastruktury.

Plocha je vymezena pro rozvoj bydlení ve vazbě na obytné jádro Dražkovic. 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.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace na severní hraně plochy, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Zastavitelná plocha 453b-Z byla v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezena s podmínkou dohody o parcelaci DP-21, v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání byla vymezena s podmínkou územní studie US-35.

US-35 je vymezena jako náhrada za původně vymezenou plochu DP-21, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. S ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být součástí ÚP, proto byla podmínka nahrazena nejvhodnější (obdobnou) podmínkou zpracování územní studie, která naplňuje původní účel vymezení. Hlavním důvodem pro stanovení podmínky je vymezení odpovídajících ploch veřejných prostranství (dle podmínek plovoucí značky PV) a s tím související nezbytná koordinace urbanistického řešení celé plochy.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 67

DRÁBKOVÁ Pavla

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50088/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme zařazení pozemku v našem vlastnictví č. parcelní 423/3 do ploch bydlení.

Odůvodnění námitky:

V souvislosti s námitkami p. Macouna a p. Bártové, žádáme o možnost využití našich pozemků pro výstavbu bydlení a uplatnění územní rezervy pro bydlení dle platného územního plánu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 423/3, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN paní Lenka Drábková. Námitka byla podána v zastoupení paní Pavlou Drábkovou na základě doložené 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.

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 423/3 v k.ú. Dražkovice vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení předmětného pozemku jako nezastavitelného se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje vymežit toto území jako zastavitelné pro bydlení, přičemž se odkazuje na vymezení územní rezervy ve stávajícím ÚPm Pardubice.

Ve stávajícím ÚP je předmětný pozemek vymezen jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“ a je součástí plochy územní rezervy pro bydlení BP.

Námitce bylo vyhověno za podmínky vypracování koncepčního dokumentu pro lokalitu. Jedná se o urbanisticky přijatelnou lokalitu, s rozšířením plochy bydlení zde do budoucna uvažuje i stávající ÚPm Pardubice.

Dražkovice jsou sídlo s dynamickým rozvojem a je zde velký zájem o pozemky pro bydlení. Zároveň v období 06/2018-08/2021 došlo k významnému prostavění lokalit. Na základě těchto skutečností byly plochy bydlení v Dražkovicích rozšířeny o plochu 453b-Z.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byla vymezena nová zastavitelná plocha 453b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Zpracovatel navrhl využití plochy po vodní tok jako ucelené lokality. Vodní tok je považován za hranici rozvoje zástavby východním směrem. Tento rozsah plochy je tedy definitivní a lépe napomáhá stanovit celkovou koncepci rozvoje, a to včetně dimenzování dopravní a technické infrastruktury.

Plocha je vymezena pro rozvoj bydlení ve vazbě na obytné jádro Dražkovic. 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.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace na severní hraně plochy, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Zastavitelná plocha 453b-Z byla v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezena s podmínkou dohody o parcelaci DP-21, v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání byla vymezena s podmínkou územní studie US-35.

US-35 je vymezena jako náhrada za původně vymezenou plochu DP-21, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci. S ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být součástí ÚP, proto byla podmínka nahrazena nejvhodnější (obdobnou) podmínkou zpracování územní studie, která naplňuje původní účel vymezení. Hlavním důvodem pro stanovení podmínky je vymezení odpovídajících ploch veřejných prostranství (dle podmínek plovoucí značky PV) a s tím související nezbytná koordinace urbanistického řešení celé plochy.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 68

DRBOUT Ladislav

Pardubice

Námitka podána dne 21.6. 2018, pod č. j.: MmP 45280/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požaduji zařazení pozemku do ploch smíšených obytných (dle návrhu ÚP plocha NSZ).

Odůvodnění námítky:

Záměr využití pozemku pro stavbu. Zčásti zasítováno - kanalizace.

Jako vlastník pozemku parc. č. 446 v kat. úz. Dražkovice vznáším námitku proti návrhu územně plánovací dokumentace „Územní plán města Pardubic“, neboť do návrhu nebyl neodůvodněně zahrnut můj návrh na změnu využití pozemku ze zemědělské půdy na pozemek určený pro výstavbu nízkopodlažních domů, který nebyl zahrnut do předcházejících změn. O změnu jsem žádal poprvé již v roce 2010, kdy mi dopisem bez data bylo sděleno, že Zastupitelstvo města Pardubic na zasedání dne 26.1.2010 usnesením č. 1811Z/2010 schválilo pořízení mnou navrhované žádosti o změnu Územního plánu města Pardubic zařazené pod č. 143. (změna využití pozemku parc. č. 446 v kat. úz. Dražkovice ze zemědělsky využívanou půdu na funkční plochu bydlení nízkopodlažní předměstské. Následně jsem však obdržel nedatovanou listinu „Lokality vyřazené z pořízení po projednání s dotčenými orgány“, kde pod bodem 143 se uvádí, že požaduji změnu využití pozemku parc. č. 446 v kat. úz. Dražkovice ze zemědělsky využívanou půdu na funkční plochu bydlení nízkopodlažní předměstské a dále se uvádí, že se jedná o území s archeologickými nálezy, problematika slučování obcí - návrh jde až na hranici správního území města. Dále jsou uváděny důvody jak provoz zóny pro lehkou výrobu, plánovaná přeložka železnice atd. Jednalo se o důvody účelové s cílem znehodnotit pozemky v mém vlastnictví. Uvedené dovozují z toho, že v katastru obce Mikulovice je výstavba nízkopodlažních domů povolena až na hranic katastrálního území s katastrálním územím Dražkovic. Rozhodnutí MK o prohlášení území za kulturní památku bylo opakovaně zrušeno. Pokud jsou důvody pro vyřazení mého pozemku ze změny územního plánu ta relevantní, proč tedy v dolní části pozemkového bloku změna nyní povolena.

Ještě k důvodům vyřazení mého pozemku :

- a) Důvod „Archeologicky významná lokalita“, dvakrát bylo rozhodnutí o prohlášení území za kulturní památku odvolacím orgánem zrušeno. V kat. úz. Mikulovice, což je stejná lokalita se staví a změna územního plánu byla schválena. Rovněž v bloku pozemků, na které dopadalo výše uvedené je změnou dotčena.
- b) Problematika, že se pozemek nachází na hranici katastrálního území nemůže rovněž obstát, neboť zastavitelnost pozemků podle územního plánu obce Mikulovice je až na hranice s kat. územím Dražkovice. Pozemek parc. č. 446 není hraniční.
- c) Železnice - přeložka železnice dotčeným územím nebude procházet.
- d) Zóna pro lehkou výrobu - vzhledem k tomu, že vlastním jak pozemky, na kterých se má nacházet zóna, tak i pozemek na druhé straně silnice, nehrozí zde jakákoliv kolize,

- e) Část lokality jez dřívější doby zasítována kanalizací v mém vlastnictví, na kterou lze připojit i další pozemky.

- f) Správní orgán při vyřazení pozemků z územního plánu vycházel z účelových a ničím nepodložených informací od památkám nebo je pouze účelově využil.

Další Podnět k pořízení nového územního plánu města Pardubic jsem podal dne 8.11.2012. Na tuto žádost nebylo vůbec reagováno.

Dne 21.6.2018 jsem podal námitku k Novému územnímu plánu města Pardubice, kde požaduji zařazení pozemku parc. č. 446 v kat. úz. Dražkovice do smíšených obytných ploch.

V návaznosti na výše uvedenému navrhuji, aby územní plán byl změně tak, že způsob využití pozemku parc. č. 446 v kat. úz. Dražkovice bude zařazen do ploch smíšených obytných.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 446, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN paní Jitka Faltejsková. V době podání námítky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku, později došlo ke změně vlastníka.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 446 v k.ú. Dražkovice vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení předmětného pozemku jako nezastavitelného se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje zařadit pozemek do ploch smíšených obytných.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice.

Dle platného ÚPm Pardubice je předmětný pozemek vymezen jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“. Dle platného ÚPm Pardubice je navrhovaný rozvoj sídla Dražkovice v jižním směru ukončen plochou 149/z, obdobně v novém ÚP tomu odpovídá plocha 325-Z.

V textové části odůvodnění, v kapitole D.1.11 „Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose“ jsou obsaženy i požadavky občanů na vymezení ploch. Náměty občanů byly prověřeny a v případě kladného prověření byly zohledněny v řešení ÚP Pardubice. Výčet požadavků občanů na změny v území a vyhodnocení případného zohlednění těchto požadavků v ÚP je uveden v tabulce. K požadavku vymezení p.p.č. 446, k.ú. Dražkovice, jako plochy bydlení, je jako důvod nezahrnutí do ÚP uvedeno: *„izolovaná poloha bez vazby na zastavěné území; rozšíření zástavby směrem k Mikulovicím je ukončeno plochou 325-Z“*.

Dříve podaná žádost o změnu stávajícího ÚPm Pardubice není v rámci tohoto vyhodnocení komentovaná, neboť tato nebyla předmětem projednání návrhu nového ÚP, jedná se o jinou územně plánovací dokumentaci.

Předmětný pozemek se nachází v lokalitě na úplném okraji jižní části správního území Pardubic, ve vztahu k sídlu Dražkovice se jedná o izolovanou polohu bez vazby na zastavěné území. Za hranicemi města je již nyní vymezena plocha pro zástavbu rodinnými domy obcí Mikulovice. V případě vymezení této lokality jako zástavbové by došlo k nežádoucímu srůstání sídel. V této části Pardubic (tj. sídlo Dražkovice) je navržen významný rozvoj východním a západním směrem, přičemž navržené plochy rozvoje jsou dimenzovány v dostatečné míře s ohledem na udržitelný rozvoj území.

Vymezení pozemku p.p.č. 446 v k.ú. Dražkovice jako plochy „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice a s urbanistickou koncepcí, zejména s dále uvedenými opatřeními, cíli a zásadami:

V textové části, v kapitole B.1 „Základní koncepce rozvoje území města Pardubice“, v bodě (B01) ÚP stanovuje vizi NÁVRAT DO MĚSTA, pro kterou požaduje naplňovat opatření (mimo jiné):

c) respektovat stávající sídelní strukturu tvořící kompaktní město a oddělená sídla, vzájemně propojenou interakčními osami;

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 předmětného pozemku do nezastavěného území chrání volnou krajinu obklopující sídla.

V bodě (B04) ÚP dále stanovuje cíl rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, pro který stanovuje (mimo jiné) tuto zásadu: *f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.*

- Rozšíření zástavby směrem k Mikulovicím je ukončeno plochou 325-Z. Tuto hranici lze vzhledem k nežádoucímu propojení s obcí Mikulovice považovat za definitivní.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v bodě (C02) ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, mezi něž (mimo jiné) patří:

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.

- Předmětný pozemek se nenachází v přímé návaznosti na obytnou zástavbu sídla Dražkovice, jeho zařazení do nezastavěného území chrání volnou krajinu před zastavěním a zamezuje výrazné prostorové expanzi a srůstání oddělených sídel.

V textové části, v kapitole C.2 „Plošné uspořádání území“, v bodě (C45) ÚP stanovuje hlavní zásady plošného uspořádání území, mezi něž (mimo jiné) patří:

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;

d) nezakládat žádné nové prostorově izolované plochy určené pro bydlení bez bezprostřední vazby na stabilizované plochy určené pro bydlení.

- Zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy „SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ by bylo v přímém rozporu s uvedenými zásadami.

Ochrana nezastavěného území je zakotvena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. a obdobně i v novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb.

Ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že ochrana nezastavěného území je veřejným zájmem:

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.

Ochrana nezastavěného území je dále promítnuta do politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací vydaných krajem, které jsou závazné pro pořizování územních plánů. 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 vyplývajícího požadavku na jejich soulad.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „celostátní priority“) určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

Mezi celostátními prioritami jsou ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulovány tyto zásady:

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice...*

(19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4 stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Priority uvedené v ZÚR PK jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích

podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Mezi prioritami kraje je ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulována tato zásada:

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit (mimo jiné) na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny.

ZÚR PK dále stanovují společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin, mezi něž (mimo jiné) patří:

f) vytvořit předpoklady pro vznik zelených pásů, zelených klínů a dalších přírodních prvků stabilizujících rozhraní mezi volnou krajinou a sídly, omezujících využívání volné krajiny pro zástavbu a bránících srůstání sídel;

g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny.

Tyto principy pro vymezování nových zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území jsou promítnuty do ÚP Pardubice, jak je uvedeno výše.

Závěrem lze shrnout, že z hlediska urbanistického se jedná o nevhodnou lokalitu, přičemž vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné v této lokalitě by bylo v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území stanovenými ve stavebním zákoně, v PÚR ČR, v ZÚR PK i samotném ÚP Pardubice, jak je doloženo výše. Ve vztahu k sídlu Dražkovice se jedná o izolovanou polohu, ve které je vymezení plochy smíšené obytné neodůvodnitelné. Z hlediska udržitelnosti rozvoje a ochrany hodnot území je žádoucí chránit volnou krajinu a zemědělský půdní fond před zastavěním, zejména s ohledem na to, že v území je dostatek nevyužitých zastavitelných ploch na vhodnějších místech, v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu.

Dále je nutné konstatovat, že na vymezení zastavitelné plochy nemá vlastník právní nárok a zastavitelná plocha není vynutitelná ani existencí inženýrských sítí. Vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka (viz rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 - 17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008 - 51, a ze dne 18. 11. 2010, č. j. 7 Ao 5/2010 - 68).

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromým zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Jak dále vyplývá z § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona, ochrana nezastavěného území je výslovně uvedena mezi požadavky, se kterými musí být návrh územního plánu v souladu. To jen podtrhuje kogentní charakter § 18 odst. 4 stavebního zákona (je bezvýhradně závazný).

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 69

VOPRŠAL Jiří, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 1.6. 2018, pod č. j.: MmP 37742/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o změnu funkčního využití lokality 325-Z z funkce SK na funkci SO. Jedná se o k.ú. Dražkovice.

Odůvodnění námitky:

Navazující lokalita 453-Z (u stejného liniového zdroje hluku) je Bydlení, lokalita 324-P je rovněž SO.

Na mém a sousedním pozemku je nyní připravována výstavba obsahující i funkci bydlení (RD).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 435, k.ú. Dražkovice. Později došlo k rozdělení pozemku a ke změně vlastníka.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 435 v k.ú. Dražkovice vymezena jako zastavitelná plocha 325-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Námitka směřuje proti způsobu využití zastavitelné plochy 325-Z. Namítající požaduje vymezit tuto plochu jako „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Svůj požadavek odůvodňuje tím, že na jeho a sousedním pozemku je připravována výstavba obsahující i funkci bydlení (RD).

Ve stávajícím ÚP je předmětný pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha „Občanská vybavenost vyšší – obchod – OVp“. Ve společné jednání byla na pozemku částečně vymezena zastavitelná plocha 325-Z se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“ a částečně zastavitelná plocha 326-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, východní okraj byl nezastavitelný. Na základě připomínky téhož vlastníka uplatněné v rámci společného jednání byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání celý pozemek zahrnutý do zastavitelných ploch jako součást plochy 325-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Na základě podané námitky byl způsob využití plochy opětovně prověřen, v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha 325-Z vymezena se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Stejně tak byla v návaznosti vymezena i plocha 324-P, kdy z původního využití „SO- PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ došlo ke změně využití na „B-BYDLENÍ“.

Dražkovice jsou sídlo s dynamickým rozvojem a je zde velký zájem o pozemky pro bydlení. Zároveň v období 06/2018-08/2021 došlo k významnému prostavění lokalit. Na základě těchto skutečností byly plochy bydlení v Dražkovicích rozšířeny o plochu 325-Z (změnou z ploch SK).

Plocha je vymezena pro rozvoj bydlení ve vazbě na obytné jádro Dražkovic. 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.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace na severní hraně plochy, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 70

BAŽANT Miroslav

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52090/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Bílé předměstí zařazeno jako typ území „Obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím Územním plánu jde o území „Bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Zóna, ve které vlastním nemovitost, byla a dosud je čtvrtí převážně rodinných domů a charakter území přesně odpovídá definici typového území „Bydlení“.

Větší rozsah komerčních a jiných aktivit, které připouští definice typu „Smíšená obytná“ by mohla zásadně zhoršit klid i dopravní zátěž v oblasti, snížit tím pohodu bydlení a v neposlední řadě i snížit hodnotu nemovitostí.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 684/56, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN v podílovém vlastnictví pan Miroslav Bažant a paní Ing. Jana Bažantová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 684/56, v k.ú. Pardubice a území čtvrti Bílé Předměstí, vymezeno jako stabilizovaná plocha „SO – plocha smíšená obytná“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V163 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S118 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek a území čtvrti Bílé Předměstí jsou zařazeny do urbanistické lokality „Bílé Předměstí“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive vymezení celého území čtvrti Bílé předměstí do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistické lokality. Urbanistická lokalita je část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- a. lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- b. lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čívce, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Bílé Předměstí jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné jádro lokality
- b) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umístěním jejích zastávek v ose na hranici s lokalitou Halda (v ulici Husova), vedením pěších a cyklistických tras v ose, zajištěním bezpečného pohybu pěších v souběhu s dalšími typy dopravy; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby, dbát na vysokou kvalitu veřejných prostranství v ose s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- d) v lokálních centrech Štrossova, Na Drážce a Halda přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- e) rozvíjet lokální integrační osy z lokálního centra Na Drážce a Pardubičky do lokálního centra Štrossova jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka, Pardubičky, Dubina a Bílé Předměstí;
- f) rozvíjet městské nábřeží podél břehů Chrudimky od Prokopova mostu k železničnímu mostu s vysokou kvalitou architektonického řešení; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a podporovat kontakt chodců s vodní hladinou (rozvíjet veřejná prostranství v přímém kontaktu s vodní hladinou);
- g) 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 Olšinkách; zajistit lepší prostupnost území přes řeku Chrudimku mezi lokalitami Centrum a Bílé Předměstí (např. umístěním lávek, mostů).

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybaveností. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Bílé Předměstí bylo vymezeno lokální centrum Štrossova v prostoru historického vstupu do města a na křížení historicky vedených tras (dnes Štrossova a Dašická) s cílem zachovat a podpořit existující vybavenost a posílit charakter lokálního centra.

Území vymezené v centru Štrossova a okolí mezi spojnici centra Štrossova a centra Pardubičky bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality v souladu se zásadou následující urbanistické koncepce: rozvíjet lokální integrační osy z lokálního centra Na Drážce a Pardubičky do lokálního centra Štrossova jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka, Pardubičky, Dubina a Bílé Předměstí.

Stávající obytné území lokality Bílé Předměstí nacházející se mimo centrum Štrossova a okolí mezi spojnici centra Štrossova a centra Pardubičky bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“, tak aby nedošlo k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Centrum Štrossova bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 71

BAŽANTOVÁ Jana, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52091/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Bílé předměstí zařazeno jako typ území „Obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím Územním plánu jde o území „Bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Zóna, ve které vlastním nemovitost, byla a dosud je čtvrtí převážně rodinných domů a charakter území přesně odpovídá definici typového území „Bydlení“.

Větší rozsah komerčních a jiných aktivit, které připouští definice typu „Smíšená obytná“ by mohla zásadně zhoršit klid i dopravní zátěž v oblasti, snížit tím pohodu bydlení a v neposlední řadě i snížit hodnotu nemovitostí.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 684/56, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN v podílovém vlastnictví pan Miroslav Bažant a paní Ing. Jana Bažantová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku. Stavební parcela č. 1960, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví paní Ing. Jany Bažantové. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 684/56 a stavební parcela č. 1960, v k.ú. Pardubice a území čtvrti Bílé Předměstí, vymezeno jako stabilizovaná plocha „SO – plocha smíšená obytná“. V návrhu ÚP pro 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 V163 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S118 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky a území čtvrti Bílé Předměstí jsou zařazeny do urbanistické lokality „Bílé Předměstí“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích, respektive vymezení celého území čtvrti Bílé předměstí do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistické lokality. Urbanistická lokalita je část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- a. lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- b. lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čivice, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Bílé Předměstí jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné jádro lokality

- b) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umístěním jejích zastávek v ose na hranici s lokalitou Halda (v ulici Husova), vedením pěších a cyklistických tras v ose, zajištěním bezpečného pohybu pěších v souběhu s dalšími typy dopravy; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby, dbát na vysokou kvalitu veřejných prostranství v ose s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- d) v lokálních centrech Štrossova, Na Drážce a Halda přednostně a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- e) rozvíjet lokální integrační osy z lokálního centra Na Drážce a Pardubičky do lokálního centra Štrossova jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka, Pardubičky, Dubina a Bílé Předměstí;
- f) rozvíjet městské nábřeží podél břehů Chrudimky od Prokopova mostu k železničnímu mostu s vysokou kvalitou architektonického řešení; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a podporovat kontakt chodců s vodní hladinou (rozvíjet veřejná prostranství v přímém kontaktu s vodní hladinou);
- g) 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 Olšinkách; zajistit lepší prostupnost území přes řeku Chrudimku mezi lokalitami Centrum a Bílé Předměstí (např. umístěním lávek, mostů).

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybavenosti. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Bílé Předměstí bylo vymezeno lokální centrum Štrossova v prostoru historického vstupu do města a na křížení historicky vedených tras (dnes Štrossova a Dašická) s cílem zachovat a podpořit existující vybavenost a posílit charakter lokálního centra.

Území vymezené v centru Štrossova a okolí mezi spojnicí centra Štrossova a centra Pardubičky bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality v souladu se zásadou následující urbanistické koncepce: rozvíjet lokální integrační osy z lokálního centra Na Drážce a Pardubičky do lokálního centra Štrossova jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka, Pardubičky, Dubina a Bílé Předměstí.

Stávající obytné území lokality Bílé Předměstí nacházející se mimo centrum Štrossova a okolí mezi spojnicí centra Štrossova a centra Pardubičky bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“, tak aby nedošlo k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Centrum Štrossova bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 72

TOPIČOVÁ Jaroslava

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52130/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Změnit funkční využití území lokality 079-P rozkládající se zejména na pozemcích p. č. 39/1, 35 a 34, všechny v k.ú. Popkovice a to z navrhované plochy veřejné zeleně na **Plochy smíšené obytné, případně na BP - bydlení předměstské**.

Námitka č.2

Nesouhlas s tím, aby bylo stanoveno předkupní právo ve prospěch Města Pardubice na pozemky v našem vlastnictví.

Odůvodnění námitky:

Územní plán ve své původní podobě tuto lokalitu navrhoval k využití pro rodinnou zástavbu. Při páté změně územního plánu bylo funkční využití pozemků změněno na plochu zeleně městské všeobecné. Protože většinu obytné zástavby v okolí lokality 079-P tvoří rodinné domy, denní rekreace jejich obyvatel probíhá na plochách zahrad u svých domů.

Rada obvodu Pardubice Svítkov souhlasí s logickou zástavbou rodinnými domky a naopak nesouhlasí s budováním veřejného prostranství - parku v novém centru Svítkova v lokalitě, která není přirozeným centrem obce. Tím je naopak nedávno revitalizované náměstí na křižování ulic Žižkovy a Kostnické. Návrh možné zástavby počítá s volným průchodem k hřištím a rekreačním plochám na západ od lokality. Městský obvod zde plánuje revitalizovat stávající hřiště a vybudovat i hřiště další a i tím zabezpečit možnost vyžití pro obyvatele celé přilehlé lokality.

Městský obvod Pardubice Svítkov nyní v souladu s naším názorem doporučuje tuto plochu zařadit jako bydlení nízkopodlažní předměstské. Žádost o změnu funkčního využití pozemků p.č. 31/1, 34, 35, 39/1 v k.ú. Popkovice byla předložena již ve XX. Změnách územního plánu a kde se na společném jednání starosty obvodu Svítkov, Arch. Košaře, primátora města Ing. Charváta, náměstkyně primátora Ing. Dvořáčkové a nás vlastníků předmětných pozemků povedlo dojít k závěru, že po vyloučení pozemků ze záplavové zóny toku Bylanky již nic nebrání k zařazení do XX. změn územního plánu s návrhem nového funkčního využití území na **Plochy smíšené obytné, případně na BP - bydlení předměstské**.

Lokalita již není ani v zóně pasivní inundace a proto změně funkčního využití lokality nic nebrání.

Lokalita 079-P je zklidněná zóna bez návaznosti na hlavní komunikační tepny městské části. Vámi navrhovaná funkce by proto nesloužila pro obec jako celek, ale pouze pro pár vyvolených v bezprostředním okolí.

Námi navržená změna naopak akcentuje hlavní myšlenku nového územního plánu a to „Návrat do města“. Rozvoj lokality Svítkova na západním okraji je podmíněn přednostní výstavbou v dosud nevyužitých plochách v jádrovém území sídla, v prostoru mezi Svítkovem a Popkovicemi (B-1), což umožní i námi navržená změna návrhu územního plánu lokality 079-P.

Zásadně nesouhlasíme se stanovením předkupního práva na náš pozemek v lokalitě ve prospěch Města Pardubice, protože toto omezení vlastnického práva s námi nikdo neprojednal a je nám vnucováno přes náš neustálý odpor.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 34 v k. ú. Popkovice. Později došlo ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 34 v k. ú. Popkovice je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Karla Kryštofa.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 39/1, 35 a část p.p.č. 34 v k.ú. Popkovice vymezeny jako plocha přestavby 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“, část p.p.č. 34 byla vymezena jako plocha přestavby 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že pozemkové parcely č. 39/1,

35 a část p.p.č. 34 v k.ú. Popkovice byly součástí vymezené plochy s označením PP002, jedná se o veřejné prostranství – park v novém centru Svítkova (plocha 079-P).

Námítka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námítka směřuje proti navrhovanému způsobu využití plochy 079-P jako plochy veřejné zeleně, požaduje vymezit tuto plochu jako plochu smíšenou obytnou, případně jako BP – bydlení předměstské (terminologie dle ÚPm Pardubice).
- 2) Námítka směřuje proti vymezení předkupního práva na předmětných pozemcích.

Ad 1)

Plocha 079-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla okrajově situována v záplavovém území Q100 (záplavové území vymezené pro rozliv tzv. stoleté vody). Záplavové území Q100 se v průběhu pořizování ÚP několikrát změnilo, v etapě veřejného projednání návrhu ÚP bylo zásadně redukováno, později byl však rozsah záplavového území Q100 opět upraven a v současné době zasahuje téměř celé pozemky p.p.č. 39/1, 35 a 34 (zřejmě je to v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání a v dalších navazujících etapách).

Druhým významným faktorem je, že předmětná oblast není dopravně napojená na veřejnou komunikaci. 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. Tento předpoklad dopravního napojení není pro plochu 079-P splněn.

Kvůli uvedeným argumentům byla lokalita vyřazena i ze souběžně pořizované XX. Změny platného ÚPm Pardubice, která prověřovala vymezení předmětné lokality jako plochy „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“.

Z výše uvedených důvodů není lokalita pro zástavbu vhodná a je vhodnější tuto lokalitu navrhnout jako možný cíl volnočasových aktivit pro denní rekreaci místních obyvatel a ponechat způsob využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Ze stejných důvodů byla do plochy 079-P zahrnuta i původní plocha 080-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Zařazení pozemků do plochy (ZV) odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, kde je plocha ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena s označením V/25 a se způsobem využití „Zeleň městská všeobecná – parky – Zvp“. Vymezena byla v rámci schválených V. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 29. 12. 2004.

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 a navazujících dokumentů je zástavba v záplavových územích vnímána jako riziková. Hlavním cílem je preventivní ochrana území a obyvatelstva před potenciálními riziky a minimalizace případných škod.

Podle PÚR ČR (celostátní priority uvedené v čl. 25 a 26) je nezbytné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před rizikem záplav a v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy pouze ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Tento striktní požadavek přebírají i Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4, které v bodě 108 písm. b) stanovují tutéž podmínku:

„v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“.

Vymezení plochy pro bydlení či smíšené obytné v této lokalitě by představovalo vnesení nové zástavby do rizikového území, což je v přímém rozporu s principem prevence a minimalizace škod na majetku a zdraví obyvatel. Zatímco v etapě veřejného projednání byl rozsah záplavového území dočasně redukován, aktuální hydrologické modely potvrzují, že záplavové území zasahuje téměř celé předmětné pozemky. Využití plochy pro veřejnou zeď (ZV) je naopak v záplavovém území přípustné a vhodné, neboť nezhoršuje odtokové poměry a zvyšuje retenční schopnost krajiny.

K opodstatnění vymezení plochy 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“ a jejímu rozšíření o původní plochu 080-P přispívá také skutečnost, že v nejbližším okolí i sídle dochází k nárůstu počtu obyvatel a nemovitostí k bydlení a tato lokalita vykazuje nedostatek souvisejících ploch veřejných prostranství.

Plocha 079-P / ZV je vymezena z důvodu založení centrální plochy veřejně přístupné zeleně (parku) 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. Důvodem vymezení plochy 079-P je zajištění dostatečné výměry ploch veřejných prostranství a jejich optimální dostupnosti z obytných území (naplnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

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 prostranství, zejména veřejná prostranství s vysokým podílem veřejné zeleně (parky, nábřeží, lesoparky apod.), plní ve struktuře města ničím 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.

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. Ve Svítkově patří mezi hlavní návrhové plochy zeleně plochy 079-P, 083-P a 085-P v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka.

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).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, a to především objektivní stav dopravní infrastruktury a situování plochy 079-P v záplavovém území, nelze námitce vyhovět. Předmětné pozemky zůstanou vymezeny jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“.

Transformace plochy na veřejnou zeleň je v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

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

Ad 2)

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.

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 jako ploch s možností předkupního práva ve prospěch statutárního města Pardubice.

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).

Plocha s možností předkupního práva označená jako PP002 – veřejné prostranství – park v novém centru Svítkova (plocha 079-P) je vymezena pro nový centrální park uvnitř sídla a ve vazbě na rozvíjející se obytné jádro ve Svítkově.

Vymezení plochy 079-P jako plochy s možností předkupního práva přímo reaguje na zákonnou povinnost obce zajistit obyvatelům odpovídající kvalitu života. Dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být pro každé dva hektary zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezena související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Vzhledem k intenzivnímu rozvoji obytného jádra ve Svítkově je tento park nezbytnou veřejnou infrastrukturou.

Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění dostatečné výměry a optimální dostupnosti ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel souvisejícího obytného území.

Předkupní právo podle § 101 stavebního zákona slouží jako preventivní nástroj a v praxi znamená, že pokud by se vlastník rozhodl pozemky prodat třetí straně, obec má možnost do transakce vstoupit a získat pozemky do svého vlastnictví. Obec tímto krokem deklaruje připravenost pozemky vykoupit za účelem realizace veřejného zájmu.

Vymezení předkupního práva pro plochu veřejného prostranství PP002 je nezbytným nástrojem k zajištění realizovatelnosti urbanistické koncepce. Vzhledem k závaznosti vyhlášky č. 501/2006 Sb. a strategickému významu plochy pro nové centrum Svítkova, převažuje veřejný zájem na budoucím vzniku parku nad zájmem vlastníka na neomezeném výběru kupujícího v případě prodeje nemovitosti.

Pořizovatel upozorňuje, že podle nové právní úpravy (zákon č. 283/2021 Sb.) již nelze v územním plánu vymezovat předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství. Vzhledem k tomu, že ÚP Pardubice je dokončován podle předchozí úpravy stavebního zákona, je předkupní právo vymezené v tomto ÚP podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. dočasné. V souladu s § 327 odst. 2 nového stavebního zákona toto předkupní právo zanikne nejpozději uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nebude dříve změnou územního plánu vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Pořizovatel pro úplnost informací dodává, že zrušení předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb. bude předmětem změny územního plánu po jeho vydání. Namísto předkupního práva bude do budoucna navržen adekvátní nástroj, který rovněž povede k dohodě mezi městem a majitelem předmětných pozemků vymezených pro veřejné prostranství.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 73

INGRŠT Dušan
INGRŠTOVÁ Radka
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52127/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Změnit funkční využití území lokality 079-P rozkládající se zejména na pozemcích p. č. 39/1, 35 a 34, všechny v k.ú. Popkovice a to z navrhované plochy veřejné zeleně na **Plochy smíšené obytné, případně na BP - bydlení předměstské**.

Námitka č.2

Nesouhlas s tím, aby bylo stanoveno předkupní právo ve prospěch Města Pardubice na pozemky v našem vlastnictví.

Odůvodnění námitky:

Územní plán ve své původní podobě tuto lokalitu navrhoval k využití pro rodinnou zástavbu. Při páté změně územního plánu bylo funkční využití pozemků změněno na plochu zeleně městské všeobecné. Protože většinu obytné zástavby v okolí lokality 079-P tvoří rodinné domy, denní rekreace jejich obyvatel probíhá na plochách zahrad u svých domů.

Rada obvodu Pardubice Svítkov souhlasí s logickou zástavbou rodinnými domky a naopak nesouhlasí s budováním veřejného prostranství - parku v novém centru Svítkova v lokalitě, která není přirozeným centrem obce. Tím je naopak nedávno revitalizované náměstí na křižování ulic Žižkovy a Kostnické. Návrh možné zástavby počítá s volným průchodem k hřištím a rekreačním plochám na západ od lokality. Městský obvod zde plánuje revitalizovat stávající hřiště a vybudovat i hřiště další a i tím zabezpečit možnost vyžití pro obyvatele celé přilehlé lokality.

Městský obvod Pardubice Svítkov nyní v souladu s naším názorem doporučuje tuto plochu zařadit jako bydlení nízkopodlažní předměstské. Žádost o změnu funkčního využití pozemků p.č. 31/1, 34, 35, 39/1 v k.ú. Popkovice byla předložena již ve XX. Změnách územního plánu a kde se na společném jednání starosty obvodu Svítkov, Arch. Košaře, primátora města Ing. Charváta, náměstkyně primátora Ing. Dvořáčkové a nás vlastníků předmětných pozemků povedlo dojít k závěru, že po vyloučení pozemků ze záplavové zóny toku Bylanky již nic nebrání k zařazení do XX. změn územního plánu s návrhem nového funkčního využití území na **Plochy smíšené obytné, případně na BP - bydlení předměstské**.

Lokalita již není ani v zóně pasivní inundace a proto změně funkčního využití lokality nic nebrání.

Lokalita 079-P je zklidněná zóna bez návaznosti na hlavní komunikační tepny městské části. Vámi navrhovaná funkce by proto nesloužila pro obec jako celek, ale pouze pro pár vyvolených v bezprostředním okolí.

Námi navržená změna naopak akcentuje hlavní myšlenku nového územního plánu a to „Návrat do města“. Rozvoj lokality Svítkova na západním okraji je podmíněn přednostní výstavbou v dosud nevyužitých plochách v jádrovém území sídla, v prostoru mezi Svítkovem a Popkovicemi (B-1), což umožní i námi navržená změna návrhu územního plánu lokality 079-P.

Zásadně nesouhlasíme se stanovením předkupního práva na náš pozemek v lokalitě ve prospěch Města Pardubice, protože toto omezení vlastnického práva s námi nikdo neprojednal a je nám vnucováno přes náš neustálý odpor.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byli podatelé vlastníky uvedeného pozemku p.p.č. 35 v k. ú. Popkovice. Později došlo ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 35 v k. ú. Popkovice je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví paní Hany Babkové.

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.

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 39/1, 35 a část p.p.č. 34 v k.ú. Popkovice vymezeny jako plocha přestavby 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“, část p.p.č. 34 byla vymezena jako plocha přestavby 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že pozemkové parcely č. 39/1,

35 a část p.p.č. 34 v k.ú. Popkovice byly součástí vymezené plochy s označením PP002, jedná se o veřejné prostranství – park v novém centru Svítkova (plocha 079-P).

Námítka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námítka směřuje proti navrhovanému způsobu využití plochy 079-P jako plochy veřejné zeleně, požaduje vymezit tuto plochu jako plochu smíšenou obytnou, případně jako BP – bydlení předměstské (terminologie dle ÚPm Pardubice).
- 2) Námítka směřuje proti vymezení předkupního práva na předmětných pozemcích.

Ad 1)

Plocha 079-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla okrajově situována v záplavovém území Q100 (záplavové území vymezené pro rozliv tzv. stoleté vody). Záplavové území Q100 se v průběhu pořizování ÚP několikrát změnilo, v etapě veřejného projednání návrhu ÚP bylo zásadně redukováno, později byl však rozsah záplavového území Q100 opět upraven a v současné době zasahuje téměř celé pozemky p.p.č. 39/1, 35 a 34 (zřejmě je to v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání a v dalších navazujících etapách).

Druhým významným faktorem je, že předmětná oblast není dopravně napojená na veřejnou komunikaci. 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. Tento předpoklad dopravního napojení není pro plochu 079-P splněn.

Kvůli uvedeným argumentům byla lokalita vyřazena i ze souběžně pořizované XX. Změny platného ÚPm Pardubice, která prověřovala vymezení předmětné lokality jako plochy „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“.

Z výše uvedených důvodů není lokalita pro zástavbu vhodná a je vhodnější tuto lokalitu navrhnout jako možný cíl volnočasových aktivit pro denní rekreaci místních obyvatel a ponechat způsob využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Ze stejných důvodů byla do plochy 079-P zahrnuta i původní plocha 080-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Zařazení pozemků do plochy (ZV) odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, kde je plocha ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena s označením V/25 a se způsobem využití „Zeleň městská všeobecná – parky – Zvp“. Vymezena byla v rámci schválených V. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 29. 12. 2004.

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 a navazujících dokumentů je zástavba v záplavových územích vnímána jako riziková. Hlavním cílem je preventivní ochrana území a obyvatelstva před potenciálními riziky a minimalizace případných škod.

Podle PÚR ČR (celostátní priority uvedené v čl. 25 a 26) je nezbytné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před rizikem záplav a v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy pouze ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Tento striktní požadavek přebírají i Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4, které v bodě 108 písm. b) stanovují tutéž podmínku:

„v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“.

Vymezení plochy pro bydlení či smíšené obytné v této lokalitě by představovalo vnesení nové zástavby do rizikového území, což je v přímém rozporu s principem prevence a minimalizace škod na majetku a zdraví obyvatel. Zatímco v etapě veřejného projednání byl rozsah záplavového území dočasně redukován, aktuální hydrologické modely potvrzují, že záplavové území zasahuje téměř celé předmětné pozemky. Využití plochy pro veřejnou zeď (ZV) je naopak v záplavovém území přípustné a vhodné, neboť nezhoršuje odtokové poměry a zvyšuje retenční schopnost krajiny.

K opodstatnění vymezení plochy 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“ a jejímu rozšíření o původní plochu 080-P přispívá také skutečnost, že v nejbližším okolí i sídle dochází k nárůstu počtu obyvatel a nemovitostí k bydlení a tato lokalita vykazuje nedostatek souvisejících ploch veřejných prostranství.

Plocha 079-P / ZV je vymezena z důvodu založení centrální plochy veřejně přístupné zeleně (parku) 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. Důvodem vymezení plochy 079-P je zajištění dostatečné výměry ploch veřejných prostranství a jejich optimální dostupnosti z obytných území (naplnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

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 prostranství, zejména veřejná prostranství s vysokým podílem veřejné zeleně (parky, nábřeží, lesoparky apod.), plní ve struktuře města ničím 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.

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. Ve Svítkově patří mezi hlavní návrhové plochy zeleně plochy 079-P, 083-P a 085-P v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka.

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).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, a to především objektivní stav dopravní infrastruktury a situování plochy 079-P v záplavovém území, nelze námitce vyhovět. Předmětné pozemky zůstanou vymezeny jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“.

Transformace plochy na veřejnou zeleň je v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

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

Ad 2)

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.

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 jako ploch s možností předkupního práva ve prospěch statutárního města Pardubice.

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).

Plocha s možností předkupního práva označená jako PP002 – veřejné prostranství – park v novém centru Svítkova (plocha 079-P) je vymezena pro nový centrální park uvnitř sídla a ve vazbě na rozvíjející se obytné jádro ve Svítkově.

Vymezení plochy 079-P jako plochy s možností předkupního práva přímo reaguje na zákonnou povinnost obce zajistit obyvatelům odpovídající kvalitu života. Dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být pro každé dva hektary zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezena související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Vzhledem k intenzivnímu rozvoji obytného jádra ve Svítkově je tento park nezbytnou veřejnou infrastrukturou.

Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění dostatečné výměry a optimální dostupnosti ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel souvisejícího obytného území.

Předkupní právo podle § 101 stavebního zákona slouží jako preventivní nástroj a v praxi znamená, že pokud by se vlastník rozhodl pozemky prodat třetí straně, obec má možnost do transakce vstoupit a získat pozemky do svého vlastnictví. Obec tímto krokem deklaruje připravenost pozemky vykoupit za účelem realizace veřejného zájmu.

Vymezení předkupního práva pro plochu veřejného prostranství PP002 je nezbytným nástrojem k zajištění realizovatelnosti urbanistické koncepce. Vzhledem k závaznosti vyhlášky č. 501/2006 Sb. a strategickému významu plochy pro nové centrum Svítkova, převažuje veřejný zájem na budoucím vzniku parku nad zájmem vlastníka na neomezeném výběru kupujícího v případě prodeje nemovitosti.

Pořizovatel upozorňuje, že podle nové právní úpravy (zákon č. 283/2021 Sb.) již nelze v územním plánu vymezovat předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství. Vzhledem k tomu, že ÚP Pardubice je dokončován podle předchozí úpravy stavebního zákona, je předkupní právo vymezené v tomto ÚP podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. dočasné. V souladu s § 327 odst. 2 nového stavebního zákona toto předkupní právo zanikne nejpozději uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nebude dříve změnou územního plánu vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Pořizovatel pro úplnost informací dodává, že zrušení předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb. bude předmětem změny územního plánu po jeho vydání. Namísto předkupního práva bude do budoucna navržen adekvátní nástroj, který rovněž povede k dohodě mezi městem a majitelem předmětných pozemků vymezených pro veřejné prostranství.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 74

JUKLOVÁ Eva

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52132/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Změnit funkční využití území lokality 079-P rozkládající se zejména na pozemcích p. č. 39/1, 35 a 34, všechny v k.ú. Popkovice a to z navrhované plochy veřejné zeleně na **Plochy smíšené obytné, případně na BP - bydlení předměstské**.

Námitka č.2

Nesouhlas s tím, aby bylo stanoveno předkupní právo ve prospěch Města Pardubice na pozemky v našem vlastnictví.

Odůvodnění námitky:

Územní plán ve své původní podobě tuto lokalitu navrhoval k využití pro rodinnou zástavbu. Při páté změně územního plánu bylo funkční využití pozemků změněno na plochu zeleně městské všeobecné. Protože většinu obytné zástavby v okolí lokality 079-P tvoří rodinné domy, denní rekreace jejich obyvatel probíhá na plochách zahrad u svých domů.

Rada obvodu Pardubice Svítkov souhlasí s logickou zástavbou rodinnými domky a naopak nesouhlasí s budováním veřejného prostranství - parku v novém centru Svítkova v lokalitě, která není přirozeným centrem obce. Tím je naopak nedávno revitalizované náměstí na křižování ulic Žižkovy a Kostnické. Návrh možné zástavby počítá s volným průchodem k hřištím a rekreačním plochám na západ od lokality. Městský obvod zde plánuje revitalizovat stávající hřiště a vybudovat i hřiště další a i tím zabezpečit možnost vyžití pro obyvatele celé přilehlé lokality.

Městský obvod Pardubice Svítkov nyní v souladu s naším názorem doporučuje tuto plochu zařadit jako bydlení nízkopodlažní předměstské. Žádost o změnu funkčního využití pozemků p.č. 31/1, 34, 35, 39/1 v k.ú. Popkovice byla předložena již ve XX. Změnách územního plánu a kde se na společném jednání starosty obvodu Svítkov, Arch. Košaře, primátora města Ing. Charváta, náměstkyně primátora Ing. Dvořáčkové a nás vlastníků předmětných pozemků povedlo dojít k závěru, že po vyloučení pozemků ze záplavové zóny toku Bylanky již nic nebrání k zařazení do XX. změn územního plánu s návrhem nového funkčního využití území na **Plochy smíšené obytné, případně na BP - bydlení předměstské**.

Lokalita již není ani v zóně pasivní inundace a proto změně funkčního využití lokality nic nebrání.

Lokalita 079-P je zklidněná zóna bez návaznosti na hlavní komunikační tepny městské části. Vámi navrhovaná funkce by proto nesloužila pro obec jako celek, ale pouze pro pár vyvolených v bezprostředním okolí.

Námi navržená změna naopak akcentuje hlavní myšlenku nového územního plánu a to „Návrat do města“. Rozvoj lokality Svítkova na západním okraji je podmíněn přednostní výstavbou v dosud nevyužitých plochách v jádrovém území sídla, v prostoru mezi Svítkovem a Popkovicemi (B-1), což umožní i námi navržená změna návrhu územního plánu lokality 079-P.

Zásadně nesouhlasíme se stanovením předkupního práva na náš pozemek v lokalitě ve prospěch Města Pardubice, protože toto omezení vlastnického práva s námi nikdo neprojednal a je nám vnucováno přes náš neustálý odpor.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku p.p.č. 39/1 v k. ú. Popkovice. Později došlo ke změně vlastníka. Pozemková parcela č. 39/1 v k. ú. Popkovice je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Jana Doležala.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 39/1, 35 a část p.p.č. 34 v k.ú. Popkovice vymezeny jako plocha přestavby 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“, část p.p.č. 34 byla vymezena jako plocha přestavby 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že pozemkové parcely č. 39/1,

35 a část p.p.č. 34 v k.ú. Popkovice byly součástí vymezené plochy s označením PP002, jedná se o veřejné prostranství – park v novém centru Svítkova (plocha 079-P).

Námítka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námítka směřuje proti navrhovanému způsobu využití plochy 079-P jako plochy veřejné zeleně, požaduje vymezit tuto plochu jako plochu smíšenou obytnou, případně jako BP – bydlení předměstské (terminologie dle ÚPm Pardubice).
- 2) Námítka směřuje proti vymezení předkupního práva na předmětných pozemcích.

Ad 1)

Plocha 079-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla okrajově situována v záplavovém území Q100 (záplavové území vymezené pro rozliv tzv. stoleté vody). Záplavové území Q100 se v průběhu pořizování ÚP několikrát změnilo, v etapě veřejného projednání návrhu ÚP bylo zásadně redukováno, později byl však rozsah záplavového území Q100 opět upraven a v současné době zasahuje téměř celé pozemky p.p.č. 39/1, 35 a 34 (zřejmě je to v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání a v dalších navazujících etapách).

Druhým významným faktorem je, že předmětná oblast není dopravně napojená na veřejnou komunikaci. 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. Tento předpoklad dopravního napojení není pro plochu 079-P splněn.

Kvůli uvedeným argumentům byla lokalita vyřazena i ze souběžně pořizované XX. Změny platného ÚPm Pardubice, která prověřovala vymezení předmětné lokality jako plochy „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“.

Z výše uvedených důvodů není lokalita pro zástavbu vhodná a je vhodnější tuto lokalitu navrhnout jako možný cíl volnočasových aktivit pro denní rekreaci místních obyvatel a ponechat způsob využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Ze stejných důvodů byla do plochy 079-P zahrnuta i původní plocha 080-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Zařazení pozemků do plochy (ZV) odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, kde je plocha ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena s označením V/25 a se způsobem využití „Zeleň městská všeobecná – parky – ZVp“. Vymezena byla v rámci schválených V. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 29. 12. 2004.

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 a navazujících dokumentů je zástavba v záplavových územích vnímána jako riziková. Hlavním cílem je preventivní ochrana území a obyvatelstva před potenciálními riziky a minimalizace případných škod.

Podle PÚR ČR (celostátní priority uvedené v čl. 25 a 26) je nezbytné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před rizikem záplav a v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy pouze ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Tento striktní požadavek přebírají i Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4, které v bodě 108 písm. b) stanovují tutéž podmínku:

„v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“.

Vymezení plochy pro bydlení či smíšené obytné v této lokalitě by představovalo vnesení nové zástavby do rizikového území, což je v přímém rozporu s principem prevence a minimalizace škod na majetku a zdraví obyvatel. Zatímco v etapě veřejného projednání byl rozsah záplavového území dočasně redukován, aktuální hydrologické modely potvrzují, že záplavové území zasahuje téměř celé předmětné pozemky. Využití plochy pro veřejnou zeď (ZV) je naopak v záplavovém území přípustné a vhodné, neboť nezhoršuje odtokové poměry a zvyšuje retenční schopnost krajiny.

K opodstatnění vymezení plochy 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“ a jejímu rozšíření o původní plochu 080-P přispívá také skutečnost, že v nejbližším okolí i sídle dochází k nárůstu počtu obyvatel a nemovitostí k bydlení a tato lokalita vykazuje nedostatek souvisejících ploch veřejných prostranství.

Plocha 079-P / ZV je vymezena z důvodu založení centrální plochy veřejně přístupné zeleně (parku) 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. Důvodem vymezení plochy 079-P je zajištění dostatečné výměry ploch veřejných prostranství a jejich optimální dostupnosti z obytných území (naplnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

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 prostranství, zejména veřejná prostranství s vysokým podílem veřejné zeleně (parky, nábřeží, lesoparky apod.), plní ve struktuře města ničím 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.

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. Ve Svítkově patří mezi hlavní návrhové plochy zeleně plochy 079-P, 083-P a 085-P v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka.

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).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, a to především objektivní stav dopravní infrastruktury a situování plochy 079-P v záplavovém území, nelze námitce vyhovět. Předmětné pozemky zůstanou vymezeny jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“.

Transformace plochy na veřejnou zeleň je v souladu s principy udržitelného rozvoje území.

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

Ad 2)

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.

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 jako ploch s možností předkupního práva ve prospěch statutárního města Pardubice.

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).

Plocha s možností předkupního práva označená jako PP002 – veřejné prostranství – park v novém centru Svítkova (plocha 079-P) je vymezena pro nový centrální park uvnitř sídla a ve vazbě na rozvíjející se obytné jádro ve Svítkově.

Vymezení plochy 079-P jako plochy s možností předkupního práva přímo reaguje na zákonnou povinnost obce zajistit obyvatelům odpovídající kvalitu života. Dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. musí být pro každé dva hektary zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezena související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Vzhledem k intenzivnímu rozvoji obytného jádra ve Svítkově je tento park nezbytnou veřejnou infrastrukturou.

Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění dostatečné výměry a optimální dostupnosti ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel souvisejícího obytného území.

Předkupní právo podle § 101 stavebního zákona slouží jako preventivní nástroj a v praxi znamená, že pokud by se vlastník rozhodl pozemky prodat třetí straně, obec má možnost do transakce vstoupit a získat pozemky do svého vlastnictví. Obec tímto krokem deklaruje připravenost pozemky vykoupit za účelem realizace veřejného zájmu.

Vymezení předkupního práva pro plochu veřejného prostranství PP002 je nezbytným nástrojem k zajištění realizovatelnosti urbanistické koncepce. Vzhledem k závaznosti vyhlášky č. 501/2006 Sb. a strategickému významu plochy pro nové centrum Svítkova, převažuje veřejný zájem na budoucím vzniku parku nad zájmem vlastníka na neomezeném výběru kupujícího v případě prodeje nemovitosti.

Pořizovatel upozorňuje, že podle nové právní úpravy (zákon č. 283/2021 Sb.) již nelze v územním plánu vymezovat předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství. Vzhledem k tomu, že ÚP Pardubice je dokončován podle předchozí úpravy stavebního zákona, je předkupní právo vymezené v tomto ÚP podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. dočasné. V souladu s § 327 odst. 2 nového stavebního zákona toto předkupní právo zanikne nejpozději uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nebude dříve změnou územního plánu vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Pořizovatel pro úplnost informací dodává, že zrušení předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb. bude předmětem změny územního plánu po jeho vydání. Namísto předkupního práva bude do budoucna navržen adekvátní nástroj, který rovněž povede k dohodě mezi městem a majitelem předmětných pozemků vymezených pro veřejné prostranství.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 75

BOREK Bernard, Ing.
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52146/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1971, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN Ing. Borek Bernard. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1971 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkrese urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 76

HEBLÍKOVÁ Veronika

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52169/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke změně vlastníka pozemku. Stavební parcela č. 1957, k.ú. Svítkov, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Martina Malého.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1957 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkrese urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 77

KALVACH Tomáš

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52185/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1955, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN Tomáš Kalvach. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1955 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 78

KALVACHOVÁ Daniela

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52191/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1955, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN paní Daniela Kalvachová. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1955 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 79

KANĚROVÁ Nikola

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52181/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl podatel vlastníkem uvedeného pozemku. Později došlo ke změně vlastníka pozemku. Stavební parcela č. 1958, k.ú. Svítkov, je nyní dle údajů v KN ve vlastnictví pana Jakuba Kaněry.

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.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1958 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 80

KOCH Robert

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52149/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1945 a pozemky parc. č. 161/232 a 161/233 k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN pan Robert Koch. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1945 a pozemky parc. č. 161/232 a 161/233 v k.ú. Svítkov vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 81

KOLETA Lukáš

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52152/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1944 a pozemky parc. č. 161/228 a 161/229 k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Koleta. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1944 a pozemky parc. č. 161/228 a 161/229 v k.ú. Svítkov vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkrese urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 82

MALÝ Martin

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52177/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1957, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN pan Martin Malý. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1957 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 83

PAĎOUR Jiří, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52143/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1972, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Jiří Paďour. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1972 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 84

PAĎOUROVÁ Romana, Bc.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52144/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1972, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN paní Bc. Romana Paďourová. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1972 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 85

POSLUŠNÁ VAŇKOVÁ Veronika

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52163/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1956, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN paní Bc. Veronika Poslušná Vaňková. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1956 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 86

POSLUŠNÝ Martin

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52165/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1956, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN pan Martin Poslušný. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1956 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 87

TOCHÁČEK David

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52124/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1947 a pozemky parc. č. 161/184 a 161/199 k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN pan David Tocháček. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1947 a pozemky parc. č. 161/184 a 161/199 v k.ú. Svítkov vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 88

TOCHÁČKOVÁ Eva

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52122/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1947 a pozemky parc. č. 161/184 a 161/199 k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN paní Eva Tocháčková. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1947 a pozemky parc. č. 161/184 a 161/199 v k.ú. Svítkov vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

WEISSEROVÁ Radka, MUDr.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52166/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

K námitce: Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny.

Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí. Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1959, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN paní Weissierová Radka, MUDr. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla stavební parcela č. 1959 v k.ú. Svítkov vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkrese urbanistické koncepce. Namítající poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemek nebyl označen jako veřejné prostranství, byl vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětný pozemek již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 90

CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.

Kostelecká 879/59,

196 00, Praha

Doručovací adresa: Bělehradská 582, 530 09, Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52133/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Nesouhlas s návrhem Nového územního plánu a to zejména v části Hlavní výkres v označené části (podrobně v příloze). Zde došlo k neuvedení jednoho pozemku s rozestavěným RD s vydaným pravomocným stavebním povolením v ploše funkčního využití smíšené obytné. To odporuje již vydaným a pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením.

Námitka č.2

Ze stejného důvodu nesouhlasíme s vymezením významného veřejného prostranství vyznačeném v návrhu Nového územního plánu na výkrese Urbanistická koncepce. Toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o naprostý rozpor návrhu územního plánu s již vydanými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a i již realizovanou a zkolaudovanou výstavbou!

Námitka č.1

Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009. Tato rozhodnutí počítají s výstavbou rodinného domu v části plochy, která již není uvedena jako funkční území smíšené obytné. Předmětný rodinný dům je již rozestavěn a předpokládáme jeho kolaudaci na konci roku 2018.

Námitka č.2

Na výše zmíněnou lokalitu byly vydány v roce 2007 územní rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007; stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007 dále územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009 a stavebním povolením č.j.

SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009.

Tato rozhodnutí (včetně změn) jsou v přímém rozporu s navrhovaným vymezením významného veřejného prostranství Nového územního plánu. Celé území v místě navrhované plochy významného veřejného prostranství je již zastavěno a to jak již hotovými a zkolaudovanými rodinnými domy, tak i domy rozestavěnými včetně příslušné infrastruktury.

Ve styku plánované lokality významného veřejného prostranství s řekou Bylankou jsou již provedené a zkolaudované protipovodňové úpravy spočívající zejména ve vytvoření bermy a protipovodňové zídky včetně protipovodňového valu. Právní ani věcný stav neumožňuje provést a zanést do územního plánu navrhované změny. Účelem územního plánu je stanovit základní koncepci rozvoje území obce ... jeho plošného a prostorového uspořádání a musí respektovat již vydaná pravomocná rozhodnutí.

Případné schválení návrhu Územního plánu jak je navržen by zabránilo dalším úpravám staveb a jejich příslušenství postavených v souladu s pravomocnými územními rozhodnutími, stavebními povoleními a na které byl vydán kolaudační souhlas.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky byla namítající společnost vlastníkem uvedených pozemků. Později došlo ke změnám ve vlastnictví pozemků st.p.č. 1978 a 1979, k.ú. Svítkov. Pozemkovou parcelu č. 159/3, k.ú. Svítkov, dle údajů v KN nadále vlastní společnost CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly stavební parcely č. 1978 a 1979 a pozemková parcela č. 159/3 v k.ú. Svítkov vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Námitka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námitka směřuje proti neuvedení jednoho pozemku s rozestavěným RD s vydaným pravomocným stavebním povolením v ploše funkčního využití smíšené obytné. Konkrétní pozemek namítající společnost neuvedla, z vydaných rozhodnutí a nové parcelace pořizovatel dovodil, že se jedná o p.p.č. 1993, k.ú. Svítkov.
- 2) Námitka směřuje proti vymezení významného veřejného prostranství ve výkresu urbanistické koncepce. Namítající společnost poukazuje na to, že toto navržené veřejné prostranství je v přímém rozporu s již vydanými a pravomocnými územními rozhodnutími a stavebními povoleními a zkolaudovanými stavbami.

Ad 1)

Pořizovatel přezkoumal obsah námítky a provedl šetření v uvedených podkladech a katastru nemovitostí s těmito závěry:

Na základě analýzy vydaných a pravomocných územních rozhodnutí a stavebních povolení v dané lokalitě a s ohledem na novou parcelaci v k.ú. Svítkov bylo jednoznačně určeno, že námitka se týká pozemku p.p.č. 1993.

Bylo ověřeno, že na předmětném pozemku probíhá výstavba rodinného domu v souladu s platným právním stavem (pravomocné stavební povolení). Návrh ÚP pro veřejné projednání však tento pozemek do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ nezahrnul, což vytvářelo nesoulad mezi faktickým (a právně povoleným) využitím území a koncepčním záměrem.

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.

Na základě výše uvedených skutečností byl návrh ÚP upraven.

Pozemek p.p.č. 1993, k.ú. Svítkov, byl na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání v plném rozsahu zahrnut do plochy „B-BYDLNÍ“.

Ad2)

Po přezkoumání grafické části návrhu ÚP a porovnáním se skutečným stavem v území dospěl pořizovatel k následujícím závěrům:

Ve výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ pozemky nebyly označeny jako veřejné prostranství, byly vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Ve výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ bylo přes předmětné území schematicky znázorněno „významné veřejné prostranství“.

Z hlediska aktuálního skutečného stavu v předmětné lokalitě bylo ověřeno, že významné veřejné prostranství znázorněné ve výkresu urbanistické koncepce skutečně zasahuje do pozemků, na kterých se nacházejí zkolaudované stavby, případně objekty ve vysokém stupni rozestavěnosti na základě platných povolení.

Rozpor mezi výkresem urbanistické koncepce a realitou byl vyhodnocen jako grafická chyba při zpracování výkresu urbanistické koncepce.

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl výkres urbanistické koncepce v předmětné lokalitě opraven tak, aby vymezení významného veřejného prostranství plně respektovalo stávající legálně realizovanou zástavbu a platná správní rozhodnutí. Rozsah veřejného prostranství byl zredukován, resp. upraven do souladu se skutečným stavem tak, že na předmětné pozemky již nezasahuje.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLNÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ

OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že předmětné pozemky v k.ú. Svítkov se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Svítkov v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 rozhodnutí č.j. ÚS0201281/06/07/Fi/rozs ze dne 21.2.2007, s nabytím právní moci 28.3.2007
- stavební povolení č.j. SÚ 03781/07/SY ze dne 7.8.2007 s nabytím právní moci 7.9.2007
- územní rozhodnutí a stavební povolení - územní rozhodnutí č.j. MmP 14590/2009 ze dne 20.3.2009 s nabytím právní moci dne 28.4.2009
- stavebním povolením č.j. SÚ06072/09/SY ze dne 21.10.2009 s nabytím právní moci dne 1.12.2009

NÁMITKA Č. 91

CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s.

Kostelecká 879/59,

196 00, Praha

Doručovací adresa: Bělehradská 582, 530 09, Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52134/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Nesouhlas s návrhem Nového územního plánu a to zejména uvažováním veřejně prospěšné stavby označené VD 041 (viz příloha).

Námitka č.2

Nesouhlas s tím, aby bylo stanoveno předkupní právo ve prospěch Města Pardubice na části pozemků v našem vlastnictví, zejména se jedná o pozemky p. č. 579/12, 581/14, 581/26, 581/59, 625/41, 625/42, 626/12, 627/92, 627/237 v k.ú. Staré Čivice (zasazené komunikací) a pozemky z nich oddělené.

Odůvodnění námitky:

Námitka č.1

Na výše zmíněnou lokalitu máme zpracován projekt pro územní rozhodnutí (situace viz příloha), který počítá s umístěním zahrad budoucích rodinných domů k zahradám stávajících rodinných domů.

Námi navržené řešení je již projednáno s policií ČR, vede ke zklidnění dopravy, vyhýbá se stávající cyklostezce, která zůstane plně funkční a pouze pro pěší a cyklisty.

Výškové uspořádání terénu velmi ztěžuje případné vybudování komunikace.

Námitka č.2

Nesouhlasíme s tím, aby naše pozemky, na které již máme vypracován projekt pro územní rozhodnutí, byly použity na komunikaci, která koliduje s námi navrženou výstavbou. Přístup k rozvojovým lokalitám 050-P, 052b-Z (plocha 048Z) je logičtější z ulice Olšová - přímo sousedí s lokalitou 050-P a v pokračování ulice Chotkovy na sever, která je již částečně provedena.

Navržené řešení nevyužívá nejjednoduššího řešení, ale celou lokalitu obsluhuje „zezadu“.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 579/12, 581/14, 581/26, 581/59, 625/41 a 625/42, k.ú. Staré Čivice, vlastní dle údajů v KN společnost CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. Namítající společnost je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly části pozemkových parcel č. 579/12, 581/14, 581/26, 581/59, 625/41, 625/42, 626/12, 627/92 a 627/237 v k.ú. Staré Čivice součástí zastavitelné plochy 048-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“, částečně byly součástí zastavitelné plochy 049-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Dle výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ byla na částech těchto pozemků vymezena veřejně prospěšná stavba VD041 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona.

Námitka je formulována v těchto bodech:

1) Námitka směřuje proti vymezení veřejně prospěšné stavby VD041.

2) Námitka směřuje proti vymezení předkupního práva ve prospěch města Pardubice na části uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil opodstatněnost vymezení veřejně prospěšné stavby VD041 ve vztahu k vydaným rozhodnutím a k aktuálnímu stavu v území a dospěl k následujícím závěrům:

Ad 1)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla veřejně prospěšná stavba VD041 vymezena pro záměr „místní komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu rozvojové lokality v Nových Čivčích – ploch změn 049-Z, 050-P, 052b-Z (plocha 048-Z)“.

Plocha 048-Z byla vymezena se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“.

V předmětné lokalitě byla v mezidobí v části plochy 048-Z realizována a zkolaudována cyklostezka, resp. smíšená stezka pro pěší a cyklisty.

Pro lokality 049-Z (a 047-Z) bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení na soubor rodinných domů „U Obory“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla původní plocha 048-Z umenšena na základě vydaných rozhodnutí a reálného stavu v území (realizace cyklostezky). V textové části návrhu ÚP byl upraven popis veřejně prospěšné stavby VD041 na „pěší a cyklistická komunikace (místní komunikace s vyloučením provozu silničních motorových vozidel) zajišťující přímou pěší resp. cyklistickou prostupnost ze sídla Nové Čivčice do navazující volné krajiny, s přímou vazbou na cestní síť ve volné krajině (plocha 048-Z)“, v grafické části návrhu ÚP, ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ byla veřejně prospěšná stavba VD041 upravena pouze na dosud nerealizovanou část a její vymezení bylo zpřesněno tak, aby na pozemky uvedené v námitce nezasahovala.

Ad 2)

Institut veřejně prospěšné stavby slouží primárně k umožnění realizace záměru (např. prostřednictvím předkupního práva nebo možnosti vyvlastnění dle stavebního zákona). Předmětná veřejně prospěšná stavba VD041 byla vymezena s možností vyvlastnění, nikoli s možností předkupního práva. Vzhledem ke skutečnostem uvedeným k bodu 1), tedy vzhledem k tomu, že stavba cyklostezky již částečně fyzicky existuje, pozbylo vymezení VPS v původním rozsahu svůj zákonný účel a pro již realizovanou část bylo z návrhu ÚP vypuštěno.

Ponechaná část VD041 (vymezená v ÚP s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona) byla zpřesněna tak, aby na pozemky uvedené v námitce nezasahovala.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- územní rozhodnutí č.j. MmP 66815/2021 ze dne 28.6.2021, s nabytím právní moci 3.8.2021
- stavební povolení č.j. MmP 56252/2022 ze dne 31.5.2022 s nabytím právní moci dne 8.7.2022

NÁMITKA Č. 92

KRÁL Zdeněk

Pardubice

zastupuje následující: BUREŠ P., KERDOVÁ J., BUREŠOVÁ M., VRÁNOVÁ Pavla, KUHEŇ Fr., KUHEŇOVÁ D., MAGÁT Emil, MAGÁTOVÁ Ilona, HRONOVÁ Marcela, CEBÁK Josef, CEBÁKOVÁ Věra, CEBÁKOVÁ Kateřina, PLŠKOVÁ Martina, PLŠEK Radek, KŘIKLAN David, KŘIKLANOVÁ Romana, BEZPALCOVÁ Lucie, KRÁLOVÁ Zuzana, KRÁL Tomáš, BUNČEKOVÁ Světlana, MUDr. HOFFMANOVÁ Hana, HLOUŠEK Miroslav, VOSTRADOVSKÁ Pavla, ZÁLABSKÝ Josef, VEČERA Petr, MAREK Jiří, a dalších 100 podpisů.

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51218/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti návrhu změny územního plánu města Pardubice v oblasti Popkovic 080-P. Změna se týká převodu na plochu smíšenou obytnou.

Odůvodnění námitky:

Námitku podávám z důvodu nevyřešeného dopravního napojení oblasti 080-P.

Za cyklostezkou se nachází nová lokalita o cca 170 RD (ulice Na Humenském, Dr. Matouška, Laty Brandisové, Fr. Ventury a Ke Stájím), která má stále pouze jedno dopravní napojení, a to na ulici Žižkova. Most přes Bylanku nebyl dosud investorem CZSH postaven, což nesplňuje územní rozhodnutí ze dne 21.2.2007 Č.j. ÚS0201281/06/07/FI/roz. Nebylo provedeno ani napojení oblastí do ulice Orebská, ulice zaslepena - CZSH nezajistil v předsithu pozemky pro dopravní infrastrukturu a napojení na stávající ulici. CZSH napojení stále mylně prezentuje na svých propagačních materiálech (viz. webové stránky). Tuto lokalitu s jedním vjezdem/výjezdem kde bydlí především rodiny s malými dětmi a většina ulic je zde bez chodníku, není možné zatížit další dopravou.

Tuto námitku podávám jako občan bydlící a vlastníci nemovitost v nové výstavbě ve Svítkově, Laty Brandisové 1258, 530 06, Pardubice.

Současně přikládám podpisy dalších obyvatel z této oblasti, jako podporu této námitky. Celkem 126 podpisů.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 161/128 a stavební parcelu č. 1798, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN jako společné jmění pan Zdeněk Král a paní Věra Králová. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků. V podání je uvedeno, že podatel zastupuje další osoby, na podporu této námitky byly přiloženy podpisy dalších obyvatel z této oblasti, celkem 126 podpisů.

Námitka se týká plochy 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ vymezené na p.p.č. 31/1 a části p.p.č. 34, k.ú. Popkovic, tedy v blízkosti nemovitostí namítajícího (a dalších obyvatel z této oblasti).

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 návrhu ÚP pro 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 byly pozemková parcela č. 161/128 a stavební parcela č. 1798 v k.ú. Svítkov vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Námitka je formulována „proti návrhu změny“, usiluje tedy patrně o zachování vymezení dle stávajícího ÚPm Pardubice. Namítající argumentuje nevyřešeným dopravním napojením plochy 080-P.

Plocha 080-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla částečně situována v záplavovém území Q₁₀₀ (záplavové území vymezené pro rozliv tzv. stoleté vody). Záplavové území Q₁₀₀ se v průběhu pořizování ÚP několikrát změnilo, v etapě veřejného projednání návrhu ÚP bylo zásadně redukováno, později byl však rozsah záplavového území Q₁₀₀ opět upraven a v současné době zasahuje téměř celé pozemky p.p.č. 31/1 a 34 (zřejmě je to v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání a v dalších navazujících etapách).

Druhým významným faktorem je, že oblast není dopravně napojená na veřejnou komunikaci. 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. Tento předpoklad dopravního napojení nebyl pro plochu 080-P splněn.

Kvůli uvedeným argumentům byla lokalita vyřazena i ze souběžně pořizované XX. Změny platného ÚPm Pardubice, která prověřovala vymezení předmětné lokality jako plochy „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“.

Z výše uvedených důvodů není lokalita pro zástavbu vhodná a je vhodnější tuto lokalitu navrhnout jako možný cíl volnočasových aktivit pro denní rekreaci místních obyvatel a vymezit ji se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla proto původní plocha 080-P zahrnuta do plochy přestavby 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“.

Zařazení pozemků parc. č. 31/1 a 34 do plochy (ZV) odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, kde je plocha ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena s označením V/25 a se způsobem využití „Zeň městská všeobecná – parky – ZVp“. Vymezena byla v rámci schválených V. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 29. 12. 2004.

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 a navazujících dokumentů je zástavba v záplavových územích vnímána jako riziková. Hlavním cílem je preventivní ochrana území a obyvatelstva před potenciálními riziky a minimalizace případných škod.

Podle PÚR ČR (celostátní priority uvedené v čl. 25 a 26) je nezbytné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před rizikem záplav a v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy pouze ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Tento striktní požadavek přebírají i Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4, které v bodě 108 písm. b) stanovují tutéž podmínku:

„v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“.

Vymezení plochy smíšené obytné v této lokalitě by představovalo vnesení nové zástavby do rizikového území, což je v přímém rozporu s principem prevence a minimalizace škod na majetku a zdraví obyvatel. Zatímco v etapě veřejného projednání byl rozsah záplavového území dočasně redukován, aktuální hydrologické modely potvrzují, že záplavové území zasahuje téměř celé předmětné pozemky. Využití plochy pro veřejnou zeň (ZV) je naopak v záplavovém území přípustné a vhodné, neboť nezhoršuje odtokové poměry a zvyšuje retenční schopnost krajiny.

K opodstatnění vymezení plochy 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“ a jejímu rozšíření o původní plochu 080-P přispívá také skutečnost, že v nejbližším okolí i sídle dochází k nárůstu počtu obyvatel a nemovitostí k bydlení a tato lokalita vykazuje nedostatek souvisejících ploch veřejných prostranství.

Plocha 079-P / ZV je vymezena z důvodu založení centrální plochy veřejně přístupné zeleně (parku) 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. Důvodem vymezení plochy 079-P je zajištění dostatečné výměry ploch veřejných prostranství a jejich optimální dostupnosti z obytných území (naplnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

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 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.

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. Ve Svítkově patří mezi hlavní návrhové plochy zeleně plochy 079-P, 083-P a 085-P v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka.

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).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, a to především objektivní stav dopravní infrastruktury a situování původní plochy 080-P v záplavovém území, shledal pořizovatel námitku jako důvodnou. Předmětné pozemky jsou proto vymezeny jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Transformace plochy na veřejnou zeleň je v souladu s principy udržitelného rozvoje 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 nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- územní rozhodnutí ze dne 21.2.2007 Č.j. ÚS0201281/06/07/FI/roz

NÁMITKA Č. 93

PROSTŘEDNÍ Jarmila

Chrudim

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51356/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o změnu parcel 544 a 545 nacházejících se dle nového územního plánu v lokalitě 576 - K na k. ú. Svítkov v lokalitě Na Pasti a provést tyto změny funkčních ploch v jeho ploše:

1. Rozvojovou plochu 576 - K (parcelu číslo 545) pro rozvoj funkčního využití NL (Plocha lesa) nahradit plochou funkčního využití B (bydlení).
2. Rozvojovou plochu 576 - K (parcelu číslo 544) pro rozvoj funkčního využití NL (Plocha lesa) nahradit plochou funkčního využití B (bydlení).

Odůvodnění námítky:

Tato rozvojová plocha označená 576 - K dle nového ÚP je plynule navazující na stávající plochu určenou k bydlení. A je jedinou možnou plochou určenou k zachování dalšího rozvoje Svítkova. Proto navrhuji, aby byl zachován možný další rozvoj Svítkova a nahradit rozvojovou plochu 576 - K na funkční plochu určenou k bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 544 a 545, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN paní Jarmila Prostřední. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 544 a 545 v k.ú. Svítkov vymezeny jako plocha změny v krajině 576-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy změny v krajině 576-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ a požaduje vymezit na předmětných pozemcích plochu s funkčním využitím B (bydlení).

Námitka byla zamítnuta, neboť v současné době není důvod rozšiřovat zastavitelné plochy ve Svítkově, lokalita je navíc v nevhodně situovaná v těsné blízkosti železničního koridoru a komunikace II. třídy, která je navržena ke zkapacitnění.

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.

Kromě toho byla pro území, jehož součástí je předmětný pozemek, v květnu 2021 schválena Územní studie „Svítkov – Na Pašti, přírodní sportovní areál“. Tato územní studie reflektuje záměr statutárního města Pardubice na rozšíření sportovně rekreačního zázemí u Svítkova v návaznosti na plochy bydlení, zeleně a sportu. Územní studie navrhuje plochy sportovišť pro baseball, softbal, kriket, fotbal, discgolf, součástí jsou tréninkové odpaliště, zázemí, workout, zeď 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.

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.

Z důvodu tohoto záměru statutárního města Pardubice podrobněji rozpracovaného v územní studii bylo vymezení předmětné lokality upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání. Původní plocha změny v krajině 576-K byla změněna a je nyní součástí zastavitelné plochy 814-Z se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“.

Veřejný zájem na vybudování přírodního sportovního areálu sloužícího ke každodenní rekreaci obyvatel města i širšího okolí převažuje nad zájmem vymezení plochy pro bydlení v této okrajové poloze území, navazujícího na volnou krajinu.

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 vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v předmětné lokalitě by bylo 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

BOUŠKA Jiří, st.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51451/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme se zahrnutím plochy K.Ú.Č. 203-P do veřejného prostranství a tím zprůchodnění zahrádkářské kolonie Na Ležánkách II., která je v soukromém vlastnictví zahrádkářů.

Odůvodnění námitky:

Vážení, nesouhlasíme s rozhodováním plánu. Nechápeme, jak vůbec mohl někdo dostat tento nápad, když o několik metrů již cesta je a je možnost její rozšíření. Před mnoha lety tady bylo smetiště a místy bažina. Vlastními silami jsme vše dali do pořádku. Věřte, že to bylo velmi náročné, ale vybudovali jsme to ke své spokojenosti. Myslíme si, že do tohoto rozhodnutí zasahuje pan Holeček, který, když byl v nepravu zvítězil. Tomu vadí i hřiště a hluk dětí. Touto novou silnicí k nám přilákáte akorát zloděje a lidé bez práce a nepřizpůsobivce. Zavládne tu kriminalita a strach o děti i majetek. Nemáte pocit, že tenhle nápad je nezodpovědnost?? Boušková Stanislava

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

BOUŠKA Jiří, st., dle údajů v KN 50% vlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/27 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky a zasahuje i do pozemků týkajících se obsahu námitky. Pozemek parc.č. 1392/27, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P, zčásti je dotčen plochou 203-P.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 203-P se způsobem využití „PV veřejné prostranství“ za účelem zbudování cesty na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje z návrhu k veřejnému projednání vypustit, neboť v území již existuje stávající cesta, která plní požadovaný účel a tuto cestu lze i rozšířit.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání

zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 95

BIŠKO Bohumil

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51477/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství a tím zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky, které si jako vlastníci svými prostředky udržujeme. V území, které je navrhované, teče potok, který se vlivem nadměrné vody z dešťů vylívá do zahrádek. Máme obavy, že ze zahrádek bude zóna pro nákup pro bezdomovce, nekalé živly a jiné nepříznivě působivé občany. V žádném případě si nepřejeme, aby bylo narušováno naše soukromí a vlastnictví. Domnívám se, že tato stavba není ve veřejném zájmu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Biško Bohumil je dle údajů v KN vlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/76 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky a zasahuje i do pozemků týkajících se obsahu námitky. Pozemek parc.č. 1392/76, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P, zčásti je dotčen plochou 203-P.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 203-P se způsobem využití „PV veřejné prostranství“ za účelem zbudování cesty na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje z návrhu k veřejnému projednání vypustit, neboť v území již existuje stávající cesta, která plní požadovaný účel a tuto cestu lze i rozšířit.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna

zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 96

BURIAN Jaroslav
BURIÁNOVÁ Růžena
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51465/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství a tím zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II.

Odůvodnění námitky:

Tento pozemek je výhradním společným majetkem všech zahrádkářů a byl společnými silami zveleben z původní bažiny. V tomto prostoru nachází se odvodňovací strouha, která odvádí podzemní a povrchové a přívalové vody z celého areálu zahrádek. Co se týče zprůchodnění osady, jistě každý ví co se děje, když osoby nepřizpůsobivé by měly volný přístup do osady.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Burian Jaroslav a Buriánová Růžena jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/77 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/77, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 203-P se způsobem využití „PV veřejné prostranství“ za účelem zbudování cesty na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje z návrhu k veřejnému projednání vypustit, neboť v území již existuje stávající cesta, která plní požadovaný účel a tuto cestu lze i rozšířit. V námitce podatelé uvádí i další důvody, proč s návrhem ÚP nesouhlasí (bezpečnost zahrádkářské osady, odtokové poměry v území atd.).

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 97

DVOŘÁK Milan

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51467/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zamýšleným zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství zahrádek Ležánky II.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky, které jsme za neuvěřitelných těžkých podmínek zúrodnili a udržujeme. Porušení ochrany ploch před zcizením. Zakrytím kanálu bude zvýšena hladina spodních vod. Znehodnocení.

Touto úpravou přijde osada o milionové částky znehodnocením pro veřejnost.

Toto opatření jen řeší soukromé zájmy sousedních majitelů a ne veřejný zájem.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Dvořák Milan je dle údajů v KN vlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/10 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/10, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 203-P se způsobem využití „PV veřejné prostranství“ za účelem zbudování cesty na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje z návrhu k veřejnému projednání vypustit, neboť v území již existuje stávající cesta, která plní požadovaný účel a tuto cestu lze i rozšířit. V námitce podatelé uvádí i další důvody, proč s návrhem ÚP nesouhlasí (bezpečnost zahrádkářské osady, odtokové poměry v území atd.).

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 98

HALAČKA Josef
HALAČKOVÁ Věra
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51457/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti záměru v územním plánu, který se dotkne naší nemovitosti. Konkrétně p.p.1392/73 a 1392/2. S navrhovaným řešením nás nikdo neseznámil. Návrh by znehodnotil naši nemovitost, jelikož odvodnění pozemku je svedeno do stávající vodoteče p.p. 1392/2.

Odůvodnění námitky:

Zrušením odvodňovacího systému z parcely 1392/73 a st.p.8534 by došlo ke změně hladiny podzemní vody a tím by nastala devastace st.p.8534. Z navrhovaného řešení není patrné komu a k čemu by navrhovaná komunikace měla sloužit. Do parku Na Špici je dostatečné množství přístupových komunikací. Kolem vily p. Holečka je dostatečně široká komunikace, která se nabízí jako daleko levnější varianta navrhovaného záměru.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Halačková Věra je dle údajů v KN vlastníkem pozemku st.p.č. 1392/73 a podílovým vlastníkem pozemku p.p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p. č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/73, k.ú. Pardubice, je zčásti vymezen se způsobem využití PV – Veřejné prostranství a zčásti se způsobem využití SR – Plocha smíšená obytně rekreační. Předmětný pozemek je v části, která je vymezena se způsobem využití SR součástí plochy přestavby 205-P.

Námitka směřuje proti zrušení odvodňovacího systému z parcely st.p.č. 1392/73, dále z námitky vyplývá, že směřuje i proti vymezení plochy se způsobem využití „PV veřejné prostranství“ na předmětných pozemcích za účelem zbudování cesty, která by odvodnění pozemků narušila, neboť není dostatečně znám účel této komunikace. Podatel se domnívá, že přístupy jsou dostatečně zajištěny, dále uvedl důvody svého nesouhlasu, avšak nevyjádřil konkrétní požadavky na jím požadovanou změnu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití, a to k vymezení plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, zároveň jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury vyvlastnit. Plocha se dotýká vlastnických práv podatele.

K prohlášení, že podatel nebyl s navrhovaným řešením seznámen, uvádíme, že proces pořízení územního plánu je veden podle stavebního zákona a správního řádu a vzhledem k velkému počtu účastníků není projednáván s dotčenými osobami jednotlivě, je vyvěšován podle zákonem daných pravidel, a to veřejnou vyhláškou. Všichni dotčení mají právo se s návrhem územního plánu seznámit při projednání, rovněž je povinně vyvěšován v elektronické podobě s dálkovým

přístupem. Oznámení o projednání a vyvěšení je dohledatelné na úřední desce příslušné obce, pro kterou je územní plán pořizován.

Námítce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námítce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 99

HRUBÝ Pavel
HRUBÁ Irena
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51989/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství, tím zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky, které si udržujeme vlastními silami. Proto s tímto návrhem nesouhlasíme, i z hlediska bezpečnosti našich pozemků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Hrubý Pavel a Hrubá Irena jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/63 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/63, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na ležánkách II. Namítající požaduje plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání

zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 100

HRUŠA Vlastimil
HRUŠOVÁ Zdeňka
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51475/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme se zahrnutím plochy k.ú.č.203-P do veřejného prostranství a tím zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II., která je v soukromém vlastnictví zahrádkářů.

Odůvodnění námitky:

ÚP navržená cesta je nadbytečná, neboť v daném území již existuje souběžná komunikace, vzdálená cca 100m, na které je minimální provoz.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Hruša Vlastimil a Hrušová Zdeňka jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/12 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/12, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání

zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 101

HYBÍNOVÁ Veronika, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51466/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlas se změnou územního plánu - výstavba veřejné cesty parc. P-203.

Odůvodnění námitky:

Dotčený pozemek je součástí zahrádkářské kolonie Na Ležánkách. Jsme vlastníci jednotlivých zahrádek a společných pozemků. Při výstavbě veřejné cesty by došlo k narušení klidu, ve večerních hodinách by zde docházelo ke sdružování nepříznuplivých občanů a k nepořádku. Při deštích dochází nejen ke stoupání spodní vody, ale i k rychlému zaplnění příkopu vodou, která se pak rozlije do okolí. Jako vlastníci si zde udržujeme pořádek a klid. Jako jeden z vlastníků pozemku hned vedle dotčeného pozemku nesouhlasím s jakoukoli změnou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Hybínová Veronika dle údajů v KN spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/49 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/63, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P, zčásti je dotčen vymezením plochy 203-P se způsobem využití „PV – Veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II. Namítající požaduje plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy

s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepcí odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námítce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 102

KOCÁNEK Václav
KOCÁNKOVÁ Dagmar
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51462/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlas se změnou územního plánu - výstavba veřejné cesty parc. P-203. Nesouhlasím se zprůchodněním zahrádkářské kolonie Ležánka a zahrnutím plochy do veřejného prostranství.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky. Navržená cesta je nadbytečná, souběžně existuje cesta kolem obou osad a je minimálně využívána.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Kocánek Václav a Kocánková Dagmar jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/9 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/12, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání

zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 103

KOLÍSKO Miroslav
KOLÍSKOVÁ Hana
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51994/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s průchodněním zahrádkářské kolonie LEŽÁNKA, a zahrnutím plochy do veřejného prostranství.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé vlastnictví. Došlo by k narušení soukromí a vážně by byl ohrožen soukromý majetek.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Kolísko Miroslav a Kolísková Hana jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/41 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/12, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

KŘIVKA Petr
KŘIVKOVÁ Libuše
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51991/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství, což způsobí zpřístupnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II.

Odůvodnění námitky:

Na novém ÚP je navržena cesta v souběhu s existující vozovkou ve vzdálenosti max. cca 100 metrů, na které je minimální provoz (podél zahrádkářské kolonie Ležánka II. a Ležánka I.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Křivka Petr a Křivková Libuše jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/20 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/20, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání

zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 105

MEDEK František

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52004/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství, ani tím zprůchodněním osady Na Ležánkách II.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky zahrádkářské kolonie „Na Ležánkách II.“. Jsme vlastníci jednotlivých zahrádek a společných prostor a pozemků. Při úpravě veřejné cesty by došlo k narušení klidu ve večerních hodinách, a v zimě, kdy je zde minimum lidí, by docházelo ke zdržování nepříznivých občanů a nepořádku. Při deštích dochází ke stoupání spodní vody, ale i k rychlému zaplnění příkopu vodou, která se pak rozlévá do okolí. Jako vlastníci si zde udržujeme pořádek a klid. Já jako jeden z vlastníků nesouhlasím s jakoukoli změnou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Medek František je dle údajů v KN vlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/40 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/40, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna

zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 106

NOVÁK Jan, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51459/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství. Rovněž nesouhlasím s sprůchodněním osady na Ležánkách II.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky, které jsou ve vlastnictví jednotlivých vlastníků nebo o společné prostory těchto vlastníků. Při zamýšlené úpravě by došlo k narušení klidu a pořádku a celá oblast by přestala sloužit svému účelu a to je oddech a odpočinek po práci.

Rozhodně nesouhlasím s provedením plánované úpravy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Novák Jan, Ing. je dle údajů v KN vlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/39 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/39, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna

zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 107

PODMELLE Jan
PODMELLOVÁ Božena
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51474/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zprůchodněním zahr. osady Ležánka a zahrnutím plochy do veřejného prostranství (203-P).

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky a nedovedu si představit, že tudy povede veřejná cesta a celé město si bude sklízet moji úrodu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Podmelle Jan a Podmellová Blažena jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/22 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/22, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání

zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 108

SBÍRALOVÁ Hana

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52370/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství, tím zprůchodnění zahrádkářské osady na Lažánkách II.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky, které si jako vlastníci udržujeme a svými silami opečováváme. V území, které je navrhované, teče i potok, který se silou nadměrné vody z deště vylívá do břehu a zahrádek. Máme obavy, že ze zahrádek bude jen tzv. nákupní zóna pro bezdomovce, nekalé živly a jiné nepřízpůsobivé občany.

Žádném případě si nepřejeme, aby bylo naše soukromí narušeno a vlastnictví taktéž.

Žádném případě nesouhlasíme, aby zahrádkářská kolonie, která byla prve letitá bažina na zahrádkářskou kolonii byla zavedena do územního plánu města: Všechno, co je v zahrádkářské kolonii je prací pilných zahrádkářů a jejich penězi udržováno. Není to veřejný zájem, představa města zprůchodnit celé město.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Sbíralová Hana je dle údajů v KN vlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/38 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/38, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P, zčásti je dotčena vymezením plochy 203-P se způsobem využití „PV – Veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 109

STEHLÍKOVÁ Marie

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51455/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zahrnutím plochy 203-P do veřejného prostranství ani tím zprůchodněním zahrádkářské osady na Ležánkách II.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromé pozemky zahrádkářské kolonie Na Ležánkách II. Jsme vlastníci jednotlivých zahrádek a společných pozemků a prostor. Při úpravě veřejné cesty by došlo k narušení klidu ve večerních hodinách a v zimě kdy je zde minimum lidí by docházelo ke zdržování nepříznivých občanů a nepořádků. Při deštích dochází ke stoupání spodní vody, ale i k rychlému zaplnění příkopu vodou, která se pak rozlévá do okolí. Jako vlastníci si zde udržujeme pořádek a klid. Já jako jeden z vlastníků pozemku hned vedle dotčeného pozemku rozhodně nesouhlasím s jakoukoliv změnou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stehlíková Marie je dle údajů v KN vlastníkem pozemkových parcel p.č. 1392/60, 1392/61 a podílovým spoluvlastníkem pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/61, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P, pozemek parc.č. 1392/60, k.ú. Pardubice je zčásti vymezen se způsobem využití „SR – Plocha smíšená obytně rekreační“ a zčásti se způsobem využití „PV – Veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepcí odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

ZINDULKA Karel
ZINDULKOVÁ Růžena
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51992/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se zprůchodněním zahrádkářské osady a zahrnutím plochy do veřejného prostranství.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o soukromý pozemek. Jelikož je cesta souběžná s kolonií, tak současný návrh považuji za zbytečný. Proto nesouhlasím s tímto návrhem.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Zindulka Karel a Zindulková Růžena jsou dle údajů v KN vlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/74 a podílovými spoluvlastníky pozemkové parcely p.č. 1392/2, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p.č. 1392/2 vymezena plocha 203-P „PV-Veřejné prostranství“ pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 202-P a 205-P. Plocha 203-P je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD118, tj. plocha pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění. Z grafického vymezení je patrné, že plocha 203-P počítá s rozšířením stávající cesty na přilehlé pozemky. Pozemek parc.č. 1392/74, k.ú. Pardubice je vymezen se způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační v rámci plochy přestavby s označením 205-P, zčásti jako plocha 203-P se způsobem využití PV – Veřejné prostranství“.

Námitka směřuje proti zahrnutí plochy 203-P do veřejného prostranství, což bude mít za následek zprůchodnění zahrádkářské osady Na Ležánkách II. Namítající požadují plochu 203-P z návrhu ÚP k veřejnému projednání vypustit. Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy 203-P „PV - Veřejné prostranství“, která je zároveň vymezena jako VPS s označením VD118 s možností pro tuto veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury dotčené území vyvlastnit. Námitka je relevantní, vymezením dojde k omezení práv vlastníka pozemku.

Námitce bylo vyhověno a plocha 203-P byla v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochy 202-P a 205-P byla stanovena podmínka územní studie s označením ÚS-22, která navrhne uspořádání území v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového územního plánu je dále nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR - Plocha smíšená obytně rekreační, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání

zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Tím, že došlo k vypuštění plochy 203-P z návrhu územního plánu, se námitce vyhovuje. V souvislosti s tím bylo vypuštěno i vymezení VPS VD118.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 111

BROTAN Aleš, Ing.

Chrudim

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 48999/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník uvedených nemovitostí, vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví / spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10016, st. 10221 byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 10016 a 10221 a pozemkové parcely č. 1411/16 a 1411/18, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Aleše Brotana, pozemková parcela č. 1411/19, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Aleše Brotana, pana Radka Dvořáčka, pana Karla Kašpara, paní Gabriely Kašparové, paní Ing. Radky Konopkové,

pana Miloše Krumpára, pana Kamila Matyse, pana Milana Matyse, pana Františka Mence, pana Ing. Petra Rouska, pana Miloše Vondráčka, paní Olgy Vondráčkové a pana Ing. Františka Vrbaty. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 10016 a 10221 a pozemkové parcely č. 1411/16 a 1411/18, k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou stavební parcely č. 10016 a 10221 a pozemkové parcely č. 1411/16 a 1411/18, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky p.č.st.10016, p.č.st.10221, 1411/16, 1411/18, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 112

BROŽOVÁ Alena

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 48588/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník st. 10098 a p.č. 1411/5 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelů již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nebezpečná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10098, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K.73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10098 a pozemková parcela č. 1411/5, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Aleny Brožové, pozemkovou parcelu č. 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, paní Alena Brožová je jedním ze spoluvlastníků.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 10098 a p.p. č. 1411/5, 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcela č. 10098 a pozemkové parcely č. 1411/5 a 1411/20, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č.10098, p.p.č. 1411/5, 1411/20, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 113

DVOŘÁČEK Radek

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 48997/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník p.č.st.10134 a 1411/17 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/19 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k • pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna – vede zde červená turistická značka, nebezpečná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků, a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10134, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému, a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10134 a pozemková parcela č. 1411/17, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Radka Dvořáčka, pozemkovou parcelu č. 1411/19, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, pan Radek Dvořáček je jedním ze spoluvlastníků.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 10134 a p.p. č. 1411/17, 1411/19 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcela č. 10134 a pozemkové parcely č. 1411/17 a 1411/19, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 10134, p.p.č. 1411/17, 1411/19, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 114

JEDLIČKOVÁ Světluška

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 48574/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník p.č. 141 J/22 (zahradu) a spoluvlastník p.č. 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vy vlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Pozemek p.č. 1411/22 je platným územním plánem určen k zastavění.

Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře nešetrné a diskriminačním způsobem ke míšení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který, by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1411/22, k.ú. Pardubice je dle údajů v KN ve vlastnictví Světlušky Jedličkové, pozemkovou parcelu č. 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, paní Světluška Jedličková je jedním ze spolumahitelů.

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

s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 p.p.č. 1411/22 a 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námítka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přivozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou pozemkové parcely č. 1411/20 a 1411/22, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námítce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky p.p.č. 1411/20, 1411/22, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 115

JELÍNKOVÁ Alice

Praha 5

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52209/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako spoluvlastník st.7200, st.7201, st.7202 a p.č. 1411/1 (Zahrada), Vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatkách a chalupách

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace. Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nebezpečná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavby, které jsou součástí pozemku st.7200, st.7201, st.7202, byly zkolaudovány, zapsány v katastru nemovitostí a k danému účelu jsou užívány. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možnosti jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou Stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 7200, č. 7201, č. 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Alice Jelínkové.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 7200, č. 7201, č. 7202 a p.p. č. 1411/11 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcely č. 7200, č. 7201, č. 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 7200, č. 7201, č. 7202, p.p.č. 1411/1, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 116

KAREŠ Martin

Rokytno

Námitka podána dne 28.6. 2018, pod č. j.: MmP 47963/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako Vlastník st. 10031 a p.č. 1411/6, 1411/7 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - PI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10031, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4-stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící, k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10031 a pozemkové parcely č. 1411/6, 1411/7, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Martina Kareše, pozemkovou parcelu č. 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, pan Martin Kareš je jedním ze spoluvlastníků.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p.č. 10031, p.p.č. 1411/6, 1411/7 a 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námítka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou stavební parcela 10031, pozemkové parcely č. 1411/6, 1411/7 a 1411/20, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námítce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 117

KAŠPAR Karel

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 48578/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník st. 10772 a p.č. 1411/12 (zahrada), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití 'pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na. nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - R1 s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde Červená turistická značka, nézpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10772, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje Určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10772 a pozemková parcela č. 1411/12, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Karla Kašpara. Namítající je vlastníkem předmětných pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 10772 a p.p. č. 1411/12 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námítka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcela č. 10772 a pozemková parcela č. 1411/12, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námítce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 10772, p.p.č. 1411/12, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 118

KNOPKOVÁ Radka, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 48590/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník st. 9855, 9950 a p.č. 1411/3, 1411/4 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/19, 1411/20 (cesta), vše k.ú. r Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití ■ (s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 63 3-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8. končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavby, které jsou součástí pozemků st. 9855, st. 9950, byly zkolaudovány, zapsány v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavby určené pro rodinnou rekreaci, jsou užívány. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlem (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se máji vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 9855, 9950 a pozemkové parcely č. 1411/3, 1411/4, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Ing. Knopkové Radky, pozemkové parcely č. 1411/19 a 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, Ing. Knopková Radka je jedním ze spolumatelů. Namítající je vlastníkem předmětných pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 9855, 9950 a p.p. č. 1411/3, 1411/4, 1411/19 a 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost s

Dle stávajícího stavu jsou stavební parcely č. 9855, 9950 a pozemkové parcely č. 11411/3, 1411/4, 1411/19 a 1411/20, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p. č. 9855, 9950 a p.p. č. 11411/3, 1411/4, 1411/19 a 1411/20, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 119

KRAUS Jiří, Mgr.

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 48516/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník 1411/2 (zahradka) k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemku, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemku v mém vlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemku do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemku vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedeného pozemku a nesouhlas s vymezením LBC 162 na tomto pozemku. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí i jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je na pozemku p.č. 1411/2, byla realizována na základě příslušného opatření vydaného stavebním úřadem, byla zkolaudována a jedná se o stavbu určenou pro rodinnou rekreaci. V souladu s ust. § 154 stavebního zákona má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedeného pozemku k zastavění a v konečném důsledku k jeho znehodnocení jak z hlediska možností jeho využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemku, který je umístěn v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zaltrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dál? by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K.73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES:

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1411/2, k.ú. Pardubice je dle údajů v KN ve vlastnictví Mgr. Jiřího Krause. Namítající je vlastníkem 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.

V návrhu ÚP pro 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. 1411/2 v k.ú. Pardubice vymezen jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětném pozemku a se zařazením předmětného pozemku do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je pozemková parcela č. 1411/2, k.ú. Pardubice využívána jako plocha zahrádkové kolonie. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytné rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byl předmětný pozemek p.p.č. 1411/2, v k. ú. Pardubice zakreslen jako plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byl součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 byl pozemek vymezen v plochách „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání je již předmětný pozemek mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 120

LANGER Viktor

Hradec Králové

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 49000/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník p.č.st.10032, 1411/8 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10032, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitosti a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným, venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10032 a pozemková parcela č. 1411/8, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Viktora Langer. Pozemková parcela č. 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, Viktor Langer je jedním ze spoluvlastníků. Namítající je vlastníkem předmětných pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 10032 a p.p. č. 1411/8, 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcela č. 10032 a pozemkové parcely č. 1411/8 a 1411/20, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 10032, p.p.č. 1411/8 a 1411/20, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 121

MATYS Karel

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 49003/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník st. 10124 a p.č. 1411/15 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/19 (cesta), vše k.u. Pardubice, vznáším i námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 kpnčí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde Červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10124, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K.73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10124 a pozemková parcela č. 1411/15, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Karla Matyse a Zdeňky Matysové. Pozemkovou parcelu č. 1411/19, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, pan Karel Matys je jedním ze spoluvlastníků.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 10124 a p.p. č. 1411/15 a 1411/19 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námítka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcela č. 10124 a pozemkové parcely č. 1411/15 a 1411/19, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námítce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 10124, p.p.č. 1411/15 a 1411/19, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 122

MATYSOVÁ Zdeňka

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 49006/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník st. 10124 a p.č. 1411/15 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/19 (cesta), vše k.u. Pardubice, vznáším i námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 kpnčí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde Červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 10124, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K.73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10124 a pozemková parcela č. 1411/15, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Karla Matyse a Zdeňky Matysové. Pozemkovou parcelu č. 1411/19, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, paní Zdeňka Matysová je jedním ze spolumajitelů.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 10124 a p.p. č. 1411/15 a 1411/19 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- c) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- d) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Lábí. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívazu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcela č. 10124 a pozemkové parcely č. 1411/15 a 1411/19, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 10124, p.p.č. 1411/15 a 1411/19, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 123

RICHTER Pavel

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52371/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník st. 9870 a p.č. 1411/24, 1411/25 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj v daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nebezpečná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je součástí pozemku st. 9870, byla zkolaudována, zapsána v katastru nemovitostí a k danému účelu, jako stavba určená pro rodinnou rekreaci, je užívána. V souladu s ust. § 154 stavebního zákona má vlastník stavby povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy • tak, aby nedocházelo ke znehodnocení Stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazující zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 9870 a pozemkové parcely č. 1411/24 a 1411/25, k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Pavla Richtera. Ve vztahu k pozemkové parcele č. 1411/20, k.ú. Pardubice disponuje podatel spoluvlastnickým právem.

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

V návrhu ÚP pro 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 st.p. č. 9870 a p.p. č. 1411/24 a 1411/25, 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu je stavební parcela č. 10124 a pozemkové parcely č. 1411/15 a 1411/19, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 10124, p.p.č. 1411/15 a 1411/19, v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 124

ROUSEK Petr

Pardubice

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49437/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník 1411/13 (zahradka) a spoluvlastník p.č. 1411/19, 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 ?r pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LB.C 8 končí na hranici stávající zástavby, S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas; se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích. Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj V daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nezpevněná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je realizovaná na pozemku p.č. 1411/13 na základě příslušného opatření stavebního úřadu, má sloužit pro rodinnou rekreaci. Po dokončení stavby, má vlastník stavby, v souladu s ust. § 154 stavebního zákona, povinnost ji udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou, funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by' byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K.73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhoval ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v' území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1411/13, k.ú. Pardubice jedle údajů v KN ve vlastnictví Petra Rouska. Namítající je vlastníkem předmětného pozemku. Pozemkové parcely č. 1411/19 a 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků,

pan Petr Rousek je jedním ze spolumajitelů.

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

V návrhu ÚP pro 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 p.p. č. 1411/13, 1411/19 a 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námítka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou pozemkové parcely č. 1411/13, 1411/19 a 1411/20 k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky p.p.č. 1411/13, 1411/19 a 1411/20 v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 125

SÁDOVSKÁ Lenka

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 48582/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník 1411/23 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke [změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích, Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj V daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nebezpečná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K. je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je na pozemku p.č. 1411/23, byla realizována na základě příslušného opatření vydaného stavebním úřadem, byla zkolaudována a jedná se o stavbu určenou pro rodinnou rekreaci. V souladu sust. § 154 stavebního zákona má vlastník stavby povinnost ji i udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází, ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1411/23 k.ú. Pardubice je dle údajů v KN ve vlastnictví Lenky Sádovské a Petra Sádovského.

Pozemkovou parcelu č. 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, paní Lenka Sádovská je jedním ze spolumajitelů.

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

V návrhu ÚP pro 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 p.p. č. 1411/23 a 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou pozemkové parcely č. 1411/23 a 1411/20 k.ú. Pardubice využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky p.p.č. 1411/23 a 1411/20 v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

SÁDOVSKÝ Petr

Pardubice

Námitka podána dne 29.6. 2018, pod č. j.: MmP 48584/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník 1411/23 (zahrada) a spoluvlastník p.č. 1411/20 (cesta), vše k.ú. Pardubice, vznáším námitku ke [změně funkčního využití pozemků, a to ze stávajícího funkčního využití s odkazem na platný územní plán) plochy individuální rekreace (PR) na nové funkční využití plochy krajinné zeleně (NK, 633-K). Dále vznáším námitku k vymezení LBC 162 na pozemcích v mém vlastnictví/spoluvlastnictví, když stávající LBC 8 končí na hranici stávající zástavby. S těmito navrženými změnami nesouhlasím, stejně jako nesouhlasím s omezením vlastnického práva zařazením pozemků do veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Vyjadřuji tímto nesouhlas se změnou funkce využití výše uvedených pozemků a nesouhlas s vymezením LBC 162 na těchto pozemcích, Touto námitkou požaduji změnu funkční plochy s ohledem na plánovaný rozvoj V daném území jako plochy rekreace individuální - RI s hlavním využitím individuální rodinná rekreace v chatách a chalupách.

Odůvodnění námitky:

Jedná se o území k původnímu účelu již užívané, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace.

Prostupnost podél toku Labe je zajištěna - vede zde červená turistická značka, nebezpečná komunikace podél toku Labe slouží jako příjezd a přístup k dalším pozemkům a pro obsluhu správce toku. Pozemky jsou zastavěné, celá navrhovaná funkční plocha NK, 633-K. je oplocena a pozemky tak nemohou plnit funkci ÚSES. LBC 162 nemůže v současné době a ani v budoucnu vytvářet podmínky pro dotváření systému ÚSES a zajištění funkčnosti všech jeho prvků a to i ve vazbě na ust. § 154 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavba, která je na pozemku p.č. 1411/23, byla realizována na základě příslušného opatření vydaného stavebním úřadem, byla zkolaudována a jedná se o stavbu určenou pro rodinnou rekreaci. V souladu sust. § 154 stavebního zákona má vlastník stavby povinnost ji i udržovat, s odkazem na ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, po celou dobu její existence, tedy tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. Touto neodůvodněnou a nezdůvodněnou změnou funkčního využití by došlo ve větší, než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož nově navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsné blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B), dále by byl negativní i dopad na kvalitu prostředí, když prostor určený k rekreaci je chráněným venkovním prostorem (pokud jde o hluk) a zeleň chráněným prostorem není.

Z mého pohledu je v územním plánu chybně vymezen nadregionální vodní biokoridor K73, který by měl být vymezen v šířce vodního toku, tj. ve vzdálenosti od jednoho břehu k druhému a to s odkazem na příslušnou metodiku vydanou Ministerstvem pro životní prostředí k problematice ÚSES, a navrhovaný LBC 162 tak nemůže být vloženým biocentrem. ÚSES se mají vymezovat na plochách přírodních či plochách, kde nedochází, ke střetu se stávajícími funkcemi území a schválenými záměry, a také musí být zvažovány oprávněné zájmy uživatelů v území. Nelze tedy navrhovat ÚSES ve stávající zastavěné ploše, která je v souladu s platnou ÚPD, a která nemá z hlediska fungování ÚSES potenciál stát se do budoucna funkční součástí ÚSES. ÚSES by měly být navrhovány tak, aby zajistily maximální efekt pro dlouhodobé přežití přirozeného genofondu krajiny a její ekologickou stabilizaci při minimálních prostorových a finančních nárocích, když jedním z parametrů při vymezování ÚSES je i zohlednění jiných limitů a zájmů v území, tedy i skutečnost, že se jedná o území již zastavěné a plně sloužící k funkci dané platným územním plánem. LBC 162 je tedy navržen v rozporu se základními zásadami vymezování ÚSES.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1411/23 k.ú. Pardubice je dle údajů v KN ve vlastnictví Lenky Sádovské a Petra Sádovského. Pozemkovou parcelu č. 1411/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN vícero vlastníků, pan Petr Sádovský je jedním ze

spolumajitelů.

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

V návrhu ÚP pro 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 p.p. č. 1411/23 a 1411/20 v k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „“. Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Námítka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60–72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou pozemkové parcely č. 1411/23 a 1411/20 k.ú. Pardubice využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb je námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie je upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky p.p.č. 1411/23 a 1411/20 v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELENĚ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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 navráceny.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 127a

DAVIDOVÁ Helena

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49815/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

II. Shrnutí námitek:

S ohledem na skutečnost, že aktuálně projednávaný návrh nového územního plánu města Pardubice je stížen vadami rozporu se zákonností i věcnou správností, podávám tímto k jeho navrženému znění následující námitky:

1. Zahrnutí výše vymezených nemovitostí do lokality označené NK, 663-K a s tím související navrhovaná změna územního plánu města Pardubice spočívající ve změně funkčního využití plochy, nově jako plochy krajinné zeleně, je v rozporu s principem proporcionality, a tedy nezákonné.
2. Zahrnutí výše definovaných nemovitostí do lokality označené LBC 162/VU 103 a s tím související jejich nové zařazení do veřejně prospěšných opatření – plocha s možností vyvlastnění, je v rozporu s principem proporcionality, a tedy nezákonné.

III. Návrh:

S ohledem na výše uvedené námitky k aktuálně projednávanému návrhu územního plánu města Pardubice navrhuji, aby zastupitelstvo města Pardubice, jako příslušný správní orgán vydávající územní plán, rozhodlo následovně:

- a) *Návrh změny územního plánu města Pardubice se mění tak, že výše definované nemovitosti, případně lokalita, se vyjímají z lokality označené NK, 663-K a související funkční využití plochy zůstává beze změny, tedy jako funkční využití individuální rekreace, in eventum*
- b) *Řízení o návrhu změny územního plánu se zastavuje a návrh územního plánu se vrací k přepracování.*

Odůvodnění námitek:

Vlastnické právo je garantováno a chráněno přímo Listinou základních práv a svobod. Ústavní soud ČR judikoval „*Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené (...) zákonodárce může vlastnické právo zákonem omezit z důvodu ochrany práv druhých a ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva přitom nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přiměřené míře.*“

Přestože uvedený nálezný ústavního soudu hovoří pouze o omezení vlastnického práva zákonodárcem, dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu, že omezení vlastnického práva je možné také územním plánem. Takový zásah musí být veden za účelem dosažení ústavně legitimních cílů za současného dodržení principu subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.

Ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovodil, že dotčení vlastníci mohou být územním plánem dotčeni avšak pouze v případech, kdy nebude možné dosáhnout ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování jinak. Zájem, který bude územním plánem sledován, musí tedy převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem, a zároveň bude vlastník nemovitosti omezen v míře, která jej bude omezovat co nejméně.

Je bezesporu právem obce stanovit, jaké bude funkční využití ploch. Případná změna však nesmí být v rozporu s principem proporcionality. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. září 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 - 98, „*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 mimo jiné 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 zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“.*

K aplikaci pátého kroku uvedeného algoritmu se obsáhle vyjádřil také rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 21. července 2009, č. j. 1 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 LZPS), 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, třediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden“.

Plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti, je tedy pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce. V případě, že taková plocha např. veřejného prostranství nebude moci být takto vymezena, musí pořizovatel postupovat tak, aby bylo co nejméně zasaženo do vlastnických práv dotčených subjektů. Pořizovatel by měl stanovovat tyto plochy tak, že budou vymezovány na pozemcích s nej nižší hodnotou. Nelze považovat za souladný s principem proporcionality postup, kdy dojde změnou způsobu využití pozemku ke snížení jeho hodnoty, pokud se v bezprostřední blízkosti nachází pozemek, jehož hodnota by fakticky žádným způsobem snížena nebyla (tak jak navrhuje aktuálně projednávaný návrh nového územního plánu města Pardubice).

Z čl. 11 odst. 4 Listiny vyplývá, že nucené omezení vlastního práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře uvádí „Jedná-li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu, a to z veřejných prostředků nebo toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.“ Tento závěr podporuje i mechanismus náhrady případné majetkové újmy vlastníka způsobené změnou územního plánu nebo vydáním nového územního plánu.

V rámci zadání územního plánu - popis problematických jevů a území jsou v lokalitě Ležáka vymezeny problémy urbanistického rázu popsané jako nevyužité/zanedbané území. V rámci Finálního návrhu zadání územního plánu po projednání je vymezeno ZU 18 Nevyužité/zanedbané území Pardubice Ležánka - rozsáhlé, dosud nevyužité, území v blízkosti centra s vysokým rozvojovým potenciálem. „Značný podíl zanedbaných nebo nevyužitých ploch uvnitř kompaktního města vyžaduje změnu funkčního využití, zcela nové prostorové uspořádání a nové, plnohodnotné, zapojení do sídelní struktury (viz problémový výkres - příloha č. 1). Pro tyto, ale i stávající plochy budou stanoveny podmínky prostorové regulace s ohledem na jejich efektivní využití a charakter území a na jejich širší funkční a prostorové vztahy. Bude zajištěna ochrana území před nekonceptním a živelným zastavěním ploch a budou stanoveny podmínky pro řešení veřejného prostoru (veřejných prostranství). Plochy výroby budou vymezovány vždy v návaznosti na vyšší (nadřazený) systém dopravy a technické infrastruktury a vždy s ohledem na ochranu hodnot území a na minimalizaci negativních vlivů na plochy bydlení. Mimo stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby budou v území pro ochranu rozvojových ploch města vymezeny územní rezervy.“

Z výše uvedených citací z návrhu nového územního plánu města Pardubice je patrné, že v souvislosti s lokalitou, ve které se nacházejí výše vymezené nemovitosti, má nový územní plán za cíl adresovat pouze problémy urbanistického rázu, tedy v porovnání s jinými problémy územního plánování a oprávněnými veřejnými zájmy, které v souvislosti s územním plánováním mohou být zvažovány, jako například ochrana krajiny, dopravní dostupnost, zajištění bydlení, se jedná o problém s nižší mírou urgency. Jak bylo již poukázáno výše, správní orgány by měly při přípravě územního plánu vždy dbát zásady proporcionality a minimalizace zásahů, jako základních předpokladů zákonnosti případného omezení vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí odlišných od správního orgánu, případně obce/města, avšak i požadavek potřebnosti řešení definovaného problému navrženou změnou.

V tomto ohledu se nedomnívám, že je v případě výše definovaných nemovitostí naplněna základní potřeba a vhodnost pro změnu jejich funkčního využití. Označení lokality jako lokality s problémem urbanistického rázu, tedy jako nevyužité anebo zanedbané území, je arbitrární, subjektivní, ničím nepodložené a z části nepravdivé a objektivně nesprávné s ohledem na skutečnost, že v lokalitě Ležánka již po několik desetiletí aktivně funguje zahrádkářská kolonie, kterou někteří její uživatelé využívají k i celoročnímu bydlení, případně bydlení po větší část roku.

Návrh územního plánu konstatuje, že lokalita, ve které se nacházejí výše vymezené nemovitosti, má velký potenciál a mělo by dojít k „novému, plnohodnotnému, zapojení do sídelní struktury“. Přesto však nový územní plán města Pardubice nejenže nepovoluje v dané lokalitě výstavbu, ale dokonce omezuje již v současnosti dostatečně úzce vymezené funkční využití tak, aby došlo k zastavení rozvoje stávající rekreační zóny.

Dále návrh nového územního plánu uvádí: „*Mimo stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby budou v území pro ochranu rozvojových ploch města vymezeny územní rezervy*“. V tomto ohledu mám zejména s poukazem na výše uvedenou judikaturu a odborné závěry za to, že chce-li zastupitelstvo města Pardubic tvořit územní rezervy, mělo by tak primárně činit v rámci svých vlastních nemovitostí a jejich účelovým vymezením, nikoli omezením vlastnického práva třetích osob. Až tehdy, pokud by se tvorba takových územních rezerv ukázala jako nedostatečná, je možné omezit vlastnické právo dalších osob — takové odůvodnění však návrh nového územního plánu města Pardubic neobsahuje.

Územní plán dále neodpovídá na otázku, jak, především změna funkčního využití lokality, ve které se nacházejí i výše definované nemovitosti, ale i její zařazení do veřejně prospěšných opatření napomůže vyřešit definovaný problém a proč jsou dle názoru zastupitelstva urbanistické cíle postaveny výše než Listinou garantované vlastnické právo.

V tomto ohledu považuji navrhované omezení mého vlastnického práva za nezákonné, a to pro nesplnění základního testu proporcionality a minimalizace zásahu.

Další odůvodnění námítky č.1

Jedná se o území již užívané k současnému účelu, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, umístěné v této lokalitě, jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace. Prostupnost podél toku Labe je zajištěna (vede zde červená turistická značka), pozemky jsou zastavěné a nemohou plnit funkci ÚSES. Touto změnou by došlo ve větší než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsném blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B).

Ve městě Pardubice je zeleň zastoupena velmi významnými plochami a každá z nich má svůj charakter, plní jinou funkci a je vhodná pro jiný způsob užívání. Tento fakt projednávaná dokumentace (variantní návrh územního plánu), nijak neřeší.

Pro vyhodnocení problematiky a pro řešení problémů v územně plánovací dokumentaci je třeba využít Územně analytické podklady, jejichž úplná aktualizace v rozsahu stanoveném stavebním zákonem byla dokončena v prosinci 2014 a to i přes řadu výhrad, které lze k tomuto dokumentu mít. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývající zvláštností území. K lokalitě Ležánka je uvedeno, že jde o rozsáhlé, dosud nevyužité, území v blízkosti centra s vysokým rozvojovým potenciálem s řešitelností územním plánem. Je zřejmé, že pořizovatel počítá se zastavěností tohoto rozsáhlejšího území, což se naprosto neslučuje a navrhovanou změnou na zeleň krajinnou.

Výše cit. předpokládaný rozvoj a zastavěnost celé lokality je výslovně shodně citována i v zadání XX. změny územního plánu města Pardubice, které proběhlo veřejnou vyhláškou ze dne 22.2.2016, pod sp.zn. OHA/45183/2015/Pv, Č.j.: MmP 12543/1016, autorem je pořizovatel Magistrát města Pardubice, odbor hl. architekta, Štrossova 44, Pardubice.

Další odůvodnění námítky č.2

Realizací této funkční plochy - přemostění toku Labe, dojde k omezení přístupu k nemovitým věcem v mém spoluvlastnictví. Dále dojde k zatížení hlukem z navýšení dopravy, zhoršení životního prostředí, zásahu do krajinného rázu - to vše se dotkne i nemovitých věcí v mém spoluvlastnictví. V textové části není dostatečně vyhodnocena ani prokázána potřeba vymezení této nově zastavitelné plochy ve vazbě ke stávajícímu přemostění Chrudimky novou lávkou a přechodem přes zdymadlo řeky Labe, kdy dochází k propojení jednotlivých částí města ve vzdálenosti cca 500m ani posouzení z hlediska ekonomického.

V lokalitě Ležánka bylo již opraveno, resp. zásadně zrekonstruováno a rozšířeno několik mostků. Jejich užívání potvrzuje zvýšený hluk v parku Na Špici, kde je dle platného regulativu jakýkoli hluk nepřijatelný.

V. Závěr

S ohledem na výše uvedené námítky a jejich odůvodnění mám za to, že aktuálně projednávaný návrh změny územního plánu města Pardubice nemůže být přijat pro svůj rozpor se zákonem. V této souvislosti odkazuji na návrh dalšího postupu v článku III. těchto námítek.

V případě, že se zastupitelstvo města Pardubic s výše uvedenými námitkami neztotožní a návrh dalšího postupu neakceptuje, je povinno se s námitkami vypořádat způsobem, který bude přezkoumatelný a v limitech zásady zákonnosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 7200, 7201 a 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví paní Heleny Davidové a paní Alice Jelínkové. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 7200, 7201 a 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60 – 72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou stavební parcely č. 7200, 7201 a 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb bude námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie bude upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 7200, č. 7201, č. 7202, p.p.č. 1411/1 v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

V námitce taktéž podatel brojí proti vymezení koncepčního prvku VP-66-N, který má za cíl zlepšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Namítá, že v důsledku toho dojde k zatížení hlukem z navýšení dopravy, zhoršení životního prostředí, zásahu do krajinného rázu – to vše s negativním dopadem na nemovitosti v jeho vlastnictví.

K tomuto je nutné doplnit, že koncepční prvek VP-66-N stanovuje podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, nikoliv pro automobilovou dopravu. Vzhledem k tomu, že není vždy účelné ev. z metodického hlediska správné vymezovat plochy veřejných prostranství k zajištění pěší ev. cyklistické prostupnosti, vymezuje ÚP tzv. koncepční prvky. Jde o překryvný prvek ve tvaru čáry se šipkami definující požadavek na zajištění prostupnosti mezi krajními body. Konkrétní poloha a technické řešení propojení budou určeny v konkrétních případech územní studií, regulačním plánem nebo projektovou dokumentací.

Řeka Labe je s ohledem na své parametry v řešené lokalitě přirozenou, těžkou překonatelnou bariérou, která území na obou březích funkčně odděluje. Návrhem nového propojení je podpořena přirozená prostupnost území ve veřejném zájmu. Podpořen je přirozený pohyb lidí krajinou a její rovnoměrné využívání nejenom k rekreačním účelům. Navržený přechod přes řeku je klíčový prvek prostupnosti krajiny, protože propojuje území, zvyšuje bezpečnost a podporuje pěší a cyklistickou dopravu bez závislosti na automobilu.

Rozsah veřejného prostranství bude upraven dle stávajícího stavu, návrh propojení přes řeku plovoucí značkou v návaznosti na stávající cestu podél zahrádek je zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

DAVIDOVÁ Helena

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49868/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

II. Shrnutí námitek:

S ohledem na skutečnost, že aktuálně projednávaný návrh nového územního plánu města Pardubice je stížen vadami rozporu se zákonností i věcnou správností, podávám tímto k jeho navrženému znění následující námitky:

1. Zahrnutí výše vymezených nemovitostí do lokality označené NK, 663-K a s tím související navrhovaná změna územního plánu města Pardubice spočívající ve změně funkčního využití plochy, nově jako plochy krajinné zeleně, je v rozporu s principem proporcionality, a tedy nezákonné.
2. Zahrnutí výše definovaných nemovitostí do lokality označené LBC 162/VU 103 a s tím související jejich nové zařazení do veřejně prospěšných opatření – plocha s možností vyvlastnění, je v rozporu s principem proporcionality, a tedy nezákonné.

III. Návrh:

S ohledem na výše uvedené námitky k aktuálně projednávanému návrhu územního plánu města Pardubice navrhuji, aby zastupitelstvo města Pardubice, jako příslušný správní orgán vydávající územní plán, rozhodlo následovně:

- a) *Návrh změny územního plánu města Pardubice se mění tak, že výše definované nemovitosti, případně lokalita, se vyjímají z lokality označené NK, 663-K a související funkční využití plochy zůstává beze změny, tedy jako funkční využití individuální rekreace, in eventum*
- b) *Řízení o návrhu změny územního plánu se zastavuje a návrh územního plánu se vrací k přepracování.*

Odůvodnění námitek:

Vlastnické právo je garantováno a chráněno přímo Listinou základních práv a svobod. Ústavní soud ČR judikoval „*Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené (...) zákonodárce může vlastnické právo zákonem omezit z důvodu ochrany práv druhých a ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva přitom nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přiměřené míře.*“

Přestože uvedený nálezný ústavního soudu hovoří pouze o omezení vlastnického práva zákonodárcem, dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu, že omezení vlastnického práva je možné také územním plánem. Takový zásah musí být veden za účelem dosažení ústavně legitimních cílů za současného dodržení principu subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.

Ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovodil, že dotčení vlastníci mohou být územním plánem dotčeni avšak pouze v případech, kdy nebude možné dosáhnout ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování jinak. Zájem, který bude územním plánem sledován, musí tedy převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem, a zároveň bude vlastník nemovitosti omezen v míře, která jej bude omezovat co nejméně.

Je bezesporu právem obce stanovit, jaké bude funkční využití ploch. Případná změna však nesmí být v rozporu s principem proporcionality. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. září 2005, č. j. 1 Ao 1/2005 - 98, „*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 mimo jiné 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 zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)*“.

K aplikaci pátého kroku uvedeného algoritmu se obsáhle vyjádřil také rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 21. července 2009, č. j. 1 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 LZPS), 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, třediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. Jedná-li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden“.

Plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti, je tedy pořizovatel povinen vymezovat primárně na pozemcích obce. V případě, že taková plocha např. veřejného prostranství nebude moci být takto vymezena, musí pořizovatel postupovat tak, aby bylo co nejméně zasaženo do vlastnických práv dotčených subjektů. Pořizovatel by měl stanovovat tyto plochy tak, že budou vymezovány na pozemcích s nej nižší hodnotou. Nelze považovat za souladný s principem proporcionality postup, kdy dojde změnou způsobu využití pozemku ke snížení jeho hodnoty, pokud se v bezprostřední blízkosti nachází pozemek, jehož hodnota by fakticky žádným způsobem snížena nebyla (tak jak navrhuje aktuálně projednávaný návrh nového územního plánu města Pardubice).

Z čl. 11 odst. 4 Listiny vyplývá, že nucené omezení vlastního práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře uvádí „Jedná-li se o zásahy, jejichž čitelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu, a to z veřejných prostředků nebo toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.“ Tento závěr podporuje i mechanismus náhrady případné majetkové újmy vlastníka způsobené změnou územního plánu nebo vydáním nového územního plánu.

V rámci zadání územního plánu - popis problematických jevů a území jsou v lokalitě Ležáka vymezeny problémy urbanistického rázu popsané jako nevyužité/zanedbané území. V rámci Finálního návrhu zadání územního plánu po projednání je vymezeno ZU 18 Nevyužité/zanedbané území Pardubice Ležánka - rozsáhlé, dosud nevyužité, území v blízkosti centra s vysokým rozvojovým potenciálem. „Značný podíl zanedbaných nebo nevyužitých ploch uvnitř kompaktního města vyžaduje změnu funkčního využití, zcela nové prostorové uspořádání a nové, plnohodnotné, zapojení do sídelní struktury (viz problémový výkres - příloha č. 1). Pro tyto, ale i stávající plochy budou stanoveny podmínky prostorové regulace s ohledem na jejich efektivní využití a charakter území a na jejich širší funkční a prostorové vztahy. Bude zajištěna ochrana území před nekonceptčním a živelným zastavěním ploch a budou stanoveny podmínky pro řešení veřejného prostoru (veřejných prostranství). Plochy výroby budou vymezovány vždy v návaznosti na vyšší (nadřazený) systém dopravy a technické infrastruktury a vždy s ohledem na ochranu hodnot území a na minimalizaci negativních vlivů na plochy bydlení. Mimo stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby budou v území pro ochranu rozvojových ploch města vymezeny územní rezervy.“

Z výše uvedených citací z návrhu nového územního plánu města Pardubice je patrné, že v souvislosti s lokalitou, ve které se nacházejí výše vymezené nemovitosti, má nový územní plán za cíl adresovat pouze problémy urbanistického rázu, tedy v porovnání s jinými problémy územního plánování a oprávněnými veřejnými zájmy, které v souvislosti s územním plánováním mohou být zvažovány, jako například ochrana krajiny, dopravní dostupnost, zajištění bydlení, se jedná o problém s nižší mírou urgency. Jak bylo již poukázáno výše, správní orgány by měly při přípravě územního plánu vždy dbát zásady proporcionality a minimalizace zásahů, jako základních předpokladů zákonnosti případného omezení vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí odlišných od správního orgánu, případně obce/města, avšak i požadavek potřebnosti řešení definovaného problému navrženou změnou.

V tomto ohledu se nedomnívám, že je v případě výše definovaných nemovitostí naplněna základní potřeba a vhodnost pro změnu jejich funkčního využití. Označení lokality jako lokality s problémem urbanistického rázu, tedy jako nevyužité anebo zanedbané území, je arbitrární, subjektivní, ničím nepodložené a z části nepravdivé a objektivně nesprávné s ohledem na skutečnost, že v lokalitě Ležánka již po několik desetiletí aktivně funguje zahrádkářská kolonie, kterou někteří její uživatelé využívají k i celoročnímu bydlení, případně bydlení po větší část roku.

Návrh územního plánu konstatuje, že lokalita, ve které se nacházejí výše vymezené nemovitosti, má velký potenciál a mělo by dojít k „novému, plnohodnotnému, zapojení do sídelní struktury“. Přesto však nový územní plán města Pardubice nejenže nepovoluje v dané lokalitě výstavbu, ale dokonce omezuje již v současnosti dostatečně úzce vymezené funkční využití tak, aby došlo k zastavení rozvoje stávající rekreační zóny.

Dále návrh nového územního plánu uvádí: „*Mimo stabilizovaných, zastavitelných ploch a ploch přestavby budou v území pro ochranu rozvojových ploch města vymezeny územní rezervy*“. V tomto ohledu mám zejména s poukazem na výše uvedenou judikaturu a odborné závěry za to, že chce-li zastupitelstvo města Pardubic tvořit územní rezervy, mělo by tak primárně činit v rámci svých vlastních nemovitostí a jejich účelovým vymezením, nikoli omezením vlastnického práva třetích osob. Až tehdy, pokud by se tvorba takových územních rezerv ukázala jako nedostatečná, je možné omezit vlastnické právo dalších osob — takové odůvodnění však návrh nového územního plánu města Pardubic neobsahuje.

Územní plán dále neodpovídá na otázku, jak, především změna funkčního využití lokality, ve které se nacházejí i výše definované nemovitosti, ale i její zařazení do veřejně prospěšných opatření napomůže vyřešit definovaný problém a proč jsou dle názoru zastupitelstva urbanistické cíle postaveny výše než Listinou garantované vlastnické právo.

V tomto ohledu považuji navrhované omezení mého vlastnického práva za nezákonné, a to pro nesplnění základního testu proporcionality a minimalizace zásahu.

Další odůvodnění námítky č.1

Jedná se o území již užívané k současnému účelu, situované v zastavěné části města, napojené na dopravní a technickou infrastrukturu (vodovod, elektro). Všechny pozemky a stavby, umístěné v této lokalitě, jsou užívány k rodinné rekreaci, jsou ve vlastnictví soukromých fyzických osob, které si zde pozemky zakoupily právě za účelem rekreace. Prostupnost podél toku Labe je zajištěna (vede zde červená turistická značka), pozemky jsou zastavěné a nemohou plnit funkci ÚSES. Touto změnou by došlo ve větší než nezbytné míře, nešetrně a diskriminačním způsobem ke zrušení určení uvedených pozemků k zastavění a v konečném důsledku k jejich znehodnocení jak z hlediska možností jejich využití, tak i z hlediska finančního, jelikož navržená funkce omezuje určení k zastavění pozemků, které jsou umístěny v zastavěném území obce, a to v místě, kde se v těsném blízkosti nacházejí stavby rodinných domů a navazuje zahrádkářská kolonie určená jako přestavbové území s funkcí bydlení (B).

Ve městě Pardubice je zeleň zastoupena velmi významnými plochami a každá z nich má svůj charakter, plní jinou funkci a je vhodná pro jiný způsob užívání. Tento fakt projednávaná dokumentace (variantní návrh územního plánu), nijak neřeší.

Pro vyhodnocení problematiky a pro řešení problémů v územně plánovací dokumentaci je třeba využít Územně analytické podklady, jejichž úplná aktualizace v rozsahu stanoveném stavebním zákonem byla dokončena v prosinci 2014 a to i přes řadu výhrad, které lze k tomuto dokumentu mít. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z hlediska ochrany veřejných zájmů nebo vyplývající zvláštností území. K lokalitě Ležánka je uvedeno, že jde o rozsáhlé, dosud nevyužité, území v blízkosti centra s vysokým rozvojovým potenciálem s řešitelností územním plánem. Je zřejmé, že pořizovatel počítá se zastavěností tohoto rozsáhlejšího území, což se naprosto neslučuje a navrhovanou změnou na zeleň krajinnou.

Výše cit. předpokládaný rozvoj a zastavěnost celé lokality je výslovně shodně citována i v zadání XX. změny územního plánu města Pardubice, které proběhlo veřejnou vyhláškou ze dne 22.2.2016, pod sp.zn. OHA/45183/2015/Pv, Č.j.: MmP 12543/1016, autorem je pořizovatel Magistrát města Pardubice, odbor hl. architekta, Štrossova 44, Pardubice.

Další odůvodnění námítky č.2

Realizací této funkční plochy - přemostění toku Labe, dojde k omezení přístupu k nemovitým věcem v mém spoluvlastnictví. Dále dojde k zatížení hlukem z navýšení dopravy, zhoršení životního prostředí, zásahu do krajinného rázu - to vše se dotkne i nemovitých věcí v mém spoluvlastnictví. V textové části není dostatečně vyhodnocena ani prokázána potřeba vymezení této nově zastavitelné plochy ve vazbě ke stávajícímu přemostění Chrudimky novou lávkou a přechodem přes zdymadlo řeky Labe, kdy dochází k propojení jednotlivých částí města ve vzdálenosti cca 500m ani posouzení z hlediska ekonomického.

V lokalitě Ležánka bylo již opraveno, resp. zásadně zrekonstruováno a rozšířeno několik mostků. Jejich užívání potvrzuje zvýšený hluk v parku Na Špici, kde je dle platného regulativu jakýkoli hluk nepřijatelný.

V. Závěr

S ohledem na výše uvedené námítky a jejich odůvodnění mám za to, že aktuálně projednávaný návrh změny územního plánu města Pardubice nemůže být přijat pro svůj rozpor se zákonem. V této souvislosti odkazuji na návrh dalšího postupu v článku III. těchto námítek.

V případě, že se zastupitelstvo města Pardubic s výše uvedenými námitkami neztotožní a návrh dalšího postupu neakceptuje, je povinno se s námitkami vypořádat způsobem, který bude přezkoumatelný a v limitech zásady zákonnosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 7200, 7201 a 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví paní Heleny Davidové a paní Alice Jelínkové. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 7200, 7201 a 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice, vymezeny jako změnová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením „633-K“. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do plochy lokálního biocentra LBC 162. „Z výkresu I.3 VPS VPO „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do VPO veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“. Námitka dále směřuje proti vymezení lokálního biocentra LBC 162 na předmětných pozemcích a se zařazením předmětných pozemků do VPO – veřejně prospěšných opatření „VU 103“.

Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60 – 72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. 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.

Důvodem pro vymezení veřejně prospěšného opatření „VU 103“ bylo zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění funkčnosti ÚSES.

Dle stávajícího stavu jsou stavební parcely č. 7200, 7201 a 7202 a pozemková parcela č. 1411/1, k.ú. Pardubice, využívány jako plochy zahrádkových kolonií. Jedná se o celé území zahrádkářské kolonie situované v zastavěné části města, navazující na plochu smíšenou – obytně rekreační. Všechny pozemky a stavby, které jsou součástí jednotlivých pozemků, jsou určeny 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.

Dle stávajícího stavu a způsobu využití pozemků a staveb bude námitce vyhověno částečně a území zahrádkové kolonie bude upraveno na stabilizovanou funkční plochu „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z důvodu vymezení stabilizované plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách v zahrádkové kolonii, která je intenzivně využívána, bude zrušena plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 – plocha krajinné zeleně (plocha 633-K) a také bude zrušeno veřejně prospěšných opatření „VU 103“ – plocha s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické

stability.

K vymezení rozsahu LBC 162 v následujících fázích návrhu územního plánu uvádíme následující:

Dle původního návrhu ÚP pro společné jednání byly předmětné pozemky st.p.č. 7200, č. 7201, č. 7202, p.p.č. 1411/1 v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“ a byly součástí ÚSES – LBC 162. Stejně tak tomu bylo i v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Zároveň 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.

V návrhu pro opakované i 2. opakované veřejné projednání jsou již předmětné pozemky mimo vymezené území LBC 162.

V námitce taktéž podatel brojí proti vymezení koncepčního prvku VP-66-N, který má za cíl zlepšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Namítá, že v důsledku toho dojde k zatížení hlukem z navýšení dopravy, zhoršení životního prostředí, zásahu do krajinného rázu – to vše s negativním dopadem na nemovitosti v jeho vlastnictví.

K tomuto je nutné doplnit, že koncepční prvek VP-66-N stanovuje podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, nikoliv pro automobilovou dopravu. Vzhledem k tomu, že není vždy účelné ev. z metodického hlediska správné vymezovat plochy veřejných prostranství k zajištění pěší ev. cyklistické prostupnosti, vymezuje ÚP tzv. koncepční prvky. Jde o překryvný prvek ve tvaru čáry se šipkami definující požadavek na zajištění prostupnosti mezi krajními body. Konkrétní poloha a technické řešení propojení budou určeny v konkrétních případech územní studií, regulačním plánem nebo projektovou dokumentací.

Řeka Labe je s ohledem na své parametry v řešené lokalitě přirozenou, těžkou překonatelnou bariérou, která území na obou březích funkčně odděluje. Návrhem nového propojení je podpořena přirozená prostupnost území ve veřejném zájmu. Podpořen je přirozený pohyb lidí krajinou a její rovnoměrné využívání nejenom k rekreačním účelům. Navržený přechod přes řeku je klíčový prvek prostupnosti krajiny, protože propojuje území, zvyšuje bezpečnost a podporuje pěší a cyklistickou dopravu bez závislosti na automobilu.

Rozsah veřejného prostranství bude upraven dle stávajícího stavu, návrh propojení přes řeku plovoucí značkou v návaznosti na stávající cestu podél zahrádek je zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 128

KEMMLEROVÁ Monika

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50312/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zásadně nesouhlasím s faktem, že nově má být území čtvrti Skřivánek - obvod V. zařazeno jako typ území „obytná (plocha) smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu se jedná o území „bydlení“. Žádám, aby toto území zůstalo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“. Pokud by došlo k uvažované změně, mohlo by dojít ke komerčním aktivitám, které by bezpochyby snížily stávající komfort bydlení.

Odůvodnění námitky:

Vymezení území dotčeného námitkou – územní čtvrti Skřivánek – ulice Raškova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 3241, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví paní Moniky Kemmlerové. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek p.č. 3241, v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení pozemku z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V223 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S183 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Roškova, Staňkova, Češkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokality v jižní části kompaktního města;
- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;

- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umístováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umístování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umísťovat podél přilehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha. Převedením části lokality Skřivánek (území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji) do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, z toho důvodu se námitce vyhovuje a předmětné území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude nadále v návrhu ÚP vedeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“.

Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 129

LIŠKOVÁ Dagmar

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49935/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Skřivánek - obvod V. zařazeno jako typ území „obytná (plocha) smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Toto území dnes přesně svým charakterem zástavby a využití odpovídá definici plochy bydlení, kdy je zde zástavba převážně či plně obytná a umístěné provozovny služeb nebo obchody slouží téměř výhradně obyvatelům dané plochy a bezprostředního okolí. Pokud by se zařazení území změnilo, tak volnější definice využití plochy „smíšené obytné“ může přivést do oblasti nové komerční aktivity nebo například služby cestovního ruchu, které mohou snížit stávající komfort bydlení, zvýšit dopravní zátěž apod.

Vymezení území dotčeného námitkou – územní čtvrti Skřivánek – ulice Raškova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 2315/74, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví paní Dagmar Liškové a pana Romana Svobody. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 2315/74, v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení pozemku z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V223 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S183 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokality v jižní části kompaktního

města;

- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umisťováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umisťování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umisťovat podél přilehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha. Převedením části lokality Skřivánek (území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji) do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, z toho důvodu se námitce vyhovuje a předmětné území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude nadále v návrhu ÚP vedeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“.

Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 130

MLEJNEK Vladimír

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50116/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území obvodu Pardubice V. část Skřivánek zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Toto území dnes přesně svým charakterem zástavby a využití odpovídá definici plochy bydlení, kdy je zde zástavba převážně či plně obytná a umístěné provozovny služeb nebo obchody slouží téměř výhradně obyvatelům dané plochy a bezprostředního okolí. Pokud by se zařazení území změnilo, tak volnější definice využití plochy „smíšené obytné“ může přivést do oblasti nové komerční aktivity nebo například služby cestovního ruchu, které mohou snížit stávající komfort bydlení, zvýšit dopravní zátěž apod.

V příloze pozemky: informace o parcele: Pardubice č. st. 3437, obec Pardubice (555134), Katastrální území: 717657, ČLV 72792, výměra: 153 m². stavba na pozemku p.č. 1938.

Vymezení území dotčeného námitkou

území – Staňkova ulice – Češkova ulice, Gorkého ul., Rožkova ul., K Blahobytu, a ulice V Ráji. V čisti obce obvodu Pardubice V. čtvrť Skřivánek, Zelené Předměstí.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 3437, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Davida Holečka a Vladimíra Mlejníka. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek p.č. 3437, v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení pozemku z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V223 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S183 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokality v jižní části kompaktního města;
- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umisťováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umisťování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umisťovat podél přílehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha. Převedením části lokality Skřivánek (území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji) do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, z toho důvodu se námitce vyhovuje a předmětné území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude nadále v návrhu ÚP vedeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“.

Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 131

RUĐOLFOVÁ Vítá, MUDr.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50445/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Skřivánek zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Žádám tedy, aby toto území k bydlení zůstalo bez nových komerčních či podnikatelských aktivit a objektů, které by byly rušivé i ve smyslu dopravní obslužnosti, hluku apod. Nedaleko tu jsou letištní přistávací plochy a areál sportovního stadionu. Tyto stávající hlukem rušivé zóny již opravu nechceme rozšiřovat. Děkuji za laskavé pochopení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 3358, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví paní MUDr. Vítý Rudolfové. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek p.č. 3358, v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení pozemku z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V223 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S183 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokality v jižní části kompaktního města;
- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umisťováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru

zástavby;

- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umísťování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umísťovat podél přilehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha. Převedením části lokality Skřivánek (území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji) do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, z toho důvodu se námitce vyhovuje a předmětné území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude nadále v návrhu ÚP vedeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“.

Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 132

SEINER Stanislav

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49643/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Skřivánek – obvod V. zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Toto území dnes přesně svým charakterem zástavby a využití odpovídá definici plochy bydlení, kdy je zde zástavba převážně či plně obytná a umístěné provozovny služeb nebo obchody slouží téměř výhradně obyvatelům dané plochy a bezprostředního okolí. Pokud by se zařazení území změnilo, tak volnější definice využití plochy „smíšené obytné“ může přivést do oblasti nové komerční aktivity nebo například služby cestovního ruchu, které mohou snížit stávající komfort bydlení, zvýšit dopravní zátěž apod.

Vymezení území dotčeného námitkou

Území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 3240, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Stanislava Seineru. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek p.č. 3240, v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení pozemku z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V223 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S183 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokality v jižní části kompaktního

města;

- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umisťováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umisťování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umisťovat podél přilehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha. Převedením části lokality Skřivánek (území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji) do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, z toho důvodu se námitce vyhovuje a předmětné území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude nadále v návrhu ÚP vedeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“.

Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 133

SVOBODA Roman

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49936/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Skřivánek – obvod V. zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Toto území dnes přesně svým charakterem zástavby a využití odpovídá definici plochy bydlení, kdy je zde zástavba převážně či plně obytná a umístěné provozovny služeb nebo obchody slouží téměř výhradně obyvatelům dané plochy a bezprostředního okolí. Pokud by se zařazení území změnilo, tak volnější definice využití plochy „smíšené obytné“ může přivést do oblasti nové komerční aktivity nebo například služby cestovního ruchu, které mohou snížit stávající komfort bydlení, zvýšit dopravní zátěž apod.

Vymezení území dotčeného námitkou

Území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Gorkého, ulice Staňkova, ulice Češkova vč. ulic K Blahobytu a V Ráji.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 2315/74, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Romana Svobody a paní Dagmar Liškové. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 2315/74, v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení pozemku z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V223 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S183 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokality v jižní části kompaktního města;

- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umisťováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umisťování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umisťovat podél přilehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Češkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha. Převedením části lokality Skřivánek (území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji) do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, z toho důvodu se námitce vyhovuje a předmětné území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Češkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude nadále v návrhu ÚP vedeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“.

Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 134

BEDNÁŘ Josef

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49812/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změnit navrhovanou plochu využití v Pardubičkách ze smíšené obytné (SO) na plochu bydlení (B).

Odůvodnění námitky:

V návrhu Územního plánu Pardubice je navrhováno využití ploch pro bydlení (B) v Pardubičkách na smíšenou obytnou plochu (SO), přesto, že dosud tyto plochy sloužily k bydlení a takto jsou v platném územním plánu označeny (červená barva). Navrhovaná rudá barva je brutální a k této změně není žádný důvod.

Původní červená barva je vhodnější a k pohodě bydlení občanů Pardubiček ohleduplnější.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 1447 a pozemková parcela č. 147/4, k.ú. Pardubičky, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Josefa Bednáře a paní Pavly Bednářové jako společné jmění manželů. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek p.č. 1447 a pozemková parcela 147/4 v k.ú. Pardubičky, vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení 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 V206 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S163 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do urbanistické lokality „Pardubičky“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích, respektive vymezení celého obytného území části Pardubičky do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Pardubičky s centrální částí. Centrum Pardubičky je koncentrované podél ulice Kyjevská s cílem toto centrum zachovat a dále rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. Do centra v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Pardubičky jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) v lokálním centru Pardubičky přednostně a v maximální možné míře umísťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Pardubičky; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- d) rozvíjet lokální integrační osy z lokálních center Černá za Bory a Nemošice do lokálního centra Pardubičky jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města;
- e) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Pardubičky přes řeku Chrudimku do lokálního centra S. K. Neumanna jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami v rámci Pardubičky a Višňovka;

- f) rozvíjet městské nábřeží podél břehů řeky Chrudimky od železničního mostu k lávce v prodloužení ulice K Židovskému hřbitovu s vysokou kvalitou architektonického řešení; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a podporovat kontakt chodců s vodní hladinou (rozvíjet veřejná prostranství v přímém kontaktu s vodní hladinou);
- g) 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).

Centrum Pardubičky je umístěno v prostoru historického jádra osady Pardubičky (pravděpodobně také nejstaršího osídlení Pardubic) a podél ulice Kyjevská, která je tepnou Pardubiček a hlavní spojnici mezi Pardubičkami a centrem. Cílem urbanistické koncepce je toto centrum zachovat a dále rozvíjet zejména podél ulice Kyjevské.

Proto bude území vymezené podél centra Pardubičky i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Převedením obytného území, nacházejícího se mimo centrální část území Pardubičky, nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

Z výše uvedeného vyplývá, že se námítce vyhovuje částečně – stabilizovaná plocha „B – Bydlení“ bude v návrhu ÚP vymezena v rámci stávajícího obytného území Pardubičky avšak mimo centrum Pardubičky.

Centrum Pardubičky bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 135a

BEDNÁŘ Josef

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49567/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Změnit navrhovanou funkci využití plochy cca 100 m západním směrem od ulice Kyjevská a cca 400 m jižním směrem od ulice Pod Hřbitovem (pozemek parcelní č. 339/10 v k. ú. Pardubičky) z veřejné zeleně (NK) na plochu smíšenou obytnou (S).
2. Zachovat stávající hranici zastavěného území podle platného územního plánu v Pardubičkách (Zahrnout pozemek 339/10 do intravilánu).
3. Změnit trasu jihovýchodního obchvatu (silnice I/2) v Pardubičkách mimo intravilán za přeložku železniční trati na Chrudim do průmyslové zóny (Foxconn).

Odůvodnění námitky:

V návrhu Územního plánu Pardubice je navrhováno využití uvedené plochy na stabilizovanou krajinnou zeleň (NK), přesto, že se jedná o plochu, která historicky více jak 60 let patří do vojenského prostoru. Plocha je využívána jako jiná plocha a nepodléhá žádné ochraně. Není součástí zemědělského nebo lesního půdního fondu a nepodléhá omezením zákona o přírodě a krajině. Jedná se o plochu v intravilánu města, která nyní není oplocena a je přístupná každému bez omezení jako veřejné prostranství. Jako je kolem silničního obchvatu navrženo využití území smíšené obytné (SO), navrhuje se stejné využití území na p.p.č. 339/10 v Pardubičkách. Stávající intravilán je stabilizován kolem vojenského prostoru v Pardubičkách už více jak 60 let.

S ohledem na druh a využití označeného pozemku a sousedních pozemků není důvod ke změně intravilánu, která je v rozporu s § 58 stavebního zákona. Pro pohodu bydlení občanů v Pardubičkách je současná trasa Jihovýchodního silničního obchvatu nevhodná. Původní trasa za železniční tratí (plánované přeložky na Chrudim) je vhodnější a k občanům Pardubiček ohleduplnější. Nákladní dopravu by přivedla přímo do průmyslové zóny.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 339/10 v k.ú. Pardubičky vymezena jako stabilizovaná plocha „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, celá byla dotčena překryvným koridorem X31 (DS.k) a převážná část zároveň překryvným koridorem X02 (DS.k). Předmětná parcela byla dále součástí lokálního biocentra LBC 160.

Námitka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námitka směřuje proti vymezení p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, jako plochy „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, požaduje vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.
- 2) Námitka požaduje zachovat stávající hranici zastavěného území podle platného územního plánu (požaduje zahrnout p.p.č. 339/10 do intravilánu).
- 3) Námitka požaduje změnit trasu jihovýchodního obchvatu (silnice I/2) v Pardubičkách mimo intravilán za přeložku železniční trati na Chrudim do průmyslové zóny (Foxconn).

Ad 1)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla předmětná lokalita vymezena jako plocha „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, stejně byla vymezena již ve fázi společného jednání, a to v obou projednávaných variantách.

Dle stávajícího ÚPm Pardubice je předmětný pozemek vymezen jako „Zeleň významná pro tvorbu krajiny – KK“, nachází se v blízkosti plochy vymezené pro jihovýchodní obchvat s označením VI/29/1ku.

Z důvodu sladění s metodikou MINIS byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání způsob využití ploch „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ přejmenován na způsob využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Pro zástavbu pozemek není vhodný, a to z následujících důvodů:

1. Kolize s koridory veřejné dopravní a technické infrastruktury

Předmětný pozemek je dotčen koridory dvou veřejně prospěšných staveb, jejichž trasy jsou převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, je v celém svém rozsahu dotčen překryvným koridorem X31 (TI.k), který je v ÚP vymezen na základě ZÚR PK, které vymezují „koridor pro umístění stavby E11 – nadzemní vedení 2 x 110 kV TR Tuněchody – Pardubice, včetně TR 110/35 kV Pardubice–jih“. ÚP Pardubice tento koridor ze ZÚR PK přebírá a zpřesňuje (zužuje) jeho šířku v závislosti na konkrétních podmínkách průchodu trasy daným územím. Koridor X31 je upřesněn zejména tak, aby nedocházelo ke kolizi s rozvojovými plochami.

Dále je převážná část p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, dotčena koridorem silniční dopravy X02 (DS.k) určeným pro stavbu silnice I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat. Tento koridor zpřesňuje „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice, jihovýchodní tangenta“ vymezený v ZÚR PK.

Ke koridoru X02 podrobněji a ke koridorům obecně viz vyhodnocení k bodu 3) námitky.

2. Ochrana přírodních hodnot a ÚSES

Pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, je součástí lokálního biocentra LBC 160 Vinice – U Nemošic.

Cílem návrhu ÚP je i řešení lokalizace a trasování územního systému ekologické stability (ÚSES), který představuje zákonný prostředek pro ochranu přírody a krajiny. Dle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, 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. Územní plán je hlavním nástrojem, který tento veřejný zájem konkretizuje do podoby ploch a koridorů v území.

Vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je provedeno na základě zákona 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, stavebního zákona a dalších legislativních a metodických materiálů. Základním podkladem pro vymezení lokálního ÚSES v ÚP byl dokument Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro území obce s rozšířenou působností Pardubice (2010).

Konkrétní biocentrum LBC 160 je specifické tím, že je vloženo do regionálního biokoridoru RBK 1340, přičemž vložené lokální biocentrum je považováno za součást koridoru vyšší úrovně, tedy v tomto případě regionálního biokoridoru RBK 1340. Tato vložená biocentra zajišťují funkční propojení a celistvost celého systému.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4, na základě nichž je vymezena regionální a nadregionální úroveň ÚSES, ukládají povinnost respektovat plochy ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné v čl. (112):

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;

- ÚP Pardubice tyto plochy důsledně chrání před jakýmkoli zásahy, které by vedly k narušení jejich funkčnosti. Jsou v nich vymezeny plochy v krajině – plocha přírodní (NP), plocha lesa (NL), vodní plocha a tok (W) výjimečně plochy sídlení zeleně (ZV).

Nezastavitelnost plochy biocentra vyplývá přímo i z ustanovení § 16 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle něž se plochy biocenter vymezují jako plochy přírodní:

(2) Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

3. Základní koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce (izolovaná poloha)

Pozemek se nachází v izolované poloze v nezastavěném území, mimo hranice kompaktního města i mimo jádra oddělených sídel. Urbanistická koncepce ÚP Pardubice je založena na vizi „NÁVRAT DO MĚSTA“, která soustředí rozvoj prioritně do vnitřních transformačních ploch a brownfieldů, aby bylo dosaženo zahuštění a zkompaktnění stávající zástavby. K ochraně nezastavěného území ÚP stanovuje jasnou hranici kompaktního města a umožňuje pouze umírněný rozvoj oddělených sídel v přímé vazbě na jejich stabilizovaná jádra, čímž efektivně brání fragmentaci volné krajiny a nežádoucímu srůstání sídel. Vymezení nové zastavitelné plochy v takto odlehle poloze bez návaznosti na stávající infrastrukturu a obytná jádra by bylo nekoncepční a v rozporu se zásadami hospodárného využívání území.

Vymezení pozemku p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, jako plochy „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice a s urbanistickou koncepcí, zejména s dále uvedenými opatřeními, cíli a zásadami:

V textové části, v kapitole B.1 „Základní koncepce rozvoje území města Pardubice“, v bodě (B01) ÚP stanovuje vizi NÁVRAT DO MĚSTA, pro kterou požaduje naplňovat opatření (mimo jiné):

c) respektovat stávající sídelní strukturu tvořící kompaktní město a oddělená sídla, vzájemně propojenou interakčními osami;

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 předmětného pozemku do nezastavěného území chrání volnou krajinu obklopující sídla.

V bodě (B04) ÚP dále stanovuje cíl rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, pro který stanovuje (mimo jiné) tuto zásadu:

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

- Předmětný pozemek se nachází ve volné krajině. Stanovení pevné hranice růstu je klíčovým nástrojem pro ochranu nezastavěného území před fragmentací. Volná krajina obklopující sídla plní nezbytné ekologické funkce, zvyšuje stabilitu území a slouží jako rekreační zázemí obyvatel.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v bodě (C02) ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, mezi něž (mimo jiné) patří:

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.

- Předmětný pozemek se nenachází v přímé návaznosti na obytnou zástavbu žádného sídla, jeho zařazení do nezastavěného území chrání volnou krajinu před zastavěním a zamezuje výrazné prostorové expanzi a srůstání oddělených sídel.

V textové části, v kapitole C.2 „Plošné uspořádání území“, v bodě (C45) ÚP stanovuje hlavní zásady plošného uspořádání území, mezi něž (mimo jiné) patří:

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;

d) nezakládat žádné nové prostorově izolované plochy určené pro bydlení bez bezprostřední vazby na stabilizované plochy určené pro bydlení.

- Zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy „SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ by bylo v přímém rozporu s uvedenými zásadami.

Ochrana nezastavěného území je zakotvena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. a obdobně i v novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb.

Ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že ochrana nezastavěného území je veřejným zájmem:

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.

Ochrana nezastavěného území je dále promítnuta do politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací vydaných krajem, které jsou závazné pro pořizování územních plánů. 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 vyplývajícího požadavku na jejich soulad.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „celostátní priority“) určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

Mezi celostátními prioritami jsou ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulovány tyto zásady:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice...

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4 stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Priority uvedené v ZÚR PK jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Mezi prioritami kraje je ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulována tato zásada:

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit (mimo jiné) na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny.

ZÚR PK dále stanovují společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin, mezi něž (mimo jiné) patří:

- f) vytvořit předpoklady pro vznik zelených pásů, zelených klínů a dalších přírodních prvků stabilizujících rozhraní mezi volnou krajinou a sídly, omezujících využívání volné krajiny pro zástavbu a bránících srůstání sídel;*
- g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny.*

Tyto principy pro vymezování nových zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území jsou promítnuty do ÚP Pardubice, jak je uvedeno výše.

Závěrem lze shrnout, že z hlediska urbanistického se jedná o nevhodnou lokalitu, přičemž vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné v této lokalitě by bylo v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území stanovenými ve stavebním zákoně, v PÚR ČR, v ZÚR PK i samotném ÚP Pardubice, jak je doloženo výše. Ve vztahu ke stávajícím sídlům se jedná o izolovanou polohu, ve které je vymezení plochy smíšené obytné neodůvodnitelné. Z hlediska udržitelnosti rozvoje a ochrany hodnot území je žádoucí chránit volnou krajinu před zastavěním, zejména s ohledem na to, že v území je dostatek nevyužitých zastavitelných ploch na vhodnějších místech, v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu.

Na základě výše uvedených skutečností, zejména z důvodů přímého střetu s koridory pro nadřazené systémy dopravní a technické infrastruktury (X02, X31), ochrany biocentra a vzhledem k situování v urbanisticky nevhodné izolované poloze, zůstává pozemek vymezen jako součást nezastavěného území, vymezen je jako plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Ochrana území pro realizaci staveb veřejné infrastruktury, vymezení systému ÚSES a ochrana nezastavěného území představují veřejné zájmy, které převažují nad soukromým zájmem vlastníka na vymezení zastavitelné plochy.

Závěrem upozorňujeme, že na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromým zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Ad 2)

Namítající požaduje zachování stávající hranice zastavěného území tak, aby pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, zůstal součástí intravilánu (zastavěného území), jak je dle jeho názoru vymezeno ve stávajícím ÚPm Pardubice.

Pořizovatel na základě prověření dokumentace aktuálně platného ÚPm Pardubice z hlediska současného zařazení do zastavěného území a historických mapových podkladů z hlediska vyznačení intravilánu konstatuje:

Předmětný pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, není v aktuálně platném ÚPm Pardubice zahrnut do zastavěného území. Intravilán je definován jako zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Prověření historických mapových podkladů bylo zjištěno, že pozemek se nachází vně této hranice.

Zastavěné území v novém ÚP se vymezuje v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona, kde je postup vymezení jeho hranic explicitně stanoven. 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, pod písm. b) jsou uvedeny stavební proluky, pod písm. c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, pod písm. d) ostatní veřejná prostranství a pod písm. e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Do zastavěného území se tedy zahrnují pozemky v intravilánu a dále pouze pozemky představující výše jmenované případy.

Jelikož předmětný pozemek není součástí historického intravilánu a nenaplňuje žádný z případů uvedených v § 58 odst. 2) písm. a) až e) stavebního zákona, nebyl shledán zákonný důvod pro jeho zahrnutí do zastavěného území. Požadavek

namítajícího na „zachování“ stavu by v reálu znamenal nové rozšíření zastavěného území v rozporu s postupem, který pro vymezení hranice zastavěného území stanovuje stavební zákon.

Vzhledem k tomu, že namítající zakládá svůj požadavek na chybném předpokladu o současném (a historickém) zařazení pozemku a s ohledem na výše uvedený postup vymezení hranice zastavěného území, nelze námítce vyhovět.

Ad 3)

Koridor silniční dopravy X02 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru dopravní infrastruktury v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy byla v textové části ZÚR PK, v čl. 82a) stanovena na 300 m.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu vymezen koridor ve shodném vedení trasy se shodným způsobem využití s označením VI/16/1ku, VI/29/ku, VI/29/2k, 3k, 4k, 5k, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“ vymezený v ZÚR PK a vymezil koridor silniční dopravy X02 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice - jihovýchodní obchvat v celkové šířce 100 m s lokálními rozšířeními. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury „I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. místní komunikace - propojka S. K. Neumanna – Kyjevská“ s označením VXD002. Součástí koridoru byla i místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská.

V průběhu dalšího pořizování došlo k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Vymezení dopravního koridoru X02 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností.

V lokalitě tzv. Červeňáku byla prověřena redukce šíře koridoru X02 v návaznosti na požadavky, které uplatnil Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Šíře koridoru pro jihovýchodní obchvat byla koordinována s požadavky ŘSD a ZÚR PK. Místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská byla z návrhu ÚP vypuštěna.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ÚP vymezoval koridor silniční dopravy X02 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru byla 100 m s lokálními rozšířeními v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Nemošická / Vodárenská), v místě napojení ulice Pod Břízkami, v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Kyjevská) a v místě napojení na ulici Průmyslová. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl koridor X02 vymezen pro veřejně prospěšnou stavbu „I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská“ (označení VXD002 zůstalo zachováno).

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Závěrem lze shrnout, že koridor dopravní infrastruktury s označením X02 pro veřejně prospěšnou stavbu VXD002, tedy 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 koridoru dopravní infrastruktury D42 vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci – v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X02 pro stavbu jihovýchodního obchvatu a jeho napojení na městský komunikační systém nelze z návrhu ÚP vypustit ani nelze jeho trasu upravit mimo koridor vymezený v ZÚR PK.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu (Metodické doporučení MMR, 2021)

NÁMITKA Č. 135b

BEDNÁŘ Josef

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49811/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Změnit navrhovanou funkci využití plochy cca 100 m západním směrem od ulice Kyjevská a cca 400 m jižním směrem od ulice Pod Hřbitovem (pozemek parcelní č. 339/10 v k. ú. Pardubičky) z veřejné zeleně (NK) na plochu smíšenou obytnou (S).
2. Zachovat stávající hranici zastavěného území podle platného územního plánu v Pardubičkách (Zahrnout pozemek 339/10 do intravilánu).
3. Změnit trasu jihovýchodního obchvatu (silnice I/2) v Pardubičkách mimo intravilán za přeložku železniční trati na Chrudim do průmyslové zóny (Foxconn).

Odůvodnění námítky:

V návrhu Územního plánu Pardubice je navrhováno využití uvedené plochy na stabilizovanou krajinnou zeleň (NK), přesto, že se jedná o plochu, která historicky více jak 60 let patří do vojenského prostoru. Plocha je využívána jako jiná plocha a nepodléhá žádné ochraně. Není součástí zemědělského nebo lesního půdního fondu a nepodléhá omezením zákona o přírodě a krajině. Jedná se o plochu v intravilánu města, která nyní není oplocena a je přístupná každému bez omezení jako veřejné prostranství. Jako je kolem silničního obchvatu navrženo využití území smíšené obytné (SO), navrhuje se stejné využití území na p.p.č. 339/10 v Pardubičkách. Stávající intravilán je stabilizován kolem vojenského prostoru v Pardubičkách už více jak 60 let.

S ohledem na druh a využití označeného pozemku a sousedních pozemků není důvod ke změně intravilánu, která je v rozporu s § 58 stavebního zákona. Pro pohodu bydlení občanů v Pardubičkách je současná trasa Jihovýchodního silničního obchvatu nevhodná. Původní trasa za železniční tratí (plánované přeložky na Chrudim) je vhodnější a k občanům Pardubiček ohleduplnější. Nákladní dopravu by přivedla přímo do průmyslové zóny.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 339/10 v k.ú. Pardubičky vymezena jako stabilizovaná plocha „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, celá byla dotčena překryvným koridorem X31 (DS.k) a převážná část zároveň překryvným koridorem X02 (DS.k). Předmětná parcela byla dále součástí lokálního biocentra LBC 160.

Námitka je formulována v těchto bodech:

- 1) Námitka směřuje proti vymezení p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, jako plochy „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, požaduje vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.
- 2) Námitka požaduje zachovat stávající hranici zastavěného území podle platného územního plánu (požaduje zahrnout p.p.č. 339/10 do intravilánu).
- 3) Námitka požaduje změnit trasu jihovýchodního obchvatu (silnice I/2) v Pardubičkách mimo intravilán za přeložku železniční trati na Chrudim do průmyslové zóny (Foxconn).

Ad 1)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla předmětná lokalita vymezena jako plocha „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, stejně byla vymezena již ve fázi společného jednání, a to v obou projednávaných variantách.

Dle stávajícího ÚPm Pardubice je předmětný pozemek vymezen jako „Zeleň významná pro tvorbu krajiny – KK“, nachází se v blízkosti plochy vymezené pro jihovýchodní obchvat s označením VI/29/1ku.

Z důvodu sladění s metodikou MINIS byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání způsob využití ploch „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ přejmenován na způsob využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Pro zástavbu pozemek není vhodný, a to z následujících důvodů:

1. Kolize s koridory veřejné dopravní a technické infrastruktury

Předmětný pozemek je dotčen koridory dvou veřejně prospěšných staveb, jejichž trasy jsou převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, je v celém svém rozsahu dotčen překryvným koridorem X31 (TI.k), který je v ÚP vymezen na základě ZÚR PK, které vymezují „koridor pro umístění stavby E11 – nadzemní vedení 2 x 110 kV TR Tuněchody – Pardubice, včetně TR 110/35 kV Pardubice–jih“. ÚP Pardubice tento koridor ze ZÚR PK přebírá a zpřesňuje (zužuje) jeho šířku v závislosti na konkrétních podmínkách průchodu trasy daným územím. Koridor X31 je upřesněn zejména tak, aby nedocházelo ke kolizi s rozvojovými plochami.

Dále je převážná část p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, dotčena koridorem silniční dopravy X02 (DS.k) určeným pro stavbu silnice I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat. Tento koridor zpřesňuje „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice, jihovýchodní tangenta“ vymezený v ZÚR PK.

Ke koridoru X02 podrobněji a ke koridorům obecně viz vyhodnocení k bodu 3) námitky.

2. Ochrana přírodních hodnot a ÚSES

Pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, je součástí lokálního biocentra LBC 160 Vinice – U Nemošic.

Cílem návrhu ÚP je i řešení lokalizace a trasování územního systému ekologické stability (ÚSES), který představuje zákonný prostředek pro ochranu přírody a krajiny. Dle § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, 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. Územní plán je hlavním nástrojem, který tento veřejný zájem konkretizuje do podoby ploch a koridorů v území.

Vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je provedeno na základě zákona 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, stavebního zákona a dalších legislativních a metodických materiálů. Základním podkladem pro vymezení lokálního ÚSES v ÚP byl dokument Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro území obce s rozšířenou působností Pardubice (2010).

Konkrétní biocentrum LBC 160 je specifické tím, že je vloženo do regionálního biokoridoru RBK 1340, přičemž vložené lokální biocentrum je považováno za součást koridoru vyšší úrovně, tedy v tomto případě regionálního biokoridoru RBK 1340. Tato vložená biocentra zajišťují funkční propojení a celistvost celého systému.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4, na základě nichž je vymezena regionální a nadregionální úroveň ÚSES, ukládají povinnost respektovat plochy ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné v čl. (112):

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;

- ÚP Pardubice tyto plochy důsledně chrání před jakýmkoli zásahy, které by vedly k narušení jejich funkčnosti. Jsou v nich vymezeny plochy v krajině – plocha přírodní (NP), plocha lesa (NL), vodní plocha a tok (W) výjimečně plochy sídlení zeleně (ZV).

Nezastavitelnost plochy biocentra vyplývá přímo i z ustanovení § 16 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, podle něž se plochy biocenter vymezují jako plochy přírodní:

(2) Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

3. Základní koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce (izolovaná poloha)

Pozemek se nachází v izolované poloze v nezastavěném území, mimo hranice kompaktního města i mimo jádra oddělených sídel. Urbanistická koncepce ÚP Pardubice je založena na vizi „NÁVRAT DO MĚSTA“, která soustředí rozvoj prioritně do vnitřních transformačních ploch a brownfieldů, aby bylo dosaženo zahuštění a zkompaktnění stávající zástavby. K ochraně nezastavěného území ÚP stanovuje jasnou hranici kompaktního města a umožňuje pouze umírněný rozvoj oddělených sídel v přímé vazbě na jejich stabilizovaná jádra, čímž efektivně brání fragmentaci volné krajiny a nežádoucímu srůstání sídel. Vymezení nové zastavitelné plochy v takto odlehle poloze bez návaznosti na stávající infrastrukturu a obytná jádra by bylo nekoncepční a v rozporu se zásadami hospodárného využívání území.

Vymezení pozemku p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, jako plochy „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice a s urbanistickou koncepcí, zejména s dále uvedenými opatřeními, cíli a zásadami:

V textové části, v kapitole B.1 „Základní koncepce rozvoje území města Pardubice“, v bodě (B01) ÚP stanovuje vizi NÁVRAT DO MĚSTA, pro kterou požaduje naplňovat opatření (mimo jiné):

c) respektovat stávající sídelní strukturu tvořící kompaktní město a oddělená sídla, vzájemně propojenou interakčními osami;

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 předmětného pozemku do nezastavěného území chrání volnou krajinu obklopující sídla.

V bodě (B04) ÚP dále stanovuje cíl rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, pro který stanovuje (mimo jiné) tuto zásadu:
f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.

- Předmětný pozemek se nachází ve volné krajině. Stanovení pevné hranice růstu je klíčovým nástrojem pro ochranu nezastavěného území před fragmentací. Volná krajina obklopující sídla plní nezbytné ekologické funkce, zvyšuje stabilitu území a slouží jako rekreační zázemí obyvatel.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v bodě (C02) ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, mezi něž (mimo jiné) patří:

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.

- Předmětný pozemek se nenachází v přímé návaznosti na obytnou zástavbu žádného sídla, jeho zařazení do nezastavěného území chrání volnou krajinu před zastavěním a zamezuje výrazné prostorové expanzi a srůstání oddělených sídel.

V textové části, v kapitole C.2 „Plošné uspořádání území“, v bodě (C45) ÚP stanovuje hlavní zásady plošného uspořádání území, mezi něž (mimo jiné) patří:

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;

d) nezakládat žádné nové prostorově izolované plochy určené pro bydlení bez bezprostřední vazby na stabilizované plochy určené pro bydlení.

- Zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy „SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ by bylo v přímém rozporu s uvedenými zásadami.

Ochrana nezastavěného území je zakotvena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. a obdobně i v novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb.

Ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že ochrana nezastavěného území je veřejným zájmem:

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.

Ochrana nezastavěného území je dále promítnuta do politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací vydaných krajem, které jsou závazné pro pořizování územních plánů. 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 vyplývajícího požadavku na jejich soulad.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „celostátní priority“) určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

Mezi celostátními prioritami jsou ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulovány tyto zásady:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice...

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4 stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Priority uvedené v ZÚR PK jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Mezi prioritami kraje je ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulována tato zásada:

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit (mimo jiné) na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny.

ZÚR PK dále stanovují společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajiny, mezi něž (mimo jiné) patří:

- f) vytvořit předpoklady pro vznik zelených pásů, zelených klínů a dalších přírodních prvků stabilizujících rozhraní mezi volnou krajinou a sídly, omezujících využívání volné krajiny pro zástavbu a bránících srůstání sídel;*
- g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny.*

Tyto principy pro vymezování nových zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území jsou promítnuty do ÚP Pardubice, jak je uvedeno výše.

Závěrem lze shrnout, že z hlediska urbanistického se jedná o nevhodnou lokalitu, přičemž vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné v této lokalitě by bylo v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území stanovenými ve stavebním zákoně, v PÚR ČR, v ZÚR PK i samotném ÚP Pardubice, jak je doloženo výše. Ve vztahu ke stávajícím sídlům se jedná o izolovanou polohu, ve které je vymezení plochy smíšené obytné neodůvodnitelné. Z hlediska udržitelnosti rozvoje a ochrany hodnot území je žádoucí chránit volnou krajinu před zastavěním, zejména s ohledem na to, že v území je dostatek nevyužitých zastavitelných ploch na vhodnějších místech, v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu.

Na základě výše uvedených skutečností, zejména z důvodů přímého střetu s koridory pro nadřazené systémy dopravní a technické infrastruktury (X02, X31), ochrany biocentra a vzhledem k situování v urbanisticky nevhodné izolované poloze, zůstává pozemek vymezen jako součást nezastavěného území, vymezen je jako plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Ochrana území pro realizaci staveb veřejné infrastruktury, vymezení systému ÚSES a ochrana nezastavěného území představují veřejné zájmy, které převažují nad soukromým zájmem vlastníka na vymezení zastavitelné plochy.

Závěrem upozorňujeme, že na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok. Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromým zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

Ad 2)

Namítající požaduje zachování stávající hranice zastavěného území tak, aby pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, zůstal součástí intravilánu (zastavěného území), jak je dle jeho názoru vymezeno ve stávajícím ÚPm Pardubice.

Pořizovatel na základě prověření dokumentace aktuálně platného ÚPm Pardubice z hlediska současného zařazení do zastavěného území a historických mapových podkladů z hlediska vyznačení intravilánu konstatuje:

Předmětný pozemek p.p.č. 339/10, k.ú. Pardubičky, není v aktuálně platném ÚPm Pardubice zahrnut do zastavěného území. Intravilán je definován jako zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Prověření historických mapových podkladů bylo zjištěno, že pozemek se nachází vně této hranice.

Zastavěné území v novém ÚP se vymezuje v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona, kde je postup vymezení jeho hranic explicitně stanoven. 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, pod písm. b) jsou uvedeny stavební proluky, pod písm. c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, pod písm. d) ostatní veřejná prostranství a pod písm. e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Do zastavěného území se tedy zahrnují pozemky v intravilánu a dále pouze pozemky představující výše jmenované případy.

Jelikož předmětný pozemek není součástí historického intravilánu a nenaplňuje žádný z případů uvedených v § 58 odst. 2) písm. a) až e) stavebního zákona, nebyl shledán zákonný důvod pro jeho zahrnutí do zastavěného území. Požadavek

namítajícího na „zachování“ stavu by v reálu znamenal nové rozšíření zastavěného území v rozporu s postupem, který pro vymezení hranice zastavěného území stanovuje stavební zákon.

Vzhledem k tomu, že namítající zakládá svůj požadavek na chybném předpokladu o současném (a historickém) zařazení pozemku a s ohledem na výše uvedený postup vymezení hranice zastavěného území, nelze námítce vyhovět.

Ad 3)

Koridor silniční dopravy X02 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru dopravní infrastruktury v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy byla v textové části ZÚR PK, v čl. 82a) stanovena na 300 m.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu vymezen koridor ve shodném vedení trasy se shodným způsobem využití s označením VI/16/1ku, VI/29/ku, VI/29/2k, 3k, 4k, 5k, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“ vymezený v ZÚR PK a vymezil koridor silniční dopravy X02 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice - jihovýchodní obchvat v celkové šířce 100 m s lokálními rozšířeními. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury „I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. místní komunikace - propojka S. K. Neumanna – Kyjevská“ s označením VXD002. Součástí koridoru byla i místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská.

V průběhu dalšího pořizování došlo k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Vymezení dopravního koridoru X02 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností.

V lokalitě tzv. Červeňáku byla prověřena redukce šíře koridoru X02 v návaznosti na požadavky, které uplatnil Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Šíře koridoru pro jihovýchodní obchvat byla koordinována s požadavky ŘSD a ZÚR PK. Místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská byla z návrhu ÚP vypuštěna.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ÚP vymezoval koridor silniční dopravy X02 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru byla 100 m s lokálními rozšířeními v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Nemošická / Vodárenská), v místě napojení ulice Pod Břízkami, v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Kyjevská) a v místě napojení na ulici Průmyslová. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl koridor X02 vymezen pro veřejně prospěšnou stavbu „I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská“ (označení VXD002 zůstalo zachováno).

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Závěrem lze shrnout, že koridor dopravní infrastruktury s označením X02 pro veřejně prospěšnou stavbu VXD002, tedy 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 koridoru dopravní infrastruktury D42 vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci – v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X02 pro stavbu jihovýchodního obchvatu a jeho napojení na městský komunikační systém nelze z návrhu ÚP vypustit ani nelze jeho trasu upravit mimo koridor vymezený v ZÚR PK.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

SEINER Miroslav, MUDr.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50521/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že obytná část území Pardubiček je v návrhu ÚP navržena jako plocha SO smíšená obytná a nikoli jako plocha B - bydlení, jak je tomu dosud ve stávajícím územním plánu, aniž by přitom došlo ke změně faktické stavu v území a způsobu využívání ploch. Požaduji, aby celé území Pardubiček a nikoli pouze svévolně vybrané bloky domů, bylo i v novém územním plánu nadále vedeno jako plocha B - bydlení. Touto změnou se cítím zásadně poškozen jako vlastník nemovitosti v daném území.

Odůvodnění námitky:

1. Změna zařazení plochy **není v územním plánu ničím konkrétním zdůvodněna a neodpovídá charakteru území.** Pardubičky jsou územím, které je prakticky téměř výlučně tvořeno jednoduchou zástavbou rodinných domků se zahrádkami a sloužící svým obyvatelům k bydlení. Toto území je téměř učebnicovým příkladem definice plochy B - bydlení, jak je i návrh územního plánu uvádí. Nedošlo a nedochází k žádnému posunu ve využití tohoto území, naopak, území se stává stále cennějším právě tím, že jde o klidnou, dopravním zatížením či komerčními aktivitami prakticky nezátíženou čtvrť (až na hlukovou zátěž ze železnice a letecké dopravy). Neexistuje žádný zájem naprosté většiny obyvatel této městské části, aby se tento charakter změnil. Neexistuje žádná dokumentovaná potřeba obyvatel a, jak jsem si ověřil, ani volených zástupců v zastupitelstvu na tom, aby se způsob využití území rozšiřoval. Nedošlo k žádné změně využívání tohoto území a pro většinu obyvatel není ani žádná změna žádoucí. Občanské vybavení školní, sportovní, komerční pro obyvatele čtvrti může být v přiměřené míře realizováno, neboť je povoleno jako „přípustné“ v popisu plochy „bydlení.“
2. Typ plochy obytné smíšené se liší od plochy čistého bydlení tím, že dává daleko menší bariéry komerčním aktivitám nad rámec potřeb místních obyvatel a dokonce přímo v přípustných aktivitách umožňuje například rozvoj infrastruktury cestovního ruchu. **V případě změny zařazení tak bude umožňovat územní plán podle vůle vlastníka i rozvoj takových služeb, které nutně povedou ke snížení komfortu bydlení, k možné vyšší dopravní zátěži v území apod., což může vést i ke snížení hodnoty mé nemovitosti.** V zóně bydlení se cítím před takovými aktivitami lépe chráněn právě striktním vymezením hlavního a přípustného využití.
3. **Na veřejném projednání nebyl ani zpracovatel ani zástupce pořizovatele ani pověřený zastupitel schopen konkrétně vysvětlit, proč k této změně dochází, ačkoli jde o systémovou a plošnou změnu, která se týká i dalších oblastí rodinných domů v Pardubicích.** Velmi vágně bylo zpracovatelem zmíněno, že jde o záměr „kompaktního města“ a že je zájem města o „větší promíchání městských funkcí“. To jen potvrzuje obavy, uvedené v předchozím bodě.
4. Zpracovatel nebyl schopen ani vysvětlit, proč některé z ulic a bloků zástavby ve čtvrtích rodinných domů v blízkosti, například ulice U Zámečku jsou ponechány v zóně bydlení, ačkoli charakter zástavby i aktivity v dané oblasti jsou dnes identické. Takové dělení, kdy některé ulice nebo dokonce jejich části jsou bez zjevného důvodu zařazeny do jedné zóny a jiné do druhé považuji za zcela svévolné a z pohledu zásad územního plánování za vadné.
5. Pokud je záměrem pořizovatele a zpracovatele měnit dosavadní klidový charakter Pardubiček proti vůli a bez podnětu současných obyvatel, je nutno to nazvat neoprávněným a svévolným sociálním inženýrstvím. Jsem přesvědčen, že idea kompaktního města, kterou v principu podporuji, neznamená, že je stírán individuální charakter jednotlivých čtvrtí. Popis ploch smíšených obytných se přesně hodí pro ty části města, které od počátku takto vznikaly a svým charakterem i typem zástavby tak fungují po desetiletí - jde o celé centrum města (v podstatě lze přibližně vymezit linii železnice a vlevo od Chrudimky) a dále pak na jih od železnice větší část území v oblasti kolem ulice Jana Palacha, Na spravedlnosti apod. Město Pardubice, jak sám plán uvádí, dom sebe postupně zavalo některé původně samostatné oblasti, mimo jiné i Pardubičky, přičemž těmto částem zůstal jejich klidný charakter čistě obytných čtvrtí. A v novodobém rozvoji pak byly tyto oblasti obestavěny specifickým územím sídlišť. **Idea kompaktního města není definována tak, že se tato pro Pardubice typická heterogenní struktura má zcela násilně rozbít. Kompaktnost města nespočívá v jeho uniformitě ani ji není možné definovat tak, že je na výkresu územního plánu homogenně tmavě červená.**
6. Zásadnost této změny, dotýkající se nejen Pardubiček, ale většiny čtvrtí rodinných domů ve vnitřních Pardubicích nebyla důsledně komunikována nejen s veřejností ale ani se zastupiteli jednotlivých městských čtvrtí. Osobně jsem si ověřil, že důvod a charakter této změny nebyl zastupitelům ani radním MO IV (a

pravděpodobně ani jiným) sdělen, natož pak vysvětlen. I když takový postup jistě není zákonnou povinností ani zpracovatele ani pořizovatele ve statutárním městě, je nepochybně povinností politickou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 148 a pozemková parcela č. 118/16, k.ú. Pardubičky, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana MUDr. Miroslava Seineru a paní MUDr. Hany Tyčové jako společné jmění manželů. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek p.č. 148 a pozemková parcela 118/16 v k.ú. Pardubičky, vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení 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 V206 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S163 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do urbanistické lokality „Pardubičky“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích, respektive vymezení celého obytného území části Pardubičky do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubic.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Pardubičky s centrální částí. Centrum Pardubičky je koncentrované podél ulice Kyjevská s cílem toto centrum zachovat a dále rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. Do centra v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Pardubičky jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) v lokálním centru Pardubičky přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Pardubičky; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- d) rozvíjet lokální integrační osy z lokálních center Černá za Bory a Nemošice do lokálního centra Pardubičky jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města;
- e) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Pardubičky přes řeku Chrudimku do lokálního centra S. K. Neumanna jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami v rámci Pardubičky a Višňovka;
- f) rozvíjet městské nábřeží podél břehů řeky Chrudimky od železničního mostu k lávce v prodloužení ulice K Židovskému hřbitovu s vysokou kvalitou architektonického řešení; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a podporovat kontakt chodců s vodní hladinou (rozvíjet veřejná prostranství v přímém kontaktu s vodní hladinou);
- g) 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).

Centrum Pardubičky je umístěno v prostoru historického jádra osady Pardubičky (pravděpodobně také nejstaršího osídlení Pardubic) a podél ulice Kyjevská, která je tepnou Pardubiček a hlavní spojnici mezi Pardubičkami a centrem. Cílem urbanistické koncepce je toto centrum zachovat a dále rozvíjet zejména podél ulice Kyjevske.

Proto bude území vymezené podél centra Pardubičky i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby

saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Převedením obytného území, nacházejícího se mimo centrální část území Pardubičky, nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

Z výše uvedeného vyplývá, že se námitce vyhovuje částečně – stabilizovaná plocha „B – Bydlení“ bude v návrhu ÚP vymezena v rámci stávajícího obytného území Pardubičky avšak mimo centrum Pardubičky.

Centrum Pardubičky bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 137

KUNÁT Miroslav

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50146/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Pardubičky zařazeno jako typ území „obytné smíšené“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Toto území dnes přesně svým charakterem zástavby a využití odpovídá definici plochy bydlení, kdy zástavba je zde převážně či plně obytná a umístěné provozovny služeb nebo obchody slouží téměř výhradně obyvatelům dané plochy a bezprostředního okolí. Pokud by se zařazení území změnilo, tak volnější definice využití plochy „smíšené obytné“ může přivést do oblasti nové komerční aktivity nebo například služby cestovního ruchu, které mohou snížit stávající komfort bydlení, zvýšit dopravní zátěž apod.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 3309, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Miroslava Kunáta a paní Evy Kunátové jako společné jmění manželů. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek p.č. 3309 v k.ú. Pardubice, vymezen jako stabilizovaná plocha „B - Bydlení“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení 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 V204 s maximální výškou 12 m / 2 + P, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S163 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Studánka“.

Námitka však směřuje proti vymezení celého obytného území části Pardubičky do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Pardubičky s centrální částí. Centrum Pardubičky je koncentrované podél ulice Kyjevska s cílem toto centrum zachovat a dále rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. Do centra v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Pardubičky jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) v lokálním centru Pardubičky přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Pardubičky; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- d) rozvíjet lokální integrační osy z lokálních center Černá za Bory a Nemošice do lokálního centra Pardubičky jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města;

- e) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Pardubičky přes řeku Chrudimku do lokálního centra S. K. Neumanna jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami v rámci Pardubičky a Višňovka;
- f) rozvíjet městské nábřeží podél břehů řeky Chrudimky od železničního mostu k lávce v prodloužení ulice K Židovskému hřbitovu s vysokou kvalitou architektonického řešení; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a podporovat kontakt chodců s vodní hladinou (rozvíjet veřejná prostranství v přímém kontaktu s vodní hladinou);
- g) 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).

Centrum Pardubičky je umístěno v prostoru historického jádra osady Pardubičky (pravděpodobně také nejstaršího osídlení Pardubic) a podél ulice Kyjevská, která je tepnou Pardubiček a hlavní spojnicí mezi Pardubičkami a centrem. Cílem urbanistické koncepce je toto centrum zachovat a dále rozvíjet zejména podél ulice Kyjevské.

Proto bude území vymezené podél centra Pardubičky i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Převedením obytného území, nacházejícího se mimo centrální část území Pardubičky, nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

Z výše uvedeného vyplývá, že se námítce vyhovuje částečně – stabilizovaná plocha „B – Bydlení“ bude v návrhu ÚP vymezena v rámci stávajícího obytného území Pardubičky avšak mimo centrum Pardubičky.

Centrum Pardubičky bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 138

ŠRAVEC Jan

Pardubice

Námitka podána dne 01.06.2018, pod č. j.: MmP 37737/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o změnu funkčního využití pozemku p.č.211 k.ú. Pardubičky z funkce NSz na bydlení dle navazujícího stabilizovaného území.

Odůvodnění námitky:

Ve stupni návrhu ÚP pro společné jednání byl pozemek zastavitelný a využití pro bydlení. Mám záměr využít pozemek pro bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 211, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Jan Šravec. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 211 v k.ú. Pardubičky vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení předmětného pozemku jako nezastavitelného se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje vymežit toto území jako zastavitelné pro bydlení dle navazujícího stabilizovaného území (to bylo vymezeno jako „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“).

Koncepce stanovená pro danou lokalitu v návrhu ÚP pro veřejné projednání už odrážela výsledky předchozího projednávání ÚP.

V obou variantách návrhu ÚP 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“. Na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla následně plocha 311b-Z vypuštěna.

V rámci společného jednání s plochou 311b-Z 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 jmenována i plocha 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 celá plocha 311b-Z byla vypuštěna.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a předmětná lokalita zůstala vymezena právě v té podobě, jak byla vymezena v návrhu ÚP 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.

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. 139

ŠARAVEC Jan
Pardubice

Námitka podána dne 01.06.2018, pod č. j.: MmP 37739/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o změnu funkčního využití lokality 309-Z (části) - jižní část pozemku p.č.409/1 k.ú. Pardubičky ze NK na SO.

Odůvodnění námitky:

Pro uvedený pozemek je připraven záměr přesahující část parcely zahrnutou návrhem ÚP do zastavitelného území.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 409/1, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Jan Šaravec. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 409/1 v k.ú. Pardubičky částečně zahrnuta do zastavitelné plochy 309-Z se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, částečně byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, přičemž tato část byla dotčena překryvným koridorem X02 (DS.k).

Námitka směřuje proti vymezení jižní části předmětného pozemku jako nezastavitelného se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ a požaduje vymezit toto území jako zastavitelné se způsobem „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ (rozšíření plochy 309-Z). Namítající argumentuje, že pro uvedený pozemek je připraven záměr přesahující část parcely zahrnutou návrhem ÚP do zastavitelného území.

Koncepce stanovená pro danou lokalitu v návrhu ÚP pro veřejné projednání už odrážela výsledky předchozího projednávání ÚP.

V obou variantách návrhu ÚP projednávaných ve fázi společného jednání byla na celém pozemku p.p.č. 409/1 vymezena zastavitelná plocha 309-Z se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“. Na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla následně část plochy 309-Z vypuštěna.

V rámci společného jednání s plochou 309-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 byla jmenována i plocha 309-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 část plochy 309-Z byla vypuštěna.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání bylo následně změněno funkční využití plochy 309-Z na „B – BYDLENÍ“, neboť původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v sídle Pardubičky (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) podroben revizi.

K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a předmětná lokalita zůstala z hlediska rozsahu zastavitelných ploch vymezena právě v té podobě, jak byla vymezena v návrhu ÚP 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.

K vymezení jižní části předmětného pozemku pořizovatel dodává, že z důvodu sladění s metodikou MINIS byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání způsob využití ploch „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ přejmenován na způsob využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

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. 140

KOVÁŘ Karel

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 52284/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník dotčených pozemků v k.ú. Pardubičky uplatňuji námitku - nesouhlas s vyznačením územní rezervy pro stopu infrastruktury (šedé šrafování), zasahující na pozemky v mém vlastnictví. Tato skutečnost komplikuje budoucí využití těchto ploch pro stavební účely, které jinak územní plán povoluje.

Odůvodnění námitky:

Koordinální situace, která je již delší dobu k dispozici ukazuje, že se budoucí stavba napojení dopravní infrastruktury předmětných pozemků nijak nedotýká, jak je zřejmé z přiloženého výřezu situace.

Z toho důvodu považuji zákres územní rezervy v Novém územním plánu za nadbytečně znehodnocující pozemky v mém vlastnictví, čímž by mi vznikla škoda. Na tuto skutečnost tímto upozorňuji a žádám o nápravu tohoto stavu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 222/1, 222/2, 222/4, 222/9 a 658/7, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN Ing. Karel Kovář. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemky 222/1, 222/2, 222/4, 222/9 a 658/7 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, částečně byly dotčeny překryvným koridorem X02 (DS.k).

Námitka směřuje proti vymezení překryvného koridoru, který dle namítajícího komplikuje budoucí využití těchto ploch pro stavební účely, které jinak územní plán povoluje. Namítající argumentuje, že koordinální situace ukazuje, že budoucí stavba napojení dopravní infrastruktury se předmětných pozemků nijak nedotýká a považuje zákres územní rezervy (resp. překryvného koridoru) v novém ÚP za nadbytečný.

Pořizovatel přezkoumal argumentaci namítajícího a po prověření urbanistických souvislostí a nadřazené územně plánovací dokumentace dospěl k těmto závěrům:

Koridor silniční dopravy X02 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru dopravní infrastruktury v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, s nabytím účinnosti dne 7. 10. 2014, které v předmětném úseku vymezovaly „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“, přičemž šířka koridoru pro umístění silnice I. třídy byla v textové části ZÚR PK, v čl. 82a) stanovena na 300 m.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu vymezen koridor ve shodném vedení trasy se shodným způsobem využití s označením VI/16/1ku, VI/29/ku, VI/29/2k, 3k, 4k, 5k, vymezen byl v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 22. 4. 2010.

Návrh ÚP pro veřejné projednání zpřesnil v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“ vymezený v ZÚR PK a vymezil koridor silniční dopravy X02 (DS.k)

pro umístění stavby I/2 Pardubice - jihovýchodní obchvat v celkové šířce 100 m s lokálními rozšířeními, mimo jiné i v předmětné lokalitě, a to pro napojení ulice Kyjevská. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury „I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. místní komunikace - propojka S. K. Neumanna – Kyjevská“ s označením VXD002. Součástí koridoru byla i místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská.

V průběhu dalšího pořizování došlo k následujícím změnám ve vymezení koridoru:

Vymezení dopravního koridoru X02 bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání, a to z důvodu dále uvedených skutečností.

V lokalitě tzv. Červeňáku byla prověřena redukce šíře koridoru X02 v návaznosti na požadavky, které uplatnil Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Šíře koridoru pro jihovýchodní obchvat byla koordinována s požadavky ŘSD a ZÚR PK. Místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská byla z návrhu ÚP vypuštěna.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ÚP vymezoval koridor silniční dopravy X02 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru byla 100 m s lokálními rozšířeními v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Nemošická / Vodárenská), v místě napojení ulice Pod Břízkami, v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Kyjevská) a v místě napojení na ulici Průmyslová.

Lokální rozšíření pro úrovněvé napojení ulice Kyjevske zůstalo v návrhu ÚP zachováno. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl koridor X02 vymezen pro veřejně prospěšnou stavbu „I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská“ (označení VXD002 zůstalo zachováno).

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Vymezením koridoru dopravní infrastruktury se v řešeném území chrání po určitou dobu „souvislý pruh“ území pro umístění stavby včetně jejích vedlejších (souvisejících) staveb. Na rozdíl od vymezení zastavitelné plochy u koridoru dopravní infrastruktury je však již od počátku zřejmé, že nebude pro stavbu využit celý a že po její realizaci zůstanou uvnitř koridoru různě velké zbytkové části, které dopravní stavba „nespotřebuje“. Pro překryvný koridor platí, že pro území překryté koridorem jsou již nyní vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití. Způsob využití těchto ploch je ošetřen v textové části ÚP, v kapitole F.2 „Podmínky pro využití koridorů pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury“, kde je v čl. (F20) uvedeno, jaké stavby lze v plochách s rozdílným způsobem využití překrytých koridorem podmíněně připustit za podmínky, že neomezí využitelnost koridorů pro umístění staveb, pro které jsou koridory určeny. Obsah dalších článků, zejména čl. (F22) lze parafrázovat tak, že po realizaci stavby se v nevyužitých částech koridoru rozhoduje podle podmínek stanovených pro konkrétní plochu s rozdílným způsobem využití v kapitole F.1 „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů“.

Závěrem lze shrnout, že koridor dopravní infrastruktury s označením X02 pro veřejně prospěšnou stavbu VXD002, tedy 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 koridoru dopravní infrastruktury D42 vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci – v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X02 pro stavbu jihovýchodního obchvatu a jeho napojení na městský komunikační systém (lokální rozšíření pro napojení ulice Kyjevská a další) nelze z návrhu ÚP vypustit. Po realizaci obchvatu a dalších dopravních opatření lze pozemek využít dle stanovené plochy s rozdílným způsobem využití.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 141

SEINER Miroslav, MUDr.

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 50522/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s návrhem zařazení dnes nezastavěných pozemků v korytě mrtvého ramene Labe p.č. 1800/2, 1803/6, 1800/4 a 1800/5 v k.ú. Pardubice do "SO - plocha smíšená obytná" a požadujeme jejich zařazení do "NK - krajinná zeleň".

Odůvodnění námitky:

Zařazení daného území vyhovuje privátnímu zájmu soukromého vlastníka na výstavbu komerčního objektu a ignoruje veřejný zájem ochrany přírodních hodnot v dané oblasti, konkrétně významného staletého stromu (jasan ztepilý). Výstavba a navážka s tím související by zásadně ohrozila část území lokálního biocentra Podkova, které je zařazeno v návrhu do regionálního biocentrum Pardubické Labe RBC 916.

Při dosavadním zpracování nebyly dopady na přírodní hodnoty v daném místě adekvátně zkoumány.

Soukromý vlastník může své rozvojové záměry realizovat v jen velmi mírně omezené míře na zbytku jím vlastněných pozemků, aniž by tím zásadně utrpěla jeho vlastnická práva, zatímco poškození části vzácného přírodního území i likvidace cenného stromu je veřejnou ztrátou trvalou, zásadní a nevratnou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 148 a pozemkovou parcelu č. 118/16, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN jako společné jmění MUDr. Miroslav Seiner a MUDr. Hana Tyčová. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Námitka se týká pozemků p.p.č. 1800/2, 1803/6, 1800/4 a 1800/5, k.ú. Pardubice (lokalita u slepého ramene Podkova).

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

V návrhu ÚP pro 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 byly p.p.č. 1800/2 a části p.p.č. 1803/6, 1800/4 a 1800/5 v k.ú. Pardubice vymezeny jako součást plochy přestavby 178-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 178-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích a požaduje jejich zařazení do plochy „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“. Namítající argumentuje veřejným zájmem ochrany přírodních hodnot v dané oblasti, konkrétně významného staletého stromu (jasan ztepilý) a navazujícího systému ÚSES s tím, že výstavba by zásadně ohrozila část území lokálního biocentra LBC 7 Podkova (dle ÚPm Pardubice), které je zařazeno v návrhu ÚP do regionálního biocentra RBC 916 Pardubické Labe.

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námitka zamítnuta s tím, že předmětná lokalita byla prověřena a projednána s dotčenými orgány v rámci XVIII. Změny ÚPm Pardubice. Řešení předložené v návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo ze stávajícího ÚPm Pardubice, resp. jeho XVIII. Změny převzato, rozsah zastavitelné plochy byl shodný. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, žádal o redukci zastavitelné plochy v této lokalitě, avšak v rámci vyhodnocení (dohody) bylo argumentováno vydanou změnou ÚPm Pardubice a požadavek nebyl akceptován.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice jsou celý pozemek p.p.č. 1800/2 a části pozemků p.p.č. 1803/6, 1800/4 a 1800/5, k.ú. Pardubice, vymezeny jako součást zastavitelné plochy XVIII/7P se způsobem využití „Občanská vybavenost

koncentrovaná – OK“. Návrh nového ÚP tuto zastavitelnost původně přebíral v modifikované podobě jako plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Vymezení lokality XVIII. Změnou ÚPm Pardubice bylo v průběhu dalšího pořizování ÚP předmětem vleklého soudního sporu, přičemž vydaným rozsudkem č.j. 7 As 20/2024 – 41 ze dne 6. 11. 2024 Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 24. 1. 2024, č. j. 52 A 49/2021-156, a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení. Zatím poslední rozsudek krajského soudu č. j. 52 A 38/2021-354 ze dne 19. 2. 2025 zrušil platnost již vydaného územního rozhodnutí, návrh na zrušení části XVIII. Změny ÚPm Pardubice odmítl.

S plochou 178-P v rámci opakovaného veřejného projednání opětovně nesouhlasil Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny, který ve svém stanovisku č.j. KrÚ 19745/2022/OŽPZ/JJ ze dne 29. 3. 2022 požadoval pozemky p.p.č. 1803/6, 1800/2, 1800/4, 1800/5 (a další) v k.ú. Pardubice vyčlenit z rozvojové plochy 178-P a těmto pozemkům požadoval stanovit funkční využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Z argumentace orgánu ochrany přírody a krajiny uvádíme:

„Plocha 178-P, v níž se uvedené pozemky nacházejí, leží v bezprostřední blízkosti odstaveného labského ramene, které je vymezeno jako významný krajinný prvek. V tomto území je velmi pravděpodobný výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, zejména lesáka rumělkového (Cucujus cinnaberinus), jehož výskyt byl v dané lokalitě opakovaně potvrzen. Téměř jistý je rovněž výskyt zvláště chráněných obratlovců, například z řádu Microchiroptera (netopýři) a některých zvláště chráněných druhů ptáků. Dle ustanovení § 49 a § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů, včetně poškozování či ničení jejich stanovišť. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby výše uvedené pozemky byly vyčleněny z rozvojové plochy a bylo jim stanoveno funkční využití NP – plochy přírodní, které zajistí odpovídající ochranu přírodních hodnot území.“

V rámci pokynů pro úpravu návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání byl s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu a vzhledem k probíhajícímu soudnímu sporu pořizovatelem formulován požadavek na prověření vymezení předmětných pozemků (včetně dalších souvisejících parcel v lokalitě).

V návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání bylo vymezení předmětných pozemků změněno na plochu „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“, vyjma části pozemku parc.č. 1800/4, jehož východní cíp byl ponechán v ploše „SO – Plocha smíšená obytná“. Orgán ochrany přírody v rámci dodatku č. 1 uzavřené dohody č.j.: KUPA-17413/2025-1 ze dne 8. 8. 2025 nepožadoval zařazení dlouhodobě zastavěných částí pozemků p. č. 1803/10 a p. č. 1800/4 do ploch přírodních, ačkoliv tato skutečnost nebyla ve výše uvedeném stanovisku ani v původní dohodě výslovně uvedena.

Z důvodu sladění s metodikou MINIS byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání způsob využití ploch „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ přejmenován na způsob využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu a s přihlédnutím k soudnímu sporu ve věci předchozího vymezení zastavitelnosti byl požadavek na vynětí pozemků ze zastavitelných ploch vyhodnocen jako opodstatněný. S ohledem na princip předběžné opatrnosti a ochranu nezasažených hodnot území je žádoucí v rámci nového ÚP zvolit řešení, které prioritizuje ochranu území. Pořizovatel uznává argumentaci namítajícího ohledně významu území pro navazující prvek ÚSES (v dalších etapách ÚP byl samostatně označen jako vložené lokální biocentrum LBC 175a Podkova) a jeho vazbu na regionální biocentrum RBC 916 Pardubické Labe.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 142

SEINER Miroslav, MUDr.

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 50531/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, aby území bývalého vojenského cvičiště bylo zařazeno do typu plochy hromadná rekreace v zeleni, a požaduji, aby bylo nadále zachováno v typu plochy krajinná zeleň.

Odůvodnění námitky:

Považuji přírodní hodnotu a krajinářskou hodnotu tohoto území za zásadní a novým zařazením může dojít ke znehodnocení území stavbami nebo nevhodnými aktivitami.

Vymezení území, ke kterému je námitka vznesena: plochy 301a-P, 300c-P, 301b-P, 301c-Z.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 148 a pozemkovou parcelu č. 118/16, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN jako společné jmění MUDr. Miroslav Seiner a MUDr. Hana Tyčová. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Námitka se týká ploch 301a-P, 300c-P, 301b-P, 301c-Z (lokalita Červeňák).

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

V návrhu ÚP pro 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 byly plochy 301a-P, 301b-P a 301c-Z vymezeny se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“ a plocha 300c-P byla vymezena se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“.

Námitka směřuje proti zařazení území bývalého vojenského cvičiště do typu plochy hromadná rekreace v zeleni a požaduje, aby bylo nadále zachováno v typu plochy krajinná zeleň. Namítající argumentuje přírodní a krajinářskou hodnotou tohoto území, přičemž novým zařazením může dojít ke znehodnocení území stavbami nebo nevhodnými aktivitami.

Námitce bylo vyhověno, funkční využití výše uvedených ploch bylo v návrhu ÚP změněno na plochu „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Z důvodu sladění s metodikou MINIS byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání způsob využití ploch „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ přejmenován na způsob využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Dle platného ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena jako „Zeľň významná pro tvorbu krajiny – KK“.

Při posuzování námitky vycházel pořizovatel primárně ze stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Ten upozornil na mimořádně vysoký biologický potenciál území:

„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 zelené (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.“

I u politického vedení nastala obava, že dojde k zastavení těchto ploch vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání jako „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“. Město Pardubice identifikovalo shodu mezi požadavky veřejnosti a ochranou přírodních hodnot. Vzhledem k obavám z možného znehodnocení území nevhodnou výstavbou nebo intenzivními aktivitami spojenými s hromadnou rekreací bylo rozhodnuto o návratu k přírodnímu charakteru ploch.

V reakci na potřebu vyvážit ochranu přírody s rekreační funkcí byla pořízena 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>. Územní studie uvažuje s využitím nejen přírodním, ale také rekreačním (cyklotrail, workout, atd.).

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly v předmětné lokalitě vypuštěny plochy 301a-P, 301b-P a 301c-Z a lokalita byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Plocha 300c-P zůstala v návrhu ÚP vymezena ve stejné podobě, tedy se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání byla vypuštěna i plocha 300c-P, namísto ní byla rovněž vymezena stabilizovaná plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Územní studie prokázala, že tato plocha není potřebná.

Dle podmínek využití ploch „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ jsou dětská hřiště, mobiliář, komunikace pro chodce a cyklisty (chodníky, cyklostezky, stezky pro chodce a cyklisty) a další stavby pro účely rekreace podmíněně přípustným využitím za podmínky, že toto využití nebude v rozporu s požadavky ochrany přírody a krajiny.

V roce 2019 byla přírodní lokalita Červeňák bezúplatně převedena na město za podmínky, že po dobu 20 let bude lokalita veřejně užívána, nebude sloužit komerčním účelům, nebude se v rámci areálu oplocovat a bude zajištěna ochrana chráněných a ohrožených živočichů. V uvedeném území je v současnosti již platné i rozhodnutí stavebního úřadu na revitalizaci území přírodní lokality Červeňák.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména na výskyt chráněných druhů a záměr města revitalizovat tuto lokalitu, bylo námitce vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 143

BORÁVKOVÁ Jitka

Tehovec

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 49871/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04
Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Odůvodnění námitky:

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti rozvoje jednotlivých lokalit. Vzájemnou propojenost lokalit by měl určovat územní plán alternativně posloupnost zpracovávání jednotlivých územních studií ať podrobnějších regulačních plánů.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

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.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 445-Z, ve které se převážná většina výše uvedených pozemků nachází (vyjma pozemků 1063/7, 1063/8, které nejsou zahrnuty do žádné zastavitelné plochy). V námitce je mylně uvedena plocha 236-Z, která však s plochou 445-Z přímo sousedí.

Námitka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu z veřejného projednání).

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstvo životního prostředí) k návrhu územního plánu pro veřejné projednání je nezbytné provést redukci zastavitelných ploch. Tato redukce se týká i zastavitelných ploch vymezených v oblasti ohraničené koridorem severovýchodního obchvatu a řekou Labe a dotčených povinností pořídit regulační plán RP-P-04. Z toho důvodu bude z návrhu ÚP zcela odstraněna podmínka zpracování regulačního plánu RP-P-04.

Zastavitelné lokality 236-Z a 445-Z budou v návrhu ÚP ponechány a dohromady vytvoří **území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem – územní studií**. Na základě předmětné námitky tak dochází k vytvoření menšího územního celku tak, aby bylo v budoucnu realisticky možné splnit požadavky kladené na dotčené území územním plánem. Územní studie zahrnující lokality 236-Z a 445-Z je vymezena s ohledem na smysluplnost využití území a to nejen z pohledu dostupnosti a vzájemných vazeb, ale i z hlediska plošného rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné

pořizované dokumentace reálně projednat.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice vyplývajících z jednotlivých fází pořizování nového ÚP Pardubice nejsou namítajícím uvedené pozemky, resp. lokality 236-Z a 445-Z, nadále zahrnuty do plochy s povinností pořízení regulačního plánu, ale do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem – územní studií s označením ÚS-23.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- Stanovisko Ministerstva životního prostředí ze dne 04.07.2018

NÁMITKA Č. 144

BORÁVKOVÁ Jitka

Tehovec

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 53325/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C (C67). Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby, ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek: Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5, které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přilehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Odůvodnění námitky:

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS - bydlení sídlištního charakteru - 6ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP- bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení, jak z hlediska půdorysné stopy, tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství, která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky vdaném území na jednopodlažní výstavbu.

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu, která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 1063/7, 1063/8, 1080/3, 1088/1, 1088/2, 1095/1, 1095/2, 1107/60, 1107/67, 1107/68, 1168/4 a 2709/3 v k.ú. Pardubice byly v době podání námitky vedeny v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž paní Jitka Borávková byla vlastníkem podílu ve výši ¼. Namítající byla v době podání námitky spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou výše uvedené pozemky situovány do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“.

Námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné pozemky jsou v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání 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 (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311, V324 a V172. Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým

uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny na 12/2+P, nelze požadavek námitky na další navýšení výšky akceptovat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena lokalita, ve které budou podmínky pro rozhodování o změnách v území stanoveny regulačním plánem. Ve výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ je tato lokalita označena jako plocha RP-P-04. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Části předmětných pozemků jsou součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití. Součástí těchto územních studií bude i řešení výškové regulace v území.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 145

BORÁVKOVÁ Jitka

Tehovec

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 53337/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese 1.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu 1.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Odůvodnění námítky:

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci 1.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy).

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS - bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP- bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zatřídit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD. Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit **na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba** které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře **OBD otevřená bloková drobná zástavba**, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvojdomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD - volná drobná zástavba. (osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV- podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M2. Toto je v přímém rozporu po smyslu plnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejné prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 1063/7, 1063/8, 1080/3, 1088/1, 1088/2, 1095/1, 1095/2, 1107/60, 1107/67, 1107/68, 1168/4 a 2709/3 v k.ú. Pardubice byly v době podání námítky vedeny v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž paní Jitka Borávková byla vlastníkem podílu ve výši ¼. Namítající byla v době podání námítky spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou výše uvedené pozemky situovány do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná).

Námítka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinou matricí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH tuto koncepci nenaplní.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhájí. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba, která představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli. Z tohoto důvodu nelze požadované vymezení plochy lokálního centra ani aplikaci typu OBH uznat.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na prověření typu struktury zástavby po redukci zastavitelných ploch a na doplněnou možnost regulace prostřednictvím typu OBD, nebyl požadavek na zařazení části plochy do struktury OBH shledán odůvodněným.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu

s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena lokalita, ve které budou podmínky pro rozhodování o změnách v území stanoveny regulačním plánem. Ve výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ je tato lokalita označena jako plocha RP-P-04. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Části předmětných pozemků jsou součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití. Hlavním cílem územních studií je prověřit, posoudit a navrhnout urbanistické řešení lokality a jejich komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury, stanovit výškové i objemové parametry rozvoje.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 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. 146a

ČERNÝ Miloslav, Ing. zastoupen: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 29.06.2018, pod č. j.: MmP 48672/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zatřídít, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejného prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhujeme v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní své funkce dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítka se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12182 pro k.ú. Pardubice vlastnil dle evidence KN pan Ing. Miloslav Černý. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12182 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou matricí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh

nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 146b

ČERNÝ Miloslav, Ing. Zastoupen: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 29.06.2018, pod č. j.: MmP 49092/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zařadit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejného prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhuje v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní své funkce dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítce se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítce se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12182 pro k.ú. Pardubice vlastnil dle evidence KN pan Ing. Miloslav Černý. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12182 nacházejí. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou maticí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh

nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 146c

ČERNÝ Miloslav, Ing. astoupen: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 02.07.2018, pod č. j.: MmP 49663/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu

vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávající terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zatřídít, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejné prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhuje v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno

ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplňuje svoji funkci dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítce se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítce se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12182 pro k.ú. Pardubice vlastnil dle evidence KN pan Ing. Miloslav Černý. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12182 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností

pořídí regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou maticí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřijatelné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 146d

ČERNÝ Miloslav, Ing. zastoupen: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 02.07.2018, pod č. j.: MmP 48679/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námítky:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu

vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávající terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zatřídit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejné prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhuje v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno

ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu II.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní své funkce dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítka se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12182 pro k.ú. Pardubice vlastnil dle evidence KN pan Ing. Miloslav Černý. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12182 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností

pořídí regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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*“.

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

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou maticí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřijatelné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezování PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže

svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 146e

ČERNÝ Miloslav, Ing. zastoupen: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 29.06.2018, pod č. j.: MmP 48677/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přilehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu

vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávající terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zatřídít, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoujdomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejné prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhuje v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno

ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplňuje svoji funkci dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítce se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítce se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12182 pro k.ú. Pardubice vlastnil dle evidence KN pan Ing. Miloslav Černý. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12182 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností

pořídí regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou matricí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřijatelné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezování PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže

svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 146f

ČERNÝ Miloslav, Ing. zastoupen: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 02.07.2018, pod č. j.: MmP 48693/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu

vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávající terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zatřídít, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoujdomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejné prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhuje v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno

ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu II.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní své funkce dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítka se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12182 pro k.ú. Pardubice vlastnil dle evidence KN pan Ing. Miloslav Černý. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12182 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností

pořádit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou matricí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřijatelné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezování PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže

svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 147a

Vltavská obchodní společnost, s.r.o.

Zastoupena: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Jankovcova 6, 170 00, Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 29.06.2018, pod č. j.: MmP 48682/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zařadit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejného prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhuje v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní své funkce dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítka se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12277 pro k.ú. Pardubice vlastnila dle evidence KN společnost Vltavská obchodní společnost, s.r.o. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12277 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou maticí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh

nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 147b

Vltavská obchodní společnost, s.r.o.

Zastoupena: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Jankovcova 6, 170 00, Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 02.07.2018, pod č. j.: MmP 49661/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zatřídit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejného prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhujeme v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní své funkce dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítka se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12277 pro k.ú. Pardubice vlastnila dle evidence KN společnost Vltavská obchodní společnost, s.r.o. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12277 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou matricí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh

nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 147c

Vltavská obchodní společnost, s.r.o.

Zastoupena: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Jankovcova 6, 170 00, Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 02.07.2018, pod č. j.: MmP 48683/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zařadit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejného prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhujeme v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplníuje svoji funkci dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1.Námítce se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítce se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12277 pro k.ú. Pardubice vlastnila dle evidence KN společnost Vltavská obchodní společnost, s.r.o. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12277 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04 .

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou maticí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh

nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 147d

Vltavská obchodní společnost, s.r.o.

Zastoupena: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Jankovcova 6, 170 00, Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 29.06.2018, pod č. j.: MmP 48696/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smyslnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zařadit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smyslnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejného prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhujeme v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplníuje svoji funkci dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1.Námítce se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítce se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12277 pro k.ú. Pardubice vlastnila dle evidence KN společnost Vltavská obchodní společnost, s.r.o. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12277 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04 .

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokadu rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou matricí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh

nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 147e

Vltavská obchodní společnost, s.r.o.

Zastoupena: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Jankovcova 6, 170 00, Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 29.06.2018, pod č. j.: MmP 48698/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přílehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C69) Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby. Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba.

Požadavek:

Plochu S130 definovanou ve Výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby požadujeme rozdělit v rozsahu stávajícího platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP) nově na plochu lokálního centra s novou předpokládanou strukturou zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba, a na zbylé území plochy (dříve 97/z- BP) o struktuře OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

Námitka č.4

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávajícího terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Struktury zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání - Typy struktury zástavby pro celé území S130 Ve kterém je celá plocha S130 definována jako struktura - Volná drobná zástavba. Tím je charakterizována v textu ÚP - Zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy)

Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha. V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. Nejedná se tedy o území vesnické jak se ho návrh územního plánu pokouší zařadit, ale území urbanizované v rozsahu struktury OBH a OBD.

Požadované rozdělení na 2 typy struktury zástavby na plochu lokálního centra a předměstského bydlení je vhodné dělit na strukturu zástavby OBH otevřená bloková hmotná zástavba které reflektuje navrhované záměry majitelů pozemků a odpovídá strukturou a hmotovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o struktuře OBD otevřená bloková drobná zástavba, které odpovídá plánované struktuře pevné uliční čáry s lokálním záměrem výstavby dvoudomů a řadových domů v ulici přilehlé k příměstskému jádru následně se ke kraji rozplývající do VD- volná drobná zástavba.

(osobně se domnívám, že struktura lánové vesnice většiny sousední plochy V132 odpovídá svým charakterem spíše struktuře OBD než uváděné struktuře VD (Minimálně ve formátu vymezení jasné uliční čáry).

S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nově navržené územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto i do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality. A následně v části (C47) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území: e) městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná - polyfunkční území s využitím pro bydlení v kombinaci s občanským vybavením a provozy drobné řemeslné výroby, malého a středního podnikání slučitelné s bydlením; Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 M². Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení struktury v daném území na strukturu vesnickou - tj. zástavbou charakteru venkovských domů tvořenou převážně menšími stavebními objemy - např. rodinné domy, rekreační chatičky, chalupy - To jest ad absurdum - územní plán podmiňuje výstavbu rekreačních chatiček, chalup a rodinných domků vymezením prostoru souvislého veřejného prostranství PV (10268m²).

Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

V kontextu hmot bezprostředně navazujícího 9-podlažního sídliště Dubina považujeme územním plánem navrhovanou vesnicko-rekreační zástavbu (volná drobná zástavba) za nepřiměřenou. Jako přechod od plně vytěžované urbanizace sídliště do volné krajiny navrhujeme v centrální části OBH k okrajům pak OBD – charakterizované volnou uliční čarou.

Námítka č.4

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními. **Územím prochází významná pohledová osa.** Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní své funkce dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1. Námítka se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se z části vyhovuje.

Ad 4. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky vedené na LV 12277 pro k.ú. Pardubice vlastnila dle evidence KN společnost Vltavská obchodní společnost, s.r.o. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností vypracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se pozemky uvedené na LV 12277 nachází. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je členění území z pohledu typu struktury zástavby patrné z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „S130“ a typem struktury zástavby „VD“ (volná drobná). Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hledisku odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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.

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námítky na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – struktura zástavby

V této části námitka směřuje ke změně typu struktury zástavby pro plochu S130 (na OBH a OBD). Namítající požaduje rozdělit struktury zástavby v rozsahu platného územního plánu (plochy 97/z část BS a část BP).

Navrhované rozdělení plochy S130 na část se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba – a část se strukturou OBD – otevřená bloková drobná není možné v požadovaném rozsahu akceptovat. Územní plán nově přehodnocuje charakter této lokality na základě její polohy, měřítka okolní zástavby a její funkce v širší urbanistické kompozici města. Plocha se nachází v okrajové poloze při styku se zemědělskou a krajinnou matricí, a má proto plnit roli postupného prolínání zástavby do volné krajiny, nikoliv roli intenzivního urbanizovaného jádra. Územní plán chrání existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky a typem struktury zástavby, aby byla zachována hierarchie hmot, postupná gradace směrem ke kompaktnímu městu a citlivý přechod k otevřené krajině. Navrhovaná struktura OBH v požadovaném rozsahu tuto koncepci nenaplnuje.

Požadavek na převzetí dřívějšího funkčního a hmotového členění podle platného územního plánu není rozhodný, neboť nový územní plán řeší území koncepčně odlišně a v rámci svého odůvodnění tyto nové regulace obhajuje. Platný ÚP města je z roku 2001 a jeho urbanistická logika a rozvojové parametry již neodpovídají současné koncepci rozvoje Pardubic, která je založena na ochraně urbanistické identity, prostupnosti krajiny a stabilizaci sídelní struktury. Návrh

nového územního plánu tak vychází z aktuální urbanistické analýzy, nikoliv z mechanického přebírání historických regulativů.

Argumentace týkající se lokálního centra a zásad urbanistické koncepce (C21) není pro plochu S130 určující. Vymezování lokálních center je v textu ÚP vztahováno k jádrovým částem oddělených sídel, přičemž tato plocha není identifikována jako urbanistické jádro lokality ani jako přirozené centrum satelitu. Stanovení veřejného prostranství (D197) rovněž nijak neimplikuje intenzivní nebo blokovou zástavbu; jde o podmínku prostorového uspořádání, nikoli o ukazatel požadovaného městského charakteru.

Přesto byl na základě připomínek a redukce zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) po veřejném projednání znovu prověřen typ struktury v ploše S130, a to zejména s ohledem na návaznost na přilehlé území, měřítko plánované zástavby a potřebu stabilního přechodu k volné krajině. Na základě tohoto prověření byla přehodnocena původní regulace typu VD a v části území bude uplatněna struktura OBD – otevřená bloková drobná zástavba (s označením S269) a v části struktura OBH – otevřená bloková hmotná zástavba (s označením S276). V rozsahu, v jakém byly plochy S269 a S276 vymezeny v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání představuje nejvyšší přípustnou míru urbanizace, jež je ještě v souladu s koncepcí územního plánu.

Návrh na zavedení struktury OBH v požadovaném rozsahu není možné přijmout, protože by vedl k nepřiměřenému nárůstu hmot, intenzity zástavby a urbanizačního tlaku v území, které má podle urbanistické koncepce plnit jinou roli.

K tvrzení o omezení vlastnických práv lze uvést, že stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně typů struktury zástavby, je nástrojem územního plánování a představuje obecnou regulaci využití území v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona. Nejedná se o konkrétní zásah do vlastnického práva jednotlivého vlastníka, ale o obecně formulovanou regulaci dopadající na celé území. Regulace je odůvodněna veřejným zájmem na ochraně urbanistické kompozice města, na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny a na zachování cílového charakteru zástavby v souladu s koncepcí územního plánu. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by navržená úprava představovala nepřipustné či bezprecedentní omezení vlastnických práv.

Ad4 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 148a

ČERNÁ Miroslava, Mgr.

Zastoupena: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Jeseniova 1167/57, 130 00, Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 29.06.2018, pod č. j.: MmP 48678/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přilehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námítky:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m2. Toto je v přímém rozporu po smysluplnosti omezení výšky

v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávající terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními.

Územím prochází významná pohledová osa. Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplňuje svoji funkci dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1.Námítce se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky parc. č. 1069/118 a 1069/131 v k.ú. Pardubice vlastnila dle evidence KN paní Mgr. Miroslava Černá. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností zpracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se uvedené pozemky nacházejí. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“.) Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1, 2, 3 a 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační

plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04 .

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořádit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hlediska odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty 9/1+P na 12/2+P, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námitek na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 148b

ČERNÁ Miroslava, Mgr.

Zastoupena: LILA-architektonický atelier, s.r.o.

Jeseniova 1167/57, 130 00, Praha

zastoupen: Na Zájezdu 14/1944, 101 00, Praha 10, 777 327 064

Námitka podána dne 02.07.2018, pod č. j.: MmP 49657/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Námitka vůči Výkresu I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 a Plocha 236-Z jako součást RP-P-04

Regulační plán požadujeme zpracovávat vždy pro jednotlivé lokality V našem případě pro plochu 236-Z a nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04, která má v ÚP podmínku zpracování celkového regulačního plánu z podnětu.

Námitka č.2

Námitka vůči Textové části ÚP v bodu C. (C67) Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny v grafické části Územního plánu ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání - Maximální výška zástavby ve kterém je celá plocha V175 definována max. výškou zástavby a podlažností 9/1+P.

Požadavek:

Plochu V175 definovanou ve Výkresu I.2b.1 výkres požadujeme rozdělit na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou zástavby 16/5 ,které odpovídá rozsahem i výškovým členěním v současnosti platnému územnímu plánu a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P, které odpovídá přilehlé výškové hladině stávající zástavby plocha V176.

Námitka č.3

Námitka proti výkresu I.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY - významná pohledová osa, kde je zakreslena územím procházející významná pohledová osa.

Požadavek: Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP vypustit.

Námitka č.5

Námitka vůči výkresové části ÚP ve výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL - ochranné pásmo lesa kde v severní části pozemku je na pozemcích SOUSEDNÍCH VLASTNÍKŮ definován v úzkém proužku nenavazujícím na další lesní pozemky **les hospodářský** a to na pozemcích hlavním výkresem určeným jako **RZ-rekreace v zahrádkových osadách**. Umístění hospodářského lesa na rekreační plochy omezuje neodůvodněně výstavbu na pozemcích v našem majetku (ve smyslu ochranného 50 m pásma lesa) a v některých částech pozemku výstavbu přímo znemožňuje (např. pozemky č. 1069/86, 1069/84, Vltavská obchodní a.s., 1069/70 - pan Černý, 1069/131, paní Černá 1069/130 - ve vzdálenosti 25 m od hospodářského lesa).

Odůvodnění námitek:

Námitka č.1

Ve výkrese I.1 Výkres Základní členění a textové části M01 předepisuje Nový územní plán Pardubic pro celou schématem danou plochu povinnost zpracovat do 6 let regulační plán z podnětu pod číslem RP-P-04. V takto rozsáhlém území s rozdílnými zájmy není dle našeho názoru technicky možné tento plán realizovat. Tím je významně zabráněno možnosti

Námitka č.2

Výšku zástavby ÚP předepisuje v rámci I.2b.1 výkres prostorového uspořádání - maximální výška zástavby pro celé území V-175 9 m od stávajícího terénu a současně maximálně 1 podlaží a podkroví. Současný platný územní plán tuto plochu vymezuje ve středové části jako plochu 97/z s funkcí BS-bydlení sídlištního charakteru - 6 ha s podlažností P=4 Np (+P). V okrajové části pak na funkci BP-bydlení předměstského charakteru 13,9 ha. S podlažností 2Np (+P). S ohledem na platné územní rozhodnutí ÚSO 423/98/Vg a projekční připravenost území považujeme za nezbytné toto dělení jak z hlediska půdorysné stopy tak z hlediska normativů respektovat a zahrnout do nové územně plánovací dokumentace.

Vytvoření přirozených center městských satelitů je přímo zahrnuto do zásad urbanistické koncepce textové části (C21) pro lokalitu Hůrka - bod a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality.

Navíc je zde striktní požadavek v části (D197) PV - podmínka vymezení veřejných prostranství která stanovuje v rámci pozemku vytvořit veřejné prostranství o velikosti 10268 m2. Toto je v přímém rozporu po smyslu omezení výšky

v daném území na jednopodlažní výstavbu. Touto úpravou dochází k významnému bezprecedentnímu omezení vlastnických práv.

Požadavek na výšku 16 m je brán s ohledem na metodiku výpočtu výškové hladiny od stávající terénu, s tím, že v rámci celého území plánujeme niveletu komunikací a přilehlých pozemků zvednout o cca 80 cm tak, aby zůstala v rámci území vyrovnaná bilance zeminy.

Podlažnost 5 np je brána s ohledem na metodiku výpočtu která neumožňuje zahrnout uskočené patro jako podkroví. Z toho vychází při plánované výstavbě 3 regulérní np, 1x polozapuštěné podzemní podlaží garáží a jedno uskočené patro jako výškovou úroveň 5 np.

Námítka č.3

Ve výkresu 1.2.F Výkres KONCEPCE KRAJINY je území definováno jako krajina sídelní, jako součást krajinného celku Labe, po okraji území prochází ostatní komunikace cyklostezky apod., území není dotčeno protipovodňovými opatřeními.

Územím prochází významná pohledová osa. Tato osa nesměřuje z Kunětické hory jak je v územním plánu deklarováno ale zcela mimo horu=krajinný významný prvek, což nedává smysl ani z hlediska výhledů z hory, ani při pohledu z intravilánu na horu. Z druhé strany je osa směřována ke prostorotvorně nevýznamnému okraji 9-ti podlažního sídliště Dubina, bez akcentu, beze smyslu.

Tato pohledová osa žádným významným krajinným prvkem neprochází, krajinný ráz nedefinuje, navíc přilehlé pozemky neodůvodněně zatěžuje zpracováním a projednáním. Hodnocení vlivů na krajinný ráz. Požadujeme tuto osu z návrhu ÚP zcela vypustit, či posunout do reálných odůvodněných pozic.

Námítka č.5

Požadavek a odůvodnění námítky: **Plochu ochranného pásma a hospodářského lesa definovanou ve Výkresu ii.3.2. Výkres PUPFL požadujeme odstranit.**

Hospodářský les v daném úzkém prostoru nenaplní svoji funkci dle lesního zákona a nedůvodně významným způsobem zasahuje rozsahem ochranného pásma do našich práv.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1.Námítce se částečně vyhovuje

Ad 2. Námítka se zamítá

Ad 3. Námítka se zamítá

Ad 5. Námítka se zamítá

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky pozemky parc. č. 1069/118 a 1069/131 v k.ú. Pardubice vlastnila dle evidence KN paní Mgr. Miroslava Černá. Vlastník je na základě plné moci zastoupen společností LILA-architektonický ateliér, s.r.o. Namítající byl v době podání námítky vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska jejich dotčení povinností zpracování regulačního plánu patrné zejména z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše vyjmenované pozemky dotčeny povinností zpracování regulačního plánu RP-P-04, který pojímá výrazné množství zastavitelných ploch, mj. i plochu 236-Z, ve které se uvedené pozemky nacházejí. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je omezení ploch z hlediska výškové regulace patrné z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Námítka směřuje do plochy s označením „V175“ a výškovou regulací „9/1+P“.) Z výkresu I.2.F „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je zřejmé, že skrz předmětné území je vymezena pohledová osa. Z výkresu II.3.2. „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUPFL“ je zřejmé, že v rámci předmětného území je vymezeno pásmo 50 m od hranice PUPFL.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1, 2, 3 a 5.

Ad1 – podmínka zpracování regulačního plánu pro rozhodování v území

V této části námítka směřuje k rozsahu vymezení území, které má být dále podrobněji řešeno formou regulačního plánu s označením RP-P-04 (označení dle verze návrhu ÚP z veřejného projednání). Namítající požaduje zpracovávat regulační

plán vždy pro jednotlivé lokality, v tomto konkrétním případě pro plochu 236-Z, nikoliv pro celou rozsáhlou plochu RP-P-04 .

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na základě výsledků projednání návrhu územního plánu je nezbytné provést výraznou redukci zastavitelných ploch (v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021) v oblasti dotčené povinností pořídit regulační plán PR-P-04. S ohledem na nutnost zachování vyváženého rozvoje města a ochrany přírody a krajiny nelze množství zastavitelných ploch projednaných v rámci veřejného projednání relevantně obhájit z pohledu jejich nezbytnosti v této době (případný rozvoj v rámci budoucích změn není vyloučen).

Vzhledem k redukci zastavitelných ploch a také s cílem nezpůsobit přílišným plošným rozsahem navazujících územně plánovacích dokumentací či územně plánovacích podkladů faktickou blokaci rozvoje území bude redukovaný počet zastavitelných ploch opětovně posouzen v hlediska odbornosti zpracovatele. Pro podrobnější prověření budou do dalších fází projednání voleny menší územní celky (nemusí nutně odpovídat jen jedné zastavitelné ploše, jak je v požadavku námitky) tak, aby bylo realisticky možné naplnit v budoucnu požadavky kladené na dotčené území územním plánem a navazující územní studie či regulační plány byly vymezeny na smysluplné území z pohledu jejich obslužnosti a vzájemných vazeb, ale současně v plošném rozsahu, který lze efektivně v rámci jedné pořizované dokumentace reálně projednat.

K předmětnému dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha RP-P-04 vypuštěna a v území byly vymezeny plochy US-23, US-24 a US-30, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města. Předmětné území je součástí vymezené plochy s označením US-23. Pro toto území se aktuálně zpracovává územně plánovací podklad „Územní studie Nová Hůrka“. Územní studie se zpracovává v úzké vzájemné koordinaci s taktéž aktuálně zpracovávanou „Územní studií Hůrka“ (pro lokalitu US-30), přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. Zároveň uvádíme, že obě územní studie se zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Ad2 – výšková regulace

V této části námitka směřuje k navýšení výškové regulace v ploše V175. Namítající požaduje rozdělit plochu V175 na plochu lokálního centra s předpokládanou výškou 16/5 a zbylé území plochy o výškové hladině 9/2+P.

Požadavek na rozdělení plochy V175 a stanovení části území s maximální výškou zástavby 16/5 NP nebyl akceptován. Územní plán přehodnocuje dotčené území jako okrajovou část sídla, která není urbanisticky navázána na kompaktní město a tvoří citlivý přechod od urbanizovaného prostředí do volné krajiny. Pro takto situované plochy je nezbytné zachovat nízkopodlažní charakter zástavby a respektovat princip postupného výškového snižování zástavby směrem do otevřené krajiny. Územní plán chrání před nevhodnými změnami v území existující kompozici a strukturu města zejména regulací maximální výšky zástavby a stanovením cílových typů struktury a charakteru zástavby, přičemž prostřednictvím prostorového uspořádání území je zajišťována výšková a objemová gradace směrem k celoměstskému centru a regionálnímu centru v prostoru nádraží, a naopak snižování výšky směrem do volné krajiny. Námitkou požadovaná výška až 16 m a pětipodlažní zástavba je v rozporu s těmito zásadami urbanistické kompozice.

Předmětné území je v současné době nezastavěné, v návrhu ÚP pro veřejné projednání jsou v této lokalitě vymezeny zastavitelné plochy, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C65) 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“.

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

Argumentace vycházející z regulací platného územního plánu ani z předchozích územních rozhodnutí není rozhodná, neboť návrh územního plánu tuto část města koncepčně nově vymezuje, a jeho řešení není založeno na prosté reprodukci dřívějších funkčních a výškových regulativů. Zohlednění přirozené hierarchie struktury osídlení, ochrana krajinného rázu a zachování přiměřené míry urbanizace jsou principy, které mají v procesu pořizování nového územního plánu přednost před pouhým respektováním dřívější koncepce. Nastavení nových pravidel pro výškovou regulaci je odůvodněno přímo v odůvodnění jednotlivých pasáží nového územního plánu.

V návaznosti na redukci zastavitelných ploch v souladu s vydaným usnesením zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, ke které došlo u nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání, byla výšková regulace v ploše V175 znovu prověřena. Na základě tohoto prověření, se zohledněním nové bilance území a vazby na sousední plochu V176, došlo k úpravě vymezených výškových zón ve výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“. Z původně vymezené plochy V175 se oddělili části a nově vznikly plochy V311 (max. stanovená výška zástavby 12 m), V324 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP) a V172 (max. stanovená výška zástavby 6 m, max. podlažnost 1NP). Dále část z původně vymezené plochy V175 se přičlenila k vymezené ploše V176. Výšková hladina v nově vzniklé ploše V176 byla upravena z původně navržené hodnoty $9/1+P$ na $12/2+P$, což odpovídá charakteru přilehlé zástavby a představuje maximální přípustné navýšení výškové regulace, které je ještě v souladu s urbanistickou koncepcí a ochranou krajinného přechodu. Tato úprava byla provedena jako výsledek aktualizovaného prověření rozsahu urbanizace území, nikoliv jako reakce na požadavek na intenzivní výstavbu.

Podmínky týkající se vymezení veřejných prostranství ani cíle stanovené pro lokality Hůrka neimplikují potřebu navýšení výškové hladiny, jak uvádí námitka. Vytváření lokálních center je řešeno především funkčním a prostorovým uspořádáním, nikoli vyšší podlažností. Vymezení veřejného prostranství v ploše nepředstavuje důvod k navýšení výstavby, ale je součástí zajištění základních standardů urbanistického členění a prostupnosti sídelní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, na urbanistickou koncepci ochraňující přechod do volné krajiny a na provedené přezkoumání výškových regulativů, které vedlo k úpravě výškové hladiny, nelze požadavek námitek na další navýšení výšky akceptovat.

Ad3 – pohledová osa

V této části námitka směřuje k vypuštění pohledové osy vedené přes území identifikované v námitce.

Požadavek na vypuštění nebo přemístění vymezené pohledové osy nelze akceptovat. Vymezení prvků krajinné kompozice, včetně pohledových vazeb, je součástí koncepce ochrany krajinného rázu a je stanovováno také na základě stanovisek dotčených orgánů, jejichž obsah je pro územně plánovací dokumentaci závazný. Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní památkové péče požadovalo zachování této pohledové osy, a územní plán proto musí jeho stanovisko respektovat. Územní plán nemůže měnit či rušit prvky, jejichž zachování je dotčeným orgánem výslovně vyžadováno.

Pohledová osa představuje krajinně-kompoziční prvek, jehož účelem je chránit dálkové průhledy, prostorové vazby a vztahy v krajině, a to bez ohledu na to, zda směřuje přímo na konkrétní výraznou dominantu. Takové prvky se neposuzují pouze podle jedné konkrétní dominanty, ale zejména podle jejich významu v širším krajinném celku, prostorovém uspořádání území a způsobu, jakým přispívají k uchování charakteru krajiny. To, že osa neprochází jedním konkrétním bodem či objektem, nezakládá důvod pro její zrušení.

Argumentace ohledně možného zatížení území posuzováním vlivu na krajinný ráz není důvodem pro vypuštění regulativu. Požadavek na vyhotovení hodnocení krajinného rázu je standardním nástrojem ochrany krajiny a nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastníků, ale zákonný postup aplikovaný na všechna území s obdobnou ochranou krajinných hodnot.

Vzhledem k tomu, že vymezení této pohledové osy je vázáno na požadavek dotčeného orgánu, a že její úloha v ochraně krajinné kompozice je součástí koncepce uspořádání krajiny, nelze návrhu na její zrušení či posun vyhovět.

Ad5 – ochranné pásmo lesa

V této části námitka směřuje k vypuštění ochranného pásma lesa z území dotčeného námitkou.

Vymezení PUPFL v územním plánu nepředstavuje nové rozhodnutí pořizovatele, ale pouze přebírá zákonem chráněné plochy podle evidence orgánu státní správy lesů, případně podle údajů katastru nemovitostí. Územní plán nemůže svévolně měnit rozsah PUPFL ani rozhodovat o tom, zda určitý pozemek má či nemá být pozemkem určeným k plnění funkcí lesa; tuto pravomoc stanoví zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, výhradně orgánům státní správy lesů.

Skutečnost, že se jedná o úzký pruh lesa, případně že na něj nenavazuje rozsáhlejší lesní celek, není důvodem pro jeho vypuštění, pokud je jako PUPFL veden v závazných podkladech. Územní plán je povinen tyto údaje respektovat a zakreslit, nikoli předefinovat. PUPFL je chráněn bez ohledu na rozsah nebo tvar a jeho existence automaticky zakládá vznik ochranného pásma lesa podle § 14 lesního zákona; územní plán tuto skutečnost pouze vyjadřuje v grafické části. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Argumentace, že ochranné pásmo lesa omezuje stavební využití sousedních pozemků, nezakládá důvod pro jeho zrušení. Ochranné pásmo (přesněji vzdálenost od hranice lesního pozemku) vzniká přímo ze zákona, nikoliv v důsledku rozhodnutí pořizovatele či zpracovatele územního plánu. Územní plán pouze zobrazuje právní stav území, nikoliv jej vytváří. K možnému zániku PUPFL či změně jeho rozsahu může dojít pouze postupem podle lesního zákona, nikoliv prostřednictvím územního plánu.

Dále uvádíme že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke zmenšení vymezeného ochranného pásma z 50 m od hranice PUPFL na 30 m od hranice PUPFL.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 149

BOŠEK Karel, Ing.

Zastoupen: KOVÁČOVÁ Ilona
Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 52070/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení předměstského - rodinné domy na bydlení nízkopodlažní bytový dům umístěný společně na parcelách č. 1061/11, 1061/12, 1061/13 a 1061/14.

Odůvodnění námitky:

Změna záměru zástavby pozemku s vhodnějším začleněním s ohledem na situaci pozemku v lokalitě Pardubice - Hůrka. Pozemky jsou umístěny na začátku (východ) zastavitelného území obytného satelitu lokality Pardubice - Hůrka a jsou v sousedství areálu technických služeb a areálu nízkopodlažních obytných budov Hůrka. V návaznosti na okolní zástavbu je umístění nízkopodlažního domu na dotčených pozemcích vhodnější možností zastavitelnosti, než rodinné domy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1061/14, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. Karel Bošek. Za vlastníka podala námitku paní Ilona Kováčová na základě plné moci.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1061/14 i další pozemky dotčené námitkou (1061/11, 1061/12 a 1061/13 v k.ú. Pardubice) vymezen jako návrhová plocha 236-Z se stanoveným způsobem využití „B- plochy bydlení“. Pozemek parc. č. 1061/14 je navíc dotčen koridorem územní rezervy RK02 (DS.k), který je určen pro vedení východní části přeložky silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (Severovýchodní tangenta) podél Spořilského odpadu.

Námitka směřuje k zahrnutí pozemku parc. č. 1061/14 a dále pozemků 1061/11, 1061/12 a 1061/13 v k.ú. Pardubice do zastavitelné plochy s využitím umožňujícím vybudování bytového domu společně na všech uvedených pozemcích.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Již v návrhu pro veřejné projednání byly všechny pozemky uvedené v námitce vymezeny v ploše 236-Z se stanoveným způsobem využitím „B – bydlení“. Z textové části návrhu ÚP (kapitola F 1.1 Plochy bydlení) je zjevné, že v plochách s rozdílným způsobem využití „B“ je možné umístění staveb s funkcí bydlení v bytových a rodinných domech, jelikož se jedná o hlavní využití této plochy. **Zařazení předmětných pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití B namítajícím uvedený záměr výstavby bytového domu nevylučuje, proto se námitka zamítá.**

Pro úplnost doplňujeme, že územní plán pro celé území města Pardubice nestanovuje podrobnější členění plochy bydlení, tuto iniciativu na vhodných místech přenechává k řešení detailnějším dokumentacím či dokumentů, nebo v krajním případě i rozhodnutím, v jednotlivých územích. Rozdělení této části území přímo územním plánem na plochy

určené pro bytové domy a plochy určené pro rodinné domy by tak bylo značně nekoncepční a znamenalo by kompletní přepracování urbanistické koncepce s přihlédnutím ke všem vymezeným lokalitám a jejich místním podmínkám pro umožnění jedné či druhé linie rozvoje obytné funkce.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice vyplývajících z jednotlivých fází pořizování nového ÚP Pardubice jsou namítajícím uvedené pozemky nadále zahrnuty do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití B - bydlení, ale též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem (územní studií s označením ÚS-23), přičemž výsledkem bude nové detailnější koncepcí uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě, včetně možnosti rozdělení území na území vhodné pro bytovou výstavbu a území vhodné pro rodinné domy.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 150

LIŠKOVÁ Svatava

Zastoupena: KOVÁČOVÁ Ilona
Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 52048/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení předměstského - rodinné domy na bydlení nízkopodlažní bytový dům umístěný společně na parcelách č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14.

Odůvodnění námitky:

Změna záměru zástavby pozemku s vhodnějším začleněním s ohledem na situaci pozemku v lokalitě Pardubice - Hůrka. Pozemky jsou umístěny na začátku (východ) zastavitelného území obytného satelitu lokality Pardubice - Hůrka a jsou v sousedství areálu technických služeb a areálu nízkopodlažních obytných budov Hůrka. V návaznosti na okolní zástavbu je umístění nízkopodlažního domu na dotčených pozemcích vhodnější možností zastavitelnosti, než rodinné domy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1061/11, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Svatava Lišková. Za vlastníka podala námitku paní Ilona Kováčová na základě plné moci.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1061/11 i další pozemky dotčené námitkou (1061/12, 1061/13 a 1061/14 v k.ú. Pardubice) vymezen jako návrhová plocha 236-Z se stanoveným způsobem využití „B- plochy bydlení“.

Námitka směřuje k zahrnutí pozemku parc. č. 1061/11 a dále pozemků 1061/12, 1061/13 a 1061/14 v k.ú. Pardubice do zastavitelné plochy s využitím umožňujícím vybudování bytového domu společně na všech uvedených pozemcích.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Již v návrhu pro veřejné projednání byly všechny pozemky uvedené v námitce vymezeny v ploše 236-Z se stanoveným způsobem využití „B – bydlení“. Z textové části návrhu ÚP (kapitola F 1.1 Plochy bydlení) je zjevné, že v plochách s rozdílným způsobem využití „B“ je možné umístění staveb s funkcí bydlení v bytových a rodinných domech, jelikož se jedná o hlavní využití této plochy. **Zařazení předmětných pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití B namítajícím uvedený záměr výstavby bytového domu nevylučuje, proto se námitka zamítá.**

Pro úplnost doplňujeme, že územní plán pro celé území města Pardubice nestanovuje podrobnější členění plochy bydlení, tuto iniciativu na vhodných místech přenechává k řešení detailnějším dokumentacím či dokumentů, nebo v krajním případě i rozhodnutím, v jednotlivých územích. Rozdělení této části území přímo územním plánem na plochy

určené pro bytové domy a plochy určené pro rodinné domy by tak bylo značně nekoncepční a znamenalo by kompletní přepracování urbanistické koncepce s přihlédnutím ke všem vymezeným lokalitám a jejich místním podmínkám pro umožnění jedné či druhé linie rozvoje obytné funkce.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice vyplývajících z jednotlivých fází pořizování nového ÚP Pardubice jsou namítajícím uvedené pozemky nadále zahrnuty do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití B - bydlení, ale též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem (územní studií s označením ÚS-23), přičemž výsledkem bude nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě, včetně možnosti rozdělení území na území vhodné pro bytovou výstavbu a území vhodné pro rodinné domy.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 151

TABAČKO František, Ing., TABAČKOVÁ Václava

Zastoupení: KOVÁČOVÁ Ilona

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 52065/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení předměstského - rodinné domy na bydlení nízkopodlažní bytový dům umístěný společně na parcelách č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14.

Odůvodnění námitky:

Změna záměru zástavby pozemku s vhodnějším začleněním s ohledem na situaci pozemku v lokalitě Pardubice - Hůrka. Pozemky jsou umístěny na začátku (východ) zastavitelného území obytného satelitu lokality Pardubice - Hůrka a jsou v sousedství areálu technických služeb a areálu nízkopodlažních obytných budov Hůrka. V návaznosti na okolní zástavbu je umístění nízkopodlažního domu na dotčených pozemcích vhodnější možností zastavitelnosti, než rodinné domy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1061/13 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN František Tabačko. Za vlastníka podala námitku paní Ilona Kováčová na základě plné moci.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1061/13 i další pozemky dotčené námitkou (1061/11, 1061/12 a 1061/14 v k.ú. Pardubice) vymezen jako návrhová plocha 236-Z se stanoveným způsobem využití „B- plochy bydlení“.

Námitka směřuje k zahrnutí pozemku parc. č. 1061/13 a dále pozemků 1061/11, 1061/12 a 1061/14 v k.ú. Pardubice do zastavitelné plochy s využitím umožňujícím vybudování bytového domu společně na všech uvedených pozemcích.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Již v návrhu pro veřejné projednání byly všechny pozemky uvedené v námitce vymezeny v ploše 236-Z se stanoveným způsobem využitím „B – bydlení“. Z textové části návrhu ÚP (kapitola F 1.1 Plochy bydlení) je zjevné, že v plochách s rozdílným způsobem využití „B“ je možné umístění staveb s funkcí bydlení v bytových a rodinných domech, jelikož se jedná o hlavní využití této plochy. **Zařazení předmětných pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití B namítajícím uvedený záměr výstavby bytového domu nevylučuje, proto se námitka zamítá.**

Pro úplnost doplňujeme, že územní plán pro celé území města Pardubice nestanovuje podrobnější členění plochy bydlení, tuto iniciativu na vhodných místech přenechává k řešení detailnějším dokumentacím či dokumentů, nebo v krajním případě i rozhodnutím, v jednotlivých územích. Rozdělení této části území přímo územním plánem na plochy určené pro bytové domy a plochy určené pro rodinné domy by tak bylo značně nekoncepční a znamenalo by kompletní přepracování urbanistické koncepce s přihlédnutím ke všem vymezeným lokalitám a jejich místním podmínkám pro umožnění jedné či druhé linie rozvoje obytné funkce.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice vyplývajících z jednotlivých fází pořizování nového ÚP Pardubice jsou namítajícím uvedené pozemky nadále zahrnuty do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití B - bydlení, ale též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem (územní studií s označením ÚS-23), přičemž výsledkem bude nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě, včetně možnosti rozdělení území na území vhodné pro bytovou výstavbu a území vhodné pro rodinné domy.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 152

VERNER Jiří, Ing. VERNEROVÁ Jana, Mgr.

Zastoupení: KOVÁČOVÁ Ilona
Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 52062/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení předměstského - rodinné domy na bydlení nízkopodlažní bytový dům umístěný společně na parcelách č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14.

Odůvodnění námitky:

Změna záměru zástavby pozemku s vhodnějším začleněním s ohledem na situaci pozemku v lokalitě Pardubice - Hůrka. Pozemky jsou umístěny na začátku (východ) zastavitelného území obytného satelitu lokality Pardubice - Hůrka a jsou v sousedství areálu technických služeb a areálu nízkopodlažních obytných budov Hůrka. V návaznosti na okolní zástavbu je umístění nízkopodlažního domu na dotčených pozemcích vhodnější možností zastavitelnosti, než rodinné domy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1061/12 k.ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN Jiří Verner. Za spoluvlastníka podala námitku paní Ilona Kováčová na základě plné moci.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1061/12 i další pozemky dotčené námitkou (1061/11, 1061/13 a 1061/14 v k.ú. Pardubice) vymezen jako návrhová plocha 236-Z se stanoveným způsobem využití „B- plochy bydlení“.

Námitka směřuje k zahrnutí pozemku parc. č. 1061/12 a dále pozemků 1061/11, 1061/13 a 1061/14 v k.ú. Pardubice do zastavitelné plochy s využitím umožňujícím vybudování bytového domu společně na všech uvedených pozemcích.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Již v návrhu pro veřejné projednání byly všechny pozemky uvedené v námitce vymezeny v ploše 236-Z se stanoveným způsobem využitím „B – bydlení“. Z textové části návrhu ÚP (kapitola F 1.1 Plochy bydlení) je zjevné, že v plochách s rozdílným způsobem využití „B“ je možné umístění staveb s funkcí bydlení v bytových a rodinných domech, jelikož se jedná o hlavní využití této plochy. **Zařazení předmětných pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití B namítajícím uvedený záměr výstavby bytového domu nevylučuje, proto se námitka zamítá.**

Pro úplnost doplňujeme, že územní plán pro celé území města Pardubice nestanovuje podrobnější členění plochy bydlení, tuto iniciativu na vhodných místech přenechává k řešení detailnějším dokumentacím či dokumentům, nebo v krajním případě i rozhodnutím, v jednotlivých územích. Rozdělení této části území přímo územním plánem na plochy určené pro bytové domy a plochy určené pro rodinné domy by tak bylo značně nekoncepční a znamenalo by kompletní přepracování urbanistické koncepce s přihlédnutím ke všem vymezeným lokalitám a jejich místním podmínkám pro umožnění jedné či druhé linie rozvoje obytné funkce.

Na závěr vyhodnocení lze konstatovat, že na základě přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v rámci správního území města Pardubice vyplývajících z jednotlivých fází pořizování nového ÚP Pardubice jsou namítajícím uvedené pozemky nadále zahrnuty do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití B - bydlení, ale též do území, které je nezbytné prověřit podrobnějším dokumentem (územní studií s označením ÚS-23), přičemž výsledkem bude nové detailnější koncepční uspořádání výstavby v celé dotčené lokalitě, včetně možnosti rozdělení území na území vhodné pro bytovou výstavbu a území vhodné pro rodinné domy.

Uvedená územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích, při tom je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách. Dále územní studie navrhne dopravní obslužnost řešeného území se zřetelem na obsluhu veřejnou dopravou tak, aby byly ve vztahu k dostupnosti veřejné dopravy vytvořeny podmínky pro její konkurenceschopnost vůči jiným druhům dopravy (bude-li to účelné). Územní studie bude také řešit způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na nejpozději do 6 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Pardubice nebo od data účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává změna Územního plánu Pardubice obsahující úpravu nebo doplnění lhůt pro vložení dat o územních studiích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 153a

Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627, Pardubice

Palackého 2626, 530 02, Pardubice

Námitka podána dne 03.07.2018, pod č. j.: MmP 52106/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Domníváme se, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 dojde ke zhoršení kvality bydlení vlastníků bytového domu Palackého 2626/2627 a k výraznému zhoršení bezpečnosti nájemníků. Dále podáváme námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsme přesvědčení, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádáme o doložení hlukové a hygienické studie. V neposlední řadě se domníváme, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu zvýšená prašnost, hlučnost a dopravní obslužnost. Dále podáváme námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 a požadujeme, aby byl u objektu Palackého 2626/2627 zachován počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkrese I.2a

Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupností pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice:
„stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkrese I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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

NÁMITKA Č. 153b

Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627, Pardubice

Palackého 2626, 530 02, Pardubice

Námitka podána dne 03.07.2018, pod č. j.: MmP 49746/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Domníváme se, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 dojde ke zhoršení kvality bydlení vlastníků bytového domu Palackého 2626/2627 a k výraznému zhoršení bezpečnosti nájemníků. Dále podáváme námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsme přesvědčení, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádáme o doložení hlukové a hygienické studie. V neposlední řadě se domníváme, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu zvýšená prašnost, hlučnost a dopravní obslužnost. Dále podáváme námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 a požadujeme, aby byl u objektu Palackého 2626/2627 zachován počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkrese I.2a

Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupností pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územním plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice:

„stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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. 153c

Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627, Pardubice

Palackého 2626, 530 02, Pardubice

Námitka podána dne 03.07.2018, pod č. j.: MmP 49801/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Domníváme se, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 dojde ke zhoršení kvality bydlení vlastníků bytového domu Palackého 2626/2627 a k výraznému zhoršení bezpečnosti nájemníků. Dále podáváme námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsme přesvědčení, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádáme o doložení hlukové a hygienické studie. V neposlední řadě se domníváme, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu zvýšená prašnost, hlučnost a dopravní obslužnost. Dále podáváme námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 a požadujeme, aby byl u objektu Palackého 2626/2627 zachován počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkrese I.2a

Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupností pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územním plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice:

„stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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. 153d

Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627, Pardubice

Palackého 2626, 530 02, Pardubice

Námitka podána dne 03.07.2018, pod č. j.: MmP 49748/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Domníváme se, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 dojde ke zhoršení kvality bydlení vlastníků bytového domu Palackého 2626/2627 a k výraznému zhoršení bezpečnosti nájemníků. Dále podáváme námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsme přesvědčení, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádáme o doložení hlukové a hygienické studie. V neposlední řadě se domníváme, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu zvýšená prašnost, hluchnost a dopravní obslužnost. Dále podáváme námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 a požadujeme, aby byl u objektu Palackého 2626/2627 zachován počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkrese I.2a

Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupností pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územním plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice:

„stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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. 154

BUREŠ Jan

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 49939/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Připomínka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého třída v lokalitě mezi bytovým domem na adrese Palackého třída 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Jsem toho názoru, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 v k.ú. Pardubice dojde k výraznějšímu zhoršení kvality bydlení mého bydlení z důvodu toho, že jsem vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č.p. 2626, č.p. 2627 na adrese Palackého třída 2626/2627, Pardubice, postaveném na pozemcích č. parc.st. 8582 a č. parc.st. 8583 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí. Jako vlastník bytové jednotky v předmětném bytovém domě jsem také i spoluvlastníkem předmětných pozemků č. parc.st. 8583 a č. parc.st. 8582 v k.ú. Pardubice. Jsem také účastník předmětného správního řízení, neboť pozemky č. parc. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, na nichž by měla být vybudována stavba spojovací komunikace, jsou v minimální vzdálenosti od bytovému domu. Jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626 a č.p. 2627 jsem také spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení; mohou být negativními vlivy uvažované stavby dotčeni bez ohledu na vzdálenost ke stavebnímu pozemku. Tímto odkazuji na ustálenou judikaturu (např. nález Ústavního soudu publ. pod č. 96/2000 Sb.), kdy sousedním pozemkem není jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém by měla být stavba realizována.

Pokud bude spojovací komunikace vybudována opravdu v takovém rozsahu a podobě, jak předpokládá návrh nového územního plánu, v důsledku toho dojde k tak výraznému zvýšení imisí (hluků, zápachu, škodlivin ve vzduchu), které nemohu jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626, č.p. 2627 z podstaty věci strpět. Dojde k zásadnímu zhoršení bezpečnosti pohybu uživatelů bytových jednotek a zejména jejich dětí v okolí bytového domu. Návrh územního plánu dle mého názoru nedostatečně řeší či vůbec neřeší klidovou zónu či prostor, kde by si mohly děti, které jsou nuceny bydlet uprostřed města, bez obav o svůj život či zdraví hrát.

Dále podávám námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsem přesvědčen, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádám o doložení hlukové a hygienické studie.

V neposlední řadě se domnívám, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality a pohody bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu jak nové stavby, tak našeho bytového domu č.p. 2626 a č.p. 2627 zvýšena prašnost, hlukovost a frekvence dopravní obslužnosti.

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (zejm. dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. 8 As 27/2012-113) náleží mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslnění a osvětlení bytu a narušení soukromí. Tyto všechny složky, pokud dojde skutečně k realizaci spojovací komunikace dle návrhu územního plánu, budou ovlivněny, výrazně zhoršeny. Dále podávám námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 v k.ú. Pardubice a požadujeme, aby byl u domu Palackého třída č.p. 2626/2627 zachován alespoň stávající počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

V případě, že stavební úřad přes vše výše uvedené dospěje k názoru, že nejsem oprávněn podat námitku, ale pouze připomínku, žádáme tímto stavební úřad s odkazem na § 37 odst. 1 správního řádu (kdy podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno), aby toto mé podání považoval za připomínku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú.

Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Ke stavebním parcelám č. 8582 a 8583 podatel disponuje spoluvlastnickými právy.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, st.p.č. 8582 a 8583 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul. Podatel pravděpodobně brojí proti řešení dle platného územního plánu, který v předmětné lokalitě vymezuje VPS s označením VI/WD/77/M – Dopravní napojení pivovaru.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupnost pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice: *„stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“*

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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. 155

ČERVINKA Radek

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 49938/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Připomínka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého třída v lokalitě mezi bytovým domem na adrese Palackého třída 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Jsem toho názoru, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 v k.ú. Pardubice dojde k výraznějšímu zhoršení kvality bydlení mého bydlení z důvodu toho, že jsem vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č.p. 2626, č.p. 2627 na adrese Palackého třída 2626/2627, Pardubice, postaveném na pozemcích č. parc.st. 8582 a č.parc.st. 8583 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí. Jako vlastník bytové jednotky v předmětném bytovém domě jsem také i spoluvlastníkem předmětných pozemků č.parc.st. 8583 a č.parc.st. 8582 v k.ú. Pardubice. Jsem také účastník předmětného správního řízení, neboť pozemky č. parc. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, na nichž by měla být vybudována stavba spojovací komunikace, jsou v minimální vzdálenosti od bytovému domu. Jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626 a č.p. 2627 jsem také spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení; mohou být negativními vlivy uvažované stavby dotčení bez ohledu na vzdálenost ke stavebnímu pozemku. Tímto odkazuji na ustálenou judikaturu (např. nálezy Ústavního soudu publ. pod č. 96/2000 Sb.), kdy sousedním pozemkem není jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém by měla být stavba realizována.

Pokud bude spojovací komunikace vybudována opravdu v takovém rozsahu a podobě, jak předpokládá návrh nového územního plánu, v důsledku toho dojde k tak výraznému zvýšení imisí (hluků, zápachu, škodlivin ve vzduchu), které nemohu jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626, č.p. 2627 z podstaty věci strpět. Dojde k zásadnímu zhoršení bezpečnosti pohybu uživatelů bytových jednotek a zejména jejich dětí v okolí bytového domu. Návrh územního plánu dle mého názoru nedostatečně řeší či vůbec neřeší klidovou zónu či prostor, kde by si mohly děti, které jsou nuceny bydlet uprostřed města, bez obav o svůj život či zdraví hrát.

Dále podávám námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsem přesvědčen, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádám o doložení hlukové a hygienické studie.

V neposlední řadě se domnívám, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality a pohody bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu jak nové stavby, tak našeho bytového domu č.p. 2626 a č.p. 2627 zvýšena prašnost, hlučnost a frekvence dopravní obslužnosti.

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (zejm. dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. 8 As 27/2012-113) náleží mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslnění a osvětlení bytu a narušení soukromí. Tyto všechny složky, pokud dojde skutečně k realizaci spojovací komunikace dle návrhu územního plánu, budou ovlivněny, výrazně zhoršeny. Dále podávám námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 v k.ú. Pardubice a požadujeme, aby byl u domu Palackého třída č.p. 2626/2627 zachován alespoň stávající počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

V případě, že stavební úřad přes vše výše uvedené dospěje k názoru, že nejsem oprávněn podat námitku, ale pouze připomínku, žádáme tímto stavební úřad s odkazem na § 37 odst. 1 správního řádu (kdy podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno), aby toto mé podání považoval za připomínku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú.

Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Ke stavebním parcelám č. 8582 a 8583 podatel disponuje spoluvlastnickými právy.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, st.p.č. 8582 a 8583 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul. Podatel pravděpodobně brojí proti řešení dle platného územního plánu, který v předmětné lokalitě vymezuje VPS s označením VI/WD/77/M – Dopravní napojení pivovaru.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupnost pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice: „stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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. 156

KOZÁKOVÁ Pavla

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 49937/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Připomínka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého třída v lokalitě mezi bytovým domem na adrese Palackého třída 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Jsem toho názoru, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 v k.ú. Pardubice dojde k výraznějšímu zhoršení kvality bydlení mého bydlení z důvodu toho, že jsem vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č.p. 2626, č.p. 2627 na adrese Palackého třída 2626/2627, Pardubice, postaveném na pozemcích č. parc.st. 8582 a č.parc.st. 8583 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí. Jako vlastník bytové jednotky v předmětném bytovém domě jsem také i spoluvlastníkem předmětných pozemků č.parc.st. 8583 a č.parc.st. 8582 v k.ú. Pardubice. Jsem také účastník předmětného správního řízení, neboť pozemky č. parc. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, na nichž by měla být vybudována stavba spojovací komunikace, jsou v minimální vzdálenosti od bytovému domu. Jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626 a č.p. 2627 jsem také spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení; mohou být negativními vlivy uvažované stavby dotčení bez ohledu na vzdálenost ke stavebnímu pozemku. Tímto odkazuji na ustálenou judikaturu (např. nález Ústavního soudu publ. pod č. 96/2000 Sb.), kdy sousedním pozemkem není jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém by měla být stavba realizována.

Pokud bude spojovací komunikace vybudována opravdu v takovém rozsahu a podobě, jak předpokládá návrh nového územního plánu, v důsledku toho dojde k tak výraznému zvýšení imisí (hluků, zápachu, škodlivin ve vzduchu), které nemohu jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626, č.p. 2627 z podstaty věci strpět. Dojde k zásadnímu zhoršení bezpečnosti pohybu uživatelů bytových jednotek a zejména jejich dětí v okolí bytového domu. Návrh územního plánu dle mého názoru nedostatečně řeší či vůbec neřeší klidovou zónu či prostor, kde by si mohly děti, které jsou nuceny bydlet uprostřed města, bez obav o svůj život či zdraví hrát.

Dále podávám námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsem přesvědčen, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádám o doložení hlukové a hygienické studie.

V neposlední řadě se domnívám, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality a pohody bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu jak nové stavby, tak našeho bytového domu č.p. 2626 a č.p. 2627 zvýšena prašnost, hlučnost a frekvence dopravní obslužnosti.

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (zejm. dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 8 As 27/2012-113) náleží mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslnění a osvětlení bytu a narušení soukromí. Tyto všechny složky, pokud dojde skutečně k realizaci spojovací komunikace dle návrhu územního plánu, budou ovlivněny, výrazně zhoršeny. Dále podávám námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 v k.ú. Pardubice a požadujeme, aby byl u domu Palackého třída č.p. 2626/2627 zachován alespoň stávající počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

V případě, že stavební úřad přes vše výše uvedené dospěje k názoru, že nejsem oprávněn podat námitku, ale pouze připomínku, žádáme tímto stavební úřad s odkazem na § 37 odst. 1 správního řádu (kdy podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno), aby toto mé podání považoval za připomínku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú.

Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Ke stavebním parcelám č. 8582 a 8583 podatel disponuje spoluvlastnickými právy.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, st.p.č. 8582 a 8583 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul. Podatel pravděpodobně brojí proti řešení dle platného územního plánu, který v předmětné lokalitě vymezuje VPS s označením VI/WD/77/M – Dopravní napojení pivovaru.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkrese I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupnost pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice: *„stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“*

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkrese I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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. 157

MRKVIČKOVÁ Michaela

Pardubice

Námitka podána dne 04.07.2018, pod č. j.: MmP 49928/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Připomínka proti spojovací komunikaci v ulici Palackého třída v lokalitě mezi bytovým domem na adrese Palackého třída 2626, 2627 a Pivovarem.

Odůvodnění námitky:

Jsem toho názoru, že vybudováním spojovací komunikace na pozemcích p.č. 1737/2, 1737/8 a 1737/13 v k.ú. Pardubice dojde k výraznějšímu zhoršení kvality bydlení mého bydlení z důvodu toho, že jsem vlastníkem bytové jednotky v bytovém domě č.p. 2626, č.p. 2627 na adrese Palackého třída 2626/2627, Pardubice, postaveném na pozemcích č. parc.st. 8582 a č.parc.st. 8583 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí. Jako vlastník bytové jednotky v předmětném bytovém domě jsem také i spoluvlastníkem předmětných pozemků č.parc.st. 8583 a č.parc.st. 8582 v k.ú. Pardubice. Jsem také účastník předmětného správního řízení, neboť pozemky č. parc. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, na nichž by měla být vybudována stavba spojovací komunikace, jsou v minimální vzdálenosti od bytovému domu. Jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626 a č.p. 2627 jsem také spoluvlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení; mohou být negativními vlivy uvažované stavby dotčení bez ohledu na vzdálenost ke stavebnímu pozemku. Tímto odkazuji na ustálenou judikaturu (např. nález Ústavního soudu publ. pod č. 96/2000 Sb.), kdy sousedním pozemkem není jen pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém by měla být stavba realizována.

Pokud bude spojovací komunikace vybudována opravdu v takovém rozsahu a podobě, jak předpokládá návrh nového územního plánu, v důsledku toho dojde k tak výraznému zvýšení imisí (hluků, zápachu, škodlivin ve vzduchu), které nemohu jako vlastník bytové jednotky v domě č.p. 2626, č.p. 2627 z podstaty věci strpět. Dojde k zásadnímu zhoršení bezpečnosti pohybu uživatelů bytových jednotek a zejména jejich dětí v okolí bytového domu. Návrh územního plánu dle mého názoru nedostatečně řeší či vůbec neřeší klidovou zónu či prostor, kde by si mohly děti, které jsou nuceny bydlet uprostřed města, bez obav o svůj život či zdraví hrát.

Dále podávám námitku z důvodu, že plánovaná spojovací komunikace bude mít negativní vliv na cenu nemovitostí v tomto bytovém domě, protože v dnešní době je k domu přivedena po silnici pouze obslužná doprava pro pivovar a vlastníky bytových jednotek a na dotčených pozemcích je klidová zóna pro relaxaci. Jsem přesvědčen, že v případě vybudování spojovací komunikace, která má být umístěna cca 5 m od bytového domu, budou překročeny hlukové a hygienické normy a žádám o doložení hlukové a hygienické studie.

V neposlední řadě se domnívám, že novou výstavbou nesmí dojít ke zhoršení kvality a pohody bydlení ve stávající zástavbě a to vybudováním komunikace s největší pravděpodobností dojde, protože bude kolem objektu jak nové stavby, tak našeho bytového domu č.p. 2626 a č.p. 2627 zvýšena prašnost, hlukovost a frekvence dopravní obslužnosti.

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (zejm. dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 8 As 27/2012-113) náleží mezi jednotlivé činitele ovlivňující pohodu bydlení (kvalitu prostředí) také podstatné snížení odstupové vzdálenosti mezi budovami, úbytek oblohové složky, omezení výhledu, a tedy i míra oslnění a osvětlení bytu a narušení soukromí. Tyto všechny složky, pokud dojde skutečně k realizaci spojovací komunikace dle návrhu územního plánu, budou ovlivněny, výrazně zhoršeny. Dále podávám námitku proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7 v k.ú. Pardubice a požadujeme, aby byl u domu Palackého třída č.p. 2626/2627 zachován alespoň stávající počet parkovacích míst, který je už v dnešní době nedostačující.

V případě, že stavební úřad přes vše výše uvedené dospěje k názoru, že nejsem oprávněn podat námitku, ale pouze připomínku, žádáme tímto stavební úřad s odkazem na § 37 odst. 1 správního řádu (kdy podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno), aby toto mé podání považoval za připomínku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1737/2 a 1737/8 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice. Jde o pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha / zeleň (p.p.č. 1737/8) a ostatní plocha / komunikace (p.p.č. 1737/2), pozemky jsou veřejně přístupné. Pozemkovou parcelu č. 1737/13, k.ú.

Pardubice, vlastní dle údajů v KN Společenství vlastníků Palackého č.p. 2626, 2627. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Ke stavebním parcelám č. 8582 a 8583 podatel disponuje spoluvlastnickými právy.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1737/2, 1737/8 a 1737/13, st.p.č. 8582 a 8583 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V137 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého pozemky spadají do zóny S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu a S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti spojovací komunikaci v ulici Palackého v lokalitě mezi bytovým domem Palackého 2626, 2627 a Pivovarem. Námitka dále směřuje proti úpravě počtu parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání není vymezena spojovací komunikace v lokalitě mezi bytovými domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul. Podatel pravděpodobně brojí proti řešení dle platného územního plánu, který v předmětné lokalitě vymezuje VPS s označením VI/WD/77/M – Dopravní napojení pivovaru.

Územní plán stanovuje zajistit veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty (formou veřejného prostranství, veřejně přístupné pasáže, průchodu, podchodu či lávky) mezi krajními body příslušné šipky označující ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území veřejnou prostupnost pro chodce a cyklisty, a to spojnici odpovídající co možná nejvíce trajektorii vymezené šipky.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je navržena podmínka na zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty s označením VP-49-N, propojení zeleného pásu přes areál Prokopka. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je toto propojení zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, kde je zakreslen průchod navrženou směrovou šipkou od parku v Zeleném Předměstí přes areál Prokopka směrem do centra. Tato směrová šipka vede přes areál Pivovaru nikoliv mezi domy čp. 2626 a 2627, Palackého ulice a Pivovarem čp. 250, Palackého ul.

ÚP navrhuje tuto koncepční zásadu pro rozvoj systému veřejných prostranství na území města Pardubice: „stabilizovat a chránit a dále rozvíjet stávající systém veřejných prostranství v sídlech i ve volné krajině jako základní a nezastupitelný prostředek veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a prostředek prostorové i provozní integrace celého území města.“

Územní plán stanovuje v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy veřejných prostranství, následující podmínky zajištění veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a vymezuje pro tento účel následující koncepční prvky – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty, zobrazené ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území: VP-49-N – propojení zeleného pásu přes areál Prokopka.

V územním plánu je propojení VP-49-N jako logická součást integrace a prostupnosti území. Jedná se o exponovanou část centra města, kde je propojení, byť třeba jen pro pěší a cyklisty žádoucí a městotvorné. Podrobnější umístění tohoto propojení bude řešit podrobnější dokumentace.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání není upraven počet parkovacích míst na pozemku p.č. 1735/7, k.ú. Pardubice. Úprava počtu parkovacích míst nepřísluší svou podrobností územnímu 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. 158

Cognus Solutions, s.r.o.

Palackého třída 2627, 530 02, Pardubice

Námitka podána dne 02.07.2018, pod č. j.: MmP 50318/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Navrhujeme změnu funkční plochy.

Odůvodnění námitky:

Využití našich níže uvedených pozemků pro sport a „rekreaci“, tak jak jsou ponechány v návrhu nového územního plánu, je z hledisek prostorového uspořádání, ekonomiky území a hlavně funkce, nemožné. Stávající fotbalový a kluový areál svými technickými parametry neodpovídá soutěžním předpisům a jejich využívání veřejností je minimální. Pro udržitelný rozvoj sportovně-rekreační funkce na těchto plochách by bylo nutné zde vybudovat halové objekty se zázemím, které by přinesly možnost každodenního využívání. Takováto masivní výstavba s sebou přináší zajištění velkého počtu parkovacích míst a s tím spojenou neúměrnou intenzitu dopravní zátěže.

Průměrná dvouhodinová obrátka vozidel běžně počítaná u sportovně-rekreačního centra by výrazně ovlivnila dopravní situaci v celém území.

Návrh změny funkčního uspořádání kombinuje vhodnou formou plochy veřejné rekreační zeleně s možností drobných sportovních aktivit, izolační zeleně a ploch pro bydlení. Kombinace veřejného prostoru, parku a nízkopodlažní bytové zástavby vhodněji doplňuje stabilizovanou městskou část a méně naruší pohodu života obyvatel.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 7368, 8032, 10520, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti Cognus Solutions, s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 803 a 10520, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „OS - SPORT“. Stavební parcela č. 7368, k.ú. Pardubice, je vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V206 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná pro stavební parcely č. 8032 a 10520 o zónu S161 AD, tedy areálovou drobnou (pavilónovou) zástavbu a pro stavební parcelu č. 7368 o zónu S162 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „OS – SPORT“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na 3 funkční plochy: bydlení vícepodlažní sídlištní, bydlení nízkopodlažní předměstské a zeleň městskou.

Sportovní areál Slovan je součástí stabilizovaného území města Pardubice spadající do urbanistické obytné lokality „Studánka“.

Pro urbanistickou lokalitu Studánka jsou v návrhu územního plánu stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) v lokálních centrech Studánka a Na Drážce přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Studánka; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;

- d) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Studánka přes lokální centrum Na Drážce do lokálního centra Štrossova jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka a Bílé Předměstí.

Sportovní areál Slovany patří mezi významné fotbalové areály ve městě. Fotbalový a klubový areál tvoří ucelenou plochu navazující na stávající obytnou zástavbu jak rodinných domů, tak bytových domů. Plocha je převzata ze stávajícího územního plánu a představuje využití pro širokou veřejnost.

Vymezení plochy pro sport je veřejným zájmem, který převažuje nad zájmem soukromým, který navrhuje sídlištní zástavbu, zástavbu rodinných domů a veřejnou zeleň. Město Pardubice má dostatek ploch pro bydlení v rámci celého města na urbanisticky vhodnějších místech. Další rozšiřování zastavitelných ploch není v této oblasti z urbanistického ani sociologického hlediska žádoucí. Z dopravního hlediska by byl zde problematický příjezd do nové obytné lokality.

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.

Zařazení předmětných pozemků do stabilizované plochy pro sport, které jsou již tak po mnoho let využívány, je v souladu s rozvojem města a podporou kvalitního života obyvatel, rozvoje rekreace a cestovního ruchu, v souladu s se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice, a v souladu se zásadami urbanistické koncepce obytné lokality „Studánka“.

Vymezení stabilizované plochy pro sport na předmětných pozemcích v návrhu nového územního plánu je v souladu s využitím v platném územním plánu města.

Sportovní areál byl ponechán ve stabilizované ploše „OS – SPORT“ z důvodu potřeby stabilizace a vytvoření podmínek pro rozvoj staveb a zařízení pro sportu, jako specifického druhu občanského vybavení, tvořící často plošně rozsáhlé uzavřené areály. Východní část sportovního areálu byla zařazena nesprávně do stabilizované plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, přitom je tato část také součástí sportovního areálu. Stabilizovaná plocha pro sport bude rozšířena i na východní část plochy areálu Slovany, stejně jak je to i v platném územním plánu města 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

STOPKOVÁ Mária

Pardubice

zastupuje celkem 432 osob, adresy trvalého pobytu jsou součástí spisu Územního plánu Pardubice sp. zn.: 19839/2015.

Námitka podána dne 27.06.2018, pod č. j.: MmP 47830/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme, aby pozemek označený v návrhu územního plánu číslem 313-Z, byl veden jako plocha veřejné zeleně. Dále požadujeme do stejné kategorie zařadit plochu ve východní části sídliště, kde se v současné době dokončuje výstavba sportovního hřiště.

Odůvodnění námítky:

V této části Pardubic je průmyslová zóna, která se neustále rozšiřuje. Bydlení pro obyvatele je zde čím dál nepříjemnější, hlavně kvůli narůstající dopravě a s tím spojeným zvýšeným hlukem a znečištěním životního prostředí. Většina obyvatel sídliště Na Rybníčkách, kterých je asi 400, zde žije téměř 33 let a ke své relaxaci mnoho z nich využívá jižní část sídliště. Zde je po celou tu dobu pás zeleně, s dnes už vzrostlými stromy, které jsme kdysi svépomocí vysázeli. V roce 2002 žádala Rada MO Pardubice IV, s podporou všech obyvatel sídliště, v rámci II. změny Územního plánu města Pardubice o změnu v této lokalitě. Změna bohužel nebyla pořizovatelem doporučena. Od té doby se průmyslová zóna kolem nás opět rozšířila o nové haly na obou stranách (Staročernsko, Drozdice), což mělo za následek další nárůst kamionové dopravy přes Černou za Bory. V současné době probíhá výstavba sportovního hřiště v jihozápadní části sídliště a toto hřiště zabírá značnou část předmětné plochy. Součástí této výstavby bude výsadba zeleně v okolí hřiště. Hřiště bude sloužit všem obyvatelům Černé za Bory a v případě zájmu i Staročernska. V návaznosti na hřiště je plánovaná rekonstrukce chodníků v jižní části sídliště, která je již zahrnuta v rozpočtu MO Pardubice IV na rok 2018.

Považujeme za nezbytné ponechat plochu, která zůstává po vybudování hřiště a není vhodná k další výstavbě, aby jako jediná zelená plocha v této části města, sloužila jako zázemí pro relaxaci obyvatel zde žijících.

Zmocnění zástupce

V souladu s ustanovení §23 stavebního zákona osoby podepsané na podpisových arších, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu nového územního plánu města Pardubice, prohlašují, že zmocňují Máriu Stopkovou, bytem Pardubice, aby je zastupovala jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu nového územního plánu města Pardubice, k tomuto návrhu podala námitku na základě věcně shodné připomínky a aby ji projednala podle stavebního zákona. Současně bylo přiloženo 25 listů s 432 podpisy občanů Pardubic.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Námitka je podána zástupcem veřejnosti, týká se plochy 313-Z a východní části sídliště Na Rybníčkách.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku zástupce veřejnosti. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla plocha 313-Z vymezena se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Východní část sídliště Na Rybníčkách byla vymezena jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „SO – PLOCHA SMIŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 313-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, požaduje vymezit ji jako plochu veřejné zeleně. Dále požaduje do stejné kategorie zařadit plochu ve východní části sídliště Na Rybníčkách.

V části týkající se plochy ve východní části sídliště Na Rybníčkách (křižovatka ulic Ke Kolbenici) bylo námitce vzhledem k rozsahu plochy vyhověno. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla tato plocha změněna na způsob využití

„ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Tím je garantováno zachování nezastavitelnosti a primární funkce zeleně v této části území.

V části týkající se plochy 313-Z nebylo námitce vyhověno ve smyslu stanovení funkčního využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“, avšak cíl námítky (zabránění rozsáhlé výstavbě a zachování relaxační funkce) je saturován úpravou návrhové plochy na plochu stabilizovanou.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla původní zastavitelná plocha 313-Z změněna na stabilizovanou plochu „B – BYDLENÍ“. Ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ tak zastavitelná plocha 313-Z již nefiguruje, což znamená, že územní plán zde nepředpokládá novou rozsáhlou výstavbu, ale respektuje stávající charakter území. Vymezení plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ neukládá vlastníkům pozemků povinnost je zastavět objekty pro bydlení. Regulativy plochy bydlení umožňují zachování nezastavěných ploch pro volnočasový sport, relaxaci a údržbu zeleně. Stávající pás vzrostlé zeleně i nově vybudované hřiště jsou s tímto funkčním využitím v souladu.

V úvodní části textové části ÚP jsou definovány vybrané pojmy, přičemž stabilizovaná plocha / stabilizované území – je definována / definováno takto: „*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*“.

Dále uvádíme, že jedním z úkolů pro nový územní plán bylo i sjednocení funkcí v území a větší variabilita územního plánu, nikoliv „roztříštění“ na jednotlivé funkční plošky dle detailu pozemků. Plocha bydlení v tomto pojetí tvoří logický celek se stávajícím sídlištěm.

Pořizovatel plně vnímá argumentaci obyvatel ohledně narůstající zátěže z dopravy a průmyslových zón. Úpravou návrhu ÚP, tedy vypuštěním zastavitelné plochy 313-Z a vymezením plochy (ZV) u křižovatky ulic Ke Kolbenici, dochází k posílení ochrany pobytových funkcí sídliště Na Rybníčkách. Kombinace stabilizované plochy bydlení a explicitně vymezené plochy veřejné zeleně zajišťuje obyvatelům potřebné zázemí pro odpočinek.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50500/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, nesouhlasíme se stanovením plochy VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA s hlavním využitím lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí na dotčených pozemcích a na pozemku parc.č. 531/14, 531/16 a 259/6 v k.ú. Pardubičky, kde je v současné době fakticky provozováno překladiště kombinované dopravy. Na dotčených pozemcích a na pozemcích parc.č. 531/14, 531/16 a 259/6 v k.ú. Pardubičky požadujeme stanovení ploch VT - TĚŽKÁ VÝROBA s hlavním využitím stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky.

ODUVDNĚNÍ:

V současně platném územním plánu města Pardubic je na dotčených pozemcích a pozemcích okolních vymezena plocha *Výroba průmyslová - VP* jako funkční plocha s využitím pro výrobu s technologiemi, které mají značné nároky na přepravu a negativní vlivy jejich provozu (hygienické, bezpečnostní, provozní) zpravidla přesahují hranice areálů. Mezi přípustné využití hlavní jsou v této funkční ploše doposud zařazeny nejen stavby pro průmyslovou výrobu, ale i sklady a skladovací plochy, manipulační plochy, sila. V přípustném využití doplňkovém pak jde mimo jiné o stavby a zařízení pro obchod jako součást výrobních areálů, stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby, železniční vlečky a železniční překladiště, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, nákladních automobilů, případně autobusů, čerpací stanice PHM jako součást areálů či např. stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Oproti tomu v hlavním využití ploch označených návrhem ÚP jako VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA (kdy toto hlavní využití má představovat dle návrhu ÚP převažující účel využití dané plochy) je navrhována *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí*. Logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu jsou v ploše s označením VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA navrhovány pouze v přípustném využití. V nepřípustném využití u této plochy s rozdílným způsobem využití VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA jsou pak uvedeny „*veškeré provozy s negativním vlivem na životní prostředí*“.

S ohledem na výše uvedené, na současné faktické využívání dotčených pozemků a pozemků okolních k provozování překladiště kombinované dopravy a jako komunikací zajišťující přístup k tomuto překladišti, jakož i s ohledem na skutečnost, že v textové části návrhu ÚP je v bodu F.1, (F01) uvedeno, že **přípustné využití** představuje „*další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy*“, **požadují na dotčených pozemcích stanovení plochy VT- TĚŽKÁ VÝROBA, jejíž využití některým z navrhovaných přípustných využití** (mezi něž je zařazeno mimo jiné využití pro logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu) **nebude zhoršovat podmínky hlavního využití této plochy**, tedy využití pro umístění staveb a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, a to oproti využití plochy VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA za účelem provozování stávajícího terminálu kombinované dopravy jako jednoho z možných přípustných využití uvedené plochy, které bude představovat zhoršení podmínek jejího hlavního využití vždy.

Tento požadavek je odůvodněn (a výše uvedené závěry jsou podporovány) i **definicemi nerušící výroby**, jak je uvedena v bodu 33) VÝKLAD POJMŮ na str. 4 textové části návrhu ÚP, a **drobné a řemeslné výroby**, jak je uvedena v bodu 15) VÝKLAD POJMŮ na str. 2 textové části návrhu ÚP, když pod nerušící výrobou je potřeba dle této definice rozumět „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí*“ a spadají sem dle výslovného vymezení zejm. např. komerční služby kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, lázeňské či drobná řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroba potravin či nápojů a další výroba odpovídající zde uvedené charakteristice, tedy činnosti svou povahou velmi vzdálené provozu překladiště kombinované dopravy. Pojem drobné a řemeslné výroby, kdy drobná a řemeslná výroba dle návrhu ÚP představuje převažující část hlavního využití plochy VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA, je zde vymezen jako „*malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku / závodě / zařízení a s malými nároky na dopravní obslužnost, zpravidla zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou nad 6 t (dopravní obsluha zpravidla možná jen osobními automobily a malými nákladními automobily do 6 t)*“. Zpravidla má

formu živnostenského podnikání fyzických osob. Je zpravidla slučitelná s bydlením, nemá dopad na zvýšení dopravní zátěže území a svým charakterem a kapacitou nemění zásadně charakter území“. I toto vymezení je zcela neslučitelné s provozováním překladiště kombinované dopravy na dotčených pozemcích.

Podatel s ohledem na výše uvedené zdůrazňuje **zcela zásadní rozpor mezi nově navrhovaným stanovením ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA s výše uvedeným vymezením hlavního a přípustného využití na dotčených pozemcích a pozemcích okolních a současným faktickým způsobem využívání těchto pozemků.** V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky okolní, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které bylo ve zdejší areálu bývalých Továren mlýnských strojů s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Uvedené překladiště spolu se svým provozem zcela jistě nelze zařadit do definice hlavního využití na dotčených pozemcích navrhované plochy VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA, tedy pod lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu bez negativního vlivu na životní prostředí, ani nepředstavuje možné využití plochy, které doplňuje toto hlavní využití (tedy lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu bez negativního vlivu na životní prostředí) a které nezhoršuje podmínky tohoto hlavního využití plochy. **Naopak provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy je provozem s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, jenž je v takto navrhovaných plochách VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA označen za využití nepřipustné.**

Podatel v souvislosti s výše uvedeným dále zdůrazňuje, že na modernizaci a rozšíření uvedeného překladiště kombinované dopravy v následujících letech bylo společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště schváleno poskytnutí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2 v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, a to ve výši desítek milionů korun. V důsledku stanovení ploch VN-NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčené pozemky a na pozemky okolní, nacházející se v témže areálu, na kterých se nacházejí mimo jiné veškeré přístupové komunikace do překladiště, by s ohledem na výše uvedené byly fungování a další rozvoj uvedeného překladiště ohroženy či dokonce znemožněny, čímž by vznikla škoda velkého rozsahu nejen společnosti T-PORT spol. s r.o. jako provozovateli překladiště, ale zároveň podatel jako vlastníku dotčených pozemků, jakož by i došlo ke škodě při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

Vymezení plochy VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčených pozemcích a dalších pozemcích v daném areálu, omezující či přímo znemožňující mimo jiné další rozvoj, modernizaci či jiné změny stávajícího překladiště kombinované dopravy, je v rozporu se Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“), podle něhož má být návrh ÚP zpracován v souladu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)*“ či např. „*vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy*“ - viz bod (3.2) Zadání ÚP, ale i v souladu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“ - viz bod (3.8) Zadání ÚP. **Návrh ÚP je tak v tomto případě ve zcela zjevném rozporu nejen se svým zadáním, ale i s cíli a prioritami obecnějších nástrojů územního plánování.**

V souvislosti se Zadáním ÚP a výše zmíněnými prioritami obecnějších nástrojů územního plánování podatel dále zdůrazňuje, že Zadání ÚP z roku 2011 již není aktuální a neodpovídá tedy realitě, pokud jde o stanovení závady ZU 7 (bod (4.2.1) Zadání ÚP), představované nevyužitým územím v lokalitě areálu bývalých Továren mlýnských strojů v lokalitě Pardubičky, Drozdice, kde se nacházejí též dotčené pozemky. Předmětné území, alespoň pokud jde o území představované dotčenými pozemky a pozemky okolními, již nepředstavuje nevyužívané území. Naopak jde o území, jehož podoba a využití se v následujících letech po přijetí Zadání ÚP významně změnily, a to v podstatě v souladu s výše uvedenými prioritami a zásadami Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, kdy dochází k novému využití tzv. brownfields, resp. přestavbě a rekonstrukci nevyužívaných objektů a zdejšího areálu.

Stanovením ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčených pozemcích a pozemcích okolních a v podstatě na pozemcích v celém areálu by však bylo takovému využití dále zamezeno. Kromě toho je potřeba uvést, že Zadání ÚP v uvedeném bodě (4.2.1) nehovoří o nevhodné funkci v území, jak je uvedeno u některých jiných závad v tomto bodě Zadání ÚP, ale pouze o nevyužitém území. **Ze Zadání ÚP tak nevyplývá jakákoliv nevhodnost stávajícího způsobu využití ploch v tomto areálu bývalých Továren mlýnských strojů, tedy těžkého průmyslu. I přesto je zde však návrhem ÚP tedy zcela bezdůvodně a svévolně navrhován jiný způsob využití, nedopovídající dosavadnímu způsobu využití, a to plochy s označením VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA.**

Mimo výše uvedené podatel dále namítá, že **vymezení ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčených pozemcích a pozemcích okolních dle grafické části návrhu ÚP je v rozporu i s textovou částí samotného návrhu ÚP**, když textová část návrhu ÚP ve své části D. 1.5 *Železniční doprava*, v bodech (D88) a (D90) stanovuje s „*cílem postupného zvyšování podílu železniční dopravy na dělbě přepravní práce v osobní i nákladní dopravě*“ jako jednu ze zásad rozvoje železniční dopravy zásadu „*zachovat stávající vlečky a vytvořit tak podmínky pro jejich možné další využití s cílem preference železniční nákladní dopravy před automobilovou nákladní dopravou*“. Součástí překladiště kombinované dopravy

provozovaného i na dotčených pozemcích je mimo jiné vlečka, bez jejíž existence a užívání by uvedené překladiště nebylo provozuschopné. Zároveň pak platí, že **zdejší překladiště významným způsobem napomáhá přesunu přepravovaného nákladu ze silniční na železniční síť a zvyšuje tak v nemalé míře podíl železniční dopravy na dělbě přepravní práce v nákladní dopravě, jak je požadováno v uvedených zásadách rozvoje železniční dopravy**, stanovených v textové části návrhu ÚP. Zároveň je existence tohoto překladiště a jeho provoz v souladu s jedním ze základních požadavků Zadání ÚP, stanovených pro řešení dopravní infrastruktury v návrhu ÚP, podle něhož je **hlavním cílem řešení dopravního systému „zajistit, aby dopravní systém co nejoptimálněji umožňoval obsluhu území a zabránil zatěžování centrální části města, obytných a rekreačních území tranzitní nebo necílovou dopravou“** - viz bod (7.1.2) Zadání ÚP.

Rozpor mezi grafickou částí návrhu ÚP a jeho textovou částí je nutné shledávat i ve vymezení ploch VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA na dotčených pozemcích, když textová část návrhu ÚP stanoví mezi hlavními zásadami rozvoje kombinované dopravy (bod (D109)) zásadu **„vytvářet na území města Pardubice podmínky pro komodalitu v přepravních řetězcích, tedy vytvářet podmínky pro rozvoj multimodální (intermodální) přepravy, při které je v rámci dělby přepravní práce v nákladní dopravě podíl nákladní automobilové dopravy po silnicích a jiných pozemních komunikacích minimalizován ve prospěch železniční, lodní a letecké dopravy.“** Omezování využití ploch - dotčených pozemků a pozemků okolních - na nichž je již v současné době provozováno překladiště kombinované dopravy, **vymezením funkčního využití, které neodpovídá současnému stavu a nevytváří podmínky pro rozvoj již existujícího a funkčního překladiště kombinované dopravy, je s výše uvedenou zásadou, stanovenou samotným návrhem ÚP, v neobhájitelném rozporu.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice, pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky a další v námitce uvedené parcely vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka směřuje proti vymezení plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na předmětných pozemcích a požaduje vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“. Namítající se obává, že navržená regulace plochy (VN) by omezila budoucí rozvoj areálu a zhoršila podmínky pro jeho využívání. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a kontinuitou s platným ÚP, kde je předmětná lokalita vymezena jako „Výroba průmyslová – VP“. Ve vymezení plochy (VN) namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno. Dále poukazuje na údajný nesoulad vymezené plochy (VN) se zásadami uvedenými přímo v textové části návrhu ÚP.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena jako stabilizovaná plocha „Výroba průmyslová – VP“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl pro předmětné pozemky stanoven způsob využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Požadavku na vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ nebylo vyhověno.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tato úprava byla provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním analýzy připomínek a námitek k návrhu ÚP 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). Tato úprava byla provedena pro vyšší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost, aby nedocházelo k záměně s

nerušícími službami a nerušící výrobou, které jsou přípustné v plochách bydlení a smíšených obytných. Tímto krokem byl vyjasněn charakter plochy. Nový název „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ jasně deklaruje, že se jedná o plochy pro průmyslové a logistické využití, nikoliv pro drobné živnostenské služby. 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.

Vymezení předmětných pozemků jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ namísto požadované plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ je v souladu s fungováním překladiště kombinované dopravy z následujících důvodů:

1. Aplikace „hlavního“ a „přípustného“ využití

Namítající se domnívá, že charakter překladiště je neslučitelný s definicí „drobné a řemeslné výroby“ uvedené v hlavním využití plochy. ÚP Pardubice však pro plochy (VL) stanovuje podmínky využití takto:

- Hlavní využití: Zahrnuje *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu, ...*
- Přípustné využití: Zde jsou výslovně a jmenovitě uvedena *logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy, ...*

Z hlediska výkladu ÚP se aplikace jednotlivých kategorií využití v regulativech ploch řídí hierarchickým vztahem, kde hlavní využití určuje dominantní charakter území a ostatní kategorie jej doplňují za případně dále stanovených podmínek, přičemž jakékoli využití uvedené jako „přípustné“ je plnohodnotným a legálním způsobem využití dané plochy, který doplňuje hlavní funkci a je s ní v daném území koordinován.

2. Definice „lehké výroby“ a nákladní doprava

Územní plán v kapitole „Výklad pojmů“ definuje lehkou výrobu, která je součástí hlavního využití ploch (VL) následovně: *„Lehká výroba – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vysokými prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech. Výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, často včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou (nad 6 t). Lehká výroba zahrnuje obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství, a obdobných průmyslových odvětví. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu.“*

Provoz překladiště je v souladu s charakterem plochy určeným mimo jiné i touto definicí.

3. Negativní vlivy, slučitelnost s jinými funkcemi

Namítající tvrdí, že překladiště je provozem s negativním vlivem, a proto do plochy (VN), nyní označené jako (VL), nepatří. ÚP rozlišuje míru těchto vlivů:

Plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ je určena pro provozy, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu nad přípustnou mez. Hlavní využití plochy (VL) je definováno jako výroba bez negativního vlivu na životní prostředí.

Naproti tomu plocha „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ zahrnuje stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, u kterých se předpokládá výrazně vyšší míra zátěže. Těžká výroba (VT) je určena pro provozy, které jsou pro město strategicky důležité, ale prostorově a hygienicky náročné. Stanovení ploch (VT) v blízkosti obytných území je z urbanistického hlediska považováno za nežádoucí kvůli nadměrné zátěži.

Pro obě kategorie platí, že při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. Tyto podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Vzhledem k tomu, že modernizované překladiště kombinované dopravy má při použití moderních technologií negativní účinky eliminovatelné v rámci areálu, je jeho zařazení do kategorie (VL) koncepčně správné. Vymezení terminálu jako stabilizované plochy (VL) zajišťuje kontinuitu současného využití (logistika a překlad zboží) a zároveň odpovídá moderní koncepci rozvoje města, která se soustředí na výrobu a skladování bez negativních dopadů na okolí.

Namítající uvádí, že vymezení plochy (VN) je v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields. Pořizovatel uvádí, že této problematice se týká především prioritou v čl. (19) PÚR ČR a prioritou v čl. (07) písm. b) ZÚR PK, přičemž ÚP tyto priority obecně a konkrétně ve vztahu k předmětné lokalitě naplňuje následovně:

ÚP Pardubice využívá plochy brownfields (vymezené jako zcela nevyužívané nebo nevhodně využívané plochy určené k regeneraci či přestavbě) jako klíčový nástroj své rozvojové vize „NÁVRAT DO MĚSTA“. Namísto expanze do volné krajiny se ÚP soustředí na intenzifikaci vnitřních rezerv a transformaci starých areálů.

Využití ploch brownfields pro výrobu, konkrétně v případě areálu bývalých Továren mlýnských strojů (TMS), se řídí těmito principy:

- Stabilizace v rámci průmyslové zóny: Areál TMS je v ÚP vymezen jako stabilizovaná součást průmyslové zóny Černá za Bory. Tato zóna je jednou ze tří klíčových průmyslových zón v řešeném území a vzhledem k její poloze mimo kompaktní osídlení a kvalitnímu dopravnímu napojení je určena k zachování a vnitřnímu rozvoji.
- Efektivní využití infrastruktury: Využití tohoto brownfieldu pro výrobu je preferováno, protože areál je již napojen na stávající komunikační systém a síť technického vybavení, což šetří veřejné rozpočty oproti budování nové infrastruktury na „zelené louce“.
- Preference lehké výroby: Přestože areál historicky sloužil těžkému průmyslu, ÚP stanovuje zásadu neposilovat těžkou výrobu na území města. Proto je areál stabilizován pro formy výroby, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu.

Zatímco plochy brownfields v centrálních částech města (např. Prokopka nebo lihovar Hobé) ÚP transformuje převážně na smíšené obytné plochy, areál TMS zůstává vyhrazen pro ekonomické aktivity a výrobu, aby byla zajištěna stabilita hospodářské základny města v lokalitě, která je pro tento účel urbanisticky vhodná. Vymezením plochy výroby (VN), nyní označené jako (VL), v tomto areálu ÚP zajišťuje hospodárné využití zastavěného území a v souladu s udržitelným rozvojem umožňuje rozvoj ekonomiky na vhodných plochách s existující infrastrukturou.

Argument, že zadání ÚP z roku 2011 neodpovídá realitě ohledně „nevyužitého území“ v areálu TMS, pořizovatel vyhodnocuje tak, že identifikace závady ZU 7 byla výchozím podkladem pro zpracování návrhu ÚP. Vzhledem k dlouholetému procesu pořizování již závada není aktuální a ÚP vymezuje tuto plochu bývalého brownfieldu již jako stabilizovanou plochu výroby a skladování.

Namítající tvrdí, že vymezení plochy (VN) je v rozporu se zásadami zachování vleček a zvyšování podílu železniční dopravy stanovenými v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodech (D88) a (D90). Podle námítky dále vymezení plochy (VN) nevytváří podmínky pro rozvoj multimodální přepravy a komodalitu, což má být v rozporu se zásadou stanovenou v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodě (D109).

K tomu pořizovatel uvádí, že vzhledem k vymezení stabilizované plochy a definovanému charakteru plochy (VN), nyní označené jako (VL), nedochází k rozporu se zásadami dle výše uvedených bodů.

Právě zařazení do kategorie (VN), nyní označené jako (VL), umožňuje areálu TMS plnit roli v rámci multimodálního uzlu Pardubice, který integruje železniční, silniční a výhledově i leteckou a vodní dopravu. Tím je plně saturován cíl ÚP stanovený v bodech původně označených jako (D88), (D90) a (D109), přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D91), (D93) a (D110).

V plochách (VN) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenována *„logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště“*. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VL) jmenovitě doplněn bod *„železniční vlečky“*. Doplnění přípustného využití ploch (VL) o bod *„železniční vlečky“* v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající logiky, nikoliv zavedením nové funkce, která by předtím byla nepřipustná.

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (VL) hlavní funkcí lehký průmysl a přípustným využitím logistická centra a překladiště, jakýkoliv technický prvek nezbytný pro tento provoz – tedy i vlečka – je logicky přípustný z podstaty této definice, i kdyby nebyl jmenovitě uveden.

Železniční vlečky lze zařadit pod obecný pojem *„související dopravní infrastruktura“*, což jsou zařízení sloužící primárně pro uspokojení potřeb dané plochy a zajišťující její dopravní obsluhu. Tato kategorie je v regulativech většiny ploch ÚP Pardubice standardně uváděna jako přípustné využití, což např. v plochách výroby a skladování automaticky zahrnuje i vlečková vedení bez nutnosti jejich separátního výčtu.

V rámci ÚP platí princip, že nepřipustná jsou ta využití, která nesouvisejí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, nebo jsou explicitně zakázána. Jelikož železniční vlečky nebyly v plochách výroby a skladování nikdy explicitně zakázány, nelze jejich dřívější absenci v konkrétním jmenovitém výčtu vykládat jako jejich nepřipustnost.

Domnělý rozpor mezi grafickou a textovou částí ÚP tedy neexistuje. Plocha (VL) vymezená v grafické části je plně koordinována s textovými zásadami (zachování vleček, podpora komodality), neboť tyto funkce obsahuje ve výčtu svého přípustného využití a jak bylo vysvětleno výše, rozpor nenastával ani bez jmenovitého uvedení bodu „železniční vlečky“.

Namítající dále uvádí, že existence překladiště je v souladu s cílem zadání ÚP (bod 7.1.2) zabránit zatěžování centra a obytných území necílovou dopravou. S tímto tvrzením pořizovatel souhlasí a uvádí, že vymezení plochy (VL) v této lokalitě není s tímto bodem zadání v rozporu. ÚP v definicích potvrzuje, že lehká výroba, která je uvedena v hlavním využití ploch (VL), může mít vysoké nároky na dopravní obslužnost včetně těžké nákladní dopravy nad 6 t, což přesně odpovídá charakteru překladiště. Vymezením plochy (VL) ÚP zajišťuje, že provoz terminálu nebude nadměrně zatěžovat sousední obytné čtvrti, což by v případě plochy (VT) nebylo garantováno.

Vymezení předmětné lokality jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ představuje nalezení rovnováhy mezi zájmem namítajícího na zachování a rozvoji současného využití, které je v ploše (VL) přípustné, a veřejným zájmem na ochraně okolní obytné zástavby před negativními vlivy těžkého průmyslu.

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54076/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.2 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, tímto namítáme nesprávné vymezení podmínek pro využití *plochy VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA* s hlavním využitím *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí* a požadujeme na dotčených pozemcích a na pozemku parc.č. 531/14, 531/16 a 259/6 v k.ú. Pardubičky, kde je v současné době fakticky provozováno překladiště kombinované dopravy, stanovení ploch *VT- TĚŽKÁ VÝROBA* s hlavním využitím *stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky*.

ODUUVODNĚNÍ:

V hlavním využití ploch označených návrhem ÚP jako *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA* (kdy toto hlavní využití má představovat dle návrhu ÚP převažující účel využití dané plochy) je navrhována *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí*. V přípustném využití jsou pak u této plochy stanoveny např. následující způsoby využití - logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu. V nepřípustném využití u této plochy s rozdílným způsobem využití *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA* jsou pak uvedeny „*veškeré provozování s negativním vlivem na životní prostředí*“.

Podatel tímto upozorňuje na zjevný rozpor mezi takto vymezeným způsobem využití u plochy označené návrhem ÚP jako *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA* a mezi požadavky stanovenými v Zadání Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „*Zadání ÚP*“). Dle Zadání ÚP, konkrétně dle jeho bodu (6.3) *Plochy s rozdílným způsobem využití* mají být plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (dále i jen „*Vyhláška*“). Podle Vyhlášky, konkrétně podle jejího § 3 odst. (2) písm. a), se plochy v územních plánech vymezují podle stávajícího způsobu využití nebo požadovaného způsobu využití a dále ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti. Podle § 3 odst. (3) se pak 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.

Podatel s ohledem na výše uvedené konstatuje, že **plochy označené návrhem ÚP jako VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA a vymezení jejich využití nesplňují v podstatě žádný z výše uvedených požadavků Vyhlášky**, když do přípustného využití řadí způsoby využití (např. logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry), které nelze považovat ani za využití doplňující, podmiňující či činnosti nekolidující se stanoveným hlavním využitím ploch, tedy s *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobou bez negativního vlivu na životní prostředí* a to při nutnosti respektovat další podmínky stanovené návrhem ÚP, jak jsou stanoveny v definicích *nerušící výroby* (uvedena v bodu 33) VÝKLAD POJMŮ na str. 4 textové části návrhu ÚP) a *drobné a řemeslné výroby* (uvedena v bodu 15) VÝKLAD POJMŮ na str. 2 textové části návrhu ÚP), když pod nerušící výrobou je potřeba dle této definice rozumět „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí*“ a spadají sem dle výslovného vymezení zejm. např. komerční služby kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, lázeňské či drobná řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroba potravin či nápojů a další výroba odpovídající zde uvedené charakteristice, tedy činnosti svou povahou velmi vzdálené provozu překladiště kombinované dopravy. Pojem drobné a řemeslné výroby, kdy drobná a řemeslná výroba dle návrhu ÚP představuje převažující část hlavního využití plochy VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA, je zde vymezen jako „*malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku / závodě / zařízení a s malými nároky na dopravní obslužnost, zpravidla zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou nad 6 t (dopravní obsluha zpravidla možná jen osobními automobily a malými nákladními automobily do 6 t)*. Zpravidla má formu živnostenského podnikání fyzických osob. Je zpravidla slučitelná s bydlením, nemá dopad na zvýšení dopravní zátěže území a svým charakterem a kapacitou nemění zásadně charakter území“. Toto vymezení je zcela neslučitelné s provozováním překladiště kombinované dopravy na dotčených pozemcích a pozemcích okolních, a tedy i s přípustným využitím pro plochu VN -

NERUŠÍCÍ VÝROBA.

Vzhledem k tomu, že stanovení ploch VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA na dotčené pozemky a pozemky okolní se s ohledem na výše uvedené jeví jako zcela v rozporu se Zadáním ÚP i současným faktickým využitím dotčených pozemků a pozemků okolních, a k tomu, že **návrh ÚP ani nepočítá se stanovením ploch dopravní infrastruktury, konkrétně ploch pro logistická centra jako ploch kombinované dopravy** (jako ploch, které Vyhláška dokonce výslovně upravuje), a nestanoví pro ně tedy ani žádné způsoby využití, nezbyvá podatelci nic jiného, než požadovat na dotčených pozemcích a pozemcích okolních stanovení ploch **VT- TĚŽKÁ VÝROBA s hlavním využitím stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky**, jejichž vymezení hlavního i přípustného využití jednak nekoliduje s výše uvedenými podmínkami Vyhlášky, a **jejichž využitím některým z navrhovaných přípustných využití nedojde ke zhoršení podmínek hlavního využití této plochy**, tedy využití pro umístění staveb a zařízení těžkého průmyslu a energetiky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice, pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky a další v námitce uvedené parcely vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka směřuje proti stanoveným podmínkám pro využití plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ vymezené na předmětných pozemcích a požaduje vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“. Namítající se obává, že navržená regulace plochy (VN) by omezila budoucí rozvoj areálu a zhoršila podmínky pro jeho využívání. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a kontinuitou s platným ÚP, kde je předmětná lokalita vymezena jako „Výroba průmyslová – VP“. Namítající rozporuje stanovené podmínky využití ploch (VN) s odkazem na vyhlášku č. 501/2006 Sb.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena jako stabilizovaná plocha „Výroba průmyslová – VP“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl pro předmětné pozemky stanoven způsob využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Požadavku na vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ nebylo vyhověno.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tato úprava byla provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním analýzy připomínek a námitek k návrhu ÚP 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). Tato úprava byla provedena pro vyšší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost, aby nedocházelo k záměně s nerušícími službami a nerušící výrobou, které jsou přípustné v plochách bydlení a smíšených obytných. Tímto krokem byl vyjasněn charakter plochy. Nový název „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ jasně deklaruje, že se jedná o plochy pro průmyslové a logistické využití, nikoliv pro drobné živnostenské služby. 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.

Vymezení předmětných pozemků jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ namísto požadované plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ je v souladu s fungováním překladiště kombinované dopravy z následujících důvodů:

1. Aplikace „hlavního“ a „přípustného“ využití

Namítající se domnívá, že charakter překladiště je neslučitelný s definicí „drobné a řemeslné výroby“ uvedené v hlavním využití plochy. ÚP Pardubice však pro plochy (VL) stanovuje podmínky využití takto:

- Hlavní využití: Zahrnuje *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu, ...*
- Přípustné využití: Zde jsou výslovně a jmenovitě uvedena *logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy, ...*

Z hlediska výkladu ÚP se aplikace jednotlivých kategorií využití v regulativech ploch řídí hierarchickým vztahem, kde hlavní využití určuje dominantní charakter území a ostatní kategorie jej doplňují za případně dále stanovených podmínek, přičemž jakékoli využití uvedené jako „přípustné“ je plnohodnotným a legálním způsobem využití dané plochy, který doplňuje hlavní funkci a je s ní v daném území koordinován.

2. Definice „lehké výroby“ a nákladní doprava

Územní plán v kapitole „Výklad pojmů“ definuje lehkou výrobu, která je součástí hlavního využití ploch (VL) následovně: *„Lehká výroba – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vysokými prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech. Výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, často včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou (nad 6 t). Lehká výroba zahrnuje obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství, a obdobných průmyslových odvětví. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu.“*

Provoz překladiště je v souladu s charakterem plochy určeným mimo jiné i touto definicí.

3. Negativní vlivy, slučitelnost s jinými funkcemi

Namítající tvrdí, že překladiště je provozem s negativním vlivem, a proto do plochy (VN), nyní označené jako (VL), nepatří. ÚP rozlišuje míru těchto vlivů:

Plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ je určena pro provozy, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu nad přípustnou mez. Hlavní využití plochy (VL) je definováno jako výroba bez negativního vlivu na životní prostředí.

Naproti tomu plocha „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ zahrnuje stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, u kterých se předpokládá výrazně vyšší míra zátěže. Těžká výroba (VT) je určena pro provozy, které jsou pro město strategicky důležité, ale prostorově a hygienicky náročné. Stanovení ploch (VT) v blízkosti obytných území je z urbanistického hlediska považováno za nežádoucí kvůli nadměrné zátěži.

Pro obě kategorie platí, že při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. Tyto podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Vzhledem k tomu, že modernizované překladiště kombinované dopravy má při použití moderních technologií negativní účinky eliminovatelné v rámci areálu, je jeho zařazení do kategorie (VL) koncepčně správné. Vymezení terminálu jako stabilizované plochy (VL) zajišťuje kontinuitu současného využití (logistika a překlad zboží) a zároveň odpovídá moderní koncepci rozvoje města, která se soustředí na výrobu a skladování bez negativních dopadů na okolí.

Stanovení koncepce plošného uspořádání a volba konkrétních typů ploch s rozdílným způsobem využití je plně v kompetenci zpracovatele ÚP. Územní plán Pardubice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatel není povinen vymezit veškeré typy ploch uvedené v této vyhlášce, ale vybírá a případně dále podrobněji člení ty kategorie, které odpovídají podmínkám a charakteru řešeného území. V případě Pardubic bylo zvoleno členění ploch výroby a skladování na výrobu těžkou (VT), lehkou a skladování (VL) a zemědělskou (VZ), což je pro potřeby města dostatečné a koncepčně správné. Samostatné plochy pro skladové areály (logistiku) ani pro dopravu kombinovanou zpracovatel v ÚP nevymezil a tyto činnosti jsou pokryty v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně v rámci ploch (VL) a (VT), viz výše.

Vymezení předmětné lokality jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ představuje nalezení rovnováhy mezi zájmem namítajícího na zachování a rozvoji současného využití, které je v ploše (VL) přípustné, a veřejným zájmem na ochraně okolní obytné zástavby před negativními vlivy těžkého průmyslu.

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

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

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54077/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.3 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme do grafické části návrhu ÚP, konkrétně do výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, číslo výkresu I.2d, doplnit zakres již existujících vleček, a to konkrétně vlečky (dále i jen „terminálová vlečka“) nacházející z části na některých z dotčených pozemků (konkrétně na pozemku parc.č. 531/6 v k.ú. Pardubičky a pozemcích parc.č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/18 k.ú. Drozdice) a z části na dalších okolních pozemcích (např. pozemek parc.č. 531/16, 525/3, 525/2, 524/1 k.ú. Pardubičky, či pozemky parc.č. 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/11 k.ú. Drozdice) a dále ostatních vleček, na které navazuje, jakož i vleček do ní zaústěných. Terminálová vlečka je schematicky zakreslena v obrazové příloze.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. **Nezbytnou součástí tohoto překladiště kombinované dopravy provozovaného i na dotčených pozemcích je mimo jiné terminálová vlečka**, bez jejíž existence a užívání by uvedené překladiště nebylo provozuschopné. Tato terminálová vlečka, ani vlečky, do kterých je zaústěna, případně které jsou zaústěny do terminálové vlečky, však nejsou **zakresleny v grafické části návrhu ÚP**, konkrétně ve výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, číslo výkresu I.2d, **a to na rozdíl od jiných vleček v okolí.**

Nerespektování stávajícího faktického stavu, kdy terminálová vlečka je nezbytnou součástí překladiště kombinované dopravy, nacházejícího se a provozovaného z části i na dotčených pozemcích, by bylo významným zásahem do provozu a dalšího možného rozvoje tohoto překladiště kombinované dopravy, a tedy i do základních práv a oprávněných zájmů podatele jako vlastníka dotčených pozemků. K tomu, aby byl možný rozvoj, modernizace či jiné nakládání s terminálovou vlečkou pro potřeby existujícího překladiště kombinované dopravy a jeho rozvoje, je dále nezbytně nutné, aby návrh ÚP počítal i s vlečkami, na které terminálová vlečka navazuje a jejichž existence je tedy nezbytným předpokladem pro využívání terminálové vlečky a tedy překladiště jako takového.

Nerespektování existence stávajících vleček vedoucích či existujících na fungujícím terminále kombinované dopravy, který se z části nachází i na dotčených pozemcích, je dále v rozporu se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „**Zadání ÚP**“), podle něhož má být návrh ÚP zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (viz bod (3.2) Zadání ÚP).

Podatel v souvislosti s výše uvedeným dále zdůrazňuje, že na modernizaci a rozšíření uvedeného překladiště kombinované dopravy (a to konkrétně právě i na dotčených pozemcích) v následujících letech bylo společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, schváleno poskytnutí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2 v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, a to ve výši desítek milionů korun českých. V důsledku nerespektování existence terminálové vlečky a dalších vleček, do nichž je zaústěna nebo které na ni navazují, by s ohledem na výše uvedené byly fungování a další rozvoj uvedeného překladiště ohroženy či dokonce znemožněny, čímž by vznikla škoda velkého rozsahu nejen společnosti T-PORT spol. s r.o. jako provozovateli překladiště, ale zároveň podateli jako vlastníkově dotčených pozemků, jakož i ke škodě při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

Podatel tímto namítá, že výše uvedený nedostatek spočívající v nezakreslení existující terminálové vlečky a dalších vleček v grafické části návrhu ÚP je v jasném rozporu nejen se současným faktickým stavem, z něhož by měl návrh ÚP vycházet a respektovat jej, ale i v rozporu s textovou částí samotného návrhu ÚP, když textová část návrhu ÚP ve své části *D. 1.5 Železniční doprava*, v bodech (D88) a (D90) stanovuje s „*cílem postupného zvyšování podílu železniční dopravy na dělbě přepravní práce v osobní i nákladní dopravě*“ jako jednu ze zásad rozvoje železniční dopravy zásadu „*zachovat stávající vlečky a vytvořit tak podmínky pro jejich možné další využití s cílem preference železniční nákladní dopravy před automobilovou nákladní dopravou*“.

Rozpor mezi grafickou částí návrhu ÚP a jeho textovou částí je nutné shledávat i v grafickém neznázornění terminálové vlečky a vleček, do kterých je zaústěna, či na ni navazují, když textová část návrhu ÚP stanoví mezi hlavními zásadami

rozvoje kombinované dopravy (bod (D109)) zásadu „vytvářet na území města Pardubice podmínky pro komodalitu v přepravních řetězcích, tedy vytvářet podmínky pro rozvoj multimodální (intermodální) přepravy, při které je v rámci dělby přepravní práce v nákladní dopravě podíl nákladní automobilové dopravy po silnicích a jiných pozemních komunikacích minimalizován ve prospěch železniční, lodní a letecké dopravy.“ Při nerespektování stávajících existujících, a to dokonce reálně využívaných vleček, nemůže být očekáváno, že tento cíl spočívající ve zvýšení podílu nákladní železniční dopravy bude naplněn.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice, pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky a další v námitce uvedené parcely vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kam požaduje doplnit vlečky v areálu překladiště kombinované dopravy.

Námitka směřuje proti neúplnému zakreslení vleček v areálu překladiště kombinované dopravy a požaduje do grafické části návrhu ÚP, konkrétně do výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, doplnit zakreslení terminálové vlečky a dále i ostatních vleček na ní navazujících a do ní zaústěných. Schematický zakreslení terminálové vlečky byl doložen jako příloha námítky. V nerespektování existence stávajících vleček namítající spatřuje nesoulad s prioritou týkající se environmentálně šetrných forem dopravy uvedenou v PÚR ČR a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování této priority uvedeno. Dále poukazuje na údajný nesoulad grafické části se zásadami uvedenými přímo v textové části návrhu ÚP.

Námitce bylo vyhověno, v grafické části návrhu ÚP Pardubice, konkrétně ve výkrese I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, byl doplněn zakreslení stávající železniční vlečky (tzv. terminálové vlečky) v rozsahu doloženém namítajícím. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VN), nyní označených jako (VL), doplněn bod „železniční vlečky“.

Doplnění zakreslení konkrétní funkční vlečky do výkresu koncepce dopravní infrastruktury zvyšuje srozumitelnost dokumentace a je i logickým krokem vzhledem ke znázornění obdobné stávající infrastruktury v tomto výkrese.

Areál bývalých Továren mlýnských strojů (TMS) a okolní plochy byly v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

Vymezení stabilizované plochy předpokládá zachování stávajícího stavu v území. V úvodní části textové části ÚP jsou definovány vybrané pojmy, přičemž stabilizovaná plocha / stabilizované území – je definována / definováno takto: „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“.

Namítající ve své námitce tvrdí, že nezakreslení existujících terminálové vlečky a dalších vleček je v rozporu se zásadami zachování vleček a zvyšování podílu železniční dopravy stanovenými v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodech (D88) a (D90) a zásadou podpory multimodální přepravy a komodality stanovenou tamtéž v bodě (D109).

K tomu pořizovatel uvádí, že vzhledem k vymezení stabilizované plochy a definovanému charakteru plochy (VN), nyní označené jako (VL), nedochází k rozporu se zásadami dle výše uvedených bodů, přičemž k rozporu nedocházelo ani bez zákresu některých areálových vleček a následné úpravy regulativů.

Právě zařazení do kategorie (VN), nyní označené jako (VL), umožňuje areálu TMS plnit roli v rámci multimodálního uzlu Pardubice, který integruje železniční, silniční a výhledově i leteckou a vodní dopravu. Tím je plně saturován cíl ÚP stanovený v bodech původně označených jako (D88), (D90) a (D109), přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D91), (D93) a (D110).

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (VL) hlavní funkcí lehký průmysl a přípustným využitím logistická centra a překladiště, jakýkoliv technický prvek nezbytný pro tento provoz – tedy i vlečka – je logicky přípustný z podstaty této definice, i kdyby nebyl jmenovitě uveden.

Železniční vlečky lze zařadit pod obecný pojem „související dopravní infrastruktura“, což jsou zařízení sloužící primárně pro uspokojení potřeb dané plochy a zajišťující její dopravní obsluhu. Tato kategorie je v regulativech většiny ploch ÚP Pardubice standardně uváděna jako přípustné využití, což např. v plochách výroby a skladování automaticky zahrnuje i vlečková vedení bez nutnosti jejich separátního výčtu.

V rámci ÚP platí princip, že nepřipustná jsou ta využití, která nesouvisejí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, nebo jsou explicitně zakázána. Jelikož železniční vlečky nebyly v plochách výroby a skladování nikdy explicitně zakázány, nelze jejich dřívější absenci v konkrétním jmenovitém výčtu vykládat jako jejich nepřipustnost.

V plochách (VN) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenována „*logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště*“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VL) jmenovitě doplněn bod „*železniční vlečky*“. Doplnění přípustného využití ploch (VL) o bod „*železniční vlečky*“ v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající logiky, nikoliv zavedením nové funkce, která by předtím byla nepřipustná.

Závěrem lze tedy shrnout, že i když železniční vlečky nebyly v dřívějších etapách pořizování v regulativech ploch (VN) výslovně jmenovány a některé nebyly zakresleny v grafické části, jejich existence a budování bylo v plochách výroby a skladování (dříve VN, nyní VL) vždy legitimní a přípustné, neboť se jedná o integrální součást dopravní obsluhy průmyslových a logistických areálů.

V dalších etapách pořizování pak upravený návrh ÚP existenci terminálové vlečky v areálu TMS kodifikuje a vytváří přímý rámec pro její další využití a modernizaci.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 163

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54081/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.4 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat trolejbusovou dráhu včetně její točny v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky.

ODUVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny pozemky ve vlastnictví a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky obslužné, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je tedy využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Průmyslovou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 179/13 a 179/55 v k.ú. Pardubičky.

Vedle této skutečnosti je při provozu uvedeného překladiště počítáno s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ právě na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Jak využívání ulice Průmyslové jako jedné z přístupových cest k překladišti kombinované dopravy, které se nachází ve zdejší areálu bývalých Továren mlýnských strojů, tak využívání ulice Průmyslové k příjezdu na plochu pro skladování, představují významné zatížení ulice Průmyslové přijíždějícími a odjíždějícími nákladními automobily, převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedenou trolejbusovou trasu, zejm. pak v kombinaci s využíváním hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna.

Instalace trolejového vedení v ulici Průmyslové, kterou by s sebou zavedení této trolejbusové trasy přineslo, bude dále představovat významnou překážku při dovozu nadrozměrných nákladů do bývalého areálu Továren mlýnských strojů, tedy i do zdejšího terminálu kombinované dopravy, jakož i na dotčené pozemky a bude tak velmi zásadním zásahem do provozu celého tohoto průmyslového areálu, doposud využívaného též k velkosériové výrobě jiných významných společností.

Zavedení této trolejbusové trasy a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této části ulice Průmyslové může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů. V kombinaci se zavedením hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna a hlavního pěšího propojení a cyklistické dopravy v ulici Holandská, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)*“ či např. „*vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy*“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je v ulici Průmyslová navržen nový úsek trolejbusové traktce včetně její točny.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru trolejbusové trati a točny v ulici Průmyslová. Namítající argumentuje neslučitelností trolejbusového provozu s těžkou nákladní dopravou terminálu kombinované dopravy, přičemž intenzivní provoz nákladní dopravy považuje za bezpečnostní riziko pro budoucí cestující a chodce. Namítající dále argumentuje, že omezení pro nadrozměrné náklady kvůli trolejovému vedení v ulici Průmyslová v kombinaci s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Pozemkové parcely č. 179/9 a 154/7 v k.ú. Pardubičky jsou ve vlastnictví statutárního města Pardubice. Pozemková parcela č. 534/1 v k.ú. Pardubičky ulici Průmyslová mimoúrovňově kříží, jedná se o pozemek železniční vlečky.

Ve výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“ v části ulici Průmyslová je pro nový úsek trolejbusové traktce navržen „koridor vedený od Zámečku ke Zdravotní škole“ a nová točna „Zdravotní škola“, která bude sloužit pro otáčení a odstavování vozidel trolejbusové traktce.

Z hlediska pasportu komunikací je ulice Průmyslová veřejnou místní komunikací, která slouží k obecnému užívání. Město jako vlastník těchto pozemků má právo a povinnost v rámci územního plánování určovat jejich využití ve veřejném zájmu.

ÚP stanovuje dopravní koncepci města Pardubice založenou na propojení silniční, železniční, autobusové, pěší a cyklistické dopravy, ve vazbě na širší území a okolní obce. Stávající dopravní systémy a subsystémy jsou doplněny o nové prvky a součásti, a to v závislosti na potřebách navrhovaného plošného rozvoje území města, a s cílem zlepšení prostupnosti území a zajištění dopravní přístupnosti do vymezených rozvojových ploch.

ÚP vytváří předpoklady pro posílení role veřejné dopravy osob, tedy i městské hromadné dopravy a s tímto cílem navrhuje mimo jiné také nové úseky trolejbusové traktce a nové točny sloužící pro otáčení a odstavování vozidel městské hromadné dopravy.

Dopravní koncepce stanovená v ÚP v oblasti trolejbusové dopravy je založena na posílení kapacitní a ekologicky šetrné elektrické traktce a na rozšíření obsluhy do okrajových, dosud neobslovených nebo nově rozvíjených částí města. Navržený úsek v ulici Průmyslová je součástí rozvoje sítě městské hromadné dopravy a rovněž vymezení nové točny je součástí této koncepce. Rozvoj trolejbusové dopravy v této části města reaguje na potřebu kvalitního napojení stabilizovaných areálů a občanského vybavení (areál zdravotní školy, průmyslová zóna).

Navrhovaný úsek trolejbusové traktce je přímým pokračováním stávající trolejbusové traktce, která je v současnosti ukončena na obratišti Zámeček. Trolejové vedení je tedy v části ulice Průmyslová již nyní přítomno. Subjekty provozující dopravu nadrozměrných nákladů se musí existujícímu trolejovému vedení přizpůsobit již za současného stavu.

Prodloužení tratě o několik set metrů v rámci stejného uličního koridoru nepředstavuje novou, nepředvídatelnou překážku, která by zásadně měnila provozní parametry areálu.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Nadto je třeba zmínit, že linky autobusů i trolejbusů (bez trolejového vedení) obsluhují tuto část ulice Průmyslová již v současné době. Územní plán vymezuje koridory v koncepční rovině, přičemž konkrétní technické parametry (šířka komunikace, výška trolejí, separační prvky) a zajištění bezpečného provozu budou předmětem navazujících stupňů projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění kvalitní veřejné dopravy pro obyvatele a uživatele území.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení úseku trolejbusové traktce v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

ZÚR PK v čl. (52) písm. b) výslovně ukládají vytvářet podmínky pro vyšší uplatnění městské a regionální hromadné dopravy.

Závěrem lze shrnout, že návrh úseku trolejbusové traktce včetně její točny je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh úseku trolejbusové traktce včetně její točny v ulici Průmyslová zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 164

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54084/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.5 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat hlavní pěší propojení ulice Průmyslové železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

V současné době jsou všechny pozemky ve vlastnictví a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky obslužené, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům ve vlastnictví, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Průmyslovou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 179/13 a 179/55 v k.ú. Pardubičky.

Vedle této skutečnosti je při provozu uvedeného překladiště počítáno s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro *krátkodobé skladování kontejnerů*“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Jak využívání ulice Průmyslové jako přístupové cesty k překladišti kombinované dopravy, tak využívání ulice Průmyslové k příjezdu na plochu pro skladování, představují významné zatížení ulice Průmyslové příjezdějícími a odjíždějícími nákladními automobily, převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna, zejm. pak v kombinaci s využíváním trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky.

Zavedení tohoto hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této části ulice Průmyslové může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky a hlavního pěšího propojení a cyklistické dopravy v ulici Holandská, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované zčásti i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)*“ či např. „*vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy*“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“, *jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.*

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je formou územní rezervy navrženo hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna.

Námítka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že nárůst pohybu chodců v kombinaci s novou trolejbusovou tratí společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna je v návrhu ÚP vymezeno formou územní rezervy jako koncepční prvek veřejné prostupnosti (plovoucí značka), nikoliv jako pevně trasovaná liniová stavba.

Pěší propojení v této lokalitě nabývá zásadního významu v souvislosti se záměrem realizace nové železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna (v rámci koridoru X22/VXD014), který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR PK). Zajištění bezpečné a přímé vazby mezi tímto dopravním uzlem, ulicí Průmyslovou a okolními částmi města je nezbytným předpokladem pro plnohodnotné využití nové zastávky a zlepšení integrace průmyslových lokalit do městské struktury.

Návrh ÚP v této lokalitě doplňuje chybějící vazby a koncepční prvky prostupnosti, které zlepšují vazbu průmyslové zóny na kompaktní město a plánovanou železniční zastávku. ÚP navrhuje řešení prozatím v obecné rovině, kdy plovoucí značka v ÚP deklaruje potřebu zajistit prostupnost územím, ale dává dostatečný prostor pro případné budoucí upřesnění změnou ÚP.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí

územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh hlavního pěšího propojení pro zajištění prostupnosti území a dostupnosti budoucího významného dopravního uzlu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námítka zamítnuta a návrh hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54086/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.6 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat hlavní pěší propojení podél ulice Holandská.

ODUVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny pozemky ve vlastnictví a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky obslužné, které představují jediné přístupové komunikace k pozemkům ve vlastnictví, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků parc.č. 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjíždějícími a odjíždějícími nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené hlavní pěší propojení podél ulice Holandské.

Zavedení tohoto hlavního pěšího propojení podél ulice Holandské (navíc doprovázeného opatřením pro cyklisty na vozovce v této ulici) a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

Zároveň by **takové omezení uvedených provozů mělo nepochybně za následek zcela mimořádný a v podstatě ničím neodůvodněný zásah do vlastnictví** majitelů zdejších areálů a jejich částí a **vznik velmi rozsáhlých škod** nejen vlastníkům (mezi nimi i podatelci), ale i provozovatelům těchto areálů či jejich částí, a to nepochybně celkově v řádech stovek milionů až miliard korun českých.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společnosti T- PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých. Vedle

škod, které by mohly vzniknout vlastníkům a provozovatelům zdejších areálů, by tak mohlo dojít i ke škodám při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je navrženo hlavní pěší propojení podél ulice Holandská.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru hlavního pěšího propojení podél ulice Holandská. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že nárůst pohybu chodců podél ulice Holandské v kombinaci s novou trolejbusovou tratí v ulici Průmyslová společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Hlavní pěší propojení podél ulice Holandská je v návrhu ÚP vymezeno jako koncepční prvek veřejné prostupnosti. V blízkosti předmětné lokality se nacházejí stávající i rozvojové plochy bydlení (zastavitelná plocha 362b-Z). Vymezení pěšího propojení podél ulice Holandská je logickým požadavkem na obslužnost a prostupnost území pro rezidenty i zaměstnance průmyslové zóny.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v podkapitole C.1.2 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice jednotlivých urbanistických lokalit“ ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, přičemž mezi zásadami stanovenými v bodě (C35) pro lokalitu Drozdice je mimo jiné uvedeno:

d) rozvíjet lokální integrační osu z Drozdic do lokálního centra Černá za Bory jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

Vymezení koncepčního prvku veřejné prostupnosti nebude mít negativní dopad na vnitřní fungování areálu TMS (a celé průmyslové zóny). Cílem ÚP je vést tyto trasy primárně po veřejných komunikacích, nikoliv skrze areály průmyslové zóny.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu

veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh hlavního pěšího propojení pro zajištění prostupnosti území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh hlavního pěšího propojení podél ulice Holandská zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54088/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.7 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny pozemky ve vlastnictví a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky obslužené, které představují jediné přístupové komunikace k dotčeným pozemkům ve vlastnictví, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků parc.č. 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdovými a odjezdovými nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

Zavedení tohoto opatření pro cyklisty (navíc doprovázeného hlavním pěším propojením podél ulice Holandské) a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)*“ či např. „*vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy*“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

Zároveň by **takové omezení uvedených provozů mělo nepochybně za následek zcela mimořádný a v podstatě ničím neodůvodněný zásah do vlastnictví** majitelů zdejších areálů a jejich částí a **vznik velmi rozsáhlých škod** nejen vlastníkům (mezi nimi i podatelů), ale i provozovatelům těchto areálů či jejich částí, a to nepochybně celkově v řádech stovek milionů až miliard korun českých.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „*modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů*“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společnosti T- PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých. Vedle

škod, které by mohly vzniknout vlastníkům a provozovatelům zdejších areálů, by tak mohlo dojít i ke škodám při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

...

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je navrženo opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že zavedení tohoto opatření pro cyklisty společně s navrhovanými pěšími trasami a v kombinaci s novou trolejbusovou tratí v ulici Průmyslová může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská je v návrhu ÚP vymezeno jako koncepční prvek veřejné prostupnosti. V blízkosti předmětné lokality se nacházejí stávající i rozvojové plochy bydlení (zastavitelná plocha 362b-Z). Vymezení opatření pro cyklisty v ulici Holandská je logickým požadavkem na obslužnost a prostupnost území pro rezidenty i zaměstnance průmyslové zóny.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v podkapitole C.1.2 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice jednotlivých urbanistických lokalit“ ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, přičemž mezi zásadami stanovenými v bodě (C35) pro lokalitu Drozdice je mimo jiné uvedeno:

d) rozvíjet lokální integrační osu z Drozdic do lokálního centra Černá za Bory jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

Vymezení koncepčního prvku veřejné prostupnosti nebude mít negativní dopad na vnitřní fungování areálu TMS (a celé průmyslové zóny). Cílem ÚP je vést tyto trasy primárně po veřejných komunikacích, nikoliv skrze areály průmyslové zóny.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu

veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh opatření pro cyklisty na vozovce pro zajištění prostupnosti území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 167

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54090/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.8 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme, aby bylo z návrhu ÚP vypuštěno umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny pozemky ve vlastnictví a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky obslužené, které představují jediné přístupové komunikace k pozemkům ve vlastnictví, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků parc.č. 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdějícími a odjíždějícími nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, jejíž pohyb se v důsledku rozšíření zdejších ploch pro bydlení v této lokalitě dále zvýšil.

V souvislosti s výše uvedeným podatel zdůrazňuje, že Zadání Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“) již není aktuální a neodpovídá tedy realitě, pokud jde o stanovení závady ZU 7 (bod (4.2.1) Zadání ÚP), představované nevyužitým územím v lokalitě areálu bývalých Továren mlýnských strojů v lokalitě Pardubičky, Drozdice, kde se nacházejí též dotčené pozemky. Předmětné území, alespoň pokud jde o území představované pozemky, na nichž je provozováno zdejší překladiště kombinované dopravy, již nepředstavuje nevyužívané území. Naopak jde o území, jehož podoba a využití se v následujících letech po přijetí Zadání ÚP významně změnily, a to mimo jiné v návaznosti na zavedení provozu zdejšího terminálu kombinované dopravy, které je provozováno z části i na dotčených pozemcích. Již v současné době je tedy v bezprostřední blízkosti navrhované plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská, konkrétně zčásti i na dotčených pozemcích, provozován uvedený terminál kombinované dopravy, který s sebou přináší zátěž svého provozu, a to nejen pro své bezprostřední okolí, ale zejm. právě pro ulici Holandskou, u níž je rozšíření plochy bydlení navrhováno. Spolu se zavedením provozu zdejšího terminálu kombinované dopravy došlo a neustále dochází k dalšímu rozvoji a využívání areálu bývalých Továren mlýnských strojů, v němž se toto překladiště nachází. Dochází k budování nových hal a k rekonstrukci hal původních, které jsou obsazovány novými nájemníky s novými provozu, jdoucími za hranice neruší výroby.

Využívání ulice Holandské jako přístupové komunikace nejen k překladišti kombinované dopravy, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, tedy **představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdějícími a odjíždějícími nákladními automobily**, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, **fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro obyvatele, žijící v tomto místě.**

Umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozu nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých TMS a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, společně se zavedením hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice, a na druhé straně zavedení opatření pro cyklisty (navíc doprovázeného hlavním pěším propojením) podél ulice Holandské, **pak bude mít toto vše fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně**

využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)" či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

Umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská, jak je navrhováno, není ani v souladu s dalšími požadavky stanovenými v Zadání ÚP, konkrétně např. s jeho požadavkem na to, aby návrh ÚP vytvářel podmínky mimo jiné i pro kvalitní bydlení - viz bod (7.1.2) Zadání ÚP. Bydlení vedle průmyslové zóny, konkrétně dokonce u existujícího a provozovaného překladiště kombinované dopravy, za kvalitní být považováno jistě nemůže.

U takto navrhované plochy B - BYDLENÍ při ulici Holandská navíc ani není pro její využití stanoven jakýkoliv požadavek na to, aby při umístění nových staveb pro bydlení bylo podmínkou takového umístění a výstavby přijetí opatření, bránících tyto stavby a jejich obyvatele před nepříznivými účinky stávajícího provozu. **To je s ohledem na existenci průmyslové zóny v bezprostředním okolí takto vymezené plochy zcela neakceptovatelné.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká plochy 362b-Z vymezené se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy bydlení 362b-Z v blízkosti předmětné lokality, tuto plochu požaduje vypustit. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a zátěží z tohoto provozu a tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že situování plochy pro bydlení při ulici Holandská v kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno. Rozpor se zadáním spatřuje namítající také ve vymezení plochy bydlení v bezprostřední blízkosti průmyslové zóny.

Zastavitelná plocha 362b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ respektuje kontinuitu dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje sídla, neboť je ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezena již v dosud platném ÚPm Pardubice (jako plocha pro bydlení nízkopodlažní předměstské, s označením 120/z). Vzhledem k této skutečnosti vymezení plochy 362b-Z nepředstavuje pro namítajícího nové, nepředvídatelné skutečnosti.

Stávající provoz namítajícího nejsou vymezením plochy 362b-Z právně dotčeny, mohou být nadále provozovány v souladu s vydanými povoleními.

Plocha 362b-Z naplňuje strategickou vizi „NÁVRAT DO MĚSTA“, která upřednostňuje intenzifikaci a využívání rezerv uvnitř urbanizovaného území a vymezení zastavitelných ploch v přímé návaznosti na stávající obytná jádra. V oddělených sídlech, jako jsou Drozdice, je v souladu s touto vizí umožněn pouze mírný plošný rozvoj formou doplňování proluk a okrajových nedokončených částí sídel, což plocha 362b-Z přesně naplňuje. Plocha 362b-Z přímo navazuje na obytné

jádro Drozdic a dokončuje oboustrannou zástavbu podél místní komunikace. Tím doplňuje stávající urbanistickou strukturu a efektivně využívá stávající veřejnou infrastrukturu.

Z hlediska potřeby vymezení ploch pro bydlení se Pardubice potýkají s potřebou stabilizovat počet obyvatel a zajistit dostatečnou nabídku ploch pro různé formy bydlení. Podoba návrhu ÚP pro veřejné projednání oproti předešlé etapě reflektovala upravenou rozvojovou vizi města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení č. 519 Z/2015, 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. Následně došlo k revizi této strategie a obratu směrem k umírněnějšímu rozvoji usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, které požadovalo redukcí ploch vybočujících z původní koncepce a návrat k intencím platného územního plánu.

Zastupitelstvo města Pardubice usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021 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 zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice tak, aby byla zachována kontinuita rozvoje. Pokud tomu nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato zásada v novém ÚP respektována. Plocha 362b-Z zůstala zachována i v dalších etapách pořizování ÚP, neboť je v návrhu ÚP vymezena v rozsahu zastavitelnosti dle dosud platného územního plánu.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat hospodářskou funkci překladiště na úkor ostatních složek území. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění dostatečných ploch pro bydlení v rámci kompaktního města i oddělených sídel.

Namítající uvádí, že pro plochu nejsou stanoveny požadavky na ochranu budoucích obyvatel před nepříznivými účinky stávajícího provozu. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla do podmínek využití ploch „B – BYDLENÍ“ doplněna obecná specifická podmínka, že při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor. Tato regulace plně zajišťuje ochranu veřejného zdraví. Tato povinnost přechází na investory budoucí výstavby bydlení, kteří musí zajistit pohodu bydlení i v sousedství logistických areálů.

Současně byla do podmínek využití ploch „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ doplněna obecná specifická podmínka, že při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. Pro areál namítajícího tak jsou rovněž stanoveny podmínky, kterými ÚP důsledně chrání obytná území před negativními vlivy. Je odpovědností provozovatele terminálu a průmyslového areálu zajistit taková technická a organizační opatření, aby provozem neobtěžoval okolní zástavbu.

Výše uvedené specifické podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by zavedení trolejbusové dopravy (v ulici Průmyslová) a cyklistických či pěších propojení (podél ulice Holandská a k budoucí železniční stanici Nemošice – Průmyslová zóna) bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, tyto záměry přímo naplňují priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy. Rozvoj těchto systémů mobility je klíčovým faktorem pro snížení celkové hlukové a emisní zátěže ve městě. Existující nákladní doprava terminálu kombinované dopravy musí koexistovat s infrastrukturou veřejné mobility. Ve smyslu vyváženosti a udržitelného rozvoje území nelze rezignovat na rozvoj environmentálně šetrných forem dopravy v zájmu aktuálních potřeb jednoho subjektu.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění plochy z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Vzhledem k tomu, že plocha pro bydlení je v lokalitě dlouhodobě vymezena již ve stávajícím ÚPm Pardubice a ochrana obyvatel je zajištěna regulativy obou sousedících ploch „B – BYDLENÍ“ a „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, byla námitka zamítnuta.

Vymezení zastavitelné plochy 362b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ zůstává v návrhu ÚP zachováno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 168

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54092/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.9 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme, aby bylo z návrhu ÚP vypuštěno umístění pohledově významného horizontu zakresleného v grafické části návrhu ÚP, konkrétně ve výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE KRAJINY, číslo výkresu I.2f, mimo jiné na pozemcích parc.č. 252/18, 531/14, 531/16 a 531/4 k.ú. Pardubice, z dotčených pozemků, jakož i z pozemků parc.č. 252/18, 252/17, 531/16, 531/14, 252/61, 252/60 a 533/2 k.ú. Pardubice.

ODŮVODNĚNÍ:

Všechny výše uvedené pozemky, včetně dotčených pozemků, jsou v současné době užívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby/rekonstrukce tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubice a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci bylo vydáno pod sp. zn.

SU 68193/2016/Reb z velké části již čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubice (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Umístění pohledově významného horizontu zakresleného v grafické části návrhu ÚP, jak je uvedeno výše, tedy na pozemcích, na nichž je nebo do budoucna bude provozováno překladiště kombinované dopravy či s ním související plochy a stavby, představuje významné omezení uvedeného překladiště kombinované dopravy, když návrh ÚP ve své textové části stanovuje podmínku „provést pro stavby, které by mohly znehodnotit pohledové charakteristiky krajiny, hodnocení vlivů na krajinný ráz“ - viz bod (E09) textové části návrhu ÚP.

Podatel dále uvádí, že umístění pohledově významného horizontu tak, jak je zakreslen v grafické části návrhu ÚP, tedy z části přes dotčené pozemky a další sousední pozemky, které se nacházejí v zastavěném území, a z větší části pak na území nezastavěném, nedává smysl. Uvedený pohledově významný horizont by měl být z logiky věci veden v tomto případě pouze v území nezastavěném, resp. po jeho hranici, a neměl by vůbec zasahovat do zastavěného území, kde **pouze neodůvodněně omezuje využití ploch, které jsou navíc v současné době užívány při provozu zdejšího překladiště kombinované dopravy, jehož další rozšiřování tak zároveň významně omezuje.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubice, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ byl při jihozápadním okraji průmyslové zóny schematicky znázorněn pohledově významný horizont „Nemošická stráž“.

Námítka směřuje proti vymezení „pohledově významného horizontu“ v předmětné lokalitě, požaduje jej z pozemků uvedených v námítce vypustit. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy, investicemi do areálu a vydanými platnými stavebními povoleními s tím, že vymezení pohledově významného horizontu by mohlo provoz a další rozšiřování areálu zkomplikovat. Namítající zároveň zdůrazňuje, že vymezení tohoto prvku přes zastavěné území s funkčními průmyslovými objekty postrádá logiku a měl by být z podstaty věci veden pouze v nezastavěném území.

Krajinné celky, místa krajinného rázu, průhledy a pohledové horizonty jsou zakresleny ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, který dále obsahuje schéma ochrany krajinného rázu pro přehledné znázornění těchto prvků. Pohledově významné horizonty jsou vymezeny za účelem ochrany vizuálních charakteristik a krajinného rázu, v konkrétním případě se jedná o výrazný reliéfní prvek Nemošická stráž.

Pro ochranu průhledů a významných pohledových horizontů stanovuje ÚP v bodě (E10), v návrhu ÚP pro veřejné projednání označeném jako (E09), podmínku provést pro stavby, které by mohly znehodnotit pohledové charakteristiky krajiny, hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Zobrazení významných pohledových horizontů ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je nutné chápat jako schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačeným řešením krajinných prvků bez ambice na přesné pozemkové vymezení. Jde o deklarování významných hodnot v širším kontextu města, nikoliv o stanovení striktních limitů pro každý jednotlivý pozemek.

Závazným podkladem pro určování podmínek využití území a povolování staveb je výkres I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“. Pro předmětné pozemky je v hlavním výkrese stanoveno funkční využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, které provoz překladiště plně umožňuje. ÚP Pardubice deklaruje podporu rozvoje města jako významného dopravního uzlu a hospodářského centra regionu, k čemuž existence moderního překladiště kombinované dopravy přímo přispívá.

Požizovatel uznal argumentaci namítajícího, že vedení tohoto prvku přes okraj funkčního průmyslového areálu v zastavěném území postrádá logiku, neboť krajinné hodnoty, které má vymezení významného pohledového horizontu chránit, se nacházejí v přilehlé volné krajině.

Námítce bylo vyhověno a zpracovatel v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání upravil vymezení liniového prvku „pohledově významný horizont“ tak, aby nezasahoval areál překladiště kombinované dopravy na předmětných pozemcích.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 169

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54098/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.10 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, požadujeme, aby došlo k přemístění hranice místa krajinného rázu z návrhu ÚP, jak je tato hranice znázorněna v grafické části návrhu ÚP, konkrétně na výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE KRAJINY, číslo výkresu I.2f, a to zejm. z pozemku parc.č. 99/26 k.ú. Drozdice a z pozemku parc.č. 531/4 k.ú. Pardubičky, jakož i z pozemku parc.č. 531/14 k.ú. Pardubičky, na nichž je provozováno překladiště kombinované dopravy.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny pozemky ve vlastnictví a na nich se nacházející stavby, stejně jako další pozemky obslužené, které představují jediné přístupové cesty k pozemkům ve vlastnictví, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Pozemek parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice a pozemek parc.č. 531/4 v k.ú. Pardubičky jsou pozemky, na nichž se nachází na základě stavebního povolení sp. zn. SU 68193/2016/Reb hlavní manipulační plocha uvedeného překladiště kombinované dopravy. Pozemek parc.č. 531/14 je pak k manipulaci a skladování kontejnerů v rámci provozu tohoto překladiště v současné době využíván na základě nájemní smlouvy.

Umístění hranice místa krajinného rázu na tyto a další výše uvedené pozemky je zcela nevhodné, když jde o pozemky zastavěné manipulačními plochami a využívané výše uvedeným způsobem, tedy nacházející se v zastavěném území. Uvedená hranice místa krajinného rázu jde v tomto případě tedy zcela mimo hranice nezastavěného území, a nedává tak její vedení v těchto místech žádný smysl, když je jejím smyslem vymezit hranice krajinné zeleně, resp. nivy Chrudimky a Nemošické stráně, umístěných mimo zastavěné území. V zastavěném území, do kterého zasahuje, **pouze neodůvodněně omezuje využití ploch, které jsou navíc v současné době užívány při provozu zdejšího překladiště kombinované dopravy, jehož další rozšiřování tak zároveň významně omezuje.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ přes jihozápadní okraj průmyslové zóny zasahovala hranice schematicky znázorněného místa krajinného rázu „Niva Chrudimky“.

Námitka směřuje proti vymezení místa krajinného rázu, které v návrhu ÚP zasahuje p.p.č. 99/26 v k.ú. Drozdice a p.p.č. 531/4 a 531/14 v k.ú. Pardubičky, a požaduje přemístění hranice místa krajinného rázu mimo tyto pozemky. Namítající argumentuje tím, že zahrnutí těchto pozemků do ochrany krajinného rázu postrádá logiku, neboť se jedná o zastavěné území s manipulačními plochami a využívané jako překladiště kombinované dopravy. Namítající zdůrazňuje, že toto vymezení neodůvodněně omezuje další rozšiřování terminálu, který byl v roce 2017 s vysokými náklady modernizován a disponuje platnými stavebními povoleními.

Krajinné celky, místa krajinného rázu, průhledy a pohledové horizonty jsou zakresleny ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, který dále obsahuje schéma ochrany krajinného rázu pro přehledné znázornění těchto prvků. Místa s hodnotným krajinným rázem, jimiž jsou krajinné celky a místa krajinného rázu, jsou vymezeny za účelem ochrany území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu. V konkrétním případě se jedná o místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“.

Zobrazení krajinných celků a míst krajinného rázu ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je nutné chápat jako schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačeným řešením krajinných prvků bez ambice na přesné pozemkové vymezení. Jde o deklarování významných hodnot v širším kontextu města, nikoliv o stanovení striktních limitů pro každý jednotlivý pozemek.

Závazným podkladem pro určování podmínek využití území a povolování staveb je výkres I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“. Pro předmětné pozemky je v hlavním výkrese stanoveno funkční využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, které provoz překladiště plně umožňuje. Existence hranice místa krajinného rázu ve výkrese koncepce krajiny toto základní právo na využívání areálu jako překladiště kombinované dopravy nijak neomezuje.

Místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“ je v územním plánu Pardubice vymezeno jako významná osa krajiny s přirozenou doprovodnou vegetací lužních olšin. ÚP má za úkol chránit tyto dochované přírodní hodnoty, které se v Pardubicích vyskytují v bezprostředním sousedství urbanizovaných ploch. I když hranice schematicky zakresleného místa krajinného rázu zasahuje do okrajů areálu TMS, hlavním cílem vymezení tohoto prvku je ochrana nivy jako celku a zajištění citlivého přístupu k případným budoucím změnám v její blízkosti.

Pro místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“ stanovuje ÚP v bodě (E09), v návrhu ÚP pro veřejné projednání označeném jako (E08), tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- a) nezasahovat do hydromorfologického stavu toku Chrudimky s výjimkou údržby a čištění;
- b) zachovat stávající krajinné prvky, zejména porosty dokládající původní slepá ramena, porosty luk, mokřady a drobné vodní plochy;
- c) neprovádět terénní úpravy vedoucí ke změně modelace terénu.

Vzhledem k tomu, že výkres koncepce krajiny představuje pouze koncepční podklad pro ochranu hodnot území a nezakládá faktické omezení pro provoz překladiště na dotčených pozemcích, byla námitka zamítnuta.

Vymezení hranice místa krajinného rázu ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ zůstává v navržené podobě zachováno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 170

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54099/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.11 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, tímto nesouhlasíme s umístěním lesu zvláštního určení na pozemku parc.č. 533/2 k.ú. Pardubičky, jak je zakreslen na výkresu s názvem VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU-PUPFL, číslo výkresu II.3.2., a požadujeme vypuštění jeho umístění z tohoto pozemku.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel uvádí, že na pozemku parc.č. 533/2 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „**pozemek 533/2**“) je v současné době dle dosavadně platného územního plánu stanovena plocha *Výroba lehká - VL*, z části pak - a to v místech, kde tento pozemek sousedí s pozemky parc.č. 252/61 a 252/60 v k.ú. Pardubičky - funkční plocha *Plochy hromadných parkingů a garáží - DP*.

Podatel upozorňuje na to, že pořizovatel ÚP v případě umístění lesa zvláštního určení na pozemek 533/2 vycházel pouze ze skutečnosti, že tento pozemek je ve vlastnictví Lesů České republiky, s.p., případně z jiných údajů uvedených v evidenci katastru nemovitostí, a vůbec se nezabýval jeho faktickým stavem. Na části pozemku 533/2 je totiž umístěna komunikace - přístupová cesta vedoucí do zdejšího areálu ve vlastnictví společnosti Mechel Service Stahlhandel Czech Republic s.r.o., jakož i k jiným sousedním pozemkům - mezi nimi i k pozemku parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (tedy právě dotčených pozemků), které jsou fakticky využívány při provozování překladiště kombinované dopravy vybudovaném na pozemcích v areálu bývalých Továren mlýnských strojů a na nichž je již počítáno se stavbou „*modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů*“ (dále i jen „plocha pro skladování“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladiště kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

V souvislosti s tím podatel upozorňuje i na to, že sám pořizovatel ÚP navíc zcela ignoruje skutečnost, že výše uvedenou část pozemku 533/2, která je využívána jako přístupová komunikace, sám v jiném výkresu - konkrétně výkresu s názvem HLAVNÍ VÝKRES - ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ, číslo výkresu I.2a, určuje jako plochu *PV- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ*, a zbylou část tohoto pozemku jako plochu *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA*, a nikoliv tedy ani v jednom případě jako plochu *ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ ZELENĚ*. Podatel zdůrazňuje, že umístění lesa zvláštního určení na pozemek 533/2 je tak ve zjevném rozporu s faktickým stavem, jakož i s vymezením ploch dle jiných výkresů grafické části návrhu ÚP. Ponechání tohoto umístění by znamenalo nejen překážku ve využívání předmětné přístupové komunikace a na ni navazujících pozemků a na nich umístěných staveb (mj. tedy i pozemků parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky, na nichž je také provozováno ze strany smluvního partnera podatele - společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 65413 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, zdejší překladiště kombinované dopravy), ale i **další omezující podmínky při využívání i jiných sousedních pozemků, de facto se nacházejících v areálu průmyslové výroby, dotčených zavedením pásma 50 m od hranice PUPFL**. Existence tohoto pásma, zasahujícího mj. i na výše uvedené pozemky parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (tedy dotčené pozemky), je mimo jiné i v rozporu s existencí již povolené plochy pro skladování a omezuje její další změny a rozvoj.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká pozemkové parcely č. 533/2 v k.ú. Pardubičky, která byla ve výkrese II.3.2 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – PUPFL“ vymezena jako les zvláštního určení.

Námitka směřuje proti znázornění pozemku p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, jako lesa zvláštního určení ve výkrese II.3.2 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – PUPFL“, požaduje vypuštění tohoto zařazení. Namítající argumentuje, že vymezení ignoruje faktický stav a odporuje jiným částem dokumentace ÚP. Namítající poukazuje na to, že zatímco v hlavním výkrese je pozemek vymezen pro výrobu a veřejná prostranství, ve výkrese záborů PUPFL je veden jako les. Namítající dále argumentuje tím, že na pozemku se nachází klíčová přístupová cesta k překladišti kombinované dopravy a vymezení lesa by vytvořilo 50 m ochranné pásmo, které by nepřípustně omezilo rozvoj okolních průmyslových ploch s již vydanými stavebními povoleními.

Základním podkladem pro zpracování výkresů záborů půdního fondu (ZPF, PUPFL) jsou údaje uvedené v evidenci Katastru nemovitostí (KN). Pozemek p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, je v KN veden jako lesní pozemek.

Tyto údaje jsou pro pořízení územně plánovací dokumentace závazné a zpracovatel je povinen je v návrhu územního plánu respektovat, stejně jako ochranu lesa stanovenou zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Vymezení limitů využití území, včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a ochranného pásma lesa zpracovatel přebírá z aktuálních územně analytických podkladů (ÚAP).

Dále je třeba uvést, že předmětný pozemek je dle KN součástí zvláště chráněného území, a to přírodní památky Nemošická stráž. Lesní pozemky, které jsou součástí zvláště chráněných území, jsou ze zákona zařazeny do kategorie lesů zvláštního určení (§ 8 zákona č. 289/1995 Sb.).

K údajnému rozporu v grafické části územního plánu pořizovatel uvádí:

Mezi hlavním výkresem (I.2a) a výkresem předpokládaných záborů půdního fondu – PUPFL (II.3.2) nedochází k rozporu, neboť každý z těchto výkresů plní jinou zákonnou úlohu.

Hlavní výkres (I.2a) určuje funkční využití území a je součástí vlastního ÚP, tzv. výrokové části. V hlavním výkrese byl pozemek p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, vymezen převážně jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a okrajově jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. V dalších etapách pořizování ke změně vymezení tohoto pozemku nedošlo, pouze byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tímto je současné užívání pozemku v ÚP legitimně zakotveno.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – PUPFL (II.3.2) je součástí odůvodnění ÚP a je grafickým znázorněním vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky PUPFL. Podkladem pro toto vyhodnocení jsou data převzatá z KN, resp. ÚAP. Tato vstupní data jsou znázorněna ve výkrese jako výchozí stav, tzn. znázorněny jsou zde všechny pozemky PUPFL. Na tomto podkladu je následně vyhodnocen předpokládaný zábor pro všechny zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Jakožto stabilizovaná plocha není předmětný pozemek bilancován (tzn. není vyhodnocován zábor), zakreslení ve výkrese záborů PUPFL však nese informaci o zařazení tohoto pozemku jako pozemku PUPFL.

Pořizovatel dále informuje, že v průběhu pořizování ÚP došlo k novelizaci zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) zákonem č. 149/2023 Sb., kdy s účinností k 1. 1. 2024 došlo ke snížení ochranného pásma lesa z 50 m na 30 m.

Tzv. ochranné pásmo lesa je lesním zákonem stanovená vzdálenost 30 metrů, která zakládá v případě umístění staveb v této vzdálenosti od okraje lesa dotčenost orgánu státní správy lesů. V následných řízeních vedených stavebním úřadem bude nutný souhlas orgánu státní správy lesů s umístěním stavby v OP lesa dle § 14 odst. 2 lesního zákona.

Na základě výše uvedených skutečností byla námitka zamítnuta a vymezení p.p.č. 533/2 v k.ú. Pardubičky jako pozemku PUPFL a stejně tak vymezená vzdálenost 30 m od okraje tohoto pozemku (OP lesa) zůstávají v grafické části odůvodnění územního plánu zachovány.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 171

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54100/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.12 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, tímto nesouhlasíme s umístěním elektronického komunikačního vedení na pozemku parc.č. 252/17 a 525/1 k.ú. Pardubičky, jak je zakresleno na výkresu s názvem KOORDINAČNÍ VÝKRES, číslo výkresu II.1, a požadujeme vypuštění jeho umístění z těchto pozemků.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel uvádí, že na pozemku parc.č. 252/17 a 525/1 v k.ú. Pardubičky se v současné době uvedené vedení již nenachází. Zároveň neexistuje již ani elektronické komunikační zařízení, které se v minulosti nacházelo na budově s č.p. 387, vybudované na pozemku parc.č. st. 1263 v k. ú. Pardubičky, jež by takovým vedením bylo napojeno.

Podatel tedy zdůrazňuje, že umístění tohoto vedení dle výkresu s názvem KOORDINAČNÍ VÝKRES, číslo výkresu II.1, je tak ve zjevném rozporu s faktickým stavem. Ponechání tohoto umístění by znamenalo **překážku ve využívání výše uvedených pozemků a na nich umístěných staveb, a to díky faktické neexistenci uvedeného vedení zcela neodůvodněnou.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká elektronického komunikačního vedení na p.p.č. 252/17 a 525/1 v k.ú. Pardubičky, které bylo na těchto pozemcích zakresleno ve výkresu II.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“.

Námitka směřuje proti zakreslení elektronického komunikačního vedení v koordinačním výkresu, požaduje tento zakreslení vypustit. Namítající argumentuje tím, že vymezení neodpovídá realitě, neboť vedení i příslušné zařízení na budově č.p. 387 již neexistují. Namítající považuje zachování tohoto neexistujícího jevu za neopodstatněné omezení, které vytváří zbytečnou překážku pro budoucí rozvoj a užívání dotčených pozemků.

Koordinační výkres je grafickým vyjádřením koordinace navrženého řešení, neměnného současného stavu a důležitých omezení v území. Zobrazuje tzv. limity využití území, které vyplývají z právních předpisů, správních rozhodnutí nebo jsou převzaty z podkladových dokumentů. Ochranná pásma a trasy inženýrských sítí zakreslené v tomto výkresu nejsou rozvojovým záměrem územního plánu, ale objektivně existujícími omezeními, která ÚP pouze respektuje a přebírá.

ÚP Pardubice je zpracováván na základě Územně analytických podkladů SO ORP Pardubice, které obsahují zjištění o stavu území a jeho limitech. Podle ustanovení § 25 stavebního zákona slouží územně analytické podklady (ÚAP) jako povinný podklad pro pořízení územního plánu. Veškeré limity využití území, včetně tras telekomunikačních vedení a

jejich ochranných pásem, jsou do návrhu ÚP přebírány přímo z ÚAP, přičemž v jednotlivých etapách pořizování byly vždy použity aktuální ÚAP.

Poskytovatelé údajů o území (orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby a vlastníci dopravní a technické infrastruktury) mají podle § 27 odst. 3 stavebního zákona zákonnou povinnost poskytovat údaje v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo jejich zjištění, přičemž plně odpovídají za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Pořizovatel územního plánu není oprávněn na základě prostého tvrzení vlastníka pozemku (nebo jinak dotčené osoby) tyto limity svévolně vypouštět, pokud jsou stále obsahem dat oficiálně předaných do ÚAP.

Koncepce technické infrastruktury v kapitole D.2.8 „Telekomunikace a spoje“ výslovně uvádí, že stávající systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a územní plán jej navrhuje zachovat. Dojde-li k faktickému odstranění sítě, musí tento stav v první řadě reflektovat vlastník technické infrastruktury v rámci pravidelné aktualizace dat pro ÚAP.

Vzhledem k tomu, že koordinační výkres pouze reflektuje limity využití území převzaté z ÚAP a vymezení v ÚP nemá na existenci těchto limitů přímý vliv, byla námitka zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 172

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54102/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.13 Jako vlastník dotčených pozemků, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených pozemků, tímto namítáme rozsah textové části návrhu ÚP, které čítá přes 200 stran, což představuje velmi zásadní rozpor se zadáním návrhu ÚP.

ODŮVODNĚNÍ:

Rozsah textové části návrhu ÚP je v absolutním rozporu se Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“), které stanoví jako základní podmínku textové části návrhu ÚP omezení jejího rozsahu na 100 stran tak, aby užití dokumentace bylo snadné.

Ve skutečnosti však textová část návrhu ÚP čítá cca 225 stran a stává se z ní dokument velmi náročný na studium a orientaci. Pomine-li podatel skutečnost, že srozumitelnost a neexistence vnitřních rozporů jsou obecnými požadavky každého aktu veřejné moci, orgány veřejné správy jsou také vázány zásadami legitimního očekávání a rovného přístupu. Jakkoliv nelze do práva na samosprávu bezprostředně zasahovat, je nutno podotknout, že podatel byl tímto postupem v možnosti podat námitky a následnému zaměření své argumentace značně limitován, neboť mohl zcela legitimně očekávat, že výstup zadání, tj. návrh ÚP bude odpovídat požadavkům zadání. S ohledem na vzájemnou provázanost textové části odůvodnění, jež navíc odkazuje na grafickou část, nelze než konstatovat, že při takovém rozsahu a počtu změn oproti zadání byl podatel na svém právu podat oprávněné námitky významně zkrácen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky vlastnila dle údajů v KN pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, společnost České přístavy, a.s. Později p.p.č. 99/46 zanikla sloučením s p.p.č. 99/45, k.ú. Drozdice. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67 v k.ú. Drozdice a pozemkové parcely č. 531/4 a 531/6 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se netýká věcného řešení, ale rozsahu textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Námitka směřuje proti rozsahu textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání, která s přibližně 225 stranami výrazně přesahuje limit 100 stran stanovený pro výrokovou část ÚP v zadání ÚP z roku 2011. Namítající argumentuje, že takto obsáhle a vnitřně provázaná dokumentace je nepřehledná a extrémně náročná na studium, což odporuje požadavku na srozumitelnost aktů veřejné moci. Podle namítajícího tento postup významně zkrátil jeho práva, neboť mu v důsledku obtížné orientace v textu znemožnil legitimně očekávaným způsobem formulovat věcnou argumentaci a podávat námitky k navrženým změnám.

Obsah a struktura územního plánu jsou dány zákonem č. 183/2006 Sb. a zejména přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, s ohledem na rozsah a počet rozvojových záměrů v území a při dodržení povinného obsahu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. nebylo možné požadavek zadání ÚP na omezení rozsahu na 100 stran

splnit. Prioritou při pořizování územního plánu je věcná správnost a úplnost dokumentace, nikoliv dodržení orientačního počtu stran stanoveného v počáteční fázi procesu pořizování.

Navýšení počtu stran bylo schváleno po dohodě s pořizovatelem právě za účelem zachování přehlednosti a jednoznačnosti dokumentu. Zpracovatel v maximální míře využívá tabulkové formy zpracování informací, seznamy jevů a strukturování textu do bodů a odrážek, aby podstatu sdělení vystihl stručně a jednoznačně. Skutečnost, že ÚP Pardubice je obsáhlým dokumentem, je přirozeným důsledkem velikosti a významu sídla jakožto krajského města s rozsáhlým správním územím a komplexní infrastrukturou a zároveň důsledkem podrobnosti vyžadované pro tento typ územně plánovací dokumentace stavebním zákonem.

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením, že by rozsah textové části zkrátil práva namítajícího. Dokumentace byla řádně a v zákonných lhůtách zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, dále bylo možné do dokumentace nahlížet u pořizovatele. Namítající měl stejnou možnost se s textem a celou dokumentací seznámit jako ostatní subjekty.

Orientační limit stran v zadání ÚP (zpracovaném již v roce 2011) nemůže v dynamickém procesu pořizování převážet nad povinností zpracovat dokumentaci v rozsahu a podrobnosti požadované platnou legislativou.

Vzhledem k tomu, že zákonnost a úplnost obsahu ÚP jsou nadřazeny formálnímu omezení počtu stran v zadání ÚP, byla námitka zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 173

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54104/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.14 Námitka proti cestě podél levého břehu Labe u Svítkova 092-Z na pozemku parc.č. 304/6 k.ú. Svítkov.

ODŮVODNĚNÍ:

Návrh ÚP v textové části kapitole C v bodu (C26) stanovuje pro urbanistickou lokalitu Svítkov, v němž se dotčené pozemky nacházejí, požadavek, aby bylo důsledně dbáno „na zajištění veřejné prostupnosti z lokality Svítkov přes lokalitu Přístav k břehu řeky Labe.“; v dalším bodě C27 pak konkrétně pro dotčené pozemky v lokalitě Přístav Pardubice stanovuje zásady urbanistické koncepce spočívající v chránění a rozvíjení „prostupnosti území (zejména pro pěší a cyklisty) mezi lokalitami Svítkov a Rosice a dále v maximální možné míře po levém břehu Labe v rámci krajinné integrační a kompoziční osy,“ a rozvíjení „rekreačního nábreží podél břehů řeky Labe pro každodenní rekreaci obyvatel; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a zajistit minimální rozsah zpevněných ploch pro zajištění této prostupnosti; zachovat přírodní charakter břehů s vysokým podílem zeleně“.

Zde je nutné zdůraznit že návrh ÚP zasahuje do plánovaného Přístavu Pardubice včetně veřejného multimodálního logistického centra, když navrhuje na pozemku p.č.304/6 prostupnost podél Labe umístěním veřejného prostranství (092-Z cesta podél levého břehu Labe u Svítkova a zároveň cyklostezka) podél břehu Labe a zároveň navrhuje vegetační doprovod vodního toku podél levého břehu Labe, v důsledku čehož by mohlo být znemožněno faktické i právní fungování Přístavu Pardubice. Je tak nasnadě, že by nemohla být realizována nakládka/vykládka zboží z/na plavidla a zároveň, aby bylo nábreží využíváno jako cesta, cyklostezka a současně, aby byl zachován vegetační doprovod vodního toku podél levého břehu Labe. Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vnitrozemské plavbě“), a prováděcí předpisy k němu, totiž navíc spojují s provozováním přístavu povinnost jak na stavebně-technické uspořádání přístavu, tak především na poskytování souvisejících veřejných služeb. Navrhovaným zněním ÚP by mohlo tudíž dojít k podstatnému narušení činnosti samotného Přístavu Pardubice jakožto veřejného přístavu (veřejný přístav je definován v § 6 zákona o vnitrozemské plavbě, ve spojení s § 2 písm. g) tohoto zákona).

Vzhledem k tomu, že je plánováno vybudování Přístavu Pardubice včetně multimodálního logistického centra bude provoz v něm uzpůsoben primárně k nákladní dopravě, jakékoliv cesty, cyklostezky aj., se podél břehu Labe v prostoru Přístavu Pardubice rovněž z bezpečnostních důvodů a plynulosti plavebního provozu je ví jako nevhodné, neboť takto stanoveným využitím, jak navrhuje ÚP, může zcela reálně vzniknout stav ohrožující život a zdraví osob, neboť některé služby poskytované veřejným přístavem v podstatě vylučují rekreaci a zvýšený výskyt chodců či cyklistů. **Podatel proto navrhuje ponechat pouze cesty pro pěší (či cyklostezky atp.) podél pravého břehu Labe u Svítkova či na jihu vně areálu Přístavu Pardubice a zrušit cestu podél levého břehu Labe u Svítkova - 092 (v prostoru Přístavu Pardubice) včetně vegetačního doprovodu vodního toku podél levého břehu Labe.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN společnost České přístavy, a.s. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3 v k.ú. Svítkov vymezeny jako součást zastavitelné plochy 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“.

Námitka se týká zastavitelné plochy 092-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“.

Námítka směřuje proti vymezení plochy 092-Z pro cestu a cyklostezku podél levého břehu Labe u Svítkova, podatel požaduje tuto plochu vypustit a navrhuje vést pěší či cyklistické trasy pouze po pravém břehu Labe nebo vně areálu přístavu jižním směrem. Namítající upozorňuje, že plocha 092-Z zasahuje do plochy plánovaného veřejného přístavu Pardubice a multimodálního logistického centra, což by znemožnilo jeho faktické i právní fungování v rozporu se zákonem o vnitrozemské plavbě. Provoz přístavu je dle namítajícího neslučitelný se zvýšeným pohybem chodců a cyklistů.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla zastavitelná plocha 092-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“ vymezena za účelem umístění cesty podél levého břehu Labe v lokalitě u Svítkova.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla dále na levém břehu Labe vymezena zastavitelná plocha 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ pro umístění veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice včetně navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra Pardubice pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby. Plocha 091-Z byla následně v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání označena jako plocha 091a-Z a dále byla doplněna plochou 091b-Z (jižně od zastavitelné plochy 091-Z).

Z důvodu namítané prostorové a funkční kolize mezi plochami 091-Z a 092-Z byla na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání stanovena pro plochu 092-Z specifická podmínka, která deklaruje její dočasnost do doby vybudování přístavu v ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z). Tato podmínka je stanovena konkrétně pro plochu 092-Z ve specifických podmínkách ploch „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

Plocha 092-Z je vymezena z důvodu zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty v rámci krajinné integrační osy podél řeky Labe. Cílem ÚP je zapojit řeku do života města a vytvořit spojitý systém veřejných prostranství umožňující každodenní rekreaci a bezpečný pohyb pěších a cyklistů. Vymezení této plochy zároveň zajišťuje koordinaci se sousedními obcemi, konkrétně prostorově navazuje na stabilizovanou plochu silniční dopravy (DS) vymezenou v Územním plánu Srnojedy.

Realizace přístavu v ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je strategickým, ale časově náročným záměrem, proto považuje pořizovatel za důležité zachovat v ÚP řešení prostupnosti nábřeží a umožnit realizaci veřejného prostranství v ploše 092-Z do doby, než bude přístav skutečně vybudován.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí ze střetu chodců s nákladní dopravou v prostoru přístavu jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Vzhledem ke stanovené dočasnosti navrhované plochy 092-Z by k tomuto střetu v budoucnu nemělo dojít.

Ke skutečnostem dále zmiňovaných v odůvodnění námítky pořizovatel uvádí, že citovaný bod (C27) v textové části se týká zásad stanovených pro tzv. urbanistickou lokalitu pojmenovanou jako „Přístav“ nikoli přímo pro zastavitelnou plochu vymezenou pro přístav. Ve finální podobě návrhu ÚP se jedná o bod (C25). Dále zmiňovaný vegetační doprovod je znázorněn ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, přičemž se jedná o schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačenými významnými objekty krajinné kompozice bez ambice na přesné pozemkové vymezení.

ÚP Pardubice splňuje požadavky na rozvoj vodní dopravy a v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje vymezuje plochy pro přístav a veřejné multimodální logistické centrum. Plocha 092-Z se stanovena podmínkou dočasnosti nijak neblokuje budoucí naplnění stavebně-technických požadavků na uspořádání veřejného přístavu a poskytování souvisejících veřejných služeb podle zákona č. 114/1995 Sb.

Zvolenou regulací (podmínkou dočasnosti plochy 092-Z) ÚP dosahuje vyváženého souladu mezi aktuální potřebou prostupnosti území a dlouhodobým strategickým zájmem na výstavbě přístavu a navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 174

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54108/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.15 Námitka proti podmíněnosti využití plochy 091-Z.

ODŮVODNĚNÍ:

Návrh ÚP stanoví využití plochy 091-Z (dotčené pozemky které jsou ve vlastnictví podatele: parc.č. 266, 304/38, 408, 409, 410/3 zapsané na LV. 50770 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, obec Pardubice, k.ú. Svítkov) podmíněním realizace veřejné investice.

V textové části kapitole N bodě (N04) se uvádí, že realizace Přístavu Pardubice je podmíněna realizací jihozápadní tangenty a přeložky Svítkova, vybudování Přístavu Pardubice by tak přicházelo v úvahu až v druhé etapě. **S tímto podatel nesouhlasí, tato námitka je zásadního charakteru.**

Přístav Pardubice má být přístavem veřejným (navíc zřejmě také s ochrannou funkcí) a je jako součást Labské vodní cesty zařazen do systému transevropsky nejdůležitějších dopravních cest - viz text a přílohy **Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11. prosince 2013, o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě a o zrušení rozhodnutí č. 661/2010/EU** (dále jen „**Nařízení TEN-T**“). Česká republika je tak povinna na základě uvedeného nařízení TEN-T tuto a další dopravní cesty, zahrnuté nařízením TEN-T, spolu s ostatními členskými státy intenzivně rozvíjet - hlavní síť těchto dopravních cest by měla být dobudována do roku 2030, globální síť pak do roku 2050. Tento závazek vznikl České republice přijetím předmětného nařízení, tedy koncem roku 2013. Do té doby takový závazek neexistoval a územní plán města Pardubic tak nemusel této skutečnosti odpovídat. V současné době by však měly všechny nové návrhy územního plánu Pardubice na tuto skutečnost reagovat, nemohou ji opomíjet (což však návrh ÚP nečiní) a v žádném případě ji nemohou podmiňovat realizací jiných investic. Takový postup by se mohl dostat do přímého rozporu se zásadami jednotného evropského trhu v oblasti hospodářské soutěže, neboť nelze podmiňovat vznik přístavu dalšími veřejnými investicemi. Povinnost členských států zajistit spojení s další infrastrukturou stanovuje přímo nařízení TEN-T (viz čl. 15), orgány územního plánování by s tím s ohledem na své znalosti měly být srozuměny a tyto 2 záměry stanovit souběžně nezávisle, nikoliv jejich vznik vázat na jiné a neurčité skutečnosti.

Je také třeba zmínit disproporcionalitu zadání a návrhu ÚP, neboť zadání etapizaci a vzájemnou podmíněnost staveb (str. 12, bod 3.16) s odkazem na Politiku územního rozvoje a další územně plánovací dokumentaci vyššího stupně výslovně nevyžaduje, pouze lokalitu zmiňuje jako oblast, v níž mohou vzniknout problémy, aniž by ovšem bylo řádně odůvodněno, z jakého důvodu nelze tyto záměry realizovat odděleně a bez vzájemné právní provázanosti. Způsob, jakým návrh ÚP možný problém řeší, nemá tudíž řádnou oporu v podpůrných dokumentech, a naopak návrhem využití území způsobí ještě více problémů, neboť Česká republika nebude schopna dodržet mezinárodní závazky.

Veřejný přístav Pardubice by měl plnit dle zákona o vnitrozemské plavbě dále za Českou republiku úkoly též v návaznosti na **Evropskou dohodu o hlavních vnitrozemských vodních cestách mezinárodního významu** ze dne 19. ledna 1996 (dále jen „**AGN**“) a v návaznosti na **Evropskou dohodu o nejdůležitějších trasách mezinárodní kombinované dopravy a souvisejících objektech** (dále jen „**AGTC**“) ze dne 1.1.1991.

Hlavní cíle nařízení TEN-T a AGN, související s rozvojem přístavu, byly dále převzaty **Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1** (dále jen „**Politika územního rozvoje**“) jako nástrojem pro koordinaci územního rozvoje s celostátní působností, závazného pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace - zásad územního rozvoje pro území jednotlivých krajů a územních a regulačních plánů obcí- jakož i pro konkrétní rozhodování v území, a to zejm. do části 5. **KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**, odst. 5.2 *Koncepce*, bod (79) *Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území* písm. c), podle kterého je při rozhodování a posuzování rozvojových záměrů nutno sledovat zejména „respektování požadavků mezinárodních dohod a Nařízení Evropského parlamentu a Rady o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě TEN-T“ ve spojení s bodem (80) *Úkoly územního plánování*, písm. a) a c). Bod (130) v téže části *Politiky územního rozvoje* pak vymezuje vnitrozemský říční přístav Pardubice v rámci kombinované dopravy jako přístav s vazbou na logistická centra, která mají být součástí etapovitě budované sítě veřejných terminálů a takto napojených přístavů, vytvářené za účelem poskytování překládky a širokého spektra logistických služeb tak, aby tato síť umožnila optimalizovat silniční dopravu a uplatnit princip komodality (účinné využívání různých druhů dopravy provozovaných samostatně nebo v rámci multimodální integrace za účelem dosažení optimálního a udržitelného využití zdrojů). Úkolem pro územní plánování je podle téhož bodu (130) *Politiky územního rozvoje* v souvislosti s prosazováním kombinované dopravy *„Prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření vymezit*

plochu nebo zajistit ochranu území vymezením územních rezerv, případně vymezením ploch pro vnitrozemské říční přístavy v.... Pardubicích....“.

Politika územního rozvoje navíc v bodě (76) zdůrazňuje zřizování a využívání dopravních koridorů, které mají vliv na rozvoj území České republiky, svým významem přesahují území jednoho kraje a umožní propojení základní sítě dopravních cest na území České republiky a se sousedními státy. Politika územního rozvoje Přístav Pardubice právě vymezuje v bodě (123) jako hlavní koridor vodní dopravy VD1 Labe: Pardubice-hranice SRN a upozorňuje, že je tento koridor součástí TEN-T. Úkolem územního plánování je tak mimo jiné i vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu (splavnění Labe do Pardubic připravuje a investorem je státní subjekt Ředitelství vodních cest ČR).

Na Politiku územního rozvoje dále navazují **Zásady územního rozvoje Pardubického kraje** (dále jen „**Zásady územního rozvoje**“), které stanoví v bodě (12) jako základní východisko pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území rozvíjet nový Přístav Pardubice v souvislosti s prodloužením Labské vodní cesty novým stupněm Přelouč; též rozvíjet v tomto prostoru veřejné logistické centrum. V důsledku výše uvedeného kladou Zásady územního rozvoje důraz napojení areálu přístavu na silnici a koridor vlečkového napojení přístavu. (I zde je nutno znovu v souvislosti s dopravním napojením odkázat na nevhodnost rozvoje cyklostezek a cest pro pěší v areálu přístavu).

Politika územního rozvoje ani Zásady územního rozvoje tak nevážou vybudování Přístavu Pardubice jinou podmínkou, naopak kladou důraz na jeho realizaci. Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona je politika územního rozvoje závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Ze shora uvedeného dále vyplývá, že Zásady územního rozvoje jsou vydávány v souladu s Politikou územního rozvoje a nesmí být ve vzájemném rozporu, přičemž určující je právě Politika územního rozvoje. Jestliže návrh ÚP ve svém důsledku znemožní výstavbu Přístavu Pardubice a na něj navazujícího veřejného multimodálního logistického centra, může tento zásah zcela nepochybně představovat porušení mezinárodních závazků České republiky. Z návrhu ÚP ani zjevně nevyplyvá, proč by nemohly být výše uvedené projekty uskutečněny současně. Fakticky si lze představit fungování Přístavu Pardubice i bez vybudování některého z těchto projektů.

Návrh ÚP tak zcela v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona nezpřesňuje a nerozvíjí cíle územního plánování, neboť je vydán v rozporu se Zásadami rozvoje a Politikou územního rozvoje. Nutnou podmínkou zákonnosti každého 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). V této souvislosti je také třeba odkázat na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 Ao 2/2011-27 ze dne 20.4.2011, podle něhož „princip hierarchie jednotlivých úrovní územně plánovací dokumentace je úhelným kamenem územního plánování, bez něž o jakékoliv koncepčnosti nelze hovořit. Pokud územně plánovací dokumentace nižšího stupně (zde ÚP) nerespektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci, resp. plánuje záměry nadmístního významu, aniž by byly závazně stanoveny v dokumentaci vyššího stupně, může dojít k zásadním střetům v území a neřešitelným problémům při realizaci zájmů nebo staveb krajské nebo celostátní úrovně.“ Podle názoru podatele lze závěry tohoto rozhodnutí vztáhnout i na návrh ÚP, neboť územně plánovací dokumentace také zásadně opomíjí dokumentaci vyššího stupně a stanovuje pro využití území neodůvodněné podmínky.

S ohledem na výše uvedené proto podatel navrhuje, aby podmíněnost využití plochy 091- Z realizací veřejné investice (viz kapitola N) bylo vypuštěno.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN společnost České přístavy, a.s. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3 v k.ú. Svítkov vymezeny jako součást zastavitelné plochy 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“.

Námítka směřuje proti podmíněnosti využití plochy 091-Z realizací jiných veřejných investic a požaduje vypustit z textové části ÚP veškerou podmíněnost plochy 091-Z. Namítající argumentuje, že přístav je součástí transevropské dopravní sítě (TEN-T) a ČR má povinnost tuto síť rozvíjet, přičemž územní plán nesmí tento rozvoj podmiňovat jinými

stavbami. Přístav má plnit úkoly vyplývající z evropských dohod o vnitrozemských vodních cestách (AGN) a kombinované dopravě (AGTC).

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena zastavitelná plocha 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ pro umístění veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice včetně navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra Pardubice pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby.

Návrh ÚP pro veřejné projednání v kapitole N, v bodě (N04) písm. b) stanovoval podmíněnost v tom smyslu, že využití plochy 091-Z (DV – přístav a VLC) je podmíněno realizací staveb:

- b.1) I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (koridor X01);
- b.2) přeložka silnic II/341a II/342 (koridor X09);
- b.3) železnice pro napojení přístavu a VLC na železniční uzel Pardubice (X23).

V následujících etapách pořizování byla tato podmíněnost zachována a označena jako P2. Dále se změnilo označení původní plochy 091-Z, která byla nově označena jako 091a-Z a dále byla doplněna plochou 091b-Z. ÚP uvažuje tyto dvě dílčí plochy jako jednu zastavitelnou plochu pro záměr zahrnující přístav i veřejné multimodální logistické centrum.

Plocha vodní dopravy 091-Z byla v návrhu ÚP vymezena na základě úkolů vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje.

V té době platná Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 v čl. (123) vymezovala koridor VD1 Pardubice–hranice SRN z důvodu vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu a dále v čl. (130) vymezovala:

Veřejné terminály a přístavy s vazbou na logistická centra (dále VTP)

Vymezení:

- a) terminály nákladní dopravy Ostrava, Plzeň, Přerov, Brno (silnice, železnice, případně letiště),
- b) vnitrozemské říční přístavy Praha, Děčín, Ústí nad Labem, Lovosice, Mělník a následně Pardubice.

A dále v čl. (130) stanovovala:

Úkoly pro územní plánování:

Provéřít územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření vymezit plochu nebo zajistit ochranu území vymezením územních rezerv, případně vymezením ploch pro vnitrozemské říční přístavy v Praze, Děčíně, Ústí nad Labem, Lovosicích, Mělníku a následně v Pardubicích.

V té době platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1 vymezovaly v předmětné lokalitě koridor D151 pro přístav Pardubice, pro který bylo v textové části uvedeno:

(79) ZÚR zpřesňují koridor VD1 Pardubice – hranice SRN v úseku hranice kraje – Pardubice (přístav) s cílem prodloužení Labské vodní cesty do Pardubic a navrhuje na této trase koridory pro umístění stavby D150 (stupeň Přelouč II.) a D151 (přístav Pardubice). Součástí areálu přístavu je i veřejné logistické centrum. Realizace veřejného logistického centra je podmíněna zajištěním vhodného dopravního napojení.

Návrh ÚP Pardubice tak vymezením plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) respektuje a zpřesňuje úkoly z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR PK), které ukládají rozvíjet přístav ve vazbě na logistická centra. ZÚR PK v článku (79) výslovně stanovují, že „součástí areálu přístavu je i veřejné logistické centrum“ a že „realizace veřejného logistického centra je podmíněna zajištěním vhodného dopravního napojení“. ÚP Pardubice v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona tento obecný požadavek ZÚR PK zpřesňuje identifikací konkrétních staveb (koridory X01, X09, X23), které toto „vhodné napojení“ v daném území představují.

Klíčovým důvodem pro stanovení podmíněnosti P2 je zajištění odpovídajícího dopravního napojení ploch s vysokými dopravními nároky, které zajistí ochranu širšího území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Realizace takto kapacitního multimodálního uzlu by bez adekvátního napojení na nadřazenou silniční síť vedla k výraznému nárůstu těžké nákladní dopravy skrze stabilizovanou obytnou zástavbu, což je z hlediska urbanistické koncepce nepřijatelné.

ÚP Pardubice nerozporuje mezinárodní závazky ČR (TEN-T, AGN, AGTC), ale vytváří územní podmínky pro jejich naplnění. Vymezení plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) v ÚP zajišťuje územní ochranu pro budoucí přístav a veřejné logistické centrum, čímž jsou splněny úkoly z PÚR ČR i ZÚR PK. Proveditelnost takto rozsáhlého multimodálního uzlu je však

technicky i hygienicky vyloučena bez současného vybudování kapacitní silniční a železniční infrastruktury, která odvede zátěž mimo obytnou zástavbu. Bez realizace dopravního napojení by záměr přístavu a veřejného logistického centra v dané lokalitě nebyl z hlediska vlivů na veřejné zdraví a životní prostředí realizovatelný. Stanovená podmíněnost je tedy logickým a nezbytným krokem k zajištění realizovatelnosti strategického záměru v území. Souběžná realizace těchto projektů, kterou namítající navrhuje není možná, jelikož územní plán stanovuje: „*Podmíněnost využití ploch 091a-Z a 091b-Z (DV - přístav a VLC) realizací staveb I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (koridor X01), přeložka silnic II/341a II/342 (koridor X09) a železnice pro napojení přístavu a VLC na železniční uzel Pardubice (X23)*“.

Potřeba koordinovat záměry a řešit střety v území je ukotvena v obecných zákonných cílech a úkolech územního plánování, v prioritách stanovených v PÚR ČR, v konkrétních koordinačních úkolech v ZÚR PK i v zadání ÚP Pardubice. Stanovení pořadí změn v území, zde formou podmíněnosti, je standardním nástrojem územního plánu k zajištění koordinace záměrů a k zajištění obslužnosti nových ploch veřejnou infrastrukturou. Výsledkem této koordinace v předmětné lokalitě je, že využití plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je vázáno na vybudování obchvatů tak, aby nedošlo k zatížení obytných částí města (Svítkov, Staré Čivice) nárůstem těžké nákladní dopravy. ÚP tak reaguje na reálné limity území, které byly potvrzeny i v rámci projednání s dotčenými orgány (např. KHS Pardubického kraje).

Pořizovatel plně akceptuje namítajícím citovaný právní názor Nejvyššího správního soudu (rozsudek sp. zn. 6 Ao 2/2011-27), podle kterého je princip hierarchie jednotlivých úrovní územně plánovací dokumentace úhelným kamenem územního plánování. ÚP Pardubice byl po celou dobu svého procesu pořizován tak, aby byl v přísném souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje. Právě v souladu s tímto principem ÚP nepřebírá záměry z nadřazené dokumentace mechanicky, ale v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona je zpřesňuje a rozvíjí v podrobnostech území obce. Stanovení podmínek pro využití plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) není popřením hierarchie, ale naopak jejím naplněním skrze koordinaci nadmístního zájmu (přístav a veřejné logistické centrum) s místními podmínkami a limity území.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat hospodářskou funkci přístavu a veřejného logistického centra na úkor ostatních složek území. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění kvality života obyvatel.

ÚP Pardubice naplňuje požadavek na udržitelný rozvoj tím, že vytváří územní ochranu pro strategický záměr vymezením plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), ale zároveň stanovuje podmínky jeho realizace tak, aby byl rozvoj v území udržitelný i z hlediska sociálního i environmentálního pilíře.

Vzhledem k tomu, že ÚP Pardubice důsledně dodržuje hierarchii ÚPD a stanovené podmínky jsou podloženy potřebou koordinace rozvoje s ochranou obyvatel a hospodárností veřejné infrastruktury, byl návrh na vypuštění podmíněnosti plochy 091-Z zamítnut.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 175

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54109/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.16 Námitka proti textovému vymezení ploch DV-vodní doprava.

ODŮVODNĚNÍ:

Potenciál Přístavu Pardubice má být v souladu s nařízením TEN-T (a v návaznosti na něj též v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje, jak je uvedeno výše) využit k vytvoření dopravní sítě, zajišťující účinnou multimodalitu s cílem umožnit pro cestující a zboží lepší a udržitelnější volbu mezi druhy dopravy a umožnit konsolidaci velkých objemů přepravovaných na dlouhé vzdálenosti. Současně by měla být tato síť rozvíjena vytvořením nové dopravní infrastruktury, rekonstrukcí a modernizací stávající infrastruktury a opatřeními zaměřenými na podporu účinného využívání jejích zdrojů. Pro to, aby mohly být naplňovány tyto a další požadavky nařízení TEN-T a na něj navazujících dokumentů, musí být vnitrozemským říčním přístavům (a to zejm. právě těm veřejným) umožněn jejich náležitý rozvoj, zahrnující výstavbu (příp. rekonstrukci či modernizaci) jejich infrastruktury.

Klasifikace pozemků jako DV - VODNÍ DOPRAVA sice umožňuje rozvoj území veřejného přístavu Pardubice jako ploch zařízení pro vodní dopravu, nicméně nezabezpečuje možnost na území veřejného přístavu realizovat stavby a zařízení pro drážní dopravu, včetně překladišť kombinované dopravy a další příslušné infrastruktury, či stavby a zařízení pro silniční dopravu, zejména odstavné a parkovací plochy a související zařízení, která na daném území mají dle Politiky územního rozvoje, Zásad územního rozvoje a i návrhu ÚP Pardubic existovat a jsou nutným předpokladem pro existenci a možnosti dalšího rozvoje zdejšího navazujícího veřejného multimodálního logistického centra Pardubice, zajišťujícího propojení infrastruktury vnitrozemského přístavu s železniční, nákladní a silniční dopravní infrastrukturou, jak je vyžadováno nařízením TEN-T, a požadované multimodalitě. Lze tak konstatovat, že funkční vymezení pozemků jako DV-VODNÍ DOPRAVA neodpovídá koncepcím, které vyplývají z textové části odůvodnění ÚP, a tedy ani budoucímu záměru.

V souvislosti s výše uvedeným podatel žádá o rozšíření textového vymezení ploch DV - VODNÍ DOPRAVA.

Tuto námitku proti textovému vymezení ploch DV - VODNÍ DOPRAVA dále podatel podává v návaznosti nezařazení veřejného multimodálního logistického překladiště do textového vymezení ploch DV-VODNÍ DOPRAVA, což je rozporné i se samotným textem návrhu ÚP.

Politika územního rozvoje, Zásady územního rozvoje i samotný návrh ÚP počítá s rozvojem kombinované dopravy, zde konkrétně dle kapitoly D bodu (DIII) s umístěním veřejného multimodálního logistického centra Pardubice, pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby, v zastavitelné ploše vodní dopravy DV 091-Z, ve vazbě na veřejný vnitrozemský nákladní přístav Pardubice. Tato skutečnost se však nepromítla do samotného textového vymezení ploch DV-VODNÍ DOPRAVA. Jelikož z právních předpisů a rozhodovací praxe soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 Ao 1/2009-74) vyplývá povinnost vzájemného souladu územně plánovací dokumentace, vnitřní rozpor v dokumentaci, může reálně mít za následek nezákonnost a možné zrušení ÚP v soudním přezkumu.

V souvislosti s výše uvedeným Vás žádáme o rozšíření textového vymezení ploch DV - VODNÍ DOPRAVA o zařízení (stavby) pro veřejné multimodální logistické centrum.

Tuto námitku proti textovému vymezení ploch DV - VODNÍ DOPRAVA rovněž podatel podává z důvodu nesouladu textového vymezení daných ploch se zákonem o vnitrozemské plavbě.

Návrh ÚP uvádí v hlavním využití ploch DV-VODNÍ DOPRAVA zařízení pro vodní dopravu, v závorce pak taxativně vyjmenovává osobní přístavy, nákladní přístavy, nábřeží pro vodní dopravu, mola, zdymadla, plavební komory. Nicméně zákon o vnitrozemské plavbě kromě přístavů (které dělí na veřejné a neveřejné) pouze od přístavů odlišuje přístaviště, překladiště, vývaziště a kotviště. Rovněž nejsou v definici zahrnuty různá vázací zařízení včetně např. dalb.

V souvislosti s výše uvedeným Vás žádáme o změnu textového vymezení ploch DV - VODNÍ DOPRAVA v souladu se zákonem o vnitrozemské plavbě.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN společnost České přístavy, a.s. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3 v k.ú. Svítkov vymezeny jako součást zastavitelné plochy 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“.

Námitka směřuje proti stanoveným podmínkám využití ploch „DV – VODNÍ DOPRAVA“. Textové vymezení ploch (DV) namítající považuje za neúplné a požaduje jej rozšířit o zařízení a stavby pro veřejné multimodální logistické centrum. Podle namítajícího současná definice ploch (DV) umožňuje sice rozvoj přístavu, ale nezabezpečuje možnost realizovat stavby pro drážní dopravu (včetně překladišť kombinované dopravy) a silniční dopravu (odstavné a parkovací plochy), které jsou nezbytné pro vznik veřejného multimodálního logistického centra vyžadovaného nařízením TEN-T. Funkční vymezení ploch (DV) podle namítajícího neodpovídá koncepci ÚP, která s rozvojem kombinované dopravy a logistického centra v ploše 091-Z výslovně počítá. Dále namítající požaduje doplnění specifických pojmů do podmínek využití ploch (DV) v souladu se zákonem o vnitrozemské plavbě.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání, v textové části v bodě (D109) ÚP stanovoval obecnou zásadu vytvářet podmínky pro komodalitu v přepravních řetězcích a v bodě (D110) stanovoval obecnou zásadu vytvářet podmínky pro rozvoj veřejného multimodálního logistického centra kombinované (intermodální) dopravy umožňujícího uskutečňování přepravních vazeb v nákladní dopravě mezi automobilovou dopravou, železniční dopravou, vodní dopravou a leteckou dopravou.

V následujících bodech textové části byl popsán konkrétní záměr kombinované dopravy. V bodě (D111) byla plocha vodní dopravy 091-Z výslovně vymezena pro umístění veřejného multimodálního logistického centra Pardubice a souvisejících ploch výroby, ve vazbě na veřejný vnitrozemský nákladní přístav Pardubice:

*(D111) Územní plán navrhuje umístění **veřejného multimodálního logistického centra Pardubice**, pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby, v zastavitelné ploše vodní dopravy (DV) 091-Z, ve vazbě na veřejný vnitrozemský nákladní přístav Pardubice.*

V bodě (D112) byly stanoveny podmínky umístění veřejného multimodálního logistického centra Pardubice v ploše 091-Z. V bodě (D113) byly vymezeny plochy územních rezerv pro budoucí prověření umístění výrobních a skladových provozů jako součásti veřejného multimodálního logistického centra Pardubice.

Jelikož bylo multimodální logistické centrum v textu výroku ÚP přímo vázáno na plochu 091-Z jako její součást, byla jeho realizace právně i koncepčně zajištěna bez nutnosti měnit obecnou definici ploch (DV). Pro zajištění této funkce v ploše 091-Z územní plán současně vymezoval nezbytné koridory dopravní infrastruktury.

V plochách (DV) byly navíc již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenovány body „překladiště z lodí na jiné druhy dopravy“ a „plochy nezbytné dopravní infrastruktury silniční nebo drážní včetně vleček“, což plně pokrývalo potřeby multimodálního centra. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (DV) jmenovitě doplněn bod „veřejné logistické centrum za podmínek uvedených v bodě (D119)“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla kromě úpravy regulativů dále původní plocha 091-Z označena jako 091a-Z a byla doplněna plochou 091b-Z. Dále se posunulo číslování výše uvedených bodů, přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D110) až (D114).

K domnělému nesouladu textových regulativů ploch (DV) s PÚR ČR, ZÚR PK i samotným návrhem ÚP pořizovatel uvádí, že skutečnost, že plocha 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je určena pro přístav i veřejné multimodální logistické centrum, byla a je v textové části výroku uvedena zcela explicitně, a to v návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodě (D111), na který odkazuje i namítající, ve finální podobě ÚP pak v bodě (D112). Tato textová specifikace přímo definuje účel konkrétní vymezené plochy (DV) a doplňuje obecné regulativy tohoto typu plochy. Soulad je tedy zajištěn tím, že pro plochu 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je v přímo v textu výroku vymezeno multimodální logistické centrum jako integrální součást záměru.

Vzhledem k tomu, že ÚP Pardubice jasně deklaroval propojení přístavu a logistického centra v dotčené lokalitě a v kombinaci s vymezenými dopravními koridory v okolí plně umožňoval realizaci zamýšleného multimodálního logistického centra i nákladního přístavu v celém rozsahu vyžadovaném nadřazenou dokumentací, přičemž ani obecné regulativy ploch (DV) toto využití neznemožňovaly, nedocházelo k namítanému vnitřnímu rozporu. Doplnění přípustného využití ploch (DV) o bod týkající se veřejného logistického centra v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající koncepce, nikoliv zavedením nové funkce v ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), která by předtím byla nepřipustná.

K části námítky týkající se nesouladu s terminologií zákona č. 114/1995 Sb. pořizovatel uvádí, že územní plán používá urbanistickou terminologii, která je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Pojmy „osobní přístav“ a „nákladní přístav“ uvedené v hlavním využití ploch (DV) jsou v kontextu územního plánování pojmy zastřešujícími. Zahrnují v sobě ze své podstaty veškeré funkční a technické komponenty, které přístav tvoří, tedy i namítajícím zmiňovaná přístaviště, překladiště, vývaziště, kotviště či vázací zařízení (např. dalby). Skutečnost, že v závorce regulativu není uveden vyčerpávající taxativní výčet všech technických prvků podle speciálního zákona, neznamená jejich nepřipustnost.

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (DV) hlavní funkcí „zařízení pro vodní dopravu (osobní přístavy, nákladní přístavy, nábreží pro vodní dopravu, mola, zdymadla, plavební komory)“ jsou uvedené prvky nezbytné pro tento provoz logicky přípustné z podstaty této definice, i když nejsou jmenovitě uvedeny.

Požadavek na doplnění specifických pojmů do textového vymezení ploch (DV) neodpovídá měřítku a podrobnosti územního plánu. ÚP stanovuje koncepci a funkční využití území, nikoliv detailní stavebně-technické uspořádání areálů. Konkrétní umístění vázacích zařízení, mola či manipulačních ploch v rámci areálu přístavu a logistického centra bude předmětem navazujících správních řízení a podrobné projektové dokumentace, která musí být v souladu s technickými normami a zákonem o vnitrozemské plavbě. Stávající regulativy ploch (DV) pro tyto prvky vytváří dostatečný a zákonný rámec.

Požadavek na rozšíření textu byl proto vyhodnocen jako podrobnost, která územnímu plánu nepřísluší, a námítka byla zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 176

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54111/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.17 Námitka proti zařazení plochy pro realizaci Přístavu Pardubice (plocha 091-Z) do ploch určených k vyvlastnění.

ODŮVODNĚNÍ:

Návrh ÚP zařazuje plochu pro realizaci Přístavu Pardubice včetně navazujícího multimodálního logistického centra do kategorie veřejně prospěšných staveb, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kapitola G bod (G01) - označení plochy VD068). S tímto podatel nesouhlasí a podává tak námitku zásadního charakteru (dotčené pozemky jsou všechny, které jsou ve vlastnictví podatele zapsané na LV. 50770 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, obec Pardubice, k.ú. Svítkov).

Navržená plocha 091 Z má sloužit jako veřejný přístav v Pardubicích a navazující veřejné multimodální logistické centrum. Podle § 170 stavebního zákona a dle § 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, lze vyvlastnění uskutečnit jen pro účel stanovený zákonem, jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a mimo jiné za náhradu. O vyvlastnění se podle odst. 3 § 170 stavebního zákona má vést řízení. I když pojem „veřejný zájem“ není v právních předpisech přímo definován, lze jej však chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný. Domníváme se, že v tomto případě by mohly být jako plochy pro vyvlastnění navrženy dopravní koridory směřující do Přístavu Pardubice, nikoli samotný Přístav Pardubice. Pokud by totiž nebyly vybudovány přístupové dopravní cesty, nebylo by možné rozvíjet celou lokalitu.

Rovněž není zřejmé, proč by za veřejně prospěšnou stavbu mělo být označeno i na Přístav Pardubice navazující logistické centrum. Pořizovatel návrhu ÚP ani v případě logistického centra vůbec nerespektuje princip proporcionality mezi zájmem veřejným a zájmem soukromým, uplatňovaným obecně v územním plánování. Vyvlastnění má být až posledním způsobem, jak by mělo být získáno právo k provedení stavby, a i toto právo je možné získat jen za úplatu - v řízení o vyvlastnění je žadatel povinen doložit, že se pokoušel práva ke stavbě získat jiným způsobem (odkup pozemku, zřízení věcného břemene). Aby vůbec Přístav Pardubice mohl sloužit jako veřejný přístav a na něj navazující logistické centrum, bude muset podatel navíc do ploch a jiných staveb na dotčených pozemcích, jež budou propojovat vodní, železniční a silniční dopravu, investovat velké množství finančních prostředků v řádech stamilionů korun (projekt Přístavu Pardubice - viz příloha). Jednalo by se tak o zcela zjevný nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva jako základního práva stanoveného Listinou základních práv a svobod.

Podatel navíc má zájem na vybudování Přístavu Pardubice a navazujícího logistického centra, což vyplývá i z ostatních jeho připomínek a námitek uplatňovaných u pořizovatele návrhu ÚP.

S ohledem na výše uvedené proto žádáme, aby plocha pro realizaci Přístavu Pardubice byla vypuštěna z veřejných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN společnost České přístavy, a.s. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3 v k.ú. Svítkov vymezeny jako součást zastavitelné plochy 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“.

Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ byla v rozsahu plochy 091-Z vymezena veřejně prospěšná stavba VD068 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona.

Námítka směřuje proti zařazení plochy 091-Z do kategorie veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění a požaduje tuto plochu ze seznamu veřejně prospěšných staveb vypustit. Namítající argumentuje nepřiměřeností zásahu do vlastnických práv garantovaných Listinou základních práv a svobod. Namítající se domnívá, že vyvlastnění by se mělo týkat pouze přístupových koridorů, nikoliv plochy samotného přístavu a logistického centra a mělo by být až krajním nástrojem. Namítající deklaruje jasný zájem přístav i logistické centrum vybudovat z vlastních prostředků. Dále zpochybňuje, proč by mělo být jako veřejně prospěšná stavba označeno i navazující logistické centrum.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla plocha 091-Z pro realizaci přístavu Pardubice a veřejného multimodálního logistického centra zařazena do kategorie veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Označena byla jako veřejně prospěšná stavba VD068.

Stanovení možnosti vyvlastnění pozemků určených pro tuto veřejně prospěšnou stavbu nevychází z libovůle pořizovatele či zpracovatele ÚP, ale z nadřazené územně plánovací dokumentace a ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, podle kterého *„práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o*

a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,...“

Záměr vybudování veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice je strategickým projektem nadmístního významu, který je zakotven v Politice územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR PK). PÚR ČR vymezuje koridor VD1 Pardubice – hranice SRN s cílem prodloužení Labské vodní cesty do Pardubic. ZÚR PK zpřesňuje tento koridor v úseku hranice kraje – Pardubice (přístav) a navrhuje na této trase koridory pro umístění stavby D150 (stupeň Přelouč II.) a D151 (přístav Pardubice). ZÚR PK také přímo stanovují, že součástí areálu přístavu je i veřejné logistické centrum. Koridor D151 je v ZÚR PK vymezen jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování územních plánů. ÚP Pardubice v souladu s principem hierarchie územně plánovací dokumentace přebírá a zpřesňuje tento záměr rovněž jako veřejně prospěšnou stavbu, aby byla zajištěna jeho budoucí realizovatelnost.

Argumentace namítajícího, že by k vyvlastnění měly sloužit pouze přístupové koridory, je z urbanistického hlediska nepřijatelná. Přístav a logistické centrum tvoří jeden nedílný technologický a funkční celek. Pokud by nebyla zajištěna plocha pro samotnou vykládku, překládku a skladování, pozbyly by přístupové dopravní cesty svůj smysl a účel.

Veřejný zájem na rozvoji dopravní infrastruktury, kam vnitrozemské přístavy jako uzly multimodální dopravy patří, je v tomto případě prioritní pro zajištění konektivity území v rámci sítě TEN-T. Bez možnosti majetkoprávního zajištění celé funkční plochy by hrozilo zmaření celého strategického záměru.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada. Zařazení do výčtu VPS v ÚP je tedy v souladu s principem minimalizace zásahu nejšetrnějším nástrojem, jak garantovat ochranu území pro budoucí klíčovou infrastrukturu.

Deklarovaný zájem namítajícího realizovat stavbu z vlastních prostředků je pozitivním signálem, nicméně pro územní plánování je irrelevantní z hlediska stanovení statusu VPS. Územní plán je koncipován s dlouhodobým výhledem a status veřejně prospěšné stavby slouží jako pojistka pro případné budoucí změny v území (např. změna vlastníka, odstoupení od záměru), aby byla zachována kontinuita a jistota, že tento celospolečensky významný uzel bude moci být vybudován bez ohledu na konkrétní majetkoprávní situaci v čase realizace.

Z výše uvedených důvodů, zejména pro nezbytnost souladu se ZÚR PK a naplnění cílů dopravní koncepce státu, pořizovatel námítku zamítl a vymezení veřejně prospěšné stavby VD068 v ÚP ponechal.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

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

NÁMITKA Č. 177

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54113/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.18 Námitka proti neprodloužení železniční vlečky až na plochy Přístavu Pardubice a navazujícího logistického centra.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel podává námitku proti neprodloužení (nezakreslení) železniční vlečky až na plochy Přístavu Pardubice a navazujícího veřejného multimodálního logistického centra (dotčeným pozemkem je pozemek parc.č. 266 na LV č. 50770 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, obec Pardubice, k.ú. Svítkov).

Pro fungování Přístavu Pardubice a navazujícího veřejného multimodálního logistického centra je nezbytné, aby mohly propojovat vodní, železniční a silniční dopravu. Jak už bylo výše řečeno, Politika územního rozvoje vymezuje vnitrozemský říční přístav Pardubice v rámci kombinované dopravy jako přístav s vazbou na logistická centra, která mají být součástí etapovitě budované sítě veřejných terminálů a takto napojených přístavů, vytvářené za účelem poskytování překládky a širokého spektra logistických služeb tak, aby tato síť umožnila optimalizovat silniční dopravu a uplatnit princip komodality (účinné využívání různých druhů dopravy provozovaných samostatně nebo v rámci multimodální integrace za účelem dosažení optimálního a udržitelného využití zdrojů). Rovněž Zásady územního rozvoje kladou důraz napojení areálu přístavu na silnici a koridor vlečkového napojení přístavu. V neposlední řadě i návrh ÚP sám stanovuje v kapitole D bodě (D88) za cíl postupné zvyšování podílu železniční dopravy na dělbě přepravní práce v osobní i nákladní dopravě, vytvářet na území města Pardubice podmínky pro zlepšení technických parametrů infrastruktury pro železniční dopravu a v bodě (D94) koridor pro její umístění.

Podatel navrhuje, aby železniční vlečka byla prodloužena až na plochy Přístavu Pardubice a navazujícího veřejného multimodálního logistického centra dle projektu, který je přílohou tohoto podání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN společnost České přístavy, a.s. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3 v k.ú. Svítkov vymezeny jako součást zastavitelné plochy 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“.

Námitka směřuje proti nezakreslení železniční vlečky až na plochy plánovaného přístavu Pardubice a navazujícího multimodálního logistického centra a požaduje prodloužit zakres železniční vlečky podle konkrétního projektu doloženého v příloze námitky. Namítající argumentuje nezbytností propojení, kdy pro správné fungování přístavu a logistického uzlu je nutná fyzická provázanost vodní, železniční a silniční dopravy. Odkazuje na PÚR ČR, ZÚR PK i cíle samotného ÚP Pardubice.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena zastavitelná plocha 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ pro umístění veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice včetně navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra Pardubice pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla plocha 091-Z napojena koridorem drážní dopravy X23 (DZ.k) pro železniční vlečku ze stanice Pardubice – Rosice nad Labem. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD015. Vymezení koridoru X23 jako veřejně prospěšné stavby deklarovalo veřejný zájem na dotažení železnice k areálu přístavu.

Koridor drážní dopravy X23 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, které v předmětném úseku vymezovaly „koridor pro umístění stavby D103 (vlečka do přístavu Pardubice)“. ÚP zpřesňoval tento koridor v rámci správního území města Pardubice.

V průběhu dalšího pořizování ÚP byla plocha 091-Z v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání přejmenována na 091a-Z a dále byla doplněná plochou 091b-Z. Vymezení koridoru X23 se nezměnilo, pouze označení veřejně prospěšné stavby bylo v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání změněno na VXD016.

Vymezením koridoru X23 tak ÚP plně respektuje strategický význam železničního napojení pro budoucí multimodální logistický uzel a vytváří územní předpoklady pro uplatnění principu komodality a rozvoj multimodální přepravy. Koridor X23 je v dokumentaci dotažen až k hranici plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), která je určena pro vodní dopravu (přístav) a veřejné multimodální logistické centrum. Tím je koncepční propojení železniční sítě se záměrem přístavu a logistického centra právně i prostorově zajištěno.

Územní plán stanovuje funkční využití území a vymezuje klíčové přírodní koridory infrastruktury. Jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, podrobné dispoziční uspořádání logistického centra a vlastního areálu přístavu bude předmětem navazující projektové dokumentace a následných správních řízení. Řešení vnitřního dispozičního uspořádání areálu, včetně konkrétního vedení kolejových větví, ramp a manipulačních ploch uvnitř funkční plochy, není v podrobnosti územního plánu.

Podmínky využití ploch „DV – VODNÍ DOPRAVA“ v sobě integrují potřeby multimodálního centra. V plochách (DV) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenovány body „*překladiště z lodí na jiné druhy dopravy*“ a „*plochy nezbytné dopravní infrastruktury silniční nebo drážní včetně vleček*“, což plně umožňuje realizaci vlečky v rámci vymezené plochy 091-Z. Vlastník pozemků tedy nebude v rámci následného povolování stavby omezen v realizaci vlečky, neboť nastavené regulativy ploch (DV) ji připouštějí.

Vzhledem k tomu, že v ÚP navržené řešení, tedy dotažení koridoru X23 k ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), plně naplňuje koncepční požadavky na železniční napojení a další podrobnosti vedení vlečky uvnitř areálu jsou již věcí navazujících stupňů dokumentace, byl požadavek na změnu grafické části územního plánu zamítnut.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 178

České přístavy, a.s.

Jankovcova 6
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54118/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.19 Námitka proti klasifikaci pozemků parc.č. 459/1 a 448/2 k.ú. Svítkov s funkčním využitím pozemků VN-
NERUŠÍCÍ VÝROBA.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel podává námitku proti klasifikaci pozemků parc.č. 459/1 a 448/2 v k.ú. Svítkov s funkčním využitím pozemků VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA.

Návrh ÚP na dotčených pozemcích vymezuje plochy územní rezervy nerušící výroby (VN) R01b pro budoucí prověření výrobních a skladových provozů jako součásti veřejného multimodálního logistického centra.

Klasifikace pozemků jako nerušící výroba sice umožňuje rozvoj území ale nikoli v návaznosti na případné rozšíření veřejného multimodálního logistického centra v rámci Přístavu Pardubice, jelikož nezabezpečuje možnost na území veřejného přístavu realizovat stavby a zařízení pro drážní dopravu, včetně překladišť železniční dopravy a další příslušné infrastruktury, či stavby a zařízení pro silniční dopravu, zejména odstavné a parkovací plochy a související zařízení. Návrh ÚP je tak vnitřně rozporný. Zároveň jsou dotčené pozemky vymezeny v kapitole J bodě (J01) jako plochy územní rezervy. S tímto vlastníkem dotčených pozemků nesouhlasí, a i v souvislosti s výše uvedeným navrhuje **změnit funkční vymezení dotčených pozemků na DV - VODNÍ DOPRAVA a v důsledku toho vyjmout plochy z územní rezervy.**

Územní rezerva totiž představuje pouze dočasné opatření, které může trvat jen po dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 4304/2015, ze dne 14.12.2016).

Závěr

Závěrem podatel připomíná, že zadání ÚP zdůrazňuje požadavek na jasný, srozumitelný, hlavně pak podstatně menší rozsah textové části, když v bodě 17.2.1.1 zmiňuje, že textová část bude tvořit pouze 100 stran textu. Tento závazek nebyl dodržen, rozsah textu je dvojnásobný, a tudíž i přehlednost textové části a její provázanost na grafickou část jsou velmi omezené. Pomine-li podatel skutečnost, že srozumitelnost a neexistence vnitřních rozporů jsou obecnými požadavky každého aktu veřejné moci, orgány veřejné správy jsou také vázány zásadami legitimního očekávání a rovného přístupu. Jakkoliv nelze do práva na samosprávu bezprostředně zasahovat, je nutno podotknout, že podatel byl tímto postupem v možnosti podat námitky a následnému zaměření své argumentace značně limitován, neboť mohl zcela legitimně očekávat, že výstup zadání, tj. návrh ÚP bude odpovídat požadavkům zadání. S ohledem na vzájemnou provázanost textové části odůvodnění, jež navíc odkazuje na grafickou část, nelze než konstatovat, že při takovém rozsahu a počtu změn oproti zadání byl podatel na svém právu podat oprávněné námitky významně zkrácen. Pokud není podateli dán prostor k účinné ochraně svých základních práv, kterým vlastnické právo bezpochyby je, orgán veřejné moci jedná protiprávně a na hranici svévolie. Zadavatel by měl ve spolupráci s pořizovatelem postupovat k osobám oprávněným podat námitky a připomínky mnohem vstřícněji a za situace, kdy nedostal svému cíli zúžit rozsah textu, alespoň poskytnout delší časové období k seznámení se s návrhem ÚP a poskytnout oprávněným osobám rozsáhlejší informační činnost.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 266, 304/38, 408, 409 a 410/3, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN společnost České přístavy, a.s. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka se týká pozemků p.p.č. 459/1 a 448/2, k.ú. Svítkov, které dle údajů v KN vlastní společnost Přístav Pardubice, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 459/1 a 448/2 v k.ú. Svítkov vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a byly součástí plochy územní rezervy R01b se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka směřuje proti vymezení pozemků p.p.č. 459/1 a 448/2 v k.ú. Svítkov jako plochy územní rezervy R01b s funkčním využitím „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a požaduje změnit funkční vymezení dotčených pozemků na „DV – VODNÍ DOPRAVA“ a současně je vyjmout z ploch územních rezerv. Namítající argumentuje nevhodností vymezené funkční plochy (VN), která je pro potřeby multimodálního logistického centra nedostatečná, protože nezabezpečuje možnost realizovat stavby pro drážní dopravu (včetně překladišť kombinované dopravy) a silniční dopravu (odstavné a parkovací plochy). Namítající dále odmítá zařazení pozemků do režimu územní rezervy. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu požaduje konečné stanovení funkčního využití.

Požadavku na vymezení pozemků jako zastavitelné plochy se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ namísto plochy územní rezervy R01b bylo vyhověno. Pořizovatel shledal, že potřeba a plošné nároky pro strategický záměr přístavu a veřejného logistického centra již byly dostatečně prověřeny a je žádoucí toto využití v ÚP vymezit formou zastavitelné plochy.

Vymezení pozemků p.p.č. 459/1 a 448/2 v k.ú. Svítkov bylo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání změněno z plochy územní rezervy R01b pro nerušící výrobu na zastavitelnou plochu 091b-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“. Funkční využití dotčených pozemků bylo sjednoceno se sousední rozvojovou plochou 091a-Z (původně označenou jako 091-Z) tak, aby mohl být v území realizován jeden funkční a technologicky provázaný celek vnitrozemského přístavu a logistického terminálu v souladu s nařízením TEN-T.

Ačkoliv je požadavek na změnu funkce na (DV) a převod do zastavitelných ploch akceptován, využití území pro takto kapacitní dopravní uzel nelze připustit bez vazby na okolní infrastrukturu. Realizace záměru na dotčených pozemcích je funkčně i provozně svázána se záměrem vlastního přístavu Pardubice. Pro obě plochy 091a-Z a 091b-Z je proto stanovena společná podmíněnost P2, která váže jejich využití na realizaci jihozápadního obchvatu (koridor X01), přeložky silnic II/341 a II/342 (koridor X09) a železnice pro napojení přístavu a veřejného logistického centra na železniční uzel Pardubice (X23). Tato podmíněnost je nezbytným nástrojem k zajištění souladu veřejných a soukromých zájmů a k ochraně obyvatel Svítkova a Starých Čivíc před nadměrnou dopravní zátěží.

Navržená úprava ÚP naplňuje požadavek na udržitelný rozvoj území. Zařazením pozemků do zastavitelných ploch (DV) se stanovenou podmíněností je na jedné straně umožněn hospodářský rozvoj strategického významu, a zároveň je garantována ochrana veřejného zdraví a koncepční návaznost na nadřazenou dopravní síť.

K podatelem uvedenému závěru námítky doplňujeme následující:

Obsah a struktura územního plánu jsou dány zákonem č. 183/2006 Sb. a zejména přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, s ohledem na rozsah a počet rozvojových záměrů v území a při dodržení povinného obsahu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. nebylo možné požadavek zadání ÚP na omezení rozsahu na 100 stran splnit. Prioritou při pořizování územního plánu je věcná správnost a úplnost dokumentace, nikoliv dodržení orientačního počtu stran stanoveného v počáteční fázi procesu pořizování.

Navýšení počtu stran bylo schváleno po dohodě s pořizovatelem právě za účelem zachování přehlednosti a jednoznačnosti dokumentu. Zpracovatel v maximální míře využívá tabulkové formy zpracování informací, seznamy jevů a strukturování textu do bodů a odrážek, aby podstatu sdělení vystihl stručně a jednoznačně. Skutečnost, že ÚP Pardubice je obsáhlým dokumentem, je přirozeným důsledkem velikosti a významu sídla jakožto krajského města s rozsáhlým správním územím a komplexní infrastrukturou a zároveň důsledkem podrobnosti vyžadované pro tento typ územně plánovací dokumentace stavebním zákonem.

Dokumentace byla řádně a v zákonných lhůtách zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, dále bylo možné do dokumentace nahlížet u pořizovatele. Namítající měl stejnou možnost se s textem a celou dokumentací seznámit jako ostatní subjekty.

Orientační limit stran v zadání ÚP (zpracovaném již v roce 2011) nemůže v dynamickém procesu pořizování převážet nad povinností zpracovat dokumentaci v rozsahu a podrobnosti požadované platnou legislativou.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 179

Přístav Pardubice, a.s.

Pernerova 168
530 02 Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50462/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1

Cesta podél levého břehu Labe u Svítkova 092-Z na pozemku p.č.304/6 v k.ú. Svítkov

Námitka č.2

Námitka proti podmíněnosti využití plochy 091-Z

Námitka č.3

Námitka proti textovému vymezení ploch DV - VODNÍ DOPRAVA

Námitka č.4

Námitka proti zařazení plochy pro realizaci Přístavu

Pardubice (plocha 091-Z) do ploch určených k vyvlastnění

Námitka č.5

Námitka proti neprodloužení železniční vlečky až na plochy Přístavu Pardubice a navazujícího logistického centra

Námitka č.6

Námitka proti klasifikaci pozemku p.č.459/1 a 448/2 v k.ú. Svítkov s funkčním využitím pozemku VN- NERUŠÍCÍ VÝROBA

Námitka č.7

Námitka proti klasifikaci pozemku p.č.460/1, 459/2, 460/5 a 463/2 v k.ú. Svítkov s funkčním využitím-pozemku NL - plochy lesa

ODŮVODNĚNÍ:

Námitka č.1

Identické odůvodnění jako předchozí č.j. 54104/2018 (České přístavy, a.s. - Námitka č.14)

Námitka č.2

Návrh ÚP stanoví využití plochy 091-Z. Dotčené pozemky, které jsou ve vlastnictví podatele zapsané na LV. 12270 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, obec Pardubice, k.ú. Svítkov) podmíněním realizace veřejné investice. V textové části kapitole N bodě (N04) se uvádí, že realizace Přístavu Pardubice je podmíněna realizací jihozápadní tangenty a přeložky Svítkova, vybudování Přístavu Pardubice by tak přicházelo v úvahu až v druhé etapě. **S tímto podatel nesouhlasí, tato námitka je zásadního charakteru.**

- Pokračování odůvodnění je identické odůvodnění jako předchozí č.j. 54108/2018 (České přístavy, a.s. - Námitka č.15)

Námitka č.3

Podatel podává námitku proti textovému vymezení ploch DV – VODNÍ DOPRAVA. Dotčené pozemky, které jsou ve vlastnictví podatele zapsané na LV. 12270 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, obec Pardubice. k.ú. Svítkov.

- Pokračování odůvodnění je identické odůvodnění jako předchozí č.j. 54109/2018 (České přístavy, a.s. - Námitka č.16)

Námitka č.4

Návrh ÚP zařazuje plochu pro realizaci Přístavu Pardubice včetně navazujícího multimodálního logistického centra do kategorie veřejně prospěšných staveb, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (kapitola G bod (G01) - označení plochy VD068). S tímto podatel nesouhlasí a podává tak námitku zásadního charakteru (dotčené pozemky jsou všechny, které jsou ve vlastnictví podatele zapsané na LV. 12270 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, obec Pardubice, k.ú. Svítkov)

- Pokračování odůvodnění je identické odůvodnění jako předchozí č.j. 54111/2018 (České přístavy, a.s. - Námitka č.17)

Námitka č.5

Podatel podává námitku proti neprodloužení (nezakreslení) železniční vlečky až na plochy Přístavu Pardubice a navazujícího veřejného multimodálního logistického centra (dotčené pozemky, které jsou ve vlastnictví podatele: parc.č. 268/1, 274, 275, 414, 448/7, 448/9, 727/2, 727/6, zapsané na LV č. 12270 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj,

obec Pardubice, k.ú. Svítkov).

- Pokračování odůvodnění je identické odůvodnění jako předchozí č.j. 54113/2018 (České přístavy, a.s. - Námitka č.18)

Námitka č.6

Identické odůvodnění jako předchozí č.j. 54118/2018 (České přístavy, a.s. - Námitka č.19)

Námitka č.7

Návrh ÚP vymezuje dotčené pozemky jako NL - plochy lesa. Záměr rozšiřovat plochy zeleně a zejména lesy je ovšem dle názoru podatele realizovat na vhodných plochách, které jsou k funkci lesa příznivější. Za stávající i navrhované situace nicméně nejsou reflektovány širší environmentální a agrotechnické okolnosti, tj. především skutečnost, že v daném území se les nenachází, dané pozemky součástí zemědělského půdního fondu, jak je vymezen v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Jednou ze zásad zemědělského půdního fondu je, aby pro nezemědělské účely byla použita především nezemědělská půda, především nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěných plochách. Pořizovatel územního plánu vůbec nereflktuje skutečnost zřejmou již z povahy věci, a to, že zalesnění jakkoliv velké plochy je otázkou velmi dlouhého a neurčitěho časového období. Na vlastníka pozemku nelze klást takto vysoké nároky a povinnosti vyplývající z právních předpisů o ochraně životního prostředí bez koncepčního řešení využití okolních pozemků, zvláště pak za situace, kdy jsou okolní pozemky využívány k výrobě, dopravě a návrh územního plánu i s tímto užíváním nadále počítá.

K případnému argumentu, že konkrétní způsob využití území je řešen až v průběhu územního řízení, jako vlastník pozemku dotčeného změnou se podatel domnívá, že rozhodný okamžik, kdy je o dané věci skutečně rozhodováno, jsou právě procesy územního plánování. Účast veřejnosti na územních plánech, které se týkají životního prostředí, navíc výslovně předvídá čl. 7 Aarhuské úmluvy. Pořizování územně plánovací dokumentace je komplexním úkolem, a to nejen s ohledem na technickou náročnost a vyžadovanou expertízu, ale též na nutnost provedení volby mezi určitými typy funkčního využití. Podle soudní praxe jsou k provedení této volby a stanovení jejich limitů povolány orgány územního plánování, které mají nejen potřebné schopnosti, ale neměla by jím být cizí ani detailní znalost lokálních poměrů a potřeb, přesto je těmto orgánům dána velká míra pro úvahy. Navrhované užívání dotčeného pozemku na plochy lesa je velmi zmatečně odůvodněno a bez dalšího není v textové části územního plánu uvedeno, z jakého důvodu má dojít v dané lokalitě k zalesnění.

Jak vyplývá např. z rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 7 AOs 3/2013: omezení vlastníka ve svém právu nemovitost užívat lze jen ze zákonných důvodů a za legitimním cílem. „Například musí (vlastník) počítat s tím, že orgány veřejné správy na předmětném pozemku nepovolí (je-li povolení vyžadováno) činnost, která se neslučuje s fungováním biokoridoru.“ Navrhované užití území tedy dává veřejné moci širší míru oprávnění vedoucí až k nucenému omezení vlastnického práva (v tomto případě navíc též bez náhrady) a může být i dokonce předpokladem pro vyvlastnění.

Podatel proto navrhuje změnit způsob užívání dotčených pozemků tak, aby bylo dosaženo souladu s okolními plochami, a především plánovaným přístavním územím a související dopravní infrastrukturou. Je nutno podotknout, že ani ochranu půdního fondu, stejně jako ochranu jiných složek životního prostředí, nelze absolutizovat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2006). Jednotlivé složky ochrany spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být hledána rovnováha mezi ochranou životního prostředí a jinými společenskými zájmy. Hledat a nalézat tuto rovnováhu při funkčním využití a zachování území je, po vyslechnutí dotčené veřejnosti, úkolem orgánů činných na úseku územního plánování a územního řízení. Tato rovnováha má být důsledkem rozumného uvažování, nikoliv jednostranně stanovených podmínek, nejasných odůvodnění a nevhodných úvah.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka č.1 se z části vyhovuje.

Námitka č.2 se zamítá.

Námitka č.3 se zamítá.

Námitka č.4 se zamítá.

Námitka č.5 se zamítá.

Námitce č. 6 se vyhovuje.

Námitka č.7 je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 236/2, 236/3, 268/1, 274, 275, 285/1, 285/2, 285/3, 287/1, 289, 290, 294, 295, 304/1, 304/7, 304/10, 304/11, 304/16, 304/17, 304/19, 304/20, 304/21, 304/22, 304/25, 304/26, 304/27, 304/28, 304/29, 304/30, 304/32, 304/33, 304/36, 304/37, 304/39, 412, 414, 420/1, 420/2, 420/3, 420/4, 420/5, 434/2, 434/3, 448/1, 448/2, 448/4, 448/5, 448/6, 448/7, 448/8, 448/9, 448/10, 459/1, 459/2, 460/1, 460/2, 460/3, 460/4, 460/5, 460/6, 460/7, 460/8, 463/1, 463/2, 722/1, 722/2, 722/3, 722/4, 722/5, 722/6, 727/1, 727/2, 727/3, 727/4, 727/5, 727/6 a 1323, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN společnost Přístav Pardubice, a.s. Namítající společnost (dále jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly uvedené pozemkové parcely vymezeny převážně jako součást zastavitelné plochy 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“. Pouze p.p.č. 448/2, 459/1 a 463/1 byly vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a zároveň byly součástí plochy územní rezervy R01b se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“, p.p.č. 1323 v k.ú. Svítkov byla vymezena jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“ a p.p.č. 459/2, 460/1, 460/4, 460/5 a 463/2 v k.ú. Svítkov byly vymezeny jako zastavitelná plocha 498-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ byla v rozsahu plochy 091-Z vymezena veřejně prospěšná stavba VD068 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. Námitka směřuje proti vymezení plochy 092-Z pro cestu a cyklostezku podél levého břehu Labe u Svítkova, podatel požaduje tuto plochu vypustit a navrhuje vést pěší či cyklistické trasy pouze po pravém břehu Labe nebo vně areálu přístavu jižním směrem. Namítající upozorňuje, že plocha 092-Z zasahuje do plochy plánovaného veřejného přístavu Pardubice a multimodálního logistického centra, což by znemožnilo jeho faktické i právní fungování v rozporu se zákonem o vnitrozemské plavbě. Provoz přístavu je dle namítajícího neslučitelný se zvýšeným pohybem chodců a cyklistů.

2. Námitka směřuje proti podmíněnosti využití plochy 091-Z realizací jiných veřejných investic a požaduje vypustit z textové části ÚP veškerou podmíněnost plochy 091-Z. Namítající argumentuje, že přístav je součástí transevropské dopravní sítě (TEN-T) a ČR má povinnost tuto síť rozvíjet, přičemž územní plán nesmí tento rozvoj podmiňovat jinými stavbami. Přístav má plnit úkoly vyplývající z evropských dohod o vnitrozemských vodních cestách (AGN) a kombinované dopravě (AGTC).

3. Námitka směřuje proti stanoveným podmínkám využití ploch „DV – VODNÍ DOPRAVA“. Textové vymezení ploch (DV) namítající považuje za neúplné a požaduje jej rozšířit o zařízení a stavby pro veřejné multimodální logistické centrum. Podle namítajícího současná definice ploch (DV) umožňuje sice rozvoj přístavu, ale nezabezpečuje možnost realizovat stavby pro drážní dopravu (včetně překladišť kombinované dopravy) a silniční dopravu (odstavné a parkovací plochy), které jsou nezbytné pro vznik veřejného multimodálního logistického centra vyžadovaného nařízením TEN-T. Funkční vymezení ploch (DV) podle namítajícího neodpovídá koncepci ÚP, která s rozvojem kombinované dopravy a logistického centra v ploše 091-Z výslovně počítá. Dále namítající požaduje doplnění specifických pojmů do podmínek využití ploch (DV) v souladu se zákonem o vnitrozemské plavbě.

4. Námitka směřuje proti zařazení plochy 091-Z do kategorie veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění a požaduje tuto plochu ze seznamu veřejně prospěšných staveb vypustit. Namítající argumentuje nepřiměřeností zásahu do vlastnických práv garantovaných Listinou základních práv a svobod. Namítající se domnívá, že vyvlastnění by se mělo týkat pouze přístupových koridorů, nikoliv plochy samotného přístavu a logistického centra a mělo by být až krajním nástrojem. Namítající deklaruje jasný zájem přístavu i logistického centra vybudovat z vlastních prostředků. Dále zpochybňuje, proč by mělo být jako veřejně prospěšná stavba označeno i navazující logistické centrum.

5. Námitka směřuje proti nezakreslení železniční vlečky až na plochy plánovaného přístavu Pardubice a navazujícího multimodálního logistického centra a požaduje prodloužit zakres železniční vlečky podle konkrétního projektu doloženého v příloze námítky. Namítající argumentuje nezbytností propojení, kdy pro správné fungování přístavu a logistického uzlu je nutná fyzická provázanost vodní, železniční a silniční dopravy. Odkazuje na PÚR ČR, ZÚR PK i cíle samotného ÚP Pardubice.

6. Námitka směřuje proti vymezení pozemků p.p.č. 459/1 a 448/2 v k.ú. Svítkov jako plochy územní rezervy R01b s funkčním využitím „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a požaduje změnit funkční vymezení dotčených pozemků na „DV – VODNÍ DOPRAVA“ a současně je vyjmout z ploch územních rezerv. Namítající argumentuje nevhodností vymezené funkční plochy (VN), která je pro potřeby multimodálního logistického centra nedostatečná, protože nezabezpečuje možnost realizovat stavby pro drážní dopravu (včetně překladišť kombinované dopravy) a silniční dopravu (odstavné a parkovací plochy). Namítající dále odmítá zařazení pozemků do režimu územní rezervy. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu požaduje konečné stanovení funkčního využití.

7. Námitka směřuje proti vymezení pozemků p.p.č. 460/1, 459/2, 460/5 a 463/2 v k.ú. Svítkov jako plochy „NL – PLOCHA LESA“. Namítající odmítá zalesnění své zemědělské půdy jako nekonceptní a disproporcionální zásah do vlastnických práv, který nerespektuje průmyslový charakter okolí a postrádá řádné odůvodnění. Namítá rozpor s judikaturou a obavu z vyvlastnění bez náhrady, přičemž se dovolává ochrany vyplývající z Aarhuské úmluvy. Požaduje změnu funkce pozemků v souladu s okolní dopravní infrastrukturou a nalezení rovnováhy mezi ekologickými a hospodářskými zájmy.

Ad 1)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla zastavitelná plocha 092-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“ vymezena za účelem umístění cesty podél levého břehu Labe v lokalitě u Svítkova.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla dále na levém břehu Labe vymezena zastavitelná plocha 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ pro umístění veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice včetně navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra Pardubice pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby. Plocha 091-Z byla následně v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání označena jako plocha 091a-Z a dále byla doplněna plochou 091b-Z (jižně od zastavitelné plochy 091-Z).

Z důvodu namítané prostorové a funkční kolize mezi plochami 091-Z a 092-Z byla na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání stanovena pro plochu 092-Z specifická podmínka, která deklaruje její dočasnost do doby vybudování přístavu v ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z). Tato podmínka je stanovena konkrétně pro plochu 092-Z ve specifických podmínkách ploch „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

Plocha 092-Z je vymezena z důvodu zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty v rámci krajinné integrační osy podél řeky Labe. Cílem ÚP je zapojit řeku do života města a vytvořit spojitý systém veřejných prostranství umožňující každodenní rekreaci a bezpečný pohyb pěších a cyklistů. Vymezení této plochy zároveň zajišťuje koordinaci se sousedními obcemi, konkrétně prostorově navazuje na stabilizovanou plochu silniční dopravy (DS) vymezenou v Územním plánu Srnojedy.

Realizace přístavu v ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je strategickým, ale časově náročným záměrem, proto považuje pořizovatel za důležité zachovat v ÚP řešení prostupnosti nábřeží a umožnit realizaci veřejného prostranství v ploše 092-Z do doby, než bude přístav skutečně vybudován.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí ze střetu chodců s nákladní dopravou v prostoru přístavu jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Vzhledem ke stanovené dočasnosti navrhované plochy 092-Z by k tomuto střetu v budoucnu nemělo dojít.

Ke skutečnostem dále zmiňovaných v odůvodnění námítky pořizovatel uvádí, že citovaný bod (C27) v textové části se týká zásad stanovených pro tzv. urbanistickou lokalitu pojmenovanou jako „Přístav“ nikoli přímo pro zastavitelnou plochu vymezenou pro přístav. Ve finální podobě návrhu ÚP se jedná o bod (C25). Dále zmiňovaný vegetační doprovod je znázorněn ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, přičemž se jedná o schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačenými významnými objekty krajinné kompozice bez ambice na přesné pozemkové vymezení.

ÚP Pardubice splňuje požadavky na rozvoj vodní dopravy a v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje vymezuje plochy pro přístav a veřejné multimodální logistické centrum. Plocha 092-Z se stanovena podmínkou dočasnosti nijak neblokuje budoucí naplnění stavebně-technických požadavků na uspořádání veřejného přístavu a poskytování souvisejících veřejných služeb podle zákona č. 114/1995 Sb.

Zvolenou regulací (podmínkou dočasnosti plochy 092-Z) ÚP dosahuje vyváženého souladu mezi aktuální potřebou prostupnosti území a dlouhodobým strategickým zájmem na výstavbě přístavu a navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra.

Ad 2)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena zastavitelná plocha 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ pro umístění veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice včetně navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra Pardubice pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby.

Návrh ÚP pro veřejné projednání v kapitole N, v bodě (N04) písm. b) stanovoval podmíněnost v tom smyslu, že využití plochy 091-Z (DV – přístav a VLC) je podmíněno realizací staveb:

- b.1) I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (koridor X01);
- b.2) přeložka silnic II/341a II/342 (koridor X09);
- b.3) železnice pro napojení přístavu a VLC na železniční uzel Pardubice (X23).

V následujících etapách pořizování byla tato podmíněnost zachována a označena jako P2. Dále se změnilo označení původní plochy 091-Z, která byla nově označena jako 091a-Z a dále byla doplněna plochou 091b-Z. ÚP uvažuje tyto dvě dílčí plochy jako jednu zastavitelnou plochu pro záměr zahrnující přístav i veřejné multimodální logistické centrum.

Plocha vodní dopravy 091-Z byla v návrhu ÚP vymezena na základě úkolů vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje.

V té době platná Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 v čl. (123) vymezovala koridor VD1 Pardubice–hranice SRN z důvodu vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu a dále v čl. (130) vymezovala:

Veřejné terminály a přístavy s vazbou na logistická centra (dále VTP)

Vymezení:

- a) terminály nákladní dopravy Ostrava, Plzeň, Přerov, Brno (silnice, železnice, případně letiště),
- b) vnitrozemské říční přístavy Praha, Děčín, Ústí nad Labem, Lovosice, Mělník a následně Pardubice.

A dále v čl. (130) stanovovala:

Úkoly pro územní plánování:

Prověřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření vymezit plochu nebo zajistit ochranu území vymezením územních rezerv, případně vymezením ploch pro vnitrozemské říční přístavy v Praze, Děčíně, Ústí nad Labem, Lovosicích, Mělníku a následně v Pardubicích.

V té době platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1 vymezovaly v předmětné lokalitě koridor D151 pro přístav Pardubice, pro který bylo v textové části uvedeno:

(79) ZÚR zpřesňují koridor VD1 Pardubice – hranice SRN v úseku hranice kraje – Pardubice (přístav) s cílem prodloužení Labské vodní cesty do Pardubic a navrhuje na této trase koridory pro umístění stavby D150 (stupeň Přelouč II.) a D151 (přístav Pardubice). Součástí areálu přístavu je i veřejné logistické centrum. Realizace veřejného logistického centra je podmíněna zajištěním vhodného dopravního napojení.

Návrh ÚP Pardubice tak vymezením plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) respektuje a zpřesňuje úkoly z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR PK), které ukládají rozvíjet přístav ve vazbě na logistická centra. ZÚR PK v článku (79) výslovně stanovují, že „součástí areálu přístavu je i veřejné logistické centrum“ a že „realizace veřejného logistického centra je podmíněna zajištěním vhodného dopravního napojení“. ÚP Pardubice v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona tento obecný požadavek ZÚR PK zpřesňuje identifikací konkrétních staveb (koridory X01, X09, X23), které toto „vhodné napojení“ v daném území představují.

Klíčovým důvodem pro stanovení podmíněnosti P2 je zajištění odpovídajícího dopravního napojení ploch s vysokými dopravními nároky, které zajistí ochranu širšího území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Realizace takto kapacitního multimodálního uzlu by bez adekvátního napojení na nadřazenou silniční síť vedla k výraznému nárůstu těžké nákladní dopravy skrze stabilizovanou obytnou zástavbu, což je z hlediska urbanistické koncepce nepřijatelné.

ÚP Pardubice nerozporuje mezinárodní závazky ČR (TEN-T, AGN, AGTC), ale vytváří územní podmínky pro jejich naplnění. Vymezení plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) v ÚP zajišťuje územní ochranu pro budoucí přístav a veřejné logistické centrum, čímž jsou splněny úkoly z PÚR ČR i ZÚR PK. Proveditelnost takto rozsáhlého multimodálního uzlu je však technicky i hygienicky vyloučena bez současného vybudování kapacitní silniční a železniční infrastruktury, která odvede zátěž mimo obytnou zástavbu. Bez realizace dopravního napojení by záměr přístavu a veřejného logistického centra v dané lokalitě nebyl z hlediska vlivů na veřejné zdraví a životní prostředí realizovatelný. Stanovená podmíněnost je tedy logickým a nezbytným krokem k zajištění realizovatelnosti strategického záměru v území. Souběžná realizace těchto projektů, kterou namítající navrhuje není možná, jelikož územní plán stanovuje: „Podmíněnost využití ploch 091a-Z a 091b-Z (DV - přístav a VLC) **realizací staveb** I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (koridor X01), přeložka silnic II/341a II/342 (koridor X09) a železnice pro napojení přístavu a VLC na železniční uzel Pardubice (X23)“.

Potřeba koordinovat záměry a řešit střety v území je ukotvena v obecných zákonných cílech a úkolech územního plánování, v prioritách stanovených v PÚR ČR, v konkrétních koordinačních úkolech v ZÚR PK i v zadání ÚP Pardubice. Stanovení pořadí změn v území, zde formou podmíněnosti, je standardním nástrojem územního plánu k zajištění koordinace záměrů a k zajištění obslužnosti nových ploch veřejnou infrastrukturou. Výsledkem této koordinace v předmětné lokalitě je, že využití plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je vázáno na vybudování obchvatů tak, aby nedošlo k zatížení obytných částí města (Svítkov, Staré Čívce) nárůstem těžké nákladní dopravy. ÚP tak reaguje na reálné limity území, které byly potvrzeny i v rámci projednání s dotčenými orgány (např. KHS Pardubického kraje).

Pořizovatel plně akceptuje namítajícím citovaný právní názor Nejvyššího správního soudu (rozsudek sp. zn. 6 Ao 2/2011-27), podle kterého je princip hierarchie jednotlivých úrovní územně plánovací dokumentace úhelným kamenem územního plánování. ÚP Pardubice byl po celou dobu svého procesu pořizován tak, aby byl v přísném souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje. Právě v souladu s tímto principem ÚP nepřebírá záměry z nadřazené dokumentace mechanicky, ale v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona je zpřesňuje a rozvíjí v podrobnostech území obce. Stanovení podmínek pro využití plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) není popřením hierarchie, ale naopak jejím naplněním skrze koordinaci nadmístního zájmu (přístav a veřejné logistické centrum) s místními podmínkami a limity území.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat hospodářskou funkci přístavu a veřejného logistického centra na úkor ostatních složek území. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění kvality života obyvatel.

ÚP Pardubice naplňuje požadavek na udržitelný rozvoj tím, že vytváří územní ochranu pro strategický záměr vymezením plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), ale zároveň stanovuje podmínky jeho realizace tak, aby byl rozvoj v území udržitelný i z hlediska sociálního i environmentálního pilíře.

Vzhledem k tomu, že ÚP Pardubice důsledně dodržuje hierarchii ÚPD a stanovené podmínky jsou podloženy potřebou koordinace rozvoje s ochranou obyvatel a hospodárností veřejné infrastruktury, byl návrh na vypuštění podmíněnosti plochy 091-Z zamítnut.

Ad 3)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání, v textové části v bodě (D109) ÚP stanovoval obecnou zásadu vytvářet podmínky pro komodalitu v přepravních řetězcích a v bodě (D110) stanovoval obecnou zásadu vytvářet podmínky pro rozvoj veřejného multimodálního logistického centra kombinované (intermodální) dopravy umožňujícího uskutečňování přepravních vazeb v nákladní dopravě mezi automobilovou dopravou, železniční dopravou, vodní dopravou a leteckou dopravou.

V následujících bodech textové části byl popsán konkrétní záměr kombinované dopravy. V bodě (D111) byla plocha vodní dopravy 091-Z výslovně vymezena pro umístění veřejného multimodálního logistického centra Pardubice a souvisejících ploch výroby, ve vazbě na veřejný vnitrozemský nákladní přístav Pardubice:

*(D111) Územní plán navrhuje umístění **veřejného multimodálního logistického centra Pardubice**, pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby, v zastavitelné ploše vodní dopravy (DV) 091-Z, ve vazbě na veřejný vnitrozemský nákladní přístav Pardubice.*

V bodě (D112) byly stanoveny podmínky umístění veřejného multimodálního logistického centra Pardubice v ploše 091-Z. V bodě (D113) byly vymezeny plochy územních rezerv pro budoucí prověření umístění výrobních a skladových provozů jako součástí veřejného multimodálního logistického centra Pardubice.

Jelikož bylo multimodální logistické centrum v textu výroku ÚP přímo vázáno na plochu 091-Z jako její součást, byla jeho realizace právně i koncepčně zajištěna bez nutnosti měnit obecnou definici ploch (DV). Pro zajištění této funkce v ploše 091-Z územní plán současně vymezoval nezbytné koridory dopravní infrastruktury.

V plochách (DV) byly navíc již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenovány body „překladiště z lodí na jiné druhy dopravy“ a „plochy nezbytné dopravní infrastruktury silniční nebo drážní včetně vleček“, což plně pokrývalo potřeby multimodálního centra. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (DV) jmenovitě doplněn bod „*veřejné logistické centrum za podmínek uvedených v bodě (D119)*“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla kromě úpravy regulativů dále původní plocha 091-Z označena jako 091a-Z a byla doplněna plochou 091b-Z. Dále se posunulo číslování výše uvedených bodů, přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D110) až (D114).

K domnělému nesouladu textových regulativů ploch (DV) s PÚR ČR, ZÚR PK i samotným návrhem ÚP pořizovatel uvádí, že skutečnost, že plocha 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je určena pro přístav i veřejné multimodální logistické centrum, byla a je v textové části výroku uvedena zcela explicitně, a to v návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodě (D111), na který odkazuje i namítající, ve finální podobě ÚP pak v bodě (D112). Tato textová specifikace přímo definuje účel konkrétní vymezené plochy (DV) a doplňuje obecné regulativy tohoto typu plochy. Soulad je tedy zajištěn tím, že pro plochu 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z) je v přímo v textu výroku vymezeno multimodální logistické centrum jako integrální součást záměru.

Vzhledem k tomu, že ÚP Pardubice jasně deklaroval propojení přístavu a logistického centra v dotčené lokalitě a v kombinaci s vymezenými dopravními koridory v okolí plně umožňoval realizaci zamýšleného multimodálního logistického centra i nákladního přístavu v celém rozsahu vyžadovaném nadřazenou dokumentací, přičemž ani obecné regulativy ploch (DV) toto využití neznemožňovaly, nedocházelo k namítanému vnitřnímu rozporu. Doplnění přípustného využití ploch (DV) o bod týkající se veřejného logistického centra v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající koncepce, nikoliv zavedením nové funkce v ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), která by předtím byla nepřípustná.

K části námítky týkající se nesouladu s terminologií zákona č. 114/1995 Sb. pořizovatel uvádí, že územní plán používá urbanistickou terminologii, která je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Pojmy „osobní přístav“ a „nákladní přístav“ uvedené v hlavním využití ploch (DV) jsou v kontextu územního plánování pojmy zastřešujícími. Zahrnují v sobě ze své podstaty veškeré funkční a technické komponenty, které přístav tvoří, tedy i namítajícím zmiňovaná přístaviště, překladiště, vývaziště, kotviště či vázací zařízení (např. dalby). Skutečnost, že v závorce regulativu není uveden vyčerpávající taxativní výčet všech technických prvků podle speciálního zákona, neznamená jejich nepřípustnost.

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (DV) hlavní funkcí „zařízení pro vodní dopravu (osobní přístavy, nákladní přístavy, nábreží pro vodní dopravu, mola, zdymadla, plavební komory)“ jsou uvedené prvky nezbytné pro tento provoz logicky přípustné z podstaty této definice, i když nejsou jmenovitě uvedeny.

Požadavek na doplnění specifických pojmů do textového vymezení ploch (DV) neodpovídá měřítku a podrobnosti územního plánu. ÚP stanovuje koncepci a funkční využití území, nikoliv detailní stavebně-technické uspořádání areálů. Konkrétní umístění vázacích zařízení, mola či manipulačních ploch v rámci areálu přístavu a logistického centra bude předmětem navazujících správních řízení a podrobné projektové dokumentace, která musí být v souladu s technickými normami a zákonem o vnitrozemské plavbě. Stávající regulativy ploch (DV) pro tyto prvky vytváří dostatečný a zákonný rámec.

Požadavek na rozšíření textu byl proto vyhodnocen jako podrobnost, která územnímu plánu nepřísluší, a námítka byla zamítnuta.

Ad 4)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla plocha 091-Z pro realizaci přístavu Pardubice a veřejného multimodálního logistického centra zařazena do kategorie veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Označena byla jako veřejně prospěšná stavba VD068.

Stanovení možnosti vyvlastnění pozemků určených pro tuto veřejně prospěšnou stavbu nevychází z libovůle pořizovatele či zpracovatele ÚP, ale z nadřazené územně plánovací dokumentace a ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, podle kterého „*práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o*

a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,...“

Záměr vybudování veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice je strategickým projektem nadmístního významu, který je zakotven v Politice územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR PK). PÚR ČR vymezuje koridor VD1 Pardubice – hranice SRN s cílem prodloužení Labské vodní cesty do Pardubic. ZÚR PK zpřesňuje tento koridor v úseku hranice kraje – Pardubice (přístav) a navrhuje na této trase koridory pro umístění stavby D150 (stupeň Přelouč II.) a D151 (přístav Pardubice). ZÚR PK také přímo stanovují, že součástí areálu přístavu je i veřejné logistické centrum. Koridor D151 je v ZÚR PK vymezen jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování územních plánů. ÚP Pardubice v souladu s principem hierarchie územně plánovací dokumentace přebírá a zpřesňuje tento záměr rovněž jako veřejně prospěšnou stavbu, aby byla zajištěna jeho budoucí realizovatelnost.

Argumentace namítajícího, že by k vyvlastnění měly sloužit pouze přístupové koridory, je z urbanistického hlediska nepřijatelná. Přístav a logistické centrum tvoří jeden nedílný technologický a funkční celek. Pokud by nebyla zajištěna plocha pro samotnou vykládku, překládku a skladování, pozbyly by přístupové dopravní cesty svůj smysl a účel.

Veřejný zájem na rozvoji dopravní infrastruktury, kam vnitrozemské přístavy jako uzly multimodální dopravy patří, je v tomto případě prioritní pro zajištění konektivity území v rámci sítě TEN-T. Bez možnosti majetkoprávního zajištění celé funkční plochy by hrozilo zmaření celého strategického záměru.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada. Zařazení do výčtu VPS v ÚP je tedy v souladu s principem minimalizace zásahu nejšetrnějším nástrojem, jak garantovat ochranu území pro budoucí klíčovou infrastrukturu.

Deklarovaný zájem namítajícího realizovat stavbu z vlastních prostředků je pozitivním signálem, nicméně pro územní plánování je irelevantní z hlediska stanovení statusu VPS. Územní plán je koncipován s dlouhodobým výhledem a status veřejně prospěšné stavby slouží jako pojistka pro případné budoucí změny v území (např. změna vlastníka, odstoupení od záměru), aby byla zachována kontinuita a jistota, že tento celospolečensky významný uzel bude moci být vybudován bez ohledu na konkrétní majetkoprávní situaci v čase realizace.

Z výše uvedených důvodů, zejména pro nezbytnost souladu se ZÚR PK a naplnění cílů dopravní koncepce státu, pořizovatel námítku zamítl a vymezení veřejně prospěšné stavby VD068 v ÚP ponechal.

Ad 5)

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena zastavitelná plocha 091-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ pro umístění veřejného vnitrozemského nákladního přístavu Pardubice včetně navazujících ploch veřejného multimodálního logistického centra Pardubice pro překládku a distribuci přepravovaného zboží a materiálu (kontejnerové překladiště, logistické centrum) a souvisejících ploch výroby.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla plocha 091-Z napojena koridorem drážní dopravy X23 (DZ.k) pro železniční vlečku ze stanice Pardubice – Rosice nad Labem. V rámci koridoru byla vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD015. Vymezení koridoru X23 jako veřejně prospěšné stavby deklarovalo veřejný zájem na dotažení železnice k areálu přístavu.

Koridor drážní dopravy X23 byl v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezen na základě vymezení koridoru v nadřazené územně plánovací dokumentaci. V době projednání této etapy ÚP byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, které v předmětném úseku vymezovaly „koridor pro umístění stavby D103 (vlečka do přístavu Pardubice)“. ÚP zpřesňoval tento koridor v rámci správního území města Pardubice.

V průběhu dalšího pořizování ÚP byla plocha 091-Z v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání přejmenována na 091a-Z a dále byla doplněna plochou 091b-Z. Vymezení koridoru X23 se nezměnilo, pouze označení veřejně prospěšné stavby bylo v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání změněno na VXD016.

Vymezením koridoru X23 tak ÚP plně respektuje strategický význam železničního napojení pro budoucí multimodální logistický uzel a vytváří územní předpoklady pro uplatnění principu komodality a rozvoj multimodální přepravy. Koridor X23 je v dokumentaci dotažen až k hranici plochy 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), která je určena pro vodní dopravu (přístav) a veřejné multimodální logistické centrum. Tím je koncepční propojení železniční sítě se záměrem přístavu a logistického centra právně i prostorově zajištěno.

Územní plán stanovuje funkční využití území a vymezuje klíčové přírodní koridory infrastruktury. Jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, podrobné dispoziční uspořádání logistického centra a vlastního areálu přístavu bude předmětem navazující projektové dokumentace a následných správních řízení. Řešení vnitřního dispozičního uspořádání areálu, včetně konkrétního vedení kolejových větví, ramp a manipulačních ploch uvnitř funkční plochy, není v podrobnosti územního plánu.

Podmínky využití ploch „DV – VODNÍ DOPRAVA“ v sobě integrují potřeby multimodálního centra. V plochách (DV) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenovány body „*překladiště z lodí na jiné druhy dopravy*“ a „*plochy nezbytné dopravní infrastruktury silniční nebo drážní včetně vleček*“, což plně umožňuje realizaci vlečky v rámci vymezené plochy 091-Z. Vlastník pozemků tedy nebude v rámci následného povolování stavby omezen v realizaci vlečky, neboť nastavené regulativy ploch (DV) ji připouštějí.

Vzhledem k tomu, že v ÚP navržené řešení, tedy dotažení koridoru X23 k ploše 091-Z (resp. 091a-Z a 091b-Z), plně naplňuje koncepční požadavky na železniční napojení a další podrobnosti vedení vlečky uvnitř areálu jsou již věcí navazujících stupňů dokumentace, byl požadavek na změnu grafické části územního plánu zamítnut.

Ad 6)

Požadavku na vymezení pozemků jako zastavitelné plochy se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“ namísto plochy územní rezervy R01b bylo vyhověno. Pořizovatel shledal, že potřeba a plošné nároky pro strategický záměr přístavu a veřejného logistického centra již byly dostatečně prověřeny a je žádoucí toto využití v ÚP vymezit formou zastavitelné plochy.

Vymezení pozemků p.p.č. 459/1 a 448/2 v k.ú. Svítkov bylo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání změněno z plochy územní rezervy R01b pro nerušící výrobu na zastavitelnou plochu 091b-Z se způsobem využití „DV – VODNÍ DOPRAVA“. Funkční využití dotčených pozemků bylo sjednoceno se sousední rozvojovou plochou 091a-Z (původně označenou jako 091-Z) tak, aby mohl být v území realizován jeden funkční a technologicky provázaný celek vnitrozemského přístavu a logistického terminálu v souladu s nařízením TEN-T.

Ačkoliv je požadavek na změnu funkce na (DV) a převod do zastavitelných ploch akceptován, využití území pro takto kapacitní dopravní uzel nelze připustit bez vazby na okolní infrastrukturu. Realizace záměru na dotčených pozemcích je funkčně i provozně svázána se záměrem vlastního přístavu Pardubice. Pro obě plochy 091a-Z a 091b-Z je proto stanovena společná podmíněnost P2, která váže jejich využití na realizaci jihozápadního obchvatu (koridor X01), přeložky silnic II/341 a II/342 (koridor X09) a železnice pro napojení přístavu a veřejného logistického centra na železniční uzel Pardubice (X23). Tato podmíněnost je nezbytným nástrojem k zajištění souladu veřejných a soukromých zájmů a k ochraně obyvatel Svítkova a Starých Čivic před nadměrnou dopravní zátěží.

Navržená úprava ÚP naplňuje požadavek na udržitelný rozvoj území. Zařazením pozemků do zastavitelných ploch (DV) se stanovenou podmíněností je na jedné straně umožněn hospodářský rozvoj strategického významu, a zároveň je garantována ochrana veřejného zdraví a koncepční návaznost na nadřazenou dopravní síť.

Ad 7)

Všechny uvedené pozemky byly v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezeny jako součást zastavitelné plochy 498-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ nikoliv jako plocha „NL – PLOCHA LESA“, proti které namítající brojí. Plocha změny v krajině s označením 580-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ byla v předmětné lokalitě navržena v návrhu ÚP pro společné jednání tedy ve fázi pořizování ÚP před veřejným projednáním.

Pro informaci pořizovatel doplňuje, že ve finální podobě ÚP pak jsou předmětné pozemky vymezeny jako plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zastavitelná plocha 498-Z byla v dalších etapách pořizování z ÚP vypuštěna.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 180

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50509/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, nesouhlasíme se stanovením plochy VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* s hlavním využitím *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí* na pozemku a zatížených pozemcích, ani na pozemcích parc.č. 99/18 a 99/21, zapsaných na listu vlastnickém č.487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, ani na pozemcích parc.č. 179/13, 179/55, 179/56, 524/2 a 525/1, zapsaných na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, a ani na pozemku parc.č. 531/14, 531/16 a 259/6 v k.ú. Pardubičky (všechny tyto pozemky dále společně i jen „dotčené pozemky“), kdy na všech těchto pozemcích je v současné době fakticky provozováno překladiště kombinované dopravy. Na dotčených pozemcích požadujeme stanovení ploch VT- *TĚŽKÁ VÝROBA* s hlavním využitím *stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky*.

ODŮVODNĚNÍ:

V současně platném územním plánu města Pardubic je na dotčených pozemcích vymezena většinou plocha *Výroba průmyslová - VP* jako funkční plocha s využitím pro výrobu s technologiemi, které mají značné nároky na přepravu a negativní vlivy jejich provozu (hygienické, bezpečnostní, provozní) zpravidla přesahují hranice areálů. Mezi přípustné využití hlavní jsou v této funkční ploše doposud zařazeny nejen stavby pro průmyslovou výrobu, ale i sklady a skladovací plochy, manipulační plochy, sila. V přípustném využití doplňkovém pak jde mimo jiné o stavby a zařízení pro obchod jako součást výrobních areálů, stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby, železniční vlečky a železniční překladiště, odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, nákladních automobilů, případně autobusů, čerpací stanice PHM jako součást areálů či např. stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Oproti tomu v hlavním využití ploch označených návrhem ÚP jako VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* (kdy toto hlavní využití má představovat dle návrhu ÚP převažující účel využití dané plochy) je navrhována *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí*. Logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu jsou v ploše s označením VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* navrhovány pouze v přípustném využití. V nepřípustném využití u této plochy s rozdílným způsobem využití VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* jsou pak uvedeny „*veškeré provoz s negativním vlivem na životní prostředí*“.

S ohledem na výše uvedené, na současné faktické využívání dotčených pozemků a pozemků okolních k provozování překladiště kombinované dopravy a jako komunikací zajišťující přístup k tomuto překladišti, jakož i s ohledem na skutečnost, že v textové části návrhu ÚP je v bodu F.1, (F01) uvedeno, že **přípustné využití** představuje „*další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy*“, **požadují na dotčených pozemcích stanovení plochy VT- *TĚŽKÁ VÝROBA*, jejíž využití některým z navrhovaných přípustných využití** (mezi něž je zařazeno mimo jiné využití pro logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu) **nebude zhoršovat podmínky hlavního využití této plochy**, tedy využití pro umístění staveb a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, a to oproti využití plochy VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* za účelem provozování stávajícího terminálu kombinované dopravy jako jednoho z možných přípustných využití uvedené plochy, které bude představovat zhoršení podmínek jejího hlavního využití vždy.

Tento požadavek je odůvodněn (a výše uvedené závěry jsou podporovány) i **definicemi nerušící výroby**, jak je uvedena v bodu 33) VÝKLAD POJMŮ na str. 4 textové části návrhu ÚP, a **drobné a řemeslné výroby**, jak je uvedena v bodu 15) VÝKLAD POJMŮ na str. 2 textové části návrhu ÚP, když pod nerušící výrobou je potřeba dle této definice rozumět „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí*“ a spadají sem dle výslovného vymezení zejm. např. komerční služby kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, lázeňské či drobná řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroba potravin či nápojů a další výroba odpovídající zde uvedené charakteristice, tedy činnosti svou povahou velmi vzdálené provozu překladiště kombinované dopravy. Pojem drobné a řemeslné výroby, kdy drobná a řemeslná výroba dle návrhu ÚP představuje převažující část

hlavního využití plochy VN - **NERUŠÍČÍ VÝROBA**, je zde vymezen jako „malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku / závodě / zařízení a s malými nároky na dopravní obslužnost, zpravidla zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou nad 6 t (dopravní obsluha zpravidla možná jen osobními automobily a malými nákladními automobily do 6t). Zpravidla má formu živnostenského podnikání fyzických osob. Je zpravidla slučitelná s bydlením, nemá dopad na zvýšení dopravní zátěže území a svým charakterem a kapacitou nemění zásadně charakter území“. I toto vymezení je zcela neslučitelné s provozováním překladiště kombinované dopravy na dotčených pozemcích.

Podatel s ohledem na výše uvedené zdůrazňuje **zcela zásadní rozpor mezi nově navrhovaným stanovením ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA s výše uvedeným vymezením hlavního a přípustného využití na dotčených pozemcích a pozemcích okolních a současným faktickým způsobem využívání těchto pozemků**. V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky okolní, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které bylo ve zdejší areálu bývalých Továren mlýnských strojů s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Uvedené překladiště spolu se svým provozem zcela jistě nelze zařadit do definice hlavního využití na dotčených pozemcích navrhované plochy VN - **NERUŠÍČÍ VÝROBA**, tedy pod lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu bez negativního vlivu na životní prostředí, ani nepředstavuje možné využití plochy, které doplňuje toto hlavní využití (tedy lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu bez negativního vlivu na životní prostředí) a které nezhoršuje podmínky tohoto hlavního využití plochy. **Naopak provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy je provozem s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, jenž je v takto navrhovaných plochách VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA označen za využití nepřipustné.**

Podatel v souvislosti s výše uvedeným dále zdůrazňuje, že na modernizaci a rozšíření uvedeného překladiště kombinované dopravy v následujících letech bylo společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště schváleno poskytnutí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2 v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, a to ve výši desítek milionů korun. V důsledku stanovení ploch VN-**NERUŠÍČÍ VÝROBA** na dotčené pozemky a na pozemky okolní, nacházející se v témže areálu, na kterých se nacházejí mimo jiné veškeré přístupové komunikace do překladiště, by s ohledem na výše uvedené byly fungování a další rozvoj uvedeného překladiště ohroženy či dokonce znemožněny, čímž by vznikla škoda velkého rozsahu nejen společnosti T-PORT spol. s r.o. jako provozovateli překladiště, ale zároveň podatel jako vlastníku dotčených pozemků, jakož by i došlo ke škodě při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

Vymezení plochy VN - **NERUŠÍČÍ VÝROBA** na dotčených pozemcích a dalších pozemcích v daném areálu, omezující či přímo znemožňující mimo jiné další rozvoj, modernizaci či jiné změny stávajícího překladiště kombinované dopravy, je v rozporu se Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“), podle něhož má být návrh ÚP zpracován v souladu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“- viz bod (3.2) Zadání ÚP, ale i v souladu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“ - viz bod (3.8) Zadání ÚP. **Návrh ÚP je tak v tomto případě ve zcela zjevném rozporu nejen se svým zadáním, ale i s cíli a prioritami obecnějších nástrojů územního plánování.**

V souvislosti se Zadáním ÚP a výše zmíněnými prioritami obecnějších nástrojů územního plánování podatel dále zdůrazňuje, že Zadání ÚP z roku 2011 již není aktuální a neodpovídá tedy realitě, pokud jde o stanovení závady ZU 7 (bod (4.2.1) Zadání ÚP), představované nevyužitým územím v lokalitě areálu bývalých Továren mlýnských strojů v lokalitě Pardubičky, Drozdice, kde se nacházejí též dotčené pozemky. Předmětné území, alespoň pokud jde o území představované dotčenými pozemky a pozemky okolními, již nepředstavuje nevyužívané území. Naopak jde o území, jehož podoba a využití se v následujících letech po přijetí Zadání ÚP významně změnily, a to v podstatě v souladu s výše uvedenými prioritami a zásadami Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, kdy dochází k novému využití tzv. brownfields, resp. přestavbě a rekonstrukci nevyužívaných objektů a zdejšího areálu. **Stanovením ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčených pozemcích a pozemcích okolních a v podstatě na pozemcích v celém areálu by však bylo takovému využití dále zamezeno.** Kromě toho je potřeba uvést, že Zadání ÚP v uvedeném bodě (4.2.1) nehovoří o nevhodné funkci v území, jak je uvedeno u některých jiných závad v tomto bodě Zadání ÚP, ale pouze o nevyužitém území. **Ze Zadání ÚP tak nevyplývá jakákoliv nevhodnost stávajícího způsobu využití ploch v tomto areálu bývalých Továren mlýnských strojů, tedy těžkého průmyslu. I přesto je zde však návrhem ÚP tedy zcela bezdůvodně a svévolně navrhován jiný způsob využití, nedopovídající dosavadnímu způsobu využití, a to plochy s označením VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA.**

Mimo výše uvedené podatel dále namítá, že **vymezení ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčených pozemcích a pozemcích okolních dle grafické části návrhu ÚP je v rozporu i s textovou částí samotného návrhu ÚP**, když textová část

návrhu ÚP ve své části D. 1.5 *Železniční doprava*, v bodech (D88) a (D90) stanovuje s „*cílem postupného zvyšování podílu železniční dopravy na dělbě přepravní práce v osobní i nákladní dopravě*“ jako jednu ze zásad rozvoje železniční dopravy zásadu „*zachovat stávající vlečky a vytvořit tak podmínky pro jejich možné další využití s cílem preference železniční nákladní dopravy před automobilovou nákladní dopravou*“. Součástí překladiště kombinované dopravy provozovaného i na dotčených pozemcích je mimo jiné vlečka, bez její existence a užívání by uvedené překladiště nebylo provozuschopné. Zároveň pak platí, že **zdejší překladiště významným způsobem napomáhá přesunu přepravovaného nákladu ze silniční na železniční síť a zvyšuje tak v nemalé míře podíl železniční dopravy na dělbě přepravní práce v nákladní dopravě, jak je požadováno v uvedených zásadách rozvoje železniční dopravy**, stanovených v textové části návrhu ÚP. Zároveň je existence tohoto překladiště a jeho provoz v souladu s jedním ze základních požadavků Zadání ÚP, stanovených pro řešení dopravní infrastruktury v návrhu ÚP, podle něhož je **hlavním cílem řešení dopravního systému „zajistit, aby dopravní systém co nejoptimálněji umožňoval obsluhu území a zabránil zatěžování centrální části města, obytných a rekreačních území tranzitní nebo necílovou dopravou“** - viz bod (7.1.2) Zadání ÚP.

Rozpor mezi grafickou částí návrhu ÚP a jeho textovou částí je nutné shledávat i ve vymezení ploch VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* na dotčených pozemcích, když textová část návrhu ÚP stanoví mezi hlavními zásadami rozvoje kombinované dopravy (bod (D109)) zásadu „*vytvářet na území města Pardubice podmínky pro komodalitu v přepravních řetězcích, tedy vytvářet podmínky pro rozvoj multimodální (intermodální) přepravy, při které je v rámci dělby přepravní práce v nákladní dopravě podíl nákladní automobilové dopravy po silnicích a jiných pozemních komunikacích minimalizován ve prospěch železniční, lodní a letecké dopravy.*“ **Omezování využití ploch - dotčených pozemků a pozemků okolních** - na nichž je již v současné době provozováno překladiště kombinované dopravy, **vymezením funkčního využití, které neodpovídá současnému stavu a nevytváří podmínky pro rozvoj již existujícího a funkčního překladiště kombinované dopravy, je s výše uvedenou zásadou, stanovenou samotným návrhem ÚP, v neobhájitelném rozporu.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice a další v námítce uvedené parcely vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka směřuje proti vymezení plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na předmětných pozemcích a požaduje vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“. Namítající se obává, že navržená regulace plochy (VN) by omezila budoucí rozvoj areálu a zhoršila podmínky pro jeho využívání. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a kontinuitou s platným ÚP, kde je předmětná lokalita vymezena převážně jako „Výroba průmyslová – VP“. Ve vymezení plochy (VN) namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno. Dále poukazuje na údajný nesoulad vymezené plochy (VN) se zásadami uvedenými přímo v textové části návrhu ÚP.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena převážně jako stabilizovaná plocha „Výroba průmyslová – VP“. Pouze p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky, je vymezena jako součást zastavitelné plochy 118/z se způsobem využití „Výroba lehká – VL“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl pro předmětné pozemky stanoven způsob využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Požadavku na vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ nebylo vyhověno.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tato úprava byla provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním analýzy připomínek a námitek k návrhu ÚP 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). Tato úprava byla provedena pro vyšší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost, aby nedocházelo k záměně s nerušícími službami a nerušící výrobou, které jsou přípustné v plochách bydlení a smíšených obytných. Tímto krokem byl vyjasněn charakter plochy. Nový název „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ jasně deklaruje, že se jedná o plochy pro průmyslové a logistické využití, nikoliv pro drobné živnostenské služby. 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.

Vymezení předmětných pozemků jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ namísto požadované plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ je v souladu s fungováním překladiště kombinované dopravy z následujících důvodů:

1. Aplikace „hlavního“ a „přípustného“ využití

Namítající se domnívá, že charakter překladiště je neslučitelný s definicí „drobné a řemeslné výroby“ uvedené v hlavním využití plochy. ÚP Pardubice však pro plochy (VL) stanovuje podmínky využití takto:

- Hlavní využití: Zahrnuje *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu, ...*
- Přípustné využití: Zde jsou výslovně a jmenovitě uvedena *logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy, ...*

Z hlediska výkladu ÚP se aplikace jednotlivých kategorií využití v regulativech ploch řídí hierarchickým vztahem, kde hlavní využití určuje dominantní charakter území a ostatní kategorie jej doplňují za případně dále stanovených podmínek, přičemž jakékoli využití uvedené jako „přípustné“ je plnohodnotným a legálním způsobem využití dané plochy, který doplňuje hlavní funkci a je s ní v daném území koordinován.

2. Definice „lehké výroby“ a nákladní doprava

Územní plán v kapitole „Výklad pojmů“ definuje lehkou výrobu, která je součástí hlavního využití ploch (VL) následovně: „*Lehká výroba – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vysokými prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech. Výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, často včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou (nad 6 t). Lehká výroba zahrnuje obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství, a obdobných průmyslových odvětví. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu.*“

Provoz překladiště je v souladu s charakterem plochy určeným mimo jiné i touto definicí.

3. Negativní vlivy, slučitelnost s jinými funkcemi

Namítající tvrdí, že překladiště je provozem s negativním vlivem, a proto do plochy (VN), nyní označené jako (VL), nepatří. ÚP rozlišuje míru těchto vlivů:

Plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ je určena pro provozy, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu nad přípustnou mez. Hlavní využití plochy (VL) je definováno jako výroba bez negativního vlivu na životní prostředí.

Naproti tomu plocha „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ zahrnuje stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, u kterých se předpokládá výrazně vyšší míra zátěže. Těžká výroba (VT) je určena pro provozy, které jsou pro město strategicky důležité, ale prostorově a hygienicky náročné. Stanovení ploch (VT) v blízkosti obytných území je z urbanistického hlediska považováno za nežádoucí kvůli nadměrné zátěži.

Pro obě kategorie platí, že při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. Tyto podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Vzhledem k tomu, že modernizované překladiště kombinované dopravy má při použití moderních technologií negativní účinky eliminovatelné v rámci areálu, je jeho zařazení do kategorie (VL) koncepčně správné. Vymezení terminálu jako stabilizované plochy (VL) zajišťuje kontinuitu současného využití (logistika a překlad zboží) a zároveň odpovídá moderní koncepci rozvoje města, která se soustředí na výrobu a skladování bez negativních dopadů na okolí.

Namítající uvádí, že vymezení plochy (VN) je v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields. Pořizovatel uvádí, že této problematice se týká především prioritou v čl. (19) PÚR ČR a prioritou v čl. (07) písm. b) ZÚR PK, přičemž ÚP tyto priority obecně a konkrétně ve vztahu k předmětné lokalitě naplňuje následovně:

ÚP Pardubice využívá plochy brownfields (vymezené jako zcela nevyužívané nebo nevhodně využívané plochy určené k regeneraci či přestavbě) jako klíčový nástroj své rozvojové vize „NÁVRAT DO MĚSTA“. Namísto expanze do volné krajiny se ÚP soustředí na intenzifikaci vnitřních rezerv a transformaci starých areálů.

Využití ploch brownfields pro výrobu, konkrétně v případě areálu bývalých Továren mlýnských strojů (TMS), se řídí těmito principy:

- Stabilizace v rámci průmyslové zóny: Areál TMS je v ÚP vymezen jako stabilizovaná součást průmyslové zóny Černá za Bory. Tato zóna je jednou ze tří klíčových průmyslových zón v řešeném území a vzhledem k její poloze mimo kompaktní osídlení a kvalitnímu dopravnímu napojení je určena k zachování a vnitřnímu rozvoji.
- Efektivní využití infrastruktury: Využití tohoto brownfieldu pro výrobu je preferováno, protože areál je již napojen na stávající komunikační systém a síť technického vybavení, což šetří veřejné rozpočty oproti budování nové infrastruktury na „zelené louce“.
- Preference lehké výroby: Přestože areál historicky sloužil těžkému průmyslu, ÚP stanovuje zásadu neposilovat těžkou výrobu na území města. Proto je areál stabilizován pro formy výroby, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu.

Zatímco plochy brownfields v centrálních částech města (např. Prokopka nebo lihovar Hobé) ÚP transformuje převážně na smíšené obytné plochy, areál TMS zůstává vyhrazen pro ekonomické aktivity a výrobu, aby byla zajištěna stabilita hospodářské základny města v lokalitě, která je pro tento účel urbanisticky vhodná. Vymezením plochy výroby (VN), nyní označené jako (VL), v tomto areálu ÚP zajišťuje hospodárné využití zastavěného území a v souladu s udržitelným rozvojem umožňuje rozvoj ekonomiky na vhodných plochách s existující infrastrukturou.

Argument, že zadání ÚP z roku 2011 neodpovídá realitě ohledně „nevyužitého území“ v areálu TMS, pořizovatel vyhodnocuje tak, že identifikace závady ZU 7 byla výchozím podkladem pro zpracování návrhu ÚP. Vzhledem k dlouholetému procesu pořizování již závada není aktuální a ÚP vymezuje tuto plochu bývalého brownfieldu již jako stabilizovanou plochu výroby a skladování.

Namítající tvrdí, že vymezení plochy (VN) je v rozporu se zásadami zachování vleček a zvyšování podílu železniční dopravy stanovenými v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodech (D88) a (D90). Podle námítky dále vymezení plochy (VN) nevytváří podmínky pro rozvoj multimodální přepravy a komodalitu, což má být v rozporu se zásadou stanovenou v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodě (D109).

K tomu pořizovatel uvádí, že vzhledem k vymezení stabilizované plochy a definovanému charakteru plochy (VN), nyní označené jako (VL), nedochází k rozporu se zásadami dle výše uvedených bodů.

Právě zařazení do kategorie (VN), nyní označené jako (VL), umožňuje areálu TMS plnit roli v rámci multimodálního uzlu Pardubice, který integruje železniční, silniční a výhledově i leteckou a vodní dopravu. Tím je plně saturován cíl ÚP stanovený v bodech původně označených jako (D88), (D90) a (D109), přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D91), (D93) a (D110).

V plochách (VN) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenována „logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VL) jmenovitě doplněn bod „železniční vlečky“. Doplnění přípustného využití ploch (VL) o bod „železniční vlečky“ v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající logiky, nikoliv zavedením nové funkce, která by předtím byla nepřipustná.

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (VL) hlavní funkcí lehký průmysl a přípustným využitím logistická centra a překladiště, jakýkoliv technický prvek nezbytný pro tento provoz – tedy i vlečka – je logicky přípustný z podstaty této definice, i kdyby nebyl jmenovitě uveden.

Železniční vlečky lze zařadit pod obecný pojem „související dopravní infrastruktura“, což jsou zařízení sloužící primárně pro uspokojení potřeb dané plochy a zajišťující její dopravní obsluhu. Tato kategorie je v regulativech většiny ploch ÚP Pardubice standardně uváděna jako přípustné využití, což např. v plochách výroby a skladování automaticky zahrnuje i vlečková vedení bez nutnosti jejich separátního výtčtu.

V rámci ÚP platí princip, že nepřipustná jsou ta využití, která nesouvisejí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, nebo jsou explicitně zakázána. Jelikož železniční vlečky nebyly v plochách výroby a skladování nikdy explicitně zakázány, nelze jejich dřívější absenci v konkrétním jmenovitém výčtu vykládat jako jejich nepřipustnost.

Domnělý rozpor mezi grafickou a textovou částí ÚP tedy neexistuje. Plocha (VL) vymezená v grafické části je plně koordinována s textovými zásadami (zachování vleček, podpora komodality), neboť tyto funkce obsahuje ve výčtu svého přípustného využití a jak bylo vysvětleno výše, rozpor nenastával ani bez jmenovitého uvedení bodu „železniční vlečky“.

Namítající dále uvádí, že existence překladiště je v souladu s cílem zadání ÚP (bod 7.1.2) zabránit zatěžování centra a obytných území necílovou dopravou. S tímto tvrzením pořizovatel souhlasí a uvádí, že vymezení plochy (VL) v této lokalitě není s tímto bodem zadání v rozporu. ÚP v definicích potvrzuje, že lehká výroba, která je uvedena v hlavním využití ploch (VL), může mít vysoké nároky na dopravní obslužnost včetně těžké nákladní dopravy nad 6 t, což přesně odpovídá charakteru překladiště. Vymezením plochy (VL) ÚP zajišťuje, že provoz terminálu nebude nadměrně zatěžovat sousední obytné čtvrti, což by v případě plochy (VT) nebylo garantováno.

Vymezení předmětné lokality jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ představuje nalezení rovnováhy mezi zájmem namítajícího na zachování a rozvoji současného využití, které je v ploše (VL) přípustné, a veřejným zájmem na ochraně okolní obytné zástavby před negativními vlivy těžkého průmyslu.

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54972/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.2 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, tímto namítáme nesprávné vymezení podmínek pro využití plochy VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* s hlavním využitím *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí*, a požadujeme na pozemku, zatížených pozemcích, na pozemcích parc.č. 99/18 a 99/21 zapsaných na listu vlastnickém č. 487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, na pozemcích parc.č. 179/13, 179/55, 179/56, 524/2 a 525/1, zapsaných na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, a na pozemku parc.č. 531/14, 531/16 a 259/6 v k.ú. Pardubičky, kde je v současné době fakticky provozováno překladiště kombinované dopravy, stanovení ploch VT- *TĚŽKÁ VÝROBA* s hlavním využitím *stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky*.

ODŮVODNĚNÍ:

V hlavním využití ploch označených návrhem ÚP jako VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* (kdy toto hlavní využití má představovat dle návrhu ÚP převažující účel využití dané plochy) je navrhována *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí*. V přípustném využití jsou pak u této plochy stanoveny např. následující způsoby využití - logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu. V nepřípustném využití u této plochy s rozdílným způsobem využití VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* jsou pak uvedeny „*veškeré provozování s negativním vlivem na životní prostředí*“.

Podatel tímto upozorňuje na zjevný rozpor mezi takto vymezeným způsobem využití u plochy označené návrhem ÚP jako VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* a mezi požadavky stanovenými v Zadání Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „*Zadání ÚP*“). Dle Zadání ÚP, konkrétně dle jeho bodu (6.3) *Plochy s rozdílným způsobem využití* mají být plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (dále i jen „*Vyhláška*“). Podle Vyhlášky, konkrétně podle jejího § 3 odst. (2) písm. a), se plochy v územních plánech vymezují podle stávajícího způsobu využití nebo požadovaného způsobu využití a dále ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti. Podle § 3 odst. (3) se pak 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.

Podatel s ohledem na výše uvedené konstatuje, že **plochy označené návrhem ÚP jako VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* a vymezení jejich využití nesplňují v podstatě žádný z výše uvedených požadavků Vyhlášky**, když do přípustného využití řadí způsoby využití (např. logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry), které nelze považovat ani za využití doplňující, podmiňující či činnosti nekolidující se stanoveným hlavním využitím ploch, tedy s *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobou bez negativního vlivu na životní prostředí* a to při nutnosti respektovat další podmínky stanovené návrhem ÚP, jak jsou stanoveny v definicích *nerušící výroby* (uvedena v bodu 33) VÝKLAD POJMŮ na str. 4 textové části návrhu ÚP) a *drobné a řemeslné výroby* (uvedena v bodu 15) VÝKLAD POJMŮ na str. 2 textové části návrhu ÚP), když pod nerušící výrobou je potřeba dle této definice rozumět „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí*“ a spadají sem dle výslovného vymezení zejm. např. komerční služby kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, lázeňské či drobná řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroba potravin či nápojů a další výroba odpovídající zde uvedené charakteristice, tedy činnosti svou povahou velmi vzdálené provozu překladiště kombinované dopravy. Pojem drobné a řemeslné výroby, kdy drobná a řemeslná výroba dle návrhu ÚP představuje převažující část hlavního využití plochy VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA*, je zde vymezen jako „*malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku / závodě / zařízení a s malými nároky na dopravní obslužnost, zpravidla zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou nad 6 t (dopravní obsluha zpravidla možná jen osobními automobily a malými nákladními automobily do 6t)*. Zpravidla má formu živnostenského podnikání fyzických osob. **Je zpravidla slučitelná s bydlením, nemá dopad na zvýšení dopravní zátěže území a svým charakterem a**

kapacitou nemění zásadně charakter území". Toto vymezení je zcela neslučitelné s provozováním překladiště kombinované dopravy na dotčených pozemcích a pozemcích okolních, a tedy i s přípustným využitím pro plochu VN - **NERUŠÍCÍ VÝROBA**.

Vzhledem k tomu, že stanovení ploch VN - **NERUŠÍCÍ VÝROBA** na dotčené pozemky a pozemky okolní se s ohledem na výše uvedené jeví jako zcela v rozporu se Zadáním ÚP i současným faktickým využitím dotčených pozemků a pozemků okolních, a k tomu, že **návrh ÚP ani nepočítá se stanovením ploch dopravní infrastruktury, konkrétně ploch pro logistická centra jako ploch kombinované dopravy** (jako ploch, které Vyhláška dokonce výslovně upravuje), a nestanoví pro ně tedy ani žádné způsoby využití, nezbývá podatelci nic jiného, než požadovat na dotčených pozemcích a pozemcích okolních stanovení ploch **VT- TĚŽKÁ VÝROBA s hlavním využitím stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky**, jejichž vymezení hlavního i přípustného využití jednak nekoliduje s výše uvedenými podmínkami Vyhlášky, a **jejichž využitím některým z navrhovaných přípustných využití nedojde ke zhoršení podmínek hlavního využití této plochy**, tedy využití pro umístění staveb a zařízení těžkého průmyslu a energetiky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice a další v námitce uvedené parcely vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka směřuje proti stanoveným podmínkám pro využití plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ vymezené na předmětných pozemcích a požaduje vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“. Namítající se obává, že navržená regulace plochy (VN) by omezila budoucí rozvoj areálu a zhoršila podmínky pro jeho využívání. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a kontinuitou s platným ÚP, kde je předmětná lokalita vymezena převážně jako „Výroba průmyslová – VP“. Namítající rozporuje stanovené podmínky využití ploch (VN) s odkazem na vyhlášku č. 501/2006 Sb.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena převážně jako stabilizovaná plocha „Výroba průmyslová – VP“. Pouze p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky, je vymezena jako součást zastavitelné plochy 118/z se způsobem využití „Výroba lehká – VL“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl pro předmětné pozemky stanoven způsob využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Požadavku na vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ nebylo vyhověno.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tato úprava byla provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním analýzy připomínek a námitek k návrhu ÚP 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). Tato úprava byla provedena pro vyšší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost, aby nedocházelo k záměně s nerušícími službami a nerušící výrobou, které jsou přípustné v plochách bydlení a smíšených obytných. Tímto krokem byl vyjasněn charakter plochy. Nový název „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ jasně deklaruje, že se jedná o plochy pro průmyslové a logistické využití, nikoliv pro drobné živnostenské služby. 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.

Vymezení předmětných pozemků jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ namísto požadované plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ je v souladu s fungováním překladiště kombinované dopravy z následujících důvodů:

1. Aplikace „hlavního“ a „přípustného“ využití

Namítající se domnívá, že charakter překladiště je neslučitelný s definicí „drobné a řemeslné výroby“ uvedené v hlavním využití plochy. ÚP Pardubice však pro plochy (VL) stanovuje podmínky využití takto:

- Hlavní využití: Zahrnuje *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu, ...*
- Přípustné využití: Zde jsou výslovně a jmenovitě uvedena *logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy, ...*

Z hlediska výkladu ÚP se aplikace jednotlivých kategorií využití v regulativech ploch řídí hierarchickým vztahem, kde hlavní využití určuje dominantní charakter území a ostatní kategorie jej doplňují za případně dále stanovených podmínek, přičemž jakékoli využití uvedené jako „přípustné“ je plnohodnotným a legálním způsobem využití dané plochy, který doplňuje hlavní funkci a je s ní v daném území koordinován.

2. Definice „lehké výroby“ a nákladní doprava

Územní plán v kapitole „Výklad pojmů“ definuje lehkou výrobu, která je součástí hlavního využití ploch (VL) následovně: *„Lehká výroba – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vysokými prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech. Výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, často včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou (nad 6 t). Lehká výroba zahrnuje obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství, a obdobných průmyslových odvětví. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu.“*

Provoz překladiště je v souladu s charakterem plochy určeným mimo jiné i touto definicí.

3. Negativní vlivy, slučitelnost s jinými funkcemi

Namítající tvrdí, že překladiště je provozem s negativním vlivem, a proto do plochy (VN), nyní označené jako (VL), nepatří. ÚP rozlišuje míru těchto vlivů:

Plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ je určena pro provozy, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu nad přípustnou mez. Hlavní využití plochy (VL) je definováno jako výroba bez negativního vlivu na životní prostředí.

Naproti tomu plocha „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ zahrnuje stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, u kterých se předpokládá výrazně vyšší míra zátěže. Těžká výroba (VT) je určena pro provozy, které jsou pro město strategicky důležité, ale prostorově a hygienicky náročné. Stanovení ploch (VT) v blízkosti obytných území je z urbanistického hlediska považováno za nežádoucí kvůli nadměrné zátěži.

Pro obě kategorie platí, že při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. Tyto podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Vzhledem k tomu, že modernizované překladiště kombinované dopravy má při použití moderních technologií negativní účinky eliminovatelné v rámci areálu, je jeho zařazení do kategorie (VL) koncepčně správné. Vymezení terminálu jako stabilizované plochy (VL) zajišťuje kontinuitu současného využití (logistika a překlad zboží) a zároveň odpovídá moderní koncepci rozvoje města, která se soustředí na výrobu a skladování bez negativních dopadů na okolí.

Stanovení koncepce plošného uspořádání a volba konkrétních typů ploch s rozdílným způsobem využití je plně v kompetenci zpracovatele ÚP. Územní plán Pardubice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatel není povinen vymezit veškeré typy ploch uvedené v této vyhlášce, ale vybírá a případně dále podrobněji člení ty kategorie, které odpovídají podmínkám a charakteru řešeného území. V případě Pardubic bylo zvoleno členění ploch výroby a skladování na výrobu těžkou (VT), lehkou a skladování (VL) a zemědělskou (VZ), což je pro potřeby města dostatečné a koncepčně správné. Samostatné plochy pro skladové areály (logistiku) ani pro dopravu kombinovanou zpracovatel v ÚP nevymezil a tyto činnosti jsou pokryty v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně v rámci ploch (VL) a (VT), viz výše.

Vymezení předmětné lokality jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ představuje nalezení rovnováhy mezi zájmem namítajícího na zachování a rozvoji současného využití, které je v ploše (VL) přípustné, a veřejným zájmem na ochraně okolní obytné zástavby před negativními vlivy těžkého průmyslu.

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 182

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54974/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.3 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme do grafické části návrhu ÚP, konkrétně do výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, číslo výkresu I.2d, doplnit zakreslení již existujících vleček, a to konkrétně terminálové vlečky a dále ostatních vleček, na které navazuje, jakož i vleček do ní zaústěných. Terminálová vlečka je schematicky zakreslena v obrazové příloze.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené nemovitosti využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. **Nezbytnou součástí tohoto překladiště kombinované dopravy provozovaného i na dotčených pozemcích je mimo jiné terminálová vlečka**, bez její existence a užívání by uvedené překladiště nebylo provozuschopné. **Tato terminálová vlečka**, ani vlečky, do kterých je zaústěna, případně které jsou zaústěny do terminálové vlečky, však **nejsou zakresleny v grafické části návrhu ÚP**, konkrétně ve výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, číslo výkresu I.2d, **a to na rozdíl od jiných vleček v okolí**.

Nerespektování stávajícího faktického stavu, kdy terminálová vlečka je nezbytnou součástí překladiště kombinované dopravy, nacházejícího se a provozovaného z části i na dotčených pozemcích, by bylo významným zásahem do provozu a dalšího možného rozvoje tohoto překladiště kombinované dopravy, a tedy i do základních práv a oprávněných zájmů podatele jako vlastníka dotčených pozemků. K tomu, aby byl možný rozvoj, modernizace či jiné nakládání s terminálovou vlečkou pro potřeby existujícího překladiště kombinované dopravy a jeho rozvoje, je dále nezbytně nutné, aby návrh ÚP počítal i s vlečkami, na které terminálová vlečka navazuje a jejichž existence je tedy nezbytným předpokladem pro využívání terminálové vlečky a tedy překladiště jako takového.

Nerespektování existence stávajících vleček vedoucích či existujících na fungujícím terminále kombinované dopravy, který se z části nachází i na dotčených pozemcích, je dále v rozporu se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“), podle něhož má být návrh ÚP zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (viz bod (3.2) Zadání ÚP).

Podatel v souvislosti s výše uvedeným dále zdůrazňuje, že na modernizaci a rozšíření uvedeného překladiště kombinované dopravy (a to konkrétně právě i na dotčených pozemcích) v následujících letech bylo společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, schváleno poskytnutí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2 v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, a to ve výši desítek milionů korun českých. V důsledku nerespektování existence terminálové vlečky a dalších vleček, do nichž je zaústěna nebo které na ni navazují, by s ohledem na výše uvedené byly fungování a další rozvoj uvedeného překladiště ohroženy či dokonce znemožněny, čímž by vznikla škoda velkého rozsahu nejen společnosti T-PORT spol. s r.o. jako provozovateli překladiště, ale zároveň podateli jako vlastníkem dotčených pozemků, jakož i ke škodě při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

Podatel tímto namítá, že výše uvedený nedostatek spočívající v nezakreslení existující terminálové vlečky a dalších vleček v grafické části návrhu ÚP je v jasném rozporu nejen se současným faktickým stavem, z něhož by měl návrh ÚP vycházet a respektovat jej, ale i v rozporu s textovou částí samotného návrhu ÚP, když textová část návrhu ÚP ve své části D. 1.5 *Železniční doprava*, v bodech (D88) a (D90) stanovuje s „*cílem postupného zvyšování podílu železniční dopravy na dělbě přepravní práce v osobní i nákladní dopravě*“ jako jednu ze zásad rozvoje železniční dopravy zásadu „*zachovat stávající vlečky a vytvořit tak podmínky pro jejich možné další využití s cílem preference železniční nákladní dopravy před automobilovou nákladní dopravou*“.

Rozpor mezi grafickou částí návrhu ÚP a jeho textovou částí je nutné shledávat i v grafickém neznázornění terminálové vlečky a vleček, do kterých je zaústěna, či na ni navazují, když textová část návrhu ÚP stanoví mezi hlavními zásadami rozvoje kombinované dopravy (bod (D109)) zásadu „*vytvářet na území města Pardubice podmínky pro komodalitu v přepravních řetězcích, tedy vytvářet podmínky pro rozvoj multimodální (intermodální) přepravy, při které je v rámci dělby přepravní práce v nákladní dopravě podíl nákladní automobilové dopravy po silnicích a jiných pozemních komunikacích*“.

minimalizován ve prospěch železniční, lodní a letecké dopravy. Při nerespektování stávajících existujících, a to dokonce reálně využívaných vleček, nemůže být očekáváno, že tento cíl spočívající ve zvýšení podílu nákladní železniční dopravy bude naplněn.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kam požaduje doplnit vlečky v areálu překladiště kombinované dopravy.

Námitka směřuje proti neúplnému zakreslení vleček v areálu překladiště kombinované dopravy a požaduje do grafické části návrhu ÚP, konkrétně do výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, doplnit zakreslení terminálové vlečky a dále i ostatních vleček na ní navazujících a do ní zaústěných. Schematický zakreslení terminálové vlečky byl doložen jako příloha námitky. V nerespektování existence stávajících vleček namítající spatřuje nesoulad s prioritou týkající se environmentálně šetrných forem dopravy uvedenou v PÚR ČR a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování této priority uvedeno. Dále poukazuje na údajný nesoulad grafické části se zásadami uvedenými přímo v textové části návrhu ÚP.

Námitce bylo vyhověno, v grafické části návrhu ÚP Pardubice, konkrétně ve výkrese I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, byl doplněn zakreslení stávající železniční vlečky (tzv. terminálové vlečky) v rozsahu doloženém namítajícím. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VN), nyní označených jako (VL), doplněn bod „železniční vlečky“.

Doplnění zakreslení funkční vlečky do výkresu koncepce dopravní infrastruktury zvyšuje srozumitelnost dokumentace a je i logickým krokem vzhledem ke znázornění obdobné stávající infrastruktury v tomto výkrese.

Areál bývalých Továren mlýnských strojů (TMS) a okolní plochy byly v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezeny jako stabilizovaná plocha ze způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

Vymezení stabilizované plochy předpokládá zachování stávajícího stavu v území. V úvodní části textové části ÚP jsou definovány vybrané pojmy, přičemž stabilizovaná plocha / stabilizované území – je definována / definováno takto: „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“.

Namítající ve své námitce tvrdí, že nezakreslení existující terminálové vlečky a dalších vleček je v rozporu se zásadami zachování vleček a zvyšování podílu železniční dopravy stanovenými v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodech (D88) a (D90) a zásadou podpory multimodální přepravy a komodality stanovenou tamtéž v bodě (D109).

K tomu pořizovatel uvádí, že vzhledem k vymezení stabilizované plochy a definovanému charakteru plochy (VN), nyní označené jako (VL), nedochází k rozporu se zásadami dle výše uvedených bodů, přičemž k rozporu nedocházelo ani bez zakreslení některých areálových vleček a následné úpravy regulativů.

Právě zařazení do kategorie (VN), nyní označené jako (VL), umožňuje areálu TMS plnit roli v rámci multimodálního uzlu Pardubice, který integruje železniční, silniční a výhledově i leteckou a vodní dopravu. Tím je plně saturován cíl ÚP stanovený v bodech původně označených jako (D88), (D90) a (D109), přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D91), (D93) a (D110).

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (VL) hlavní funkcí lehký průmysl a přípustným využitím logistická centra a překladiště, jakýkoliv technický prvek nezbytný pro tento provoz – tedy i vlečka – je logicky přípustný z podstaty této definice, i kdyby nebyl jmenovitě uveden.

Železniční vlečky lze zařadit pod obecný pojem „související dopravní infrastruktura“, což jsou zařízení sloužící primárně pro uspokojení potřeb dané plochy a zajišťující její dopravní obsluhu. Tato kategorie je v regulativech většiny ploch ÚP Pardubice standardně uváděna jako přípustné využití, což např. v plochách výroby a skladování automaticky zahrnuje i vlečková vedení bez nutnosti jejich separátního výčtu.

V rámci ÚP platí princip, že nepřipustná jsou ta využití, která nesouvisejí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, nebo jsou explicitně zakázána. Jelikož železniční vlečky nebyly v plochách výroby a skladování nikdy explicitně zakázány, nelze jejich dřívější absenci v konkrétním jmenovitém výčtu vykládat jako jejich nepřipustnost.

V plochách (VN) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenována „*logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště*“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VL) jmenovitě doplněn bod „*železniční vlečky*“. Doplnění přípustného využití ploch (VL) o bod „*železniční vlečky*“ v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající logiky, nikoliv zavedením nové funkce, která by předtím byla nepřipustná.

Závěrem lze tedy shrnout, že i když železniční vlečky nebyly v dřívějších etapách pořizování v regulativech ploch (VN) výslovně jmenovány a některé nebyly zakresleny v grafické části, jejich existence a budování bylo v plochách výroby a skladování (dříve VN, nyní VL) vždy legitimní a přípustné, neboť se jedná o integrální součást dopravní obsluhy průmyslových a logistických areálů.

V dalších etapách pořizování pak upravený návrh ÚP existenci terminálové vlečky v areálu TMS kodifikuje a vytváří přímý rámec pro její další využití a modernizaci.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 183

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54975/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.4 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat trolejbusovou dráhu včetně její točny v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené nemovitosti, a to společně s pozemky parc.č. 99/18 a 99/21 zapsanými na listu vlastnickém č. 487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, a pozemky parc.č. 179/13, 179/55, 524/2 a 525/1, zapsanými na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, na nichž se nacházející příjezdové komunikace, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Průmyslovou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 179/13 a 179/55 v k.ú. Pardubičky.

Vedle této skutečnosti je při provozu uvedeného překladiště počítáno s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ právě na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Jak využívání ulice Průmyslové jako jedné z přístupových cest k překladišti kombinované dopravy, které se nachází ve zdejší areálu bývalých Továren mlýnských strojů, tak využívání ulice Průmyslové k příjezdu na plochu pro skladování, představují významné zatížení ulice Průmyslové přijíždějícími a odjíždějícími nákladními automobily, převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedenou trolejbusovou trasu, zejm. pak v kombinaci s využíváním hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna.

Instalace trolejového vedení v ulici Průmyslové, kterou by s sebou zavedení této trolejbusové trasy přineslo, bude dále představovat významnou překážku při dovozu nadrozměrných nákladů do bývalého areálu Továren mlýnských strojů, tedy i do zdejšího terminálu kombinované dopravy, jakož i na dotčené pozemky a bude tak velmi zásadním zásahem do provozu celého tohoto průmyslového areálu, doposud využívaného též k velkosériové výrobě jiných významných společností.

Zavedení této trolejbusové trasy a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této části ulice Průmyslové může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů. V kombinaci se zavedením hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna a hlavního pěšího propojení a cyklistické dopravy v ulici Holandská, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je v ulici Průmyslová navržen nový úsek trolejbusové traktce včetně její točny.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru trolejbusové trati a točny v ulici Průmyslová. Namítající argumentuje neslučitelností trolejbusového provozu s těžkou nákladní dopravou terminálu kombinované dopravy, přičemž intenzivní provoz nákladní dopravy považuje za bezpečnostní riziko pro budoucí cestující a chodce. Namítající dále argumentuje, že omezení pro nadrozměrné náklady kvůli trolejovému vedení v ulici Průmyslová v kombinaci s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Pozemkové parcely č. 179/9 a 154/7 v k.ú. Pardubičky jsou ve vlastnictví statutárního města Pardubice. Pozemková parcela č. 534/1 v k.ú. Pardubičky ulici Průmyslová mimoúrovňově kříží, jedná se o pozemek železniční vlečky.

Ve výkrese I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“ v části ulici Průmyslová je pro nový úsek trolejbusové traktce navržen „koridor vedený od Zámečku ke Zdravotní škole“ a nová točna „Zdravotní škola“, která bude sloužit pro otáčení a odstavování vozidel trolejbusové traktce.

Z hlediska pasportu komunikací je ulice Průmyslová veřejnou místní komunikací, která slouží k obecnému užívání. Město jako vlastník těchto pozemků má právo a povinnost v rámci územního plánování určovat jejich využití ve veřejném zájmu.

ÚP stanovuje dopravní koncepci města Pardubice založenou na propojení silniční, železniční, autobusové, pěší a cyklistické dopravy, ve vazbě na širší území a okolní obce. Stávající dopravní systémy a subsystémy jsou doplněny o nové prvky a součásti, a to v závislosti na potřebách navrhovaného plošného rozvoje území města, a s cílem zlepšení prostupnosti území a zajištění dopravní přístupnosti do vymezených rozvojových ploch.

ÚP vytváří předpoklady pro posílení role veřejné dopravy osob, tedy i městské hromadné dopravy a s tímto cílem navrhuje mimo jiné také nové úseky trolejbusové traktce a nové točny sloužící pro otáčení a odstavování vozidel městské hromadné dopravy.

Dopravní koncepce stanovená v ÚP v oblasti trolejbusové dopravy je založena na posílení kapacitní a ekologicky šetrné elektrické traktce a na rozšíření obsluhy do okrajových, dosud neobslovených nebo nově rozvíjených částí města. Navržený úsek v ulici Průmyslová je součástí rozvoje sítě městské hromadné dopravy a rovněž vymezení nové točny je součástí této koncepce. Rozvoj trolejbusové dopravy v této části města reaguje na potřebu kvalitního napojení stabilizovaných areálů a občanského vybavení (areál zdravotní školy, průmyslová zóna).

Navrhovaný úsek trolejbusové trakce je přímým pokračováním stávající trolejbusové trakce, která je v současnosti ukončena na obratišti Zámeček. Trolejové vedení je tedy v části ulice Průmyslová již nyní přítomno. Subjekty provozující dopravu nadrozměrných nákladů se musí existujícímu trolejovému vedení přizpůsobit již za současného stavu. Prodloužení tratě o několik set metrů v rámci stejného uličního koridoru nepředstavuje novou, nepředvídatelnou překážku, která by zásadně měnila provozní parametry areálu.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Nadto je třeba zmínit, že linky autobusů i trolejbusů (bez trolejového vedení) obsluhují tuto část ulice Průmyslová již v současné době. Územní plán vymezuje koridory v koncepční rovině, přičemž konkrétní technické parametry (šířka komunikace, výška trolejí, separační prvky) a zajištění bezpečného provozu budou předmětem navazujících stupňů projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění kvalitní veřejné dopravy pro obyvatele a uživatele území.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení úseku trolejbusové trakce v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

ZÚR PK v čl. (52) písm. b) výslovně ukládají vytvářet podmínky pro vyšší uplatnění městské a regionální hromadné dopravy.

Závěrem lze shrnout, že návrh úseku trolejbusové trakce včetně její točny je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh úseku trolejbusové trakce včetně její točny v ulici Průmyslová zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 184

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54978/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.5 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené nemovitosti, a to společně s pozemky parc.č. 99/18 a 99/21 zapsanými na listu vlastnickém č. 487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, a pozemky parc.č. 179/13, 179/55, 524/2 a 525/1, zapsanými na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, na nichž se nacházející příjezdové komunikace, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Průmyslovou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 179/13 a 179/55 v k.ú. Pardubičky.

Vedle této skutečnosti je při provozu uvedeného překladiště počítáno s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Jak využívání ulice Průmyslové jako přístupové cesty k překladišti kombinované dopravy, tak využívání ulice Průmyslové k příjezdu na plochu pro skladování, představují významné zatížení ulice Průmyslové příjezdovými a odjíždějícími nákladními automobily, převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna, zejm. pak v kombinaci s využíváním trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky.

Zavedení tohoto hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této části ulice Průmyslové může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky a hlavního pěšího propojení a cyklistické dopravy v ulici Holandská, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované zčásti i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)*“ či např. „*vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy*“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je formou územní rezervy navrženo hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že nárůst pohybu chodců v kombinaci s novou trolejbusovou tratí společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna je v návrhu ÚP vymezeno formou územní rezervy jako koncepční prvek veřejné prostupnosti (plovoucí značka), nikoliv jako pevně trasovaná liniová stavba.

Pěší propojení v této lokalitě nabývá zásadního významu v souvislosti se záměrem realizace nové železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna (v rámci koridoru X22/VXD014), který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR PK). Zajištění bezpečné a přímé vazby mezi tímto dopravním uzlem, ulicí Průmyslovou a okolními částmi města je nezbytným předpokladem pro plnohodnotné využití nové zastávky a zlepšení integrace průmyslových lokalit do městské struktury.

Návrh ÚP v této lokalitě doplňuje chybějící vazby a koncepční prvky prostupnosti, které zlepšují vazbu průmyslové zóny na kompaktní město a plánovanou železniční zastávku. ÚP navrhuje řešení prozatím v obecné rovině, kdy plovoucí značka v ÚP deklaruje potřebu zajistit prostupnost územím, ale dává dostatečný prostor pro případné budoucí upřesnění změnou ÚP.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami

PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh hlavního pěšího propojení pro zajištění prostupnosti území a dostupnosti budoucího významného dopravního uzlu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námítka zamítnuta a návrh hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 185

T-PORT, spol. s.r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54980/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.6 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat hlavní pěší propojení podél ulice Holandská.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené nemovitosti, a to společně s pozemky parc.č. 99/18 a 99/21 zapsanými na listu vlastnickém č. 487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, a pozemky parc.č. 179/13, 179/55, 524/2 a 525/1, zapsanými na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, na nichž se nacházející příjezdové komunikace, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků parc.č. 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdovými a odjíždějícími nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené hlavní pěší propojení podél ulice Holandské.

Zavedení tohoto hlavního pěšího propojení podél ulice Holandské (navíc doprovázeného opatřením pro cyklisty na vozovce v této ulici) a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.**

Zároveň by **takové omezení uvedených provozů mělo nepochybně za následek zcela mimořádný a v podstatě ničím neodůvodněný zásah do vlastnictví** majitelů zdejších areálů a jejich částí a **vznik velmi rozsáhlých škod** nejen vlastníkům (mezi nimi i podatelům), ale i provozovatelům těchto areálů či jejich částí, a to nepochybně celkově v řádech stovek milionů až miliard korun českých.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu

Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých. Vedle škod, které by mohly vzniknout vlastníkům a provozovatelům zdejších areálů, by tak mohlo dojít i **ke škodám při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je navrženo hlavní pěší propojení podél ulice Holandská.

Námítka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru hlavního pěšího propojení podél ulice Holandská. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že nárůst pohybu chodců podél ulice Holandské v kombinaci s novou trolejbusovou tratí v ulici Průmyslová společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Hlavní pěší propojení podél ulice Holandská je v návrhu ÚP vymezeno jako koncepční prvek veřejné prostupnosti. V blízkosti předmětné lokality se nacházejí stávající i rozvojové plochy bydlení (zastavitelná plocha 362b-Z). Vymezení pěšího propojení podél ulice Holandská je logickým požadavkem na obslužnost a prostupnost území pro rezidenty i zaměstnance průmyslové zóny.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v podkapitole C.1.2 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice jednotlivých urbanistických lokalit“ ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, přičemž mezi zásadami stanovenými v bodě (C35) pro lokalitu Drozdice je mimo jiné uvedeno:

d) rozvíjet lokální integrační osu z Drozdic do lokálního centra Černá za Bory jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

Vymezení koncepčního prvku veřejné prostupnosti nebude mít negativní dopad na vnitřní fungování areálu TMS (a celé průmyslové zóny). Cílem ÚP je vést tyto trasy primárně po veřejných komunikacích, nikoliv skrze areály průmyslové zóny.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního

systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh hlavního pěšího propojení pro zajištění prostupnosti území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh hlavního pěšího propojení podél ulice Holandská zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 186

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54982/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č. 7 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené nemovitosti, a to společně s pozemky parc.č. 99/18 a 99/21 zapsanými na listu vlastnickém č. 487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, a pozemky parc.č. 179/13, 179/55, 524/2 a 525/1, zapsanými na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, na nichž se nacházející příjezdové komunikace, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdovými a odjíždějícími nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

Zavedení tohoto opatření pro cyklisty (navíc doprovázeného hlavním přímým propojením podél ulice Holandské) a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)*“ či např. „*vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy*“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

Zároveň by **takové omezení uvedených provozů mělo nepochybně za následek zcela mimořádný a v podstatě ničím neodůvodněný zásah do vlastnictví** majitelů zdejších areálů a jejich částí a **vznik velmi rozsáhlých škod** nejen vlastníkům (mezi nimi i podatelům), ale i provozovatelům těchto areálů či jejich částí, a to nepochybně celkově v řádech stovek milionů až miliard korun českých.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací stavby tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „*modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů*“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu

Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých. Vedle škod, které by mohly vzniknout vlastníkům a provozovatelům zdejších areálů, by tak mohlo dojít i **ke škodám při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je navrženo opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

Námítka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že zavedení tohoto opatření pro cyklisty společně s navrhovanými pěšími trasami a v kombinaci s novou trolejbusovou tratí v ulici Průmyslová může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská je v návrhu ÚP vymezeno jako koncepční prvek veřejné prostupnosti. V blízkosti předmětné lokality se nacházejí stávající i rozvojové plochy bydlení (zastavitelná plocha 362b-Z). Vymezení opatření pro cyklisty v ulici Holandská je logickým požadavkem na obslužnost a prostupnost území pro rezidenty i zaměstnance průmyslové zóny.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v podkapitole C.1.2 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice jednotlivých urbanistických lokalit“ ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, přičemž mezi zásadami stanovenými v bodě (C35) pro lokalitu Drozdice je mimo jiné uvedeno:

d) rozvíjet lokální integrační osu z Drozdic do lokálního centra Černá za Bory jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

Vymezení koncepčního prvku veřejné prostupnosti nebude mít negativní dopad na vnitřní fungování areálu TMS (a celé průmyslové zóny). Cílem ÚP je vést tyto trasy primárně po veřejných komunikacích, nikoliv skrze areály průmyslové zóny.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Požizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh opatření pro cyklisty na vozovce pro zajištění prostupnosti území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 187

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54986/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.8 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme, aby bylo z návrhu ÚP vypuštěno umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené nemovitosti, a to společně s pozemky parc.č. 99/18 a 99/21 zapsanými na listu vlastnickém č. 487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, a pozemky parc.č. 179/13, 179/55, 524/2 a 525/1, zapsanými na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, na nichž se nacházející příjezdové komunikace, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdovými a odjíždějícími nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, jejíž pohyb se v důsledku rozšíření zdejších ploch pro bydlení v této lokalitě dále zvýšil.

V souvislosti s výše uvedeným podatel zdůrazňuje, že Zadání Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“) již není aktuální a neodpovídá tedy realitě, pokud jde o stanovení závady ZU 7 (bod (4.2.1) Zadání ÚP), představované nevyužitým územím v lokalitě areálu bývalých Továren mlýnských strojů v lokalitě Pardubičky, Drozdice, kde se nacházejí též dotčené pozemky. Předmětné území, alespoň pokud jde o území představované pozemky, na nichž je provozováno zdejší překladiště kombinované dopravy, již nepředstavuje nevyužívané území. Naopak jde o území, jehož podoba a využití se v následujících letech po přijetí Zadání ÚP významně změnily, a to mimo jiné v návaznosti na zavedení provozu zdejšího terminálu kombinované dopravy, které je provozováno z části i na dotčených pozemcích. Již v současné době je tedy v bezprostřední blízkosti navrhované plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská, konkrétně zčásti i na dotčených pozemcích, provozován uvedený terminál kombinované dopravy, který s sebou přináší zátěž svého provozu, a to nejen pro své bezprostřední okolí, ale zejm. právě pro ulici Holandskou, u níž je rozšíření plochy bydlení navrhováno. Spolu se zavedením provozu zdejšího terminálu kombinované dopravy došlo a neustále dochází k dalšímu rozvoji a využívání areálu bývalých Továren mlýnských strojů, v němž se toto překladiště nachází. Dochází k budování nových hal a k rekonstrukci hal původních, které jsou obsazovány novými nájemníky s novými provozovými, jdoucími za hranice nerušící výroby.

Využívání ulice Holandské jako přístupové komunikace nejen k překladišti kombinované dopravy, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, tedy **představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdovými a odjíždějícími nákladními automobily**, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, **fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro obyvatele, žijící v tomto místě.**

Umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provoz nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých TMS a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, společně se zavedením hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice, a na druhé straně zavedení opatření pro cyklisty (navíc doprovázeného hlavním pěším propojením) podél ulice Holandské, **pak bude mít toto vše fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými**

prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

Umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská, jak je navrhováno, není ani v souladu s dalšími požadavky stanovenými v Zadání ÚP, konkrétně např. s jeho požadavkem na to, aby návrh ÚP vytvářel podmínky mimo jiné i pro kvalitní bydlení - viz bod (7.1.2) Zadání ÚP. Bydlení vedle průmyslové zóny, konkrétně dokonce u existujícího a provozovaného překladiště kombinované dopravy, za kvalitní být považováno jistě nemůže.

U takto navrhované plochy B - BYDLENÍ při ulici Holandská navíc ani není pro její využití stanoven jakýkoliv požadavek na to, aby při umístění nových staveb pro bydlení bylo podmínkou takového umístění a výstavby přijetí opatření, bránících tyto stavby a jejich obyvatele před nepříznivými účinky stávajícího provozu. **To je s ohledem na existenci průmyslové zóny v bezprostředním okolí takto vymezené plochy zcela neakceptovatelné.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká plochy 362b-Z vymezené se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy bydlení 362b-Z v blízkosti předmětné lokality, tuto plochu požaduje vypustit. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a zátěží z tohoto provozu a tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že situování plochy pro bydlení při ulici Holandská v kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno. Rozpor se zadáním spatřuje namítající také ve vymezení plochy bydlení v bezprostřední blízkosti průmyslové zóny.

Zastavitelná plocha 362b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ respektuje kontinuitu dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje sídla, neboť je ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezena již v dosud platném ÚPm Pardubice (jako plocha pro bydlení nízkopodlažní předměstské, s označením 120/z). Vzhledem k této skutečnosti vymezení plochy 362b-Z nepředstavuje pro namítajícího nové, nepředvídatelné skutečnosti.

Stávající provoz namítajícího nejsou vymezením plochy 362b-Z právně dotčeny, mohou být nadále provozovány v souladu s vydanými povoleními.

Plocha 362b-Z naplňuje strategickou vizi „NÁVRAT DO MĚSTA“, která upřednostňuje intenzifikaci a využívání rezerv uvnitř urbanizovaného území a vymezení zastavitelných ploch v přímé návaznosti na stávající obytná jádra. V oddělených

sídlech, jako jsou Drozdice, je v souladu s touto vizí umožněn pouze mírný plošný rozvoj formou doplňování proluk a okrajových nedokončených částí sídel, což plocha 362b-Z přesně naplňuje. Plocha 362b-Z přímo navazuje na obytné jádro Drozdic a dokončuje oboustrannou zástavbu podél místní komunikace. Tím doplňuje stávající urbanistickou strukturu a efektivně využívá stávající veřejnou infrastrukturu.

Z hlediska potřeby vymezení ploch pro bydlení se Pardubice potýkají s potřebou stabilizovat počet obyvatel a zajistit dostatečnou nabídku ploch pro různé formy bydlení. Podoba návrhu ÚP pro veřejné projednání oproti předešlé etapě reflektovala upravenou rozvojovou vizí města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení č. 519 Z/2015, 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. Následně došlo k revizi této strategie a obratu směrem k umírněnějšímu rozvoji usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, které požadovalo redukci ploch vybočujících z původní koncepce a návrat k intencím platného územního plánu.

Zastupitelstvo města Pardubice usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021 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 zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice tak, aby byla zachována kontinuita rozvoje. Pokud tomu nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato zásada v novém ÚP respektována. Plocha 362b-Z zůstala zachována i v dalších etapách pořizování ÚP, neboť je v návrhu ÚP vymezena v rozsahu zastavitelnosti dle dosud platného územního plánu.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat hospodářskou funkci překladiště na úkor ostatních složek území. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění dostatečných ploch pro bydlení v rámci kompaktního města i oddělených sídel.

Namítající uvádí, že pro plochu nejsou stanoveny požadavky na ochranu budoucích obyvatel před nepříznivými účinky stávajícího provozu. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla do podmínek využití ploch „B – BYDLENÍ“ doplněna obecná specifická podmínka, že při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor. Tato regulace plně zajišťuje ochranu veřejného zdraví. Tato povinnost přechází na investory budoucí výstavby bydlení, kteří musí zajistit pohodu bydlení i v sousedství logistických areálů.

Současně byla do podmínek využití ploch „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ doplněna obecná specifická podmínka, že při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. Pro areál namítajícího tak jsou rovněž stanoveny podmínky, kterými ÚP důsledně chrání obytná území před negativními vlivy. Je odpovědností provozovatele terminálu a průmyslového areálu zajistit taková technická a organizační opatření, aby provozem neobtěžoval okolní zástavbu.

Výše uvedené specifické podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by zavedení trolejbusové dopravy (v ulici Průmyslová) a cyklistických či pěších propojení (podél ulice Holandská a k budoucí železniční stanici Nemošice – Průmyslová zóna) bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, tyto záměry přímo naplňují priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy. Rozvoj těchto systémů mobility je klíčovým faktorem pro snížení celkové hlukové a emisní zátěže ve městě. Existující nákladní doprava terminálu kombinované dopravy musí koexistovat s infrastrukturou veřejné mobility. Ve smyslu vyváženosti a udržitelného rozvoje území nelze rezignovat na rozvoj environmentálně šetrných forem dopravy v zájmu aktuálních potřeb jednoho subjektu.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění plochy z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti

územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Vzhledem k tomu, že plocha pro bydlení je v lokalitě dlouhodobě vymezena již ve stávajícím ÚPm Pardubice a ochrana obyvatel je zajištěna regulativy obou sousedících ploch „B – BYDLENÍ“ a „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, byla námitka zamítnuta.

Vymezení zastavitelné plochy 362b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ zůstává v návrhu ÚP zachováno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 188

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54987/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.9 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme, aby bylo z návrhu ÚP vypuštěno umístění pohledově významného horizontu zakresleného v grafické části návrhu ÚP, konkrétně ve výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE KRAJINY, číslo výkresu I.2f, mimo jiné na pozemcích parc.č. 252/18, 531/14, 531/16 a 531/4 k.ú. Pardubičky, z dotčených pozemků, jakož i z pozemků parc.č. 252/18, 252/17, 531/16, 531/14, 252/61, 252/60 a 533/2 k.ú. Pardubičky.

ODŮVODNĚNÍ:

Všechny výše uvedené pozemky, včetně dotčených pozemků, jsou v současné době užívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby/rekonstrukce tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části již čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Umístění pohledově významného horizontu zakresleného ve grafické části návrhu ÚP, jak je uvedeno výše, tedy na pozemcích, na nichž je nebo do budoucna bude provozováno překladiště kombinované dopravy či s ním související plochy a stavby, představuje významné omezení uvedeného překladiště kombinované dopravy, když návrh ÚP ve své textové části stanovuje podmínku „provést pro stavby, které by mohly znehodnotit pohledové charakteristiky krajiny, hodnocení vlivů na krajinný ráz“ - viz bod (E09) textové části návrhu ÚP.

Podatel dále uvádí, že umístění pohledově významného horizontu tak, jak je zakreslen v grafické části návrhu ÚP, tedy z části přes dotčené pozemky a další sousední pozemky, které se nacházejí v zastavěném území, a z větší části pak na území nezastavěném, nedává smysl. Uvedený pohledově významný horizont by měl být z logiky věci veden v tomto případě pouze v území nezastavěném, resp. po jeho hranici, a neměl by vůbec zasahovat do zastavěného území, kde **pouze neodůvodněně omezuje využití ploch, které jsou navíc v současné době užívány při provozu zdejšího překladiště kombinované dopravy, jehož další rozšiřování tak zároveň významně omezuje.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24,

99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ byl při jihozápadním okraji průmyslové zóny schematicky znázorněn pohledově významný horizont „Nemošická stráž“.

Námítka směřuje proti vymezení „pohledově významného horizontu“ v předmětné lokalitě, požaduje jej z pozemků uvedených v námitce vypustit. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy, investicemi do areálu a vydanými platnými stavebními povoleními s tím, že vymezení pohledově významného horizontu by mohlo provoz a další rozšiřování areálu zkomplikovat. Namítající zároveň zdůrazňuje, že vymezení tohoto prvku přes zastavěné území s funkčními průmyslovými objekty postrádá logiku a měl by být z podstaty věci veden pouze v nezastavěném území.

Krajinné celky, místa krajinného rázu, průhledy a pohledové horizonty jsou zakresleny ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, který dále obsahuje schéma ochrany krajinného rázu pro přehledné znázornění těchto prvků. Pohledově významné horizonty jsou vymezeny za účelem ochrany vizuálních charakteristik a krajinného rázu, v konkrétním případě se jedná o výrazný reliéfní prvek Nemošická stráž.

Pro ochranu průhledů a významných pohledových horizontů stanovuje ÚP v bodě (E10), v návrhu ÚP pro veřejné projednání označeném jako (E09), podmínku provést pro stavby, které by mohly znehodnotit pohledové charakteristiky krajiny, hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Zobrazení významných pohledových horizontů ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je nutné chápat jako schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačeným řešením krajinných prvků bez ambice na přesné pozemkové vymezení. Jde o deklarování významných hodnot v širším kontextu města, nikoliv o stanovení striktních limitů pro každý jednotlivý pozemek.

Závažným podkladem pro určování podmínek využití území a povolování staveb je výkres I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“. Pro předmětné pozemky je v hlavním výkrese stanoveno funkční využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, které provoz překladiště plně umožňuje. ÚP Pardubice deklaruje podporu rozvoje města jako významného dopravního uzlu a hospodářského centra regionu, k čemuž existence moderního překladiště kombinované dopravy přímo přispívá.

Pořizovatel uznal argumentaci namítajícího, že vedení tohoto prvku přes okraj funkčního průmyslového areálu v zastavěném území postrádá logiku, neboť krajinné hodnoty, které má vymezení významného pohledového horizontu chránit, se nacházejí v přilehlé volné krajině.

Námítce bylo vyhověno a zpracovatel v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání upravil vymezení liniového prvku „pohledově významný horizont“ tak, aby nezasahoval areál překladiště kombinované dopravy na předmětných pozemcích.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 189

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54990/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.10 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, požadujeme, aby došlo k přemístění hranice místa krajinného rázu z návrhu ÚP, jak je tato hranice znázorněna v grafické části návrhu ÚP, konkrétně na výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE KRAJINY, číslo výkresu I.2f, a to zejm. z pozemku parc.č. 99/26 k.ú. Drozdice a z pozemku parc.č. 531/4 k.ú. Pardubičky, jakož i z pozemku parc.č. 531/14 k.ú. Pardubičky, na nichž je provozováno překladiště kombinované dopravy.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené nemovitosti, a to společně s pozemky parc.č. 99/18 a 99/21 zapsanými na listu vlastnickém č. 487 pro katastrální území Drozdice, obec Pardubice, a pozemky parc.č. 179/13, 179/55, 524/2 a 525/1, zapsanými na listu vlastnickém č. 50419 pro katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, na nichž se nacházející příjezdové komunikace, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Pozemek parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice a pozemek parc.č. 531/4 v k.ú. Pardubičky jsou pozemky, na nichž se nachází na základě stavebního povolení sp. zn. SU 68193/2016/Reb hlavní manipulační plocha uvedeného překladiště kombinované dopravy. Pozemek parc.č. 531/14 je pak k manipulaci a skladování kontejnerů v rámci provozu tohoto překladiště v současné době využíván na základě nájemní smlouvy.

Umístění hranice místa krajinného rázu na tyto a další výše uvedené pozemky je zcela nevhodné, když jde o pozemky zastavěné manipulačními plochami a využívané výše uvedeným způsobem, tedy nacházející se v zastavěném území. Uvedená hranice místa krajinného rázu jde v tomto případě tedy zcela mimo hranice nezastavěného území, a nedává tak její vedení v těchto místech žádný smysl, když je jejím smyslem vymezit hranice krajinné zeleně, resp. nivy Chrudimky a Nemošické stráně, umístěných mimo zastavěné území. V zastavěném území, do kterého zasahuje, **pouze neodůvodněně omezuje využití ploch, které jsou navíc v současné době užívány při provozu zdejšího překladiště kombinované dopravy, jehož další rozšiřování tak zároveň významně omezuje.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ přes jihozápadní okraj průmyslové zóny zasahovala hranice schematicky znázorněného místa krajinného rázu „Niva Chrudimky“.

Námitka směřuje proti vymezení místa krajinného rázu, které v návrhu ÚP zasahuje p.p.č. 99/26 v k.ú. Drozdice a p.p.č. 531/4 a 531/14 v k.ú. Pardubičky, a požaduje přemístění hranice místa krajinného rázu mimo tyto pozemky. Namítající argumentuje tím, že zahrnutí těchto pozemků do ochrany krajinného rázu postrádá logiku, neboť se jedná o zastavěné

území s manipulačními plochami a využíváné jako překladiště kombinované dopravy. Namítající zdůrazňuje, že toto vymezení neodůvodněně omezuje další rozšiřování terminálu, který byl v roce 2017 s vysokými náklady modernizován a disponuje platnými stavebními povoleními.

Krajinné celky, místa krajinného rázu, průhledy a pohledové horizonty jsou zakresleny ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, který dále obsahuje schéma ochrany krajinného rázu pro přehledné znázornění těchto prvků. Místa s hodnotným krajinným rázem, jimiž jsou krajinné celky a místa krajinného rázu, jsou vymezeny za účelem ochrany území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu. V konkrétním případě se jedná o místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“.

Zobrazení krajinných celků a míst krajinného rázu ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je nutné chápat jako schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačeným řešením krajinných prvků bez ambice na přesné pozemkové vymezení. Jde o deklarování významných hodnot v širším kontextu města, nikoliv o stanovení striktních limitů pro každý jednotlivý pozemek.

Závazným podkladem pro určování podmínek využití území a povolování staveb je výkres I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“. Pro předmětné pozemky je v hlavním výkrese stanoveno funkční využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, které provoz překladiště plně umožňuje. Existence hranice místa krajinného rázu ve výkrese koncepce krajiny toto základní právo na využívání areálu jako překladiště kombinované dopravy nijak neomezuje.

Místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“ je v územním plánu Pardubice vymezeno jako významná osa krajiny s přirozenou doprovodnou vegetací lužních olšin. ÚP má za úkol chránit tyto dochované přírodní hodnoty, které se v Pardubicích vyskytují v bezprostředním sousedství urbanizovaných ploch. I když hranice schematicky zakresleného místa krajinného rázu zasahuje do okrajů areálu TMS, hlavním cílem vymezení tohoto prvku je ochrana nivy jako celku a zajištění citlivého přístupu k případným budoucím změnám v její blízkosti.

Pro místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“ stanovuje ÚP v bodě (E09), v návrhu ÚP pro veřejné projednání označeném jako (E08), tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- a) nezasahovat do hydromorfologického stavu toku Chrudimky s výjimkou údržby a čištění;
- b) zachovat stávající krajinné prvky, zejména porosty dokládající původní slepá ramena, porosty luk, mokřady a drobné vodní plochy;
- c) neprovádět terénní úpravy vedoucí ke změně modelace terénu.

Vzhledem k tomu, že výkres koncepce krajiny představuje pouze koncepční podklad pro ochranu hodnot území a nezakládá faktické omezení pro provoz překladiště na dotčených pozemcích, byla námitka zamítnuta.

Vymezení hranice místa krajinného rázu ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ zůstává v navržené podobě zachováno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 190

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice

170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54993/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.11 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, tímto nesouhlasíme s umístěním lesa zvláštního určení na pozemku parc.č. 533/2 k.ú. Pardubičky, jak je zakreslen na výkresu s názvem VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU-PUFL, číslo výkresu II.3.2., a požadují vypuštění jeho umístění z tohoto pozemku.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel uvádí, že na pozemku parc.č. 533/2 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „**pozemek 533/2**“) je v současné době dle dosavadně platného územního plánu stanovena plocha *Výroba lehká - VL*, z části pak - a to v místech, kde tento pozemek sousedí s pozemky parc.č. 252/61 a 252/60 v k.ú. Pardubičky - funkční plocha *Plochy hromadných parkingů a garáží - DP*.

Podatel upozorňuje na to, že pořizovatel ÚP v případě umístění lesa zvláštního určení na pozemek 533/2 vycházel pouze ze skutečnosti, že tento pozemek je ve vlastnictví Lesů České republiky, s.p., případně z jiných údajů uvedených v evidenci katastru nemovitostí, a vůbec se nezabýval jeho faktickým stavem. Na části pozemku 533/2 je totiž umístěna komunikace - přístupová cesta vedoucí do zdejšího areálu ve vlastnictví společnosti Mechel Service Stahlhandel Czech Republic s.r.o., jakož i k jiným sousedním pozemkům - mezi nimi i k pozemku parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (tedy právě dotčených pozemků), které jsou fakticky využívány při provozování překladiště kombinované dopravy vybudovaném na pozemcích v areálu bývalých Továren mlýnských strojů a na nichž je již počítáno se stavbou „*modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů*“ (dále i jen „plocha pro skladování“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladiště kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

V souvislosti s tím podatel upozorňuje i na to, že sám pořizovatel ÚP navíc zcela ignoruje skutečnost, že výše uvedenou část pozemku 533/2, která je využívána jako přístupová komunikace, sám v jiném výkresu - konkrétně výkresu s názvem HLAVNÍ VÝKRES - ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ, číslo výkresu I.2a, určuje jako plochu *PV- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ*, a zbylou část tohoto pozemku jako plochu *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA*, a nikoliv tedy ani v jednom případě jako plochu *ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ ZELEŇ*.

Podatel zdůrazňuje, že umístění lesa zvláštního určení na pozemek 533/2 je tak ve zjevném rozporu s faktickým stavem, jakož i s vymezením ploch dle jiných výkresů grafické části návrhu ÚP. Ponechání tohoto umístění by znamenalo nejen překážku ve využívání předmětné přístupové komunikace a na ni navazujících pozemků a na nich umístěných staveb (mj. tedy i pozemků parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky, na nichž je také provozováno ze strany smluvního partnera podatele - společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 65413 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, zdejší překladiště kombinované dopravy), ale i **další omezující podmínky při využívání i jiných sousedních pozemků, de facto se nacházejících v areálu průmyslové výroby, dotčených zavedením pásma 50 m od hranice PUPFL**. Existence tohoto pásma, zasahujícího mj. i na výše uvedené pozemky parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (tedy dotčené pozemky), je mimo jiné i v rozporu s existencí již povolené plochy pro skladování a omezuje její další změny a rozvoj.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká pozemkové parcely č. 533/2 v k.ú. Pardubičky, která byla ve výkrese II.3.2 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – PUPFL“ vymezena jako les zvláštního určení.

Námitka směřuje proti znázornění pozemku p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, jako lesa zvláštního určení (PUPFL) ve výkrese II.3.2 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – PUPFL“, požaduje vypuštění tohoto zařazení. Namítající argumentuje, že vymezení ignoruje faktický stav a odporuje jiným částem dokumentace ÚP. Namítající poukazuje na to, že zatímco v hlavním výkrese je pozemek vymezen pro výrobu a veřejná prostranství, ve výkrese záborů PUPFL je veden jako les. Namítající dále argumentuje tím, že na pozemku se nachází klíčová přístupová cesta k překladišti kombinované dopravy a vymezení lesa by vytvořilo 50 m ochranné pásmo, které by nepřípustně omezilo rozvoj okolních průmyslových ploch s již vydanými stavebními povoleními.

Základním podkladem pro zpracování výkresů záborů půdního fondu (ZPF, PUPFL) jsou údaje uvedené v evidenci Katastru nemovitostí (KN). Pozemek p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, je v KN veden jako lesní pozemek.

Tyto údaje jsou pro pořízení územně plánovací dokumentace závazné a zpracovatel je povinen je v návrhu územního plánu respektovat, stejně jako ochranu lesa stanovenou zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Vymezení limitů využití území, včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a ochranného pásma lesa zpracovatel přebírá z aktuálních územně analytických podkladů (ÚAP).

Dále je třeba uvést, že předmětný pozemek je dle KN součástí zvláště chráněného území, a to přírodní památky Nemošická stráž. Lesní pozemky, které jsou součástí zvláště chráněných území, jsou ze zákona zařazeny do kategorie lesů zvláštního určení (§ 8 zákona č. 289/1995 Sb.).

K údajnému rozporu v grafické části územního plánu pořizovatel uvádí:

Mezi hlavním výkresem (I.2a) a výkresem předpokládaných záborů půdního fondu – PUPFL (II.3.2) nedochází k rozporu, neboť každý z těchto výkresů plní jinou zákonnou úlohu.

Hlavní výkres (I.2a) určuje funkční využití území a je součástí vlastního ÚP, tzv. výrokové části. V hlavním výkrese byl pozemek p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, vymezen převážně jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a okrajově jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. V dalších etapách pořizování ke změně vymezení tohoto pozemku nedošlo, pouze byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tímto je současné užívání pozemku v ÚP legitimně zakotveno.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – PUPFL (II.3.2) je součástí odůvodnění ÚP a je grafickým znázorněním vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky PUPFL. Podkladem pro toto vyhodnocení jsou data převzatá z KN, resp. ÚAP. Tato vstupní data jsou znázorněna ve výkrese jako výchozí stav, tzn. znázorněny jsou zde všechny pozemky PUPFL. Na tomto podkladu je následně vyhodnocen předpokládaný zábor pro všechny zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Jakožto stabilizovaná plocha není předmětný pozemek bilancován (tzn. není vyhodnocován zábor), zakreslení ve výkrese záborů PUPFL však nese informaci o zařazení tohoto pozemku jako pozemku PUPFL.

Pořizovatel dále informuje, že v průběhu pořizování ÚP došlo k novelizaci zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) zákonem č. 149/2023 Sb., kdy s účinností k 1. 1. 2024 došlo ke snížení ochranného pásma lesa z 50 m na 30 m.

Tzv. ochranné pásmo lesa je lesním zákonem stanovená vzdálenost 30 metrů, která zakládá v případě umístění staveb v této vzdálenosti od okraje lesa dotčenost orgánu státní správy lesů. V následných řízeních vedených stavebním úřadem bude nutný souhlas orgánu státní správy lesů s umístěním stavby v OP lesa dle § 14 odst. 2 lesního zákona.

Na základě výše uvedených skutečností byla námitka zamítnuta a vymezení p.p.č. 533/2 v k.ú. Pardubičky jako pozemku PUPFL a stejně tak vymezená vzdálenost 30 m od okraje tohoto pozemku (OP lesa) zůstávají v grafické části odůvodnění územního plánu zachovány.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 191

T-PORT, spol. s r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54995/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.12 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, tímto nesouhlasíme s umístěním elektronického komunikačního vedení na pozemku parc.č. 252/17 a 525/1 k.ú. Pardubičky, jak je zakresleno na výkresu s názvem KOORDINAČNÍ VÝKRES, číslo výkresu II.1, a požadujeme vypuštění jeho umístění z těchto pozemků.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel uvádí, že na pozemku parc.č. 252/17 a 525/1 v k.ú. Pardubičky se v současné době uvedené vedení již nenachází. Zároveň neexistuje již ani elektronické komunikační zařízení, které se v minulosti nacházelo na budově s č.p. 387, vybudované na pozemku parc.č. st. 1263 v k. ú. Pardubičky, jež by takovým vedením bylo napojeno.

Podatel tedy zdůrazňuje, že umístění tohoto vedení dle výkresu s názvem KOORDINAČNÍ VÝKRES, číslo výkresu II.1, je tak ve zjevném rozporu s faktickým stavem. Ponechání tohoto umístění by znamenalo **překážku ve využívání výše uvedených pozemků a na nich umístěných staveb, a to díky faktické neexistenci uvedeného vedení zcela neodůvodněnou.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká elektronického komunikačního vedení na p.p.č. 252/17 a 525/1 v k.ú. Pardubičky, které bylo na těchto pozemcích zakresleno ve výkresu II.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“.

Námitka směřuje proti zakreslu elektronického komunikačního vedení v koordinačním výkresu, požaduje tento zakreslení vypustit. Namítající argumentuje tím, že vymezení neodpovídá realitě, neboť vedení i příslušné zařízení na budově č.p. 387 již neexistují. Namítající považuje zachování tohoto neexistujícího jevu za neopodstatněné omezení, které vytváří zbytečnou překážku pro budoucí rozvoj a užívání dotčených pozemků.

Koordinační výkres je grafickým vyjádřením koordinace navrženého řešení, neměnného současného stavu a důležitých omezení v území. Zobrazuje tzv. limity využití území, které vyplývají z právních předpisů, správních rozhodnutí nebo jsou převzaty z podkladových dokumentů. Ochranná pásma a trasy inženýrských sítí zakreslené v tomto výkresu nejsou rozvojovým záměrem územního plánu, ale objektivně existujícími omezeními, která ÚP pouze respektuje a přebírá.

ÚP Pardubice je zpracováván na základě Územně analytických podkladů SO ORP Pardubice, které obsahují zjištění o stavu území a jeho limitech. Podle ustanovení § 25 stavebního zákona slouží územně analytické podklady (ÚAP) jako povinný podklad pro pořizování územního plánu. Veškeré limity využití území, včetně tras telekomunikačních vedení a

jejich ochranných pásem, jsou do návrhu ÚP přebírány přímo z ÚAP, přičemž v jednotlivých etapách pořizování byly vždy použity aktuální ÚAP.

Poskytovatelé údajů o území (orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby a vlastníci dopravní a technické infrastruktury) mají podle § 27 odst. 3 stavebního zákona zákonnou povinnost poskytovat údaje v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo jejich zjištění, přičemž plně odpovídají za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Pořizovatel územního plánu není oprávněn na základě prostého tvrzení vlastníka pozemku (nebo jinak dotčené osoby) tyto limity svévolně vypouštět, pokud jsou stále obsahem dat oficiálně předaných do ÚAP.

Koncepce technické infrastruktury v kapitole D.2.8 „Telekomunikace a spoje“ výslovně uvádí, že stávající systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a územní plán jej navrhuje zachovat. Dojde-li k faktickému odstranění sítě, musí tento stav v první řadě reflektovat vlastník technické infrastruktury v rámci pravidelné aktualizace dat pro ÚAP.

Vzhledem k tomu, že koordinační výkres pouze reflektuje limity využití území převzaté z ÚAP a vymezení v ÚP nemá na existenci těchto limitů přímý vliv, byla námitka zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 192

T-PORT, spol. s.r.o.

Jankovcova 1057/6, Holešovice
170 00 Praha 7

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 54997/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.13 Jako vlastník dotčených nemovitostí, resp. jako osoba oprávněná z věcného břemene zatěžujícího některé z dotčených nemovitostí, tímto namítáme rozsah textové části návrhu ÚP, které čítá přes 200 stran, což představuje velmi zásadní rozpor se zadáním návrhu ÚP.

ODŮVODNĚNÍ:

Rozsah textové části návrhu ÚP je v absolutním rozporu se Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“), které stanoví jako základní podmínku textové části návrhu ÚP omezení jejího rozsahu na 100 stran tak, aby užití dokumentace bylo snadné.

Ve skutečnosti však textová část návrhu ÚP čítá cca 225 stran a stává se z ní dokument velmi náročný na studium a orientaci. Pomine-li podatel skutečnost, že srozumitelnost a neexistence vnitřních rozporů jsou obecnými požadavky každého aktu veřejné moci, orgány veřejné správy jsou také vázány zásadami legitimního očekávání a rovného přístupu. Jakkoliv nelze do práva na samosprávu bezprostředně zasahovat, je nutno podotknout, že podatel byl tímto postupem v možnosti podat námitky a následnému zaměření své argumentace značně limitován, neboť mohl zcela legitimně očekávat, že výstup zadání, tj. návrh ÚP bude odpovídat požadavkům zadání. S ohledem na vzájemnou provázanost textové části odůvodnění, jež navíc odkazuje na grafickou část, nelze než konstatovat, že při takovém rozsahu a počtu změn oproti zadání byl podatel na svém právu podat oprávněné námitky významně zkrácen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání byla namítající společnost (dále jen „namítající“) vlastníkem p.p.č. 527/4, k.ú. Pardubičky. Namítající byl dále oprávněn z věcného břemene vybudování, udržování a modernizace překladiště kombinované dopravy, včetně následného užívání a provozování na dobu do 31.12.2031 na p.p.č. 531/4 a 531/6, k.ú. Pardubičky, a na p.p.č. 99/26, 99/45, 99/46 a 99/67, k.ú. Drozdice, ve vlastnictví společnosti České přístavy, a.s.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 527/4, 531/16, 531/6, 525/2, 525/3, 524/2, 524/1, 531/4 v k.ú. Pardubičky a pozemkové parcely č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/18, 99/11, 99/67 a stavební parcely č. 90, 92 a 104 v k.ú. Drozdice vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se netýká věcného řešení, ale rozsahu textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Námitka směřuje proti rozsahu textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání, která s přibližně 225 stranami výrazně přesahuje limit 100 stran stanovený pro výrokovou část ÚP v zadání ÚP z roku 2011. Namítající argumentuje, že takto obsáhlá a vnitřně provázaná dokumentace je nepřehledná a extrémně náročná na studium, což odporuje požadavku na srozumitelnost aktů veřejné moci. Podle namítajícího tento postup významně zkrátil jeho práva, neboť mu v důsledku obtížné orientace v textu znemožnil legitimně očekávaným způsobem formulovat věcnou argumentaci a podávat námitky k navrženým změnám.

Obsah a struktura územního plánu jsou dány zákonem č. 183/2006 Sb. a zejména přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, s ohledem na rozsah a počet rozvojových záměrů v území a při dodržení povinného obsahu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. nebylo možné požadavek zadání ÚP na omezení rozsahu na 100 stran

splnit. Prioritou při pořizování územního plánu je věcná správnost a úplnost dokumentace, nikoliv dodržení orientačního počtu stran stanoveného v počáteční fázi procesu pořizování.

Navýšení počtu stran bylo schváleno po dohodě s pořizovatelem právě za účelem zachování přehlednosti a jednoznačnosti dokumentu. Zpracovatel v maximální míře využívá tabulkové formy zpracování informací, seznamy jevů a strukturování textu do bodů a odrážek, aby podstatu sdělení vystihl stručně a jednoznačně. Skutečnost, že ÚP Pardubice je obsáhlým dokumentem, je přirozeným důsledkem velikosti a významu sídla jakožto krajského města s rozsáhlým správním územím a komplexní infrastrukturou a zároveň důsledkem podrobnosti vyžadované pro tento typ územně plánovací dokumentace stavebním zákonem.

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením, že by rozsah textové části zkrátil práva namítajícího. Dokumentace byla řádně a v zákonných lhůtách zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, dále bylo možné do dokumentace nahlížet u pořizovatele. Namítající měl stejnou možnost se s textem a celou dokumentací seznámit jako ostatní subjekty.

Orientační limit stran v zadání ÚP (zpracovaném již v roce 2011) nemůže v dynamickém procesu pořizování převážet nad povinností zpracovat dokumentaci v rozsahu a podrobnosti požadované platnou legislativou.

Vzhledem k tomu, že zákonnost a úplnost obsahu ÚP jsou nadřazeny formálnímu omezení počtu stran v zadání ÚP, byla námitka zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51031/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1 Jako vlastník dotčených pozemků nesouhlasím se stanovením plochy VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* s hlavním využitím *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí* na dotčených pozemcích, které jsou v současné době fakticky využívány při provozu překladiště kombinované dopravy. Na dotčených pozemcích požaduji stanovení ploch VT - *TĚŽKÁ VÝROBA* s hlavním využitím *stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky*.

ODŮVODNĚNÍ:

V současně platném územním plánu města Pardubic je na dotčených pozemcích vymezena převážně funkční plocha *Plochy hromadných parkingů a garáží*.

V hlavním využití ploch označených návrhem ÚP jako VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* (kdy toto hlavní využití má představovat dle návrhu ÚP převažující účel využití dané plochy) je navrhována *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí*. Logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu jsou v ploše s označením VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* navrhovány pouze v přípustném využití. V nepřípustném využití u této plochy s rozdílným způsobem využití VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* jsou pak uvedeny „*veškeré provoz s negativním vlivem na životní prostředí*“.

S ohledem na výše uvedené, na současné faktické využívání dotčených pozemků a pozemků okolních k provozování překladiště kombinované dopravy a jako komunikací zajišťující přístup k tomuto překladišti, jakož i s ohledem na skutečnost, že v textové části návrhu ÚP je v bodu F.1, (F01) uvedeno, že **přípustné využití** představuje „*další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy*“, **požadují na dotčených pozemcích stanovení plochy VT- TĚŽKÁ VÝROBA, jejíž využití některým z navrhovaných přípustných využití** (mezi něž je zařazeno mimo jiné využití pro logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu) **nebude zhoršovat podmínky hlavního využití této plochy**, tedy využití pro umístění staveb a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, a to oproti využití plochy VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA* za účelem provozování stávajícího terminálu kombinované dopravy jako jednoho z možných přípustných využití uvedené plochy, které bude představovat zhoršení podmínek jejího hlavního využití vždy.

Tento požadavek je odůvodněn (a výše uvedené závěry jsou podporovány) i **definicemi nerušící výroby**, jak je uvedena v bodu 33) VÝKLAD POJMŮ na str. 4 textové části návrhu ÚP, a **drobné a řemeslné výroby**, jak je uvedena v bodu 15) VÝKLAD POJMŮ na str. 2 textové části návrhu ÚP, když pod nerušící výrobou je potřeba dle této definice rozumět „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí*“ a spadají sem dle výslovného vymezení zejm. např. komerční služby kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, lázeňské či drobná řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroba potravin či nápojů a další výroba odpovídající zde uvedené charakteristice, tedy činnosti svou povahou velmi vzdálené provozu překladiště kombinované dopravy. Pojem drobné a řemeslné výroby, kdy drobná a řemeslná výroba dle návrhu ÚP představuje převažující část hlavního využití plochy VN - *NERUŠÍCÍ VÝROBA*, je zde vymezen jako „*malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku / závodě / zařízení a s malými nároky na dopravní obslužnost, zpravidla zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou nad 6 t (dopravní obsluha zpravidla možná jen osobními automobily a malými nákladními automobily do 6 t)*. Zpravidla má formu živnostenského podnikání fyzických osob. Je zpravidla slučitelná s bydlením, nemá dopad na zvýšení dopravní zátěže území a svým charakterem a kapacitou nemění zásadně charakter území“). I toto vymezení je zcela neslučitelné s provozováním překladiště kombinované dopravy na dotčených pozemcích.

Podatel s ohledem na výše uvedené zdůrazňuje **zcela zásadní rozpor mezi nově navrhovaným stanovením ploch VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA s výše uvedeným vymezením hlavního a přípustného využití na dotčených pozemcích a pozemcích okolních a současným faktickým způsobem využívání těchto pozemků**. V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako pozemky okolní, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným

pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které bylo ve zdejší areálu bývalých Továren mlýnských strojů s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Uvedené překladiště spolu se svým provozem zcela jistě nelze zařadit do definice hlavního využití na dotčených pozemcích navrhované plochy VN - **NERUŠÍČÍ VÝROBA**, tedy pod lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu bez negativního vlivu na životní prostředí, ani nepředstavuje možné využití plochy, které doplňuje toto hlavní využití (tedy lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu bez negativního vlivu na životní prostředí) a které nezhoršuje podmínky tohoto hlavního využití plochy. **Naopak provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy je provozem s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, jenž je v takto navrhovaných plochách VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA označen za využití nepřipustné.**

Podatel v souvislosti s výše uvedeným dále zdůrazňuje, že na modernizaci a rozšíření uvedeného překladiště kombinované dopravy v následujících letech bylo společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště schváleno poskytnutí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2 v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, a to ve výši desítek milionů korun. V důsledku stanovení ploch VN-**NERUŠÍČÍ VÝROBA** na dotčené pozemky a na pozemky okolní, nacházející se v témže areálu, na kterých se nacházejí mimo jiné veškeré přístupové komunikace do překladiště, by s ohledem na výše uvedené byly fungování a další rozvoj uvedeného překladiště ohroženy či dokonce znemožněny, čímž by vznikla škoda velkého rozsahu nejen společnosti T-PORT spol. s r.o. jako provozovateli překladiště, ale zároveň podatel jako vlastníkovi dotčených pozemků, jakož by i došlo ke škodě při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

Vymezení plochy VN - **NERUŠÍČÍ VÝROBA** na dotčených pozemcích a dalších pozemcích v daném areálu, omezující či přímo znemožňující mimo jiné další rozvoj, modernizaci či jiné změny stávajícího překladiště kombinované dopravy, je v rozporu se Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „**Zadání ÚP**“), podle něhož má být návrh ÚP zpracován v souladu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)*“ či např. „*vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy*“ - viz bod (3.2) Zadání ÚP, ale i v souladu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“ - viz bod (3.8) Zadání ÚP. **Návrh ÚP je tak v tomto případě ve zcela zjevném rozporu nejen se svým zadáním, ale i s cíli a prioritami obecnějších nástrojů územního plánování.**

V souvislosti se Zadáním ÚP a výše zmíněnými prioritami obecnějších nástrojů územního plánování podatel dále zdůrazňuje, že Zadání ÚP z roku 2011 již není aktuální a neodpovídá tedy realitě, pokud jde o stanovení závady ZU 7 (bod (4.2.1) Zadání ÚP), představované nevyužitým územím v lokalitě areálu bývalých Továren mlýnských strojů v lokalitě Pardubičky, Drozdice, kde se nacházejí též dotčené pozemky. Předmětné území, alespoň pokud jde o území představované dotčenými pozemky a pozemky okolními, již nepředstavuje nevyužívané území. Naopak jde o území, jehož podoba a využití se v následujících letech po přijetí Zadání ÚP významně změnilo, a to v podstatě v souladu s výše uvedenými prioritami a zásadami Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, kdy dochází k novému využití tzv. brownfields, resp. přestavbě a rekonstrukci nevyužívaných objektů a zdejšího areálu. **Stanovením ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčených pozemcích a pozemcích okolních a v podstatě na pozemcích v celém areálu by však bylo takovému využití dále zamezeno.** Kromě toho je potřeba uvést, že Zadání ÚP v uvedeném bodě (4.2.1) nehovoří o nevhodné funkci v území, jak je uvedeno u některých jiných závad v tomto bodě Zadání ÚP, ale pouze o nevyužitém území. **Ze Zadání ÚP tak nevyplývá jakákoliv nevhodnost stávajícího způsobu využití ploch v tomto areálu bývalých Továren mlýnských strojů, tedy těžkého průmyslu. I přesto je zde však návrhem ÚP tedy zcela bezdůvodně a svévolně navrhován jiný způsob využití, nedopovídající dosavadnímu způsobu využití, a to plochy s označením VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA.**

Mimo výše uvedené podatel dále namítá, že **vymezení ploch VN - NERUŠÍČÍ VÝROBA na dotčených pozemcích a pozemcích okolních dle grafické části návrhu ÚP je v rozporu i s textovou částí samotného návrhu ÚP**, když textová část návrhu ÚP ve své části D. 1.5 *Železniční doprava*, v bodech (D88) a (D90) stanovuje s „*cílem postupného zvyšování podílu železniční dopravy na dělbě přepravní práce v osobní i nákladní dopravě*“ jako jednu ze zásad rozvoje železniční dopravy zásadu „*zachovat stávající vlečky a vytvořit tak podmínky pro jejich možné další využití s cílem preference železniční nákladní dopravy před automobilovou nákladní dopravou*“. Součástí překladiště kombinované dopravy provozovaného i na dotčených pozemcích je mimo jiné vlečka, bez jejíž existence a užívání by uvedené překladiště nebylo provozuschopné. Zároveň pak platí, že **zdejší překladiště významným způsobem napomáhá přesunu přepravovaného nákladu ze silniční na železniční síť a zvyšuje tak v nemalé míře podíl železniční dopravy na dělbě přepravní práce v nákladní dopravě, jak je požadováno v uvedených zásadách rozvoje železniční dopravy, stanovených v textové části návrhu ÚP.** Zároveň je existence tohoto překladiště a jeho provoz v souladu s jedním ze základních požadavků Zadání ÚP, stanovených pro řešení dopravní infrastruktury v návrhu ÚP, podle něhož je **hlavním cílem řešení dopravního systému „zajistit, aby dopravní systém co nejoptimálněji umožňoval obsluhu území a zabránil zatěžování centrální části města.**

obytných a rekreačních území tranzitní nebo necílovou dopravou“ - viz bod (7.1.2) Zadání ÚP.

Rozpor mezi grafickou částí návrhu ÚP a jeho textovou částí je nutné sledovat i ve vymezení ploch VN - **NERUŠÍCÍ VÝROBA** na dotčených pozemcích, když textová část návrhu ÚP stanoví mezi hlavními zásadami rozvoje kombinované dopravy (bod (D109)) zásadu „vytvářet na území města Pardubice podmínky pro komodalitu v přepravních řetězcích, tedy vytvářet podmínky pro rozvoj multimodální (intermodální) přepravy, při které je v rámci dělby přepravní práce v nákladní dopravě podíl nákladní automobilové dopravy po silnicích a jiných pozemních komunikacích minimalizován ve prospěch železniční, lodní a letecké dopravy.“ **Omezování využití ploch - dotčených pozemků a pozemků okolních** - na nichž je již v současné době provozováno překladiště kombinované dopravy, **vymezením funkčního využití, které neodpovídá současnému stavu a nevytváří podmínky pro rozvoj již existujícího a funkčního překladiště kombinované dopravy, je s výše uvedenou zásadou, stanovenou samotným návrhem ÚP, v neobhájitelném rozporu.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka směřuje proti vymezení plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na předmětných pozemcích a požaduje vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“. Namítající se obává, že navržená regulace plochy (VN) by omezila budoucí rozvoj areálu a zhoršila podmínky pro jeho využívání. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a kontinuitou s platným ÚP, kde je předmětná lokalita vymezena převážně jako „Výroba průmyslová – VP“, předmětné pozemky potom převážně jako „Plochy hromadných parkingů a garáží – DP“. Ve vymezení plochy (VN) namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno. Dále poukazuje na údajný nesoulad vymezené plochy (VN) se zásadami uvedenými přímo v textové části návrhu ÚP.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena převážně jako stabilizovaná plocha „Plochy hromadných parkingů a garáží – DP“, část p.p.č. 252/17, k.ú. Pardubičky, zasahuje do stabilizované plochy „Občanská vybavenost vyšší - administrativa – OVa“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl pro předmětné pozemky stanoven způsob využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Požadavku na vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ nebylo vyhověno.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tato úprava byla provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním analýzy připomínek a námitek k návrhu ÚP 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). Tato úprava byla provedena pro vyšší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost, aby nedocházelo k záměně s nerušícími službami a nerušící výrobou, které jsou přípustné v plochách bydlení a smíšených obytných. Tímto krokem byl vyjasněn charakter plochy. Nový název „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ jasně deklaruje, že se jedná o plochy pro průmyslové a logistické využití, nikoliv pro drobné živnostenské služby. 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.

Vymezení předmětných pozemků jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ namísto požadované plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ je v souladu s fungováním překladiště kombinované dopravy z následujících důvodů:

1. Aplikace „hlavního“ a „přípustného“ využití

Namítající se domnívá, že charakter překladiště je neslučitelný s definicí „drobné a řemeslné výroby“ uvedené v hlavním využití plochy. ÚP Pardubice však pro plochy (VL) stanovuje podmínky využití takto:

- Hlavní využití: Zahrnuje *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu, ...*
- Přípustné využití: Zde jsou výslovně a jmenovitě uvedena *logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy, ...*

Z hlediska výkladu ÚP se aplikace jednotlivých kategorií využití v regulativech ploch řídí hierarchickým vztahem, kde hlavní využití určuje dominantní charakter území a ostatní kategorie jej doplňují za případně dále stanovených podmínek, přičemž jakékoli využití uvedené jako „přípustné“ je plnohodnotným a legálním způsobem využití dané plochy, který doplňuje hlavní funkci a je s ní v daném území koordinován.

2. Definice „lehké výroby“ a nákladní doprava

Územní plán v kapitole „Výklad pojmů“ definuje lehkou výrobu, která je součástí hlavního využití ploch (VL) následovně: *„Lehká výroba – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vysokými prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech. Výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, často včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou (nad 6 t). Lehká výroba zahrnuje obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství, a obdobných průmyslových odvětví. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu.“*

Provoz překladiště je v souladu s charakterem plochy určeným mimo jiné i touto definicí.

3. Negativní vlivy, slučitelnost s jinými funkcemi

Namítající tvrdí, že překladiště je provozem s negativním vlivem, a proto do plochy (VN), nyní označené jako (VL), nepatří. ÚP rozlišuje míru těchto vlivů:

Plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ je určena pro provozy, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu nad přípustnou mez. Hlavní využití plochy (VL) je definováno jako výroba bez negativního vlivu na životní prostředí.

Naproti tomu plocha „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ zahrnuje stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, u kterých se předpokládá výrazně vyšší míra zátěže. Těžká výroba (VT) je určena pro provozy, které jsou pro město strategicky důležité, ale prostorově a hygienicky náročné. Stanovení ploch (VT) v blízkosti obytných území je z urbanistického hlediska považováno za nežádoucí kvůli nadměrné zátěži.

Pro obě kategorie platí, že při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. Tyto podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Vzhledem k tomu, že modernizované překladiště kombinované dopravy má při použití moderních technologií negativní účinky eliminovatelné v rámci areálu, je jeho zařazení do kategorie (VL) koncepčně správné. Vymezení terminálu jako stabilizované plochy (VL) zajišťuje kontinuitu současného využití (logistika a překlad zboží) a zároveň odpovídá moderní koncepci rozvoje města, která se soustředí na výrobu a skladování bez negativních dopadů na okolí.

Namítající uvádí, že vymezení plochy (VN) je v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields. Pořizovatel uvádí, že této problematice se týká především priorit v čl. (19) PÚR ČR a priorit v čl. (07) písm. b) ZÚR PK, přičemž ÚP tyto priority obecně a konkrétně ve vztahu k předmětné lokalitě naplňuje následovně:

ÚP Pardubice využívá plochy brownfields (vymezené jako zcela nevyužívané nebo nevhodně využívané plochy určené k regeneraci či přestavbě) jako klíčový nástroj své rozvojové vize „NÁVRAT DO MĚSTA“. Namísto expanze do volné krajiny se ÚP soustředí na intenzifikaci vnitřních rezerv a transformaci starých areálů.

Využití ploch brownfields pro výrobu, konkrétně v případě areálu bývalých Továren mlýnských strojů (TMS), se řídí těmito principy:

- Stabilizace v rámci průmyslové zóny: Areál TMS je v ÚP vymezen jako stabilizovaná součást průmyslové zóny Černá za Bory. Tato zóna je jednou ze tří klíčových průmyslových zón v řešeném území a vzhledem k její poloze mimo kompaktní osídlení a kvalitnímu dopravnímu napojení je určena k zachování a vnitřnímu rozvoji.
- Efektivní využití infrastruktury: Využití tohoto brownfieldu pro výrobu je preferováno, protože areál je již napojen na stávající komunikační systém a síť technického vybavení, což šetří veřejné rozpočty oproti budování nové infrastruktury na „zelené louce“.

- Preference lehké výroby: Přestože areál historicky sloužil těžkému průmyslu, ÚP stanovuje zásadu neposilovat těžkou výrobu na území města. Proto je areál stabilizován pro formy výroby, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu.

Zatímco plochy brownfields v centrálních částech města (např. Prokopka nebo lihovar Hobé) ÚP transformuje převážně na smíšené obytné plochy, areál TMS zůstává vyhrazen pro ekonomické aktivity a výrobu, aby byla zajištěna stabilita hospodářské základny města v lokalitě, která je pro tento účel urbanisticky vhodná. Vymezením plochy výroby (VN), nyní označené jako (VL), v tomto areálu ÚP zajišťuje hospodárné využití zastavěného území a v souladu s udržitelným rozvojem umožňuje rozvoj ekonomiky na vhodných plochách s existující infrastrukturou.

Argument, že zadání ÚP z roku 2011 neodpovídá realitě ohledně „nevyužitého území“ v areálu TMS, pořizovatel vyhodnocuje tak, že identifikace závady ZU 7 byla výchozím podkladem pro zpracování návrhu ÚP. Vzhledem k dlouholetému procesu pořizování již závada není aktuální a ÚP vymezuje tuto plochu bývalého brownfieldu již jako stabilizovanou plochu výroby a skladování.

Namítající tvrdí, že vymezení plochy (VN) je v rozporu se zásadami zachování vleček a zvyšování podílu železniční dopravy stanovenými v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodech (D88) a (D90). Podle námítky dále vymezení plochy (VN) nevytváří podmínky pro rozvoj multimodální přepravy a komodalitu, což má být v rozporu se zásadou stanovenou v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodě (D109).

K tomu pořizovatel uvádí, že vzhledem k vymezení stabilizované plochy a definovanému charakteru plochy (VN), nyní označené jako (VL), nedochází k rozporu se zásadami dle výše uvedených bodů.

Právě zařazení do kategorie (VN), nyní označené jako (VL), umožňuje areálu TMS plnit roli v rámci multimodálního uzlu Pardubice, který integruje železniční, silniční a výhledově i leteckou a vodní dopravu. Tím je plně saturován cíl ÚP stanovený v bodech původně označených jako (D88), (D90) a (D109), přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D91), (D93) a (D110).

V plochách (VN) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenována „*logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště*“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VL) jmenovitě doplněn bod „*železniční vlečky*“. Doplnění přípustného využití ploch (VL) o bod „*železniční vlečky*“ v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající logiky, nikoliv zavedením nové funkce, která by předtím byla nepřipustná.

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (VL) hlavní funkcí lehký průmysl a přípustným využitím logistická centra a překladiště, jakýkoliv technický prvek nezbytný pro tento provoz – tedy i vlečka – je logicky přípustný z podstaty této definice, i kdyby nebyl jmenovitě uveden.

Železniční vlečky lze zařadit pod obecný pojem „*související dopravní infrastruktura*“, což jsou zařízení sloužící primárně pro uspokojení potřeb dané plochy a zajišťující její dopravní obsluhu. Tato kategorie je v regulativech většiny ploch ÚP Pardubice standardně uváděna jako přípustné využití, což např. v plochách výroby a skladování automaticky zahrnuje i vlečková vedení bez nutnosti jejich separátního výčtu.

V rámci ÚP platí princip, že nepřipustná jsou ta využití, která nesouvisejí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, nebo jsou explicitně zakázána. Jelikož železniční vlečky nebyly v plochách výroby a skladování nikdy explicitně zakázány, nelze jejich dřívější absenci v konkrétním jmenovitém výčtu vykládat jako jejich nepřipustnost.

Domnělý rozpor mezi grafickou a textovou částí ÚP tedy neexistuje. Plocha (VL) vymezená v grafické části je plně koordinována s textovými zásadami (zachování vleček, podpora komodalit), neboť tyto funkce obsahuje ve výčtu svého přípustného využití a jak bylo vysvětleno výše, rozpor nenastával ani bez jmenovitého uvedení bodu „*železniční vlečky*“.

Namítající dále uvádí, že existence překladiště je v souladu s cílem zadání ÚP (bod 7.1.2) zabránit zatěžování centra a obytných území necílovou dopravou. S tímto tvrzením pořizovatel souhlasí a uvádí, že vymezení plochy (VL) v této lokalitě není s tímto bodem zadání v rozporu. ÚP v definicích potvrzuje, že lehká výroba, která je uvedena v hlavním využití ploch (VL), může mít vysoké nároky na dopravní obslužnost včetně těžké nákladní dopravy nad 6 t, což přesně

odpovídá charakteru překladiště. Vymezením plochy (VL) ÚP zajišťuje, že provoz terminálu nebude nadměrně zatěžovat sousední obytné čtvrti, což by v případě plochy (VT) nebylo garantováno.

Vymezení předmětné lokality jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ představuje nalezení rovnováhy mezi zájmem namítajícího na zachování a rozvoji současného využití, které je v ploše (VL) přípustné, a veřejným zájmem na ochraně okolní obytné zástavby před negativními vlivy těžkého průmyslu.

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51026/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.2 Jako vlastník dotčených pozemků tímto namítám nesprávné vymezení podmínek pro využití *plochy VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA* s hlavním využitím *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí* a požaduji na dotčených pozemcích, na nichž je v současné době fakticky též provozováno překladiště kombinované dopravy, stanovení ploch *VT- TĚŽKÁ VÝROBA* s hlavním využitím *stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky*.

ODŮVODNĚNÍ:

V hlavním využití ploch označených návrhem ÚP jako *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA* (kdy toto hlavní využití má představovat dle návrhu ÚP převažující účel využití dané plochy) je navrhována *lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí*. V přípustném využití jsou pak u této plochy stanoveny např. následující způsoby využití - logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy či odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu. V nepřípustném využití u této plochy s rozdílným způsobem využití *VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA* jsou pak uvedeny „*veškeré provozy s negativním vlivem na životní prostředí*“.

Podatel tímto upozorňuje na zjevný rozpor mezi takto vymezeným způsobem využití u plochy označené návrhem ÚP jako *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA* a mezi požadavky stanovenými v Zadání Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „*Zadání ÚP*“). Dle Zadání ÚP, konkrétně dle jeho bodu (6.3) *Plochy s rozdílným způsobem využití* mají být plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území (dále i jen „*Vyhláška*“). Podle Vyhlášky, konkrétně podle jejího § 3 odst. (2) písm. a), se plochy v územních plánech vymezují podle stávajícího způsobu využití nebo požadovaného způsobu využití a dále ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti. Podle § 3 odst. (3) se pak 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.

Podatel s ohledem na výše uvedené konstatuje, že **plochy označené návrhem ÚP jako VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA a vymezení jejich využití nesplňují v podstatě žádný z výše uvedených požadavků Vyhlášky**, když do přípustného využití řadí způsoby využití (např. logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy a terminály kombinované dopravy, kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry), které nelze považovat ani za využití doplňující, podmiňující či činnosti nekolidující se stanoveným hlavním využitím ploch, tedy s *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobou bez negativního vlivu na životní prostředí* a to při nutnosti respektovat další podmínky stanovené návrhem ÚP, jak jsou stanoveny v definicích *nerušící výroby* (uvedena v bodu 33) VÝKLAD POJMŮ na str. 4 textové části návrhu ÚP) a *drobné a řemeslné výroby* (uvedena v bodu 15) VÝKLAD POJMŮ na str. 2 textové části návrhu ÚP), když pod nerušící výrobou je potřeba dle této definice rozumět „*činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení nenarušují negativními účinky provoz a užíváním staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území. Jedná se především o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí*“ a spadají sem dle výslovného vymezení zejm. např. komerční služby kadeřnické, masérské, ubytovací, sklenářské, instalatérské, lázeňské či drobná řemeslná výroba, tiskárny, pekárny, výroba potravin či nápojů a další výroba odpovídající zde uvedené charakteristice, tedy činnosti svou povahou velmi vzdálené provozu překladiště kombinované dopravy. Pojem drobné a řemeslné výroby, kdy drobná a řemeslná výroba dle návrhu ÚP představuje převažující část hlavního využití plochy *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA*, je zde vymezen jako „*malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku / závodě / zařízení a s malými nároky na dopravní obslužnost, zpravidla zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou nad 6 t (dopravní obsluha zpravidla možná jen osobními automobily a malými nákladními automobily do 6 t)*. Zpravidla má formu živnostenského podnikání fyzických osob. Je zpravidla slučitelná s bydlením, nemá dopad na zvýšení dopravní zátěže území a svým charakterem a kapacitou nemění zásadně charakter území“. Toto vymezení je zcela neslučitelné s provozováním překladiště kombinované dopravy na dotčených pozemcích a pozemcích okolních, a tedy i s přípustným využitím pro plochu *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA*.

Vzhledem k tomu, že stanovení ploch VN - **NERUŠÍCÍ VÝROBA** na dotčené pozemky a pozemky okolní se s ohledem na výše uvedené jeví jako zcela v rozporu se Zadáním ÚP i současným faktickým využitím dotčených pozemků a pozemků okolních, a k tomu, že **návrh ÚP ani nepočítá se stanovením ploch dopravní infrastruktury, konkrétně ploch pro logistická centra jako ploch kombinované dopravy** (jako ploch, které Vyhláška dokonce výslovně upravuje), a nestanoví pro ně tedy ani žádné způsoby využití, nezbývá podatelci nic jiného, než požadovat na dotčených pozemcích a pozemcích okolních stanovení ploch **VT- TĚŽKÁ VÝROBA s hlavním využitím stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky**, jejichž vymezení hlavního i přípustného využití jednak nekoliduje s výše uvedenými podmínkami Vyhlášky, a **jejichž využitím některým z navrhovaných přípustných využití nedojde ke zhoršení podmínek hlavního využití této plochy**, tedy využití pro umístění staveb a zařízení těžkého průmyslu a energetiky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka směřuje proti stanoveným podmínkám pro využití plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ vymezené na předmětných pozemcích a požaduje vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“. Namítající se obává, že navržená regulace plochy (VN) by omezila budoucí rozvoj areálu a zhoršila podmínky pro jeho využívání. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a kontinuitou s platným ÚP, kde je předmětná lokalita vymezena převážně jako „Výroba průmyslová – VP“, předmětné pozemky potom převážně jako „Plochy hromadných parkingů a garáží – DP“. Namítající rozporuje stanovené podmínky využití ploch (VN) s odkazem na vyhlášku č. 501/2006 Sb.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je předmětná lokalita vymezena převážně jako stabilizovaná plocha „Plochy hromadných parkingů a garáží – DP“, část p.p.č. 252/17, k.ú. Pardubičky, zasahuje do stabilizované plochy „Občanská vybavenost vyšší - administrativa – OVa“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl pro předmětné pozemky stanoven způsob využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Požadavku na vymezení plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ nebylo vyhověno.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tato úprava byla provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS. Tento krok byl rovněž logickým vyústěním analýzy připomínek a námitek k návrhu ÚP 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). Tato úprava byla provedena pro vyšší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost, aby nedocházelo k záměně s nerušícími službami a nerušící výrobou, které jsou přípustné v plochách bydlení a smíšených obytných. Tímto krokem byl vyjasněn charakter plochy. Nový název „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ jasně deklaruje, že se jedná o plochy pro průmyslové a logistické využití, nikoliv pro drobné živnostenské služby. 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.

Vymezení předmětných pozemků jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ namísto požadované plochy „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ je v souladu s fungováním překladiště kombinované dopravy z následujících důvodů:

1. Aplikace „hlavního“ a „přípustného“ využití

Namítající se domnívá, že charakter překladiště je neslučitelný s definicí „drobné a řemeslné výroby“ uvedené v hlavním využití plochy. ÚP Pardubice však pro plochy (VL) stanovuje podmínky využití takto:

- Hlavní využití: Zahrnuje *lehkou, drobnou a řemeslnou a zemědělskou výrobu, ...*
- Přípustné využití: Zde jsou výslovně a jmenovitě uvedena *logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště, skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy, ...*

Z hlediska výkladu ÚP se aplikace jednotlivých kategorií využití v regulativech ploch řídí hierarchickým vztahem, kde hlavní využití určuje dominantní charakter území a ostatní kategorie jej doplňují za případně dále stanovených podmínek, přičemž jakékoli využití uvedené jako „přípustné“ je plnohodnotným a legálním způsobem využití dané plochy, který doplňuje hlavní funkci a je s ní v daném území koordinován.

2. Definice „lehké výroby“ a nákladní doprava

Územní plán v kapitole „Výklad pojmů“ definuje lehkou výrobu, která je součástí hlavního využití ploch (VL) následovně: *„Lehká výroba – malosériová i velkosériová průmyslová výroba s vysokými prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz i skladování, provozovaná zpravidla ve velkoprostorových halových objektech. Výroba se zvýšenými nároky na dopravní obsluhu, často včetně obsluhy těžkou nákladní dopravou (nad 6 t). Lehká výroba zahrnuje obory a provozy lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, montážní závody a závody textilního průmyslu, obuvnictví, nábytkářství, výroby elektroniky, papírenství a polygrafie, potravinářství, a obdobných průmyslových odvětví. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby zpravidla nepřesahuje hranice výrobního areálu.“*

Provoz překladiště je v souladu s charakterem plochy určeným mimo jiné i touto definicí.

3. Negativní vlivy, slučitelnost s jinými funkcemi

Namítající tvrdí, že překladiště je provozem s negativním vlivem, a proto do plochy (VN), nyní označené jako (VL), nepatří. ÚP rozlišuje míru těchto vlivů:

Plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ je určena pro provozy, jejichž negativní vlivy zpravidla nepřesahují hranice areálu nad přípustnou mez. Hlavní využití plochy (VL) je definováno jako výroba bez negativního vlivu na životní prostředí.

Naproti tomu plocha „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ zahrnuje stavby a zařízení těžkého průmyslu a energetiky, u kterých se předpokládá výrazně vyšší míra zátěže. Těžká výroba (VT) je určena pro provozy, které jsou pro město strategicky důležité, ale prostorově a hygienicky náročné. Stanovení ploch (VT) v blízkosti obytných území je z urbanistického hlediska považováno za nežádoucí kvůli nadměrné zátěži.

Pro obě kategorie platí, že při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez. Tyto podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném pojednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Vzhledem k tomu, že modernizované překladiště kombinované dopravy má při použití moderních technologií negativní účinky eliminovatelné v rámci areálu, je jeho zařazení do kategorie (VL) koncepčně správné. Vymezení terminálu jako stabilizované plochy (VL) zajišťuje kontinuitu současného využití (logistika a překlad zboží) a zároveň odpovídá moderní koncepci rozvoje města, která se soustředí na výrobu a skladování bez negativních dopadů na okolí.

Stanovení koncepce plošného uspořádání a volba konkrétních typů ploch s rozdílným způsobem využití je plně v kompetenci zpracovatele ÚP. Územní plán Pardubice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Zpracovatel není povinen vymezit veškeré typy ploch uvedené v této vyhlášce, ale vybírá a případně dále podrobněji člení ty kategorie, které odpovídají podmínkám a charakteru řešeného území. V případě Pardubic bylo zvoleno členění ploch výroby a skladování na výrobu těžkou (VT), lehkou a skladování (VL) a zemědělskou (VZ), což je pro potřeby města dostatečné a koncepčně správné. Samostatné plochy pro skladové areály (logistiku) ani pro dopravu kombinovanou zpracovatel v ÚP nevymezil a tyto činnosti jsou pokryty v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně v rámci ploch (VL) a (VT), viz výše.

Vymezení předmětné lokality jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ představuje nalezení rovnováhy mezi zájmem namítajícího na zachování a rozvoji současného využití, které je v ploše (VL) přípustné, a veřejným zájmem na ochraně okolní obytné zástavby před negativními vlivy těžkého průmyslu.

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

2023

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

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51028/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.3 Jako vlastník dotčených pozemků požaduji do grafické části návrhu ÚP, konkrétně do výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, číslo výkresu I.2d, doplnit zákres již existujících vleček, a to konkrétně vlečky (dále i jen „terminálová vlečka“) nacházející se zejm. na pozemku parc.č. 531/6 k.ú. Pardubičky a pozemcích parc.č. 99/46, 99/45, 99/26, 99/21, 99/18 k.ú. Drozdice a z části na dalších okolních pozemcích (např. pozemek parc.č. 531/16, 525/3, 525/2, 524/1 v k.ú. Pardubičky, či pozemky parc.č. 99/38, 99/24, 99/25, 99/22, 99/11 k.ú. Drozdice) a dále ostatních vleček, na které navazuje, jakož i vleček do ní zaústěných. Terminálová vlečka je schematicky zakreslena v obrazové příloze.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. **Nezbytnou součástí tohoto překladiště kombinované dopravy provozovaného i na dotčených pozemcích je mimo jiné terminálová vlečka**, bez jejíž existence a užívání by uvedené překladiště nebylo provozuschopné. **Tato terminálová vlečka**, ani vlečky, do kterých je zaústěna, případně které jsou zaústěny do terminálové vlečky, však **nejsou zakresleny v grafické části návrhu ÚP**, konkrétně ve výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, číslo výkresu I.2d, **a to na rozdíl od jiných vleček v okolí.**

Nerespektování stávajícího faktického stavu, kdy terminálová vlečka je nezbytnou součástí překladiště kombinované dopravy, nacházejícího se a provozovaného z části i na dotčených pozemcích, by bylo významným zásahem do provozu a dalšího možného rozvoje tohoto překladiště kombinované dopravy, a tedy i do základních práv a oprávněných zájmů podatele jako vlastníka dotčených pozemků. K tomu, aby byl možný rozvoj, modernizace či jiné nakládání s terminálovou vlečkou pro potřeby existujícího překladiště kombinované dopravy a jeho rozvoje, je dále nezbytně nutné, aby návrh ÚP počítal i s vlečkami, na které terminálová vlečka navazuje a jejichž existence je tedy nezbytným předpokladem pro využívání terminálové vlečky a tedy překladiště jako takového.

Nerespektování existence stávajících vleček vedoucích či existujících na fungujícím terminále kombinované dopravy, který se z části nachází i na dotčených pozemcích, je dále v rozporu se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“), podle něhož má být návrh ÚP zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (viz bod (3.2) Zadání ÚP).

Podatel v souvislosti s výše uvedeným dále zdůrazňuje, že na modernizaci a rozšíření uvedeného překladiště kombinované dopravy (a to konkrétně právě i na dotčených pozemcích) v následujících letech bylo společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, schváleno poskytnutí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2 v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, a to ve výši desítek milionů korun českých. V důsledku nerespektování existence terminálové vlečky a dalších vleček, do nichž je zaústěna nebo které na ni navazují, by s ohledem na výše uvedené byly fungování a další rozvoj uvedeného překladiště ohroženy či dokonce znemožněny, čímž by vznikla škoda velkého rozsahu nejen společnosti T-PORT spol. s r.o. jako provozovateli překladiště, ale zároveň podateli jako vlastníkově dotčených pozemků, jakož i ke škodě při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.

Podatel tímto namítá, že výše uvedený nedostatek spočívající v nezakreslení existující terminálové vlečky a dalších vleček v grafické části návrhu ÚP je v jasném rozporu nejen se současným faktickým stavem, z něhož by měl návrh ÚP vycházet a respektovat jej, ale i v rozporu s textovou částí samotného návrhu ÚP, když textová část návrhu ÚP ve své části D. 1.5 *Železniční doprava*, v bodech (D88) a (D90) stanovuje s „*cílem postupného zvyšování podílu železniční dopravy na dělbě přepravní práce v osobní i nákladní dopravě*“ jako jednu ze zásad rozvoje železniční dopravy zásadu „*zachovat stávající vlečky a vytvořit tak podmínky pro jejich možné další využití s cílem preference železniční nákladní dopravy před automobilovou nákladní dopravou*“.

Rozpor mezi grafickou částí návrhu ÚP a jeho textovou částí je nutné shledávat i v grafickém neznázornění terminálové vlečky a vleček, do kterých je zaústěna, či na ni navazujících, když textová část návrhu ÚP stanoví mezi hlavními zásadami rozvoje kombinované dopravy (bod (D109)) zásadu „*vytvářet na území města Pardubice podmínky pro komodalitu v*

přepravních řetězcích, tedy vytvářet podmínky pro rozvoj multimodální (intermodální) přepravy, při které je v rámci dělby přepravní práce v nákladní dopravě podíl nákladní automobilové dopravy po silnicích a jiných pozemních komunikacích minimalizován ve prospěch železniční, lodní a letecké dopravy.“ Při nerespektování stávajících existujících, a to dokonce reálně využívaných vleček, nemůže být očekáváno, že tento cíl spočívající ve zvýšení podílu nákladní železniční dopravy bude naplněn.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky a další v námitce uvedené parcely vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kam požaduje doplnit vlečky v areálu překladiště kombinované dopravy.

Námitka směřuje proti neúplnému zakreslení vleček v areálu překladiště kombinované dopravy a požaduje do grafické části návrhu ÚP, konkrétně do výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, doplnit zakres terminálové vlečky a dále i ostatních vleček na ní navazujících a do ní zaústěných. Schematický zakres terminálové vlečky byl doložen jako příloha námitky. V nerespektování existence stávajících vleček namítající spatřuje nesoulad s prioritou týkající se environmentálně šetrných forem dopravy uvedenou v PÚR ČR a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování této priority uvedeno. Dále poukazuje na údajný nesoulad grafické části se zásadami uvedenými přímo v textové části návrhu ÚP.

Námitce bylo vyhověno, v grafické části návrhu ÚP Pardubice, konkrétně ve výkrese I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, byl doplněn zakres stávající železniční vlečky (tzv. terminálové vlečky) v rozsahu doloženém namítajícím. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VN), nyní označených jako (VL), doplněn bod „železniční vlečky“.

Doplnění zakres konkrétní funkční vlečky do výkresu koncepce dopravní infrastruktury zvyšuje srozumitelnost dokumentace a je i logickým krokem vzhledem ke znázornění obdobné stávající infrastruktury v tomto výkrese.

Areál bývalých Továren mlýnských strojů (TMS) a okolní plochy byly v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezeny jako stabilizovaná plocha ze způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

Vymezení stabilizované plochy předpokládá zachování stávajícího stavu v území. V úvodní části textové části ÚP jsou definovány vybrané pojmy, přičemž stabilizovaná plocha / stabilizované území – je definována / definováno takto: „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“.

Namítající ve své námitce tvrdí, že nezakreslení existující terminálové vlečky a dalších vleček je v rozporu se zásadami zachování vleček a zvyšování podílu železniční dopravy stanovenými v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v bodech (D88) a (D90) a zásadou podpory multimodální přepravy a komodality stanovenou tamtéž v bodě (D109).

K tomu pořizovatel uvádí, že vzhledem k vymezení stabilizované plochy a definovanému charakteru plochy (VN), nyní označené jako (VL), nedochází k rozporu se zásadami dle výše uvedených bodů, přičemž k rozporu nedocházelo ani bez zakres některých areálových vleček a následné úpravy regulativů.

Právě zařazení do kategorie (VN), nyní označené jako (VL), umožňuje areálu TMS plnit roli v rámci multimodálního uzlu Pardubice, který integruje železniční, silniční a výhledově i leteckou a vodní dopravu. Tím je plně saturován cíl ÚP

stanovený v bodech původně označených jako (D88), (D90) a (D109), přičemž ve finální podobě ÚP se jedná o body (D91), (D93) a (D110).

V přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití nelze jmenovitě obsáhnout všechny možnosti využití, které v praxi mohou nastat. Tato skutečnost vychází ze samotné podstaty a měřítka tohoto koncepčního dokumentu. Územní plán nemůže a nemá předvídat konkrétní a detailní stavební nároky jednotlivých ploch. Přípustné využití je v dokumentaci definováno jako další využití plochy, které přímo souvisí s hlavním využitím, doplňuje jej a nezhoršuje jeho podmínky. Pokud je tedy v ploše (VL) hlavní funkcí lehký průmysl a přípustným využitím logistická centra a překladiště, jakýkoliv technický prvek nezbytný pro tento provoz – tedy i vlečka – je logicky přípustný z podstaty této definice, i kdyby nebyl jmenovitě uveden.

Železniční vlečky lze zařadit pod obecný pojem „související dopravní infrastruktura“, což jsou zařízení sloužící primárně pro uspokojení potřeb dané plochy a zajišťující její dopravní obsluhu. Tato kategorie je v regulativech většiny ploch ÚP Pardubice standardně uváděna jako přípustné využití, což např. v plochách výroby a skladování automaticky zahrnuje i vlečková vedení bez nutnosti jejich separátního výčtu.

V rámci ÚP platí princip, že nepřipustná jsou ta využití, která nesouvisejí s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím, nebo jsou explicitně zakázána. Jelikož železniční vlečky nebyly v plochách výroby a skladování nikdy explicitně zakázány, nelze jejich dřívější absenci v konkrétním jmenovitém výčtu vykládat jako jejich nepřipustnost.

V plochách (VN) byly již v návrhu ÚP pro veřejné projednání mezi přípustným využitím výslovně jmenována „*logistická centra, plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy a kontejnerová překladiště*“. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále do regulativů ploch (VL) jmenovitě doplněn bod „*železniční vlečky*“. Doplnění přípustného využití ploch (VL) o bod „*železniční vlečky*“ v pozdějších etapách pořizování ÚP bylo pouze zpřesněním a potvrzením stávající logiky, nikoliv zavedením nové funkce, která by předtím byla nepřipustná.

Závěrem lze tedy shrnout, že i když železniční vlečky nebyly v dřívějších etapách pořizování v regulativech ploch (VN) výslovně jmenovány a některé nebyly zakresleny v grafické části, jejich existence a budování bylo v plochách výroby a skladování (dříve VN, nyní VL) vždy legitimní a přípustné, neboť se jedná o integrální součást dopravní obsluhy průmyslových a logistických areálů.

V dalších etapách pořizování pak upravený návrh ÚP existenci terminálové vlečky v areálu TMS kodifikuje a vytváří přímý rámec pro její další využití a modernizaci.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51024/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.4 Jako vlastník dotčených pozemků požaduji, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat trolejbusovou dráhu včetně její točny v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je tedy využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Průmyslovou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 179/13 a 179/55 v k.ú. Pardubičky.

Vedle této skutečnosti je při provozu uvedeného překladiště počítáno s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ právě na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Jak využívání ulice Průmyslové jako jedné z přístupových cest k překladišti kombinované dopravy, které se nachází ve zdejší areálu bývalých Továren mlýnských strojů, tak využívání ulice Průmyslové k příjezdu na plochu pro skladování, představují významné zatížení ulice Průmyslové příjezdovými a odjíždějícími nákladními automobily, převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedenou trolejbusovou trasu, zejm. pak v kombinaci s využíváním hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna.

Instalace trolejového vedení v ulici Průmyslové, kterou by s sebou zavedení této trolejbusové trasy přineslo, bude dále představovat významnou překážku při dovozu nadrozměrných nákladů do bývalého areálu Továren mlýnských strojů, tedy i do zdejšího terminálu kombinované dopravy, jakož i na dotčené pozemky a bude tak velmi zásadním zásahem do provozu celého tohoto průmyslového areálu, doposud využívaného též k velkosériové výrobě jiných významných společností.

Zavedení této trolejbusové trasy a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této části ulice Průmyslové může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů. V kombinaci se zavedením hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna a hlavního pěšího propojení a cyklistické dopravy v ulici Holandská, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je v ulici Průmyslová navržen nový úsek trolejbusové traktce včetně její točny.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru trolejbusové trati a točny v ulici Průmyslová. Namítající argumentuje neslučitelností trolejbusového provozu s těžkou nákladní dopravou terminálu kombinované dopravy, přičemž intenzivní provoz nákladní dopravy považuje za bezpečnostní riziko pro budoucí cestující a chodce. Namítající dále argumentuje, že omezení pro nadrozměrné náklady kvůli trolejovému vedení v ulici Průmyslová v kombinaci s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Pozemkové parcely č. 179/9 a 154/7 v k.ú. Pardubičky jsou ve vlastnictví statutárního města Pardubice. Pozemková parcela č. 534/1 v k.ú. Pardubičky ulici Průmyslová mimoúrovňově kříží, jedná se o pozemek železniční vlečky.

Ve výkrese I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“ v části ulici Průmyslová je pro nový úsek trolejbusové traktce navržen „koridor vedený od Zámečku ke Zdravotní škole“ a nová točna „Zdravotní škola“, která bude sloužit pro otáčení a odstavování vozidel trolejbusové traktce.

Z hlediska pasportu komunikací je ulice Průmyslová veřejnou místní komunikací, která slouží k obecnému užívání. Město jako vlastník těchto pozemků má právo a povinnost v rámci územního plánování určovat jejich využití ve veřejném zájmu.

ÚP stanovuje dopravní koncepci města Pardubice založenou na propojení silniční, železniční, autobusové, pěší a cyklistické dopravy, ve vazbě na širší území a okolní obce. Stávající dopravní systémy a subsystémy jsou doplněny o nové prvky a součásti, a to v závislosti na potřebách navrhovaného plošného rozvoje území města, a s cílem zlepšení prostupnosti území a zajištění dopravní přístupnosti do vymezených rozvojových ploch.

ÚP vytváří předpoklady pro posílení role veřejné dopravy osob, tedy i městské hromadné dopravy a s tímto cílem navrhuje mimo jiné také nové úseky trolejbusové traktce a nové točny sloužící pro otáčení a odstavování vozidel městské hromadné dopravy.

Dopravní koncepce stanovená v ÚP v oblasti trolejbusové dopravy je založena na posílení kapacitní a ekologicky šetrné elektrické traktce a na rozšíření obsluhy do okrajových, dosud neobsložených nebo nově rozvíjených částí města. Navržený úsek v ulici Průmyslová je součástí rozvoje sítě městské hromadné dopravy a rovněž vymezení nové točny je součástí této koncepce. Rozvoj trolejbusové dopravy v této části města reaguje na potřebu kvalitního napojení stabilizovaných areálů a občanského vybavení (areál zdravotní školy, průmyslová zóna).

Navrhovaný úsek trolejbusové traktce je přímým pokračováním stávající trolejbusové traktce, která je v současnosti ukončena na obratišti Zámeček. Trolejové vedení je tedy v části ulice Průmyslová již nyní přítomno. Subjekty provozující dopravu nadrozměrných nákladů se musí existujícímu trolejovému vedení přizpůsobit již za současného stavu. Prodloužení tratě o několik set metrů v rámci stejného uličního koridoru nepředstavuje novou, nepředvídatelnou překážku, která by zásadně změnila provozní parametry areálu.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Nadto je třeba zmínit, že linky autobusů i trolejbusů (bez trolejového vedení) obsluhují tuto část ulice Průmyslová již v současné době. Územní plán vymezuje

koridory v koncepční rovině, přičemž konkrétní technické parametry (šířka komunikace, výška trolejí, separační prvky) a zajištění bezpečného provozu budou předmětem navazujících stupňů projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění kvalitní veřejné dopravy pro obyvatele a uživatele území.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení úseku trolejbusové traktce v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

ZÚR PK v čl. (52) písm. b) výslovně ukládají vytvářet podmínky pro vyšší uplatnění městské a regionální hromadné dopravy.

Závěrem lze shrnout, že návrh úseku trolejbusové traktce včetně její točny je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh úseku trolejbusové traktce včetně její točny v ulici Průmyslová zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 197

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51023/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.5 Jako vlastník dotčených pozemků požaduji, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat hlavní pěší propojení ulice Průmyslové železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, které představují jediné přístupové cesty k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Průmyslovou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 179/13 a 179/55 v k.ú. Pardubičky.

Vedle této skutečnosti je při provozu uvedeného překladiště počítáno s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Jak využívání ulice Průmyslové jako přístupové cesty k překladišti kombinované dopravy, tak využívání ulice Průmyslové k příjezdu na plochu pro skladování, představují významné zatížení ulice Průmyslové příjezdějícími a odjíždějícími nákladními automobily, převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna, zejm. pak v kombinaci s využíváním trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky.

Zavedení tohoto hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice - Průmyslová zóna a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této části ulice Průmyslové může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubický a hlavního pěšího propojení a cyklistické dopravy v ulici Holandská, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované zčásti i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je formou územní rezervy navrženo hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že nárůst pohybu chodců v kombinaci s novou trolejbusovou tratí společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Hlavní pěší propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna je v návrhu ÚP vymezeno formou územní rezervy jako koncepční prvek veřejné prostupnosti (plovoucí značka), nikoliv jako pevně trasovaná liniová stavba.

Pěší propojení v této lokalitě nabývá zásadního významu v souvislosti se záměrem realizace nové železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna (v rámci koridoru X22/VXD014), který je převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR PK). Zajištění bezpečné a přímé vazby mezi tímto dopravním uzlem, ulicí Průmyslovou a okolními částmi města je nezbytným předpokladem pro plnohodnotné využití nové zastávky a zlepšení integrace průmyslových lokalit do městské struktury.

Návrh ÚP v této lokalitě doplňuje chybějící vazby a koncepční prvky prostupnosti, které zlepšují vazbu průmyslové zóny na kompaktní město a plánovanou železniční zastávku. ÚP navrhuje řešení prozatím v obecné rovině, kdy plovoucí značka v ÚP deklaruje potřebu zajistit prostupnost územím, ale dává dostatečný prostor pro případné budoucí upřesnění změnou ÚP.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují vytvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh hlavního pěšího propojení pro zajištění prostupnosti území a dostupnosti budoucího významného dopravního uzlu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51019/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.6 Jako vlastník dotčených pozemků požaduji, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat hlavní pěší propojení podél ulice Holandské.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, které představují jediné přístupové komunikace k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků parc.č. 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdovými a odjezdovými nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené hlavní pěší propojení podél ulice Holandské.

Zavedení tohoto hlavního pěšího propojení podél ulice Holandské (navíc doprovázeného opatřením pro cyklisty na vozovce v této ulici) a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.**

Zároveň by takové omezení uvedených provozů mělo nepochybně za následek zcela mimořádný a v podstatě ničím neodůvodněný zásah do vlastnictví majitelů zdejších areálů a jejich částí a vznik velmi rozsáhlých škod nejen vlastníkům (mezi nimi i podatelů), ale i provozovatelům těchto areálů či jejich částí, a to nepochybně celkově v řádech stovek milionů až miliard korun českých.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých. Vedle

škod, které by mohly vzniknout vlastníkům a provozovatelům zdejších areálů, by tak mohlo dojít i **ke škodám při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je navrženo hlavní pěší propojení podél ulice Holandská.

Námitka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru hlavního pěšího propojení podél ulice Holandská. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že nárůst pohybu chodců podél ulice Holandské v kombinaci s novou trolejbusovou tratí v ulici Průmyslová společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Hlavní pěší propojení podél ulice Holandská je v návrhu ÚP vymezeno jako koncepční prvek veřejné prostupnosti. V blízkosti předmětné lokality se nacházejí stávající i rozvojové plochy bydlení (zastavitelná plocha 362b-Z). Vymezení pěšího propojení podél ulice Holandská je logickým požadavkem na obslužnost a prostupnost území pro rezidenty i zaměstnance průmyslové zóny.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v podkapitole C.1.2 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice jednotlivých urbanistických lokalit“ ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, přičemž mezi zásadami stanovenými v bodě (C35) pro lokalitu Drozdice je mimo jiné uvedeno:

d) rozvíjet lokální integrační osu z Drozdic do lokálního centra Černá za Bory jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

Vymezení koncepčního prvku veřejné prostupnosti nebude mít negativní dopad na vnitřní fungování areálu TMS (a celé průmyslové zóny). Cílem ÚP je vést tyto trasy primárně po veřejných komunikacích, nikoliv skrze areály průmyslové zóny.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Poživatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh hlavního pěšího propojení pro zajištění prostupnosti území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh hlavního pěšího propojení podél ulice Holandská zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51014/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.7 Jako vlastník dotčených pozemků tímto požaduji, aby byl z návrhu ÚP vypuštěn záměr realizovat opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, které představují jediné přístupové komunikace k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků parc.č. 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdějíci a odjíždějíci nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, která by potenciálně využívala uvedené opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

Zavedení tohoto opatření pro cyklisty (navíc doprovázeného hlavním pěším propojením podél ulice Holandské) a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provozy nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých Továren mlýnských strojů a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, **pak bude mít fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje**, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

Zároveň by **takové omezení uvedených provozů mělo nepochybně za následek zcela mimořádný a v podstatě ničím neodůvodněný zásah do vlastnictví** majitelů zdejších areálů a jejich částí a **vznik velmi rozsáhlých škod** nejen vlastníkům (mezi nimi i podatelů), ale i provozovatelům těchto areálů či jejich částí, a to nepochybně celkově v řádech stovek milionů až miliard korun českých.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společnosti T- PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých. Vedle

škod, které by mohly vzniknout vlastníkům a provozovatelům zdejších areálů, by tak mohlo dojít i **ke škodám při čerpání veřejných prostředků a k dalším dopadům při realizaci cílů stanovených Evropskou unií.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, kde je navrženo opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská.

Námítka směřuje proti koncepci dopravní infrastruktury v blízkosti předmětné lokality, konkrétně požaduje vypuštění záměru opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská. Namítající argumentuje tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že zavedení tohoto opatření pro cyklisty společně s navrhovanými pěšími trasami a v kombinaci s novou trolejbusovou tratí v ulici Průmyslová může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno.

Opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská je v návrhu ÚP vymezeno jako koncepční prvek veřejné prostupnosti. V blízkosti předmětné lokality se nacházejí stávající i rozvojové plochy bydlení (zastavitelná plocha 362b-Z). Vymezení opatření pro cyklisty v ulici Holandská je logickým požadavkem na obslužnost a prostupnost území pro rezidenty i zaměstnance průmyslové zóny.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v podkapitole C.1.2 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice jednotlivých urbanistických lokalit“ ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, přičemž mezi zásadami stanovenými v bodě (C35) pro lokalitu Drozdice je mimo jiné uvedeno:

d) rozvíjet lokální integrační osu z Drozdic do lokálního centra Černá za Bory jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

Vymezení koncepčního prvku veřejné prostupnosti nebude mít negativní dopad na vnitřní fungování areálu TMS (a celé průmyslové zóny). Cílem ÚP je vést tyto trasy primárně po veřejných komunikacích, nikoliv skrze areály průmyslové zóny.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění záměru z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je veřejným zájmem deklarovaným přímo ve stavebním zákoně. Z dopravního systému nelze vylučovat jednotlivé druhy dopravy, zejména ne ty environmentálně šetrné.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat funkci nákladní logistiky na úkor ostatních složek dopravy. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří zajištění bezpečné mobility pro všechny skupiny obyvatel.

Poživatel dále vyvrací tvrzení, že by vymezení pěší trasy v kombinaci s dalšími opatřeními bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, plnohodnotné využití a revitalizace areálu TMS vyžaduje jeho organické zapojení do městské struktury, což není možné bez zajištění vazeb pro bezmotorovou dopravu a napojení na zastávky veřejné dopravy. Uzavřený monofunkční areál generující výhradně těžkou nákladní dopravu by v území zvyšoval míru fragmentace území, což je v přímém rozporu s koncepcí územního plánu. Takové lokality fungují jako civilizační bariéry, které znemožňují utvoření přirozených vazeb mezi jednotlivými částmi města. Koncepce ÚP Pardubice naopak usiluje o eliminaci bariérového efektu a posilování integračních vazeb tak, aby město fungovalo jako jeden soudržný celek.

Záměr dále přímo naplňuje priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy.

PÚR ČR v čl. (24) ukládá vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Výslovně zmiňuje nutnost vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy, jako je železniční, cyklistická nebo pěší doprava. V čl. (28) se zaměřuje na zajištění kvality života obyvatel skrze zohledňování potřeby udržitelného rozvoje území a nároků na veřejnou infrastrukturu a zelenou infrastrukturu v dlouhodobých souvislostech a dále v čl. (29) klade zvláštní důraz na návaznost různých druhů dopravy a vytváření podmínek pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. Cílem je zlepšovat prostupnost sídel pro tyto environmentálně šetrné formy a poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility.

Závěrem lze shrnout, že koncepční návrh opatření pro cyklisty na vozovce pro zajištění prostupnosti území je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakožto i s PÚR ČR a ZÚR PK. Představuje veřejný zájem na rozvoji udržitelné mobility a obslužnosti území, který je v souladu s koncepcí vyváženého rozvoje města Pardubice.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byla námitka zamítnuta a návrh opatření pro cyklisty na vozovce v ulici Holandská zůstává v návrhu ÚP zachován.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51012/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.8 Jako vlastník dotčených pozemků požaduji, aby bylo z návrhu ÚP vypuštěno umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, které představují jediné přístupové komunikace k dotčeným pozemkům, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Při provozu předmětného překladiště kombinované dopravy je využíváno dvou hlavních výjezdů z areálu, v němž se překladiště nachází, kdy jedním z nich je výjezd právě na ulici Holandskou, a to prostřednictvím pozemku parc.č. 99/18 v k.ú. Drozdice a pozemků parc.č. 525/1 a 524/2 v k.ú. Pardubičky.

Využívání ulice Holandské jako hlavní přístupové cesty nejen k překladišti kombinované dopravy, které se nachází z části na dotčených pozemcích, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdějícími a odjíždějícími nákladními automobily, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro veřejnost, jejíž pohyb se v důsledku rozšíření zdejších ploch pro bydlení v této lokalitě dále zvýšil.

V souvislosti s výše uvedeným podatel zdůrazňuje, že Zadání Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“) již není aktuální a neodpovídá tedy realitě, pokud jde o stanovení závady ZU 7 (bod (4.2.1) Zadání ÚP), představované nevyužitým územím v lokalitě areálu bývalých Továren mlýnských strojů v lokalitě Pardubičky, Drozdice, kde se nacházejí též dotčené pozemky. Předmětné území, alespoň pokud jde o území představované pozemky, na nichž je provozováno zdejší překladiště kombinované dopravy, již nepředstavuje nevyužívané území. Naopak jde o území, jehož podoba a využití se v následujících letech po přijetí Zadání ÚP významně změnily, a to mimo jiné v návaznosti na zavedení provozu zdejšího terminálu kombinované dopravy, které je provozováno z části i na dotčených pozemcích. Již v současné době je tedy v bezprostřední blízkosti navrhované plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská, konkrétně zčásti i na dotčených pozemcích, provozován uvedený terminál kombinované dopravy, který s sebou přináší zátěž svého provozu, a to nejen pro své bezprostřední okolí, ale zejm. právě pro ulici Holandskou, u níž je rozšíření plochy bydlení navrhováno. Spolu se zavedením provozu zdejšího terminálu kombinované dopravy došlo a neustále dochází k dalšímu rozvoji a využívání areálu bývalých Továren mlýnských strojů, v němž se toto překladiště nachází. Dochází k budování nových hal a k rekonstrukci hal původních, které jsou obsazovány novými nájemníky s novými provozu, jdoucími za hranice neruší výroby.

Využívání ulice Holandské jako přístupové komunikace nejen k překladišti kombinované dopravy, ale jako přístupové komunikace do celého areálu bývalých Továren mlýnských strojů a dalších areálů v oblasti, tedy **představuje velmi značné zatížení ulice Holandské příjezdějícími a odjíždějícími nákladními automobily**, mimo jiné těmi převážejícími kontejnery - přepravní jednotky v intermodální dopravě, s nosností až 50 tun na zdejší terminál kombinované dopravy, **fakticky neslučitelné se zajištěním bezpečnosti pro obyvatele, žijící v tomto místě.**

Umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská a s tím ruku v ruce jdoucí nárůst pohybu veřejnosti v této ulici může mít za následek omezení nákladní dopravy v této oblasti a v důsledku toho velmi významný vliv na existující provoz nejen v předmětném areálu bývalých Továren mlýnských strojů (a tedy i na provoz zdejšího překladiště kombinované dopravy), ale i v ostatních sousedních areálech. V kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová v rozsahu pozemku parc.č. 179/9, 534/1 a 154/7 v k.ú. Pardubičky, která představuje druhou hlavní příjezdovou trasu do areálu bývalých TMS a tedy i na překladiště kombinované dopravy, provozované z části i na dotčených pozemcích, společně se zavedením hlavního pěšího propojení ulice Průmyslové a plánované železniční stanice Nemošice, a na druhé straně zavedení opatření pro cyklisty (navíc doprovázeného hlavním pěším propojením) podél ulice Holandské, **pak bude mít toto vše fatální dopad nejen na provoz tohoto překladiště kombinované dopravy**, ale i ostatních provozů fungujících v předmětném areálu a areálech sousedních. **Takový stav je však ve zjevném a neobhájitelném rozporu nejen s Politikou územního rozvoje České republiky**, stanovující mezi celorepublikovými prioritami územního plánování mj. požadavek „vytvářet předpoklady pro polyfunkční využití brownfields; hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území)“ či např. „vytvářet podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy“, **ale i v rozporu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásadami územního rozvoje**

Pardubického kraje, jejichž prioritou je mj. vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje a přitom se soustředit také na „*vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině*“, **jakož i se samotným Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011**, které tyto zásady přebírá a odkazuje na ně - viz bod (3.2) a (3.8) uvedeného Zadání.

Umístění plochy B - BYDLENÍ s označením 362b-Z při ulici Holandská, jak je navrhováno, **není ani v souladu s dalšími požadavky stanovenými v Zadání ÚP**, konkrétně např. s jeho požadavkem na to, aby návrh ÚP vytvářel podmínky mimo jiné i pro kvalitní bydlení - viz bod (7.1.2) Zadání ÚP. Bydlení vedle průmyslové zóny, konkrétně dokonce u existujícího a provozovaného překladiště kombinované dopravy, za kvalitní být považováno jistě nemůže.

U takto navrhované plochy B - BYDLENÍ při ulici Holandská navíc ani není pro její využití stanoven jakýkoliv požadavek na to, aby při umístění nových staveb pro bydlení bylo podmínkou takového umístění a výstavby přijetí opatření, bránících tyto stavby a jejich obyvatele před nepříznivými účinky stávajícího provozu. **To je s ohledem na existenci průmyslové zóny v bezprostředním okolí takto vymezené plochy zcela neakceptovatelné.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká plochy 362b-Z vymezené se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy bydlení 362b-Z v blízkosti předmětné lokality, tuto plochu požaduje vypustit. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy a zátěží z tohoto provozu a tím, že vysoká intenzita nákladní dopravy z překladiště je z bezpečnostního hlediska neslučitelná se zvýšeným pohybem veřejnosti v této lokalitě. Namítající dále argumentuje, že situování plochy pro bydlení při ulici Holandská v kombinaci se zavedením trolejbusové dopravy v ulici Průmyslová společně s dalšími navrhovanými pěšími a cyklistickými trasami v okolí může mít fatální dopad na fungování celého průmyslového areálu. V tomto návrhu namítající spatřuje nesoulad s prioritami týkajícími se využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy uvedenými v PÚR ČR a ZÚR PK a potažmo i nesoulad se zadáním, kde je respektování těchto priorit uvedeno. Rozpor se zadáním spatřuje namítající také ve vymezení plochy bydlení v bezprostřední blízkosti průmyslové zóny.

Zastavitelná plocha 362b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ respektuje kontinuitu dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje sídla, neboť je ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezena již v dosud platném ÚPm Pardubice (jako plocha pro bydlení nízkopodlažní předměstské, s označením 120/z). Vzhledem k této skutečnosti vymezení plochy 362b-Z nepředstavuje pro namítajícího nové, nepředvídatelné skutečnosti.

Stávající provoz namítajícího nejsou vymezením plochy 362b-Z právně dotčeny, mohou být nadále provozovány v souladu s vydanými povoleními.

Plocha 362b-Z naplňuje strategickou vizi „NÁVRAT DO MĚSTA“, která upřednostňuje intenzifikaci a využívání rezerv uvnitř urbanizovaného území a vymezení zastavitelných ploch v přímé návaznosti na stávající obytná jádra. V oddělených sídlech, jako jsou Drozdice, je v souladu s touto vizí umožněn pouze mírný plošný rozvoj formou doplňování proluk a okrajových nedokončených částí sídel, což plocha 362b-Z přesně naplňuje. Plocha 362b-Z přímo navazuje na obytné jádro Drozdice a dokončuje oboustrannou zástavbu podél místní komunikace. Tím doplňuje stávající urbanistickou strukturu a efektivně využívá stávající veřejnou infrastrukturu.

Z hlediska potřeby vymezení ploch pro bydlení se Pardubice potýkají s potřebou stabilizovat počet obyvatel a zajistit dostatečnou nabídku ploch pro různé formy bydlení. Podoba návrhu ÚP pro veřejné projednání oproti předešlé etapě

reflektovala upravenou rozvojovou vizi města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení č. 519 Z/2015, 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. Následně došlo k revizi této strategie a obratu směrem k umírněnějšímu rozvoji usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, které požadovalo redukci ploch vybočujících z původní koncepce a návrat k intencím platného územního plánu.

Zastupitelstvo města Pardubice usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021 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 zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice tak, aby byla zachována kontinuita rozvoje. Pokud tomu nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato zásada v novém ÚP respektována. Plocha 362b-Z zůstala zachována i v dalších etapách pořizování ÚP, neboť je v návrhu ÚP vymezena v rozsahu zastavitelnosti dle dosud platného územního plánu.

Podle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území, které dosahuje souladu veřejných a soukromých zájmů. V daném území nelze jednostranně upřednostňovat hospodářskou funkci překladiště na úkor ostatních složek území. ÚP musí koordinovat hospodářský rozvoj s environmentálními a sociálními potřebami, mezi které patří i zajištění dostatečných ploch pro bydlení v rámci kompaktního města i oddělených sídel.

Namítající uvádí, že pro plochu nejsou stanoveny požadavky na ochranu budoucích obyvatel před nepříznivými účinky stávajícího provozu. V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla do podmínek využití ploch „B – BYDLENÍ“ doplněna obecná specifická podmínka, že při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor. Tato regulace plně zajišťuje ochranu veřejného zdraví. Tato povinnost přechází na investory budoucí výstavby bydlení, kteří musí zajistit pohodu bydlení i v sousedství logistických areálů.

Současně byla do podmínek využití ploch „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ doplněna obecná specifická podmínka, že při umísťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. Pro areál namítajícího tak jsou rovněž stanoveny podmínky, kterými ÚP důsledně chrání obytná území před negativními vlivy. Je odpovědností provozovatele terminálu a průmyslového areálu zajistit taková technická a organizační opatření, aby provozem neobtěžoval okolní zástavbu.

Výše uvedené specifické podmínky byly do textové části návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Pořizovatel dále vyvrací tvrzení, že by zavedení trolejbusové dopravy (v ulici Průmyslová) a cyklistických či pěších propojení (podél ulice Holandská a k budoucí železniční stanici Nemošice – Průmyslová zóna) bylo v rozporu s prioritami PÚR ČR a ZÚR PK ohledně využívání brownfields a environmentálně šetrných forem dopravy. Naopak, tyto záměry přímo naplňují priority a zásady stanovené v PÚR ČR a ZÚR PK, které ukládají vytvářet podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy a zlepšovat prostupnost sídel pro environmentálně šetrné formy dopravy. Rozvoj těchto systémů mobility je klíčovým faktorem pro snížení celkové hlukové a emisní zátěže ve městě. Existující nákladní doprava terminálu kombinované dopravy musí koexistovat s infrastrukturou veřejné mobility. Ve smyslu vyváženosti a udržitelného rozvoje území nelze rezignovat na rozvoj environmentálně šetrných forem dopravy v zájmu aktuálních potřeb jednoho subjektu.

Namítaná bezpečnostní rizika plynoucí z kombinace těžké nákladní dopravy a pohybu veřejnosti (MHD, chodci, cyklisté) jsou relevantním podnětem, nikoliv však důvodem pro vypuštění plochy z ÚP. Podrobné technické a dopravní řešení, které zajistí bezpečnost všech účastníků provozu (např. oddělení tras, chodníky, světelná signalizace), není v podrobnosti územního plánu a bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy.

Vzhledem k tomu, že plocha pro bydlení je v lokalitě dlouhodobě vymezena již ve stávajícím ÚPm Pardubice a ochrana obyvatel je zajištěna regulativy obou sousedících ploch „B – BYDLENÍ“ a „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, byla námítka zamítnuta.

Vymezení zastavitelné plochy 362b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ zůstává v návrhu ÚP zachováno.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 201

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50945/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.9 Jako vlastník dotčených pozemků tímto požaduji, aby bylo z návrhu ÚP vypuštěno umístění pohledově významného horizontu zakresleného v grafické části návrhu ÚP, konkrétně ve výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE KRAJINY, číslo výkresu I.2f, mimo jiné na pozemcích parc.č. 252/18, 531/14, 531/16 a 531/4 k.ú. Pardubičky, z dotčených pozemků, jakož i z pozemků parc.č. 252/18, 252/17, 531/16, 531/14, 252/61, 252/60 a 533/2 k.ú. Pardubičky.

ODŮVODNĚNÍ:

Všechny výše uvedené pozemky, včetně dotčených pozemků, jsou v současné době užívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno.

Podatel v souvislosti s tím dále upozorňuje, že v tomto a dalším roce je při provozu uvedeného překladiště kombinované dopravy počítáno navíc s realizací dostavby/rekonstrukce tzv. plochy č. 3 tohoto překladiště na pozemcích parc.č. 531/6 a 531/4 v k. ú. Pardubičky a na pozemku parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice (dále i jen „plocha č. 3“), na jejíž realizaci bylo vydáno pod sp. zn. SU 68193/2016/Reb z velké části již čerpané stavební povolení, a dále s realizací stavby „modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů“ na pozemcích parc.č. 252/17 a 252/18 v k. ú. Pardubičky (dále i jen „plocha pro skladování“), tedy právě na dotčených pozemcích, na jejíž realizaci již bylo vydáno též pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Oba tyto stavební záměry budou realizovány s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

Umístění pohledově významného horizontu zakresleného ve grafické části návrhu ÚP, jak je uvedeno výše, tedy na pozemcích, na nichž je nebo do budoucna bude provozováno překladiště kombinované dopravy či s ním související plochy a stavby, představuje významné omezení uvedeného překladiště kombinované dopravy, když návrh ÚP ve své textové části stanovuje podmínku „provést pro stavby, které by mohly znehodnotit pohledové charakteristiky krajiny, hodnocení vlivů na krajinný ráz“ - viz bod (E09) textové části návrhu ÚP.

Podatel dále uvádí, že umístění pohledově významného horizontu tak, jak je zakreslen v grafické části návrhu ÚP, tedy z části přes dotčené pozemky a další sousední pozemky, které se nacházejí v zastavěném území, a z větší části pak na území nezastavěném, nedává smysl. Uvedený pohledově významný horizont by měl být z logiky věci veden v tomto případě pouze v území nezastavěném, resp. po jeho hranici, a neměl by vůbec zasahovat do zastavěného území, kde **pouze neodůvodněně omezuje využití ploch, které jsou navíc v současné době užívány při provozu zdejšího překladiště kombinované dopravy, jehož další rozšiřování tak zároveň významně omezuje.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ byl při jihozápadním okraji průmyslové zóny schematicky znázorněn pohledově významný horizont „Nemošická stráž“.

Námítka směřuje proti vymezení „pohledově významného horizontu“ v předmětné lokalitě, požaduje jej z pozemků uvedených v námítce vypustit. Namítající argumentuje současným využíváním pozemků jako překladiště kombinované dopravy, investicemi do areálu a vydanými platnými stavebními povoleními s tím, že vymezení pohledově významného horizontu by mohlo provoz a další rozšiřování areálu zkomplikovat. Namítající zároveň zdůrazňuje, že vymezení tohoto prvku přes zastavěné území s funkčními průmyslovými objekty postrádá logiku a měl by být z podstaty věci veden pouze v nezastavěném území.

Krajinné celky, místa krajinného rázu, průhledy a pohledové horizonty jsou zakresleny ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, který dále obsahuje schéma ochrany krajinného rázu pro přehledné znázornění těchto prvků. Pohledově významné horizonty jsou vymezeny za účelem ochrany vizuálních charakteristik a krajinného rázu, v konkrétním případě se jedná o výrazný reliéfní prvek Nemošická stráž.

Pro ochranu průhledů a významných pohledových horizontů stanovuje ÚP v bodě (E10), v návrhu ÚP pro veřejné projednání označeném jako (E09), podmínku provést pro stavby, které by mohly znehodnotit pohledové charakteristiky krajiny, hodnocení vlivů na krajinný ráz.

Zobrazení významných pohledových horizontů ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je nutné chápat jako schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačeným řešením krajinných prvků bez ambice na přesné pozemkové vymezení. Jde o deklarování významných hodnot v širším kontextu města, nikoliv o stanovení striktních limitů pro každý jednotlivý pozemek.

Závazným podkladem pro určování podmínek využití území a povolování staveb je výkres I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“. Pro předmětné pozemky je v hlavním výkrese stanoveno funkční využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, které provoz překladiště plně umožňuje. ÚP Pardubice deklaruje podporu rozvoje města jako významného dopravního uzlu a hospodářského centra regionu, k čemuž existence moderního překladiště kombinované dopravy přímo přispívá.

Požizovatel uznal argumentaci namítajícího, že vedení tohoto prvku přes okraj funkčního průmyslového areálu v zastavěném území postrádá logiku, neboť krajinné hodnoty, které má vymezení významného pohledového horizontu chránit, se nacházejí v přilehlé volné krajině.

Námítce bylo vyhověno a zpracovatel v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání upravil vymezení liniového prvku „pohledově významný horizont“ tak, aby nezasahoval areál překladiště kombinované dopravy na předmětných pozemcích.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 202

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50948/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.10 Jako vlastník dotčených pozemků tímto požaduji, aby došlo k přemístění hranice místa krajinného rázu z návrhu ÚP, jak je tato hranice znázorněna v grafické části návrhu ÚP, konkrétně na výkresu s názvem VÝKRES KONCEPCE KRAJINY, číslo výkresu I.2f, a to zejm. z pozemku parc.č. 99/26 k.ú. Drozdice a z pozemku parc.č. 531/4 k.ú. Pardubičky, jakož i z pozemku parc.č. 531/14 k.ú. Pardubičky, na nichž je provozováno překladiště kombinované dopravy.

ODŮVODNĚNÍ:

V současné době jsou všechny dotčené pozemky a na nich se nacházející stavby, stejně jako další okolní pozemky, využívány k provozu překladiště kombinované dopravy, které zde bylo s významnými náklady v roce 2017 rekonstruováno a modernizováno. Pozemek parc.č. 99/26 v k.ú. Drozdice a pozemek parc.č. 531/4 v k.ú. Pardubičky jsou pozemky, na nichž se nachází na základě stavebního povolení sp. zn. SU 68193/2016/Reb hlavní manipulační plocha uvedeného překladiště kombinované dopravy. Pozemek parc.č. 531/14 je pak k manipulaci a skladování kontejnerů v rámci provozu tohoto překladiště v současné době využíván na základě nájemní smlouvy.

Umístění hranice místa krajinného rázu na tyto a další výše uvedené pozemky je zcela nevhodné, když jde o pozemky zastavěné manipulačními plochami a využívané výše uvedeným způsobem, tedy nacházející se v zastavěném území. Uvedená hranice místa krajinného rázu jde v tomto případě tedy zcela mimo hranice nezastavěného území, a nedává tak její vedení v těchto místech žádný smysl, když je jejím smyslem vymezit hranice krajinné zeleně, resp. nivy Chrudimky a Nemošické stráně, umístěných mimo zastavěné území. V zastavěném území, do kterého zasahuje, **pouze neodůvodněně omezuje využití ploch, které jsou navíc v současné době užívány při provozu zdejšího překladiště kombinované dopravy, jehož další rozšiřování tak zároveň významně omezuje.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Ve výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ přes jihozápadní okraj průmyslové zóny zasahovala hranice schematicky znázorněného místa krajinného rázu „Niva Chrudimky“.

Námitka směřuje proti vymezení místa krajinného rázu, které v návrhu ÚP zasahuje p.p.č. 99/26 v k.ú. Drozdice a p.p.č. 531/4 a 531/14 v k.ú. Pardubičky, a požaduje přemístění hranice místa krajinného rázu mimo tyto pozemky. Namítající argumentuje tím, že zahrnutí těchto pozemků do ochrany krajinného rázu postrádá logiku, neboť se jedná o zastavěné území s manipulačními plochami a využívané jako překladiště kombinované dopravy. Namítající zdůrazňuje, že toto vymezení neodůvodněně omezuje další rozšiřování terminálu, který byl v roce 2017 s vysokými náklady modernizován a disponuje platnými stavebními povoleními.

Krajinné celky, místa krajinného rázu, průhledy a pohledové horizonty jsou zakresleny ve výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, který dále obsahuje schéma ochrany krajinného rázu pro přehledné znázornění těchto prvků. Místa s hodnotným krajinným rázem, jimiž jsou krajinné celky a místa krajinného rázu, jsou vymezeny za účelem ochrany území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu. V konkrétním případě se jedná o místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“.

Zobrazení krajinných celků a míst krajinného rázu ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je nutné chápat jako schematické a koncepční znázornění. Tento výkres není využíván pro přímé rozhodování na úrovni jednotlivých parcel, ale slouží jako schematický koncept s naznačeným řešením krajinných prvků bez ambice na přesné pozemkové vymezení. Jde o deklarování významných hodnot v širším kontextu města, nikoliv o stanovení striktních limitů pro každý jednotlivý pozemek.

Závazným podkladem pro určování podmínek využití území a povolování staveb je výkres I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“. Pro předmětné pozemky je v hlavním výkrese stanoveno funkční využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, které provoz překladiště plně umožňuje. Existence hranice místa krajinného rázu ve výkrese koncepce krajiny toto základní právo na využívání areálu jako překladiště kombinované dopravy nijak neomezuje.

Místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“ je v územním plánu Pardubice vymezeno jako významná osa krajiny s přirozenou doprovodnou vegetací lužních olšin. ÚP má za úkol chránit tyto dochované přírodní hodnoty, které se v Pardubicích vyskytují v bezprostředním sousedství urbanizovaných ploch. I když hranice schematicky zakresleného místa krajinného rázu zasahuje do okrajů areálu TMS, hlavním cílem vymezení tohoto prvku je ochrana nivy jako celku a zajištění citlivého přístupu k případným budoucím změnám v její blízkosti.

Pro místo krajinného rázu „Niva Chrudimky“ stanovuje ÚP v bodě (E09), v návrhu ÚP pro veřejné projednání označeném jako (E08), tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- a) nezasahovat do hydromorfologického stavu toku Chrudimky s výjimkou údržby a čištění;
- b) zachovat stávající krajinné prvky, zejména porosty dokládající původní slepá ramena, porosty luk, mokřady a drobné vodní plochy;
- c) neprovádět terénní úpravy vedoucí ke změně modelace terénu.

Vzhledem k tomu, že výkres koncepce krajiny představuje pouze koncepční podklad pro ochranu hodnot území a nezakládá faktické omezení pro provoz překladiště na dotčených pozemcích, byla námitka zamítnuta.

Vymezení hranice místa krajinného rázu ve výkrese I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ zůstává v navržené podobě zachováno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 203

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50943/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.11 Jako vlastník dotčených pozemků tímto nesouhlasím s umístěním lesa zvláštního určení na pozemku parc.č. 533/2 k.ú. Pardubičky, jak je zakreslen na výkresu s názvem VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - PUF, číslo výkresu II.3.2., a požaduji vypuštění jeho umístění z tohoto pozemku.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel uvádí, že na pozemku parc.č. 533/2 v k.ú. Pardubičky (dále i jen „**pozemek 533/2**“) je v současné době dle dosavadně platného územního plánu stanovena plocha *Výroba lehká - VL*, z části pak - a to v místech, kde tento pozemek sousedí s pozemky parc.č. 252/61 a 252/60 v k.ú. Pardubičky - funkční plocha *Plochy hromadných parkingů a garáží - DP*.

Podatel upozorňuje na to, že pořizovatel ÚP v případě umístění lesa zvláštního určení na pozemek 533/2 vycházel pouze ze skutečnosti, že tento pozemek je ve vlastnictví Lesů České republiky, s.p., případně z jiných údajů uvedených v evidenci katastru nemovitostí, a vůbec se nezabýval jeho faktickým stavem. Na části pozemku 533/2 je totiž umístěna komunikace - přístupová cesta vedoucí do zdejšího areálu ve vlastnictví společnosti Mechel Service Stahlhandel Czech Republic s.r.o., jakož i k jiným sousedním pozemkům - mezi nimi i k pozemku parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (tedy právě dotčených pozemků), které jsou fakticky využívány při provozování překladiště kombinované dopravy vybudovaném na pozemcích v areálu bývalých Továren mlýnských strojů a na nichž je již počítáno se stavbou „*modernizace povrchu plochy pro krátkodobé skladování kontejnerů*“ (dále i jen „plocha pro skladování“), na jejíž realizaci již bylo vydáno pod sp. zn. SU 18620/2017/Reb stavební povolení. Tento stavební záměr bude realizován v následujících měsících, a to s pomocí dotačních prostředků z Operačního programu Doprava 2, poskytnutých v rámci programu Podpory modernizace a výstavby překladišť kombinované dopravy, na základě výzvy vyhlášené dne 28.7.2018, společností T-PORT spol. s r.o., IČ: 654 13 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, jako smluvnímu provozovateli uvedeného překladiště, a to ve výši desítek milionů korun českých.

V souvislosti s tím podatel upozorňuje i na to, že sám pořizovatel ÚP navíc zcela ignoruje skutečnost, že výše uvedenou část pozemku 533/2, která je využívána jako přístupová komunikace, sám v jiném výkresu - konkrétně výkresu s názvem HLAVNÍ VÝKRES - ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ, číslo výkresu I.2a, určuje jako plochu *PV- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ*, a zbylou část tohoto pozemku jako plochu *VN - NERUŠÍCÍ VÝROBA*, a nikoliv tedy ani v jednom případě jako plochu *ZV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ ZELENĚ*.

Podatel zdůrazňuje, že umístění lesa zvláštního určení na pozemek 533/2 je tak ve zjevném rozporu s faktickým stavem, jakož i s vymezením ploch dle jiných výkresů grafické části návrhu ÚP. Ponechání tohoto umístění by znamenalo nejen překážku ve využívání předmětné přístupové komunikace a na ni navazujících pozemků a na nich umístěných staveb (mj. tedy i pozemků parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky, na nichž je také provozováno ze strany smluvního partnera podatele - společnosti T-PORT spol. s r.o., IČ: 65413 865, se sídlem Jankovcova 1057/6, 170 00 Praha 7, zdejší překladiště kombinované dopravy), ale i **další omezující podmínky při využívání i jiných sousedních pozemků, de facto se nacházejících v areálu průmyslové výroby, dotčených zavedením pásma 50 m od hranice PUPFL**. Existence tohoto pásma, zasahujícího mj. i na výše uvedené pozemky parc.č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky (tedy dotčené pozemky), je mimo jiné i v rozporu s existencí již povolené plochy pro skladování a omezuje její další změny a rozvoj.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka se týká pozemkové parcely č. 533/2 v k.ú. Pardubičky, která byla ve výkrese II.3.2 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – PUPFL“ vymezena jako les zvláštního určení.

Námítka směřuje proti znázornění pozemku p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, jako lesa zvláštního určení (PUPFL) ve výkrese II.3.2 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – PUPFL“, požaduje vypuštění tohoto zařazení. Namítající argumentuje, že vymezení ignoruje faktický stav a odporuje jiným částem dokumentace ÚP. Namítající poukazuje na to, že zatímco v hlavním výkrese je pozemek vymezen pro výrobu a veřejná prostranství, ve výkrese záborů PUPFL je veden jako les. Namítající dále argumentuje tím, že na pozemku se nachází klíčová přístupová cesta k překladišti kombinované dopravy a vymezení lesa by vytvořilo 50 m ochranné pásmo, které by nepřípustně omezilo rozvoj okolních průmyslových ploch s již vydanými stavebními povoleními.

Základním podkladem pro zpracování výkresů záborů půdního fondu (ZPF, PUPFL) jsou údaje uvedené v evidenci Katastru nemovitostí (KN). Pozemek p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, je v KN veden jako lesní pozemek.

Tyto údaje jsou pro pořízení územně plánovací dokumentace závazné a zpracovatel je povinen je v návrhu územního plánu respektovat, stejně jako ochranu lesa stanovenou zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Vymezení limitů využití území, včetně pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a ochranného pásma lesa zpracovatel přebírá z aktuálních územně analytických podkladů (ÚAP).

Dále je třeba uvést, že předmětný pozemek je dle KN součástí zvláště chráněného území, a to přírodní památky Nemošická stráž. Lesní pozemky, které jsou součástí zvláště chráněných území, jsou ze zákona zařazeny do kategorie lesů zvláštního určení (§ 8 zákona č. 289/1995 Sb.).

K údajnému rozporu v grafické části územního plánu pořizovatel uvádí:

Mezi hlavním výkresem (I.2a) a výkresem předpokládaných záborů půdního fondu – PUPFL (II.3.2) nedochází k rozporu, neboť každý z těchto výkresů plní jinou zákonnou úlohu.

Hlavní výkres (I.2a) určuje funkční využití území a je součástí vlastního ÚP, tzv. výrokové části. V hlavním výkrese byl pozemek p.p.č. 533/2, k.ú. Pardubičky, vymezen převážně jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a okrajově jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. V dalších etapách pořizování ke změně vymezení tohoto pozemku nedošlo, pouze byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tímto je současné užívání pozemku v ÚP legitimně zakotveno.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – PUPFL (II.3.2) je součástí odůvodnění ÚP a je grafickým znázorněním vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky PUPFL. Podkladem pro toto vyhodnocení jsou data převzatá z KN, resp. ÚAP. Tato vstupní data jsou znázorněna ve výkrese jako výchozí stav, tzn. znázorněny jsou zde všechny pozemky PUPFL. Na tomto podkladu je následně vyhodnocen předpokládaný zábor pro všechny zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Jakožto stabilizovaná plocha není předmětný pozemek bilancován (tzn. není vyhodnocován zábor), zakreslení ve výkrese záborů PUPFL však nese informaci o zařazení tohoto pozemku jako pozemku PUPFL.

Pořizovatel dále informuje, že v průběhu pořizování ÚP došlo k novelizaci zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) zákonem č. 149/2023 Sb., kdy s účinností k 1. 1. 2024 došlo ke snížení ochranného pásma lesa z 50 m na 30 m.

Tzv. ochranné pásmo lesa je lesním zákonem stanovená vzdálenost 30 metrů, která zakládá v případě umístění staveb v této vzdálenosti od okraje lesa dotčenost orgánu státní správy lesů. V následných řízeních vedených stavebním úřadem bude nutný souhlas orgánu státní správy lesů s umístěním stavby v OP lesa dle § 14 odst. 2 lesního zákona.

Na základě výše uvedených skutečností byla námitka zamítnuta a vymezení p.p.č. 533/2 v k.ú. Pardubičky jako pozemku PUPFL a stejně tak vymezená vzdálenost 30 m od okraje tohoto pozemku (OP lesa) zůstávají v grafické části odůvodnění územního plánu zachovány.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 204

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50938/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.12 Jako vlastník dotčených pozemků tímto nesouhlasím s umístěním elektronického komunikačního vedení na pozemku parc.č. 252/17 a 525/1 k.ú. Pardubičky, jak je zakresleno na výkresu s názvem KOORDINAČNÍ VÝKRES, číslo výkresu II.1, a požaduji vypuštění jeho umístění z těchto pozemků.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel uvádí, že na pozemku parc.č. 252/17 a 525/1 v k.ú. Pardubičky se v současné době uvedené vedení již nenachází. Zároveň neexistuje již ani elektronické komunikační zařízení, které se v minulosti nacházelo na budově s č.p. 387, vybudované na pozemku parc.č. st. 1263 v k. ú. Pardubičky, jež by takovým vedením bylo napojeno.

Podatel tedy zdůrazňuje, že umístění tohoto vedení dle výkresu s názvem KOORDINAČNÍ VÝKRES, číslo výkresu II.1, je tak ve zjevném rozporu s faktickým stavem. Ponechání tohoto umístění by znamenalo **překážku ve využívání výše uvedených pozemků a na nich umístěných staveb, a to díky faktické neexistenci uvedeného vedení zcela neodůvodněnou.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se týká elektronického komunikačního vedení na p.p.č. 252/17 a 525/1 v k.ú. Pardubičky, které bylo na těchto pozemcích zakresleno ve výkresu II.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“.

Námitka směřuje proti zakreslu elektronického komunikačního vedení v koordinačním výkresu, požaduje tento zakres vypustit. Namítající argumentuje tím, že vymezení neodpovídá realitě, neboť vedení i příslušné zařízení na budově č.p. 387 již neexistují. Namítající považuje zachování tohoto neexistujícího jevu za neopodstatněné omezení, které vytváří zbytečnou překážku pro budoucí rozvoj a užívání dotčených pozemků.

Koordinační výkres je grafickým vyjádřením koordinace navrženého řešení, neměnného současného stavu a důležitých omezení v území. Zobrazuje tzv. limity využití území, které vyplývají z právních předpisů, správních rozhodnutí nebo jsou převzaty z podkladových dokumentů. Ochranná pásma a trasy inženýrských sítí zakreslené v tomto výkresu nejsou rozvojovým záměrem územního plánu, ale objektivně existujícími omezeními, která ÚP pouze respektuje a přebírá.

ÚP Pardubice je zpracováván na základě Územně analytických podkladů SO ORP Pardubice, které obsahují zjištění o stavu území a jeho limitech. Podle ustanovení § 25 stavebního zákona slouží územně analytické podklady (ÚAP) jako povinný podklad pro pořízení územního plánu. Veškeré limity využití území, včetně tras telekomunikačních vedení a jejich ochranných pásem, jsou do návrhu ÚP přebírány přímo z ÚAP, přičemž v jednotlivých etapách pořizování byly vždy použity aktuální ÚAP.

Poskytovatelé údajů o území (orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby a vlastníci dopravní a technické infrastruktury) mají podle § 27 odst. 3 stavebního zákona zákonnou povinnost poskytovat údaje v digitální formě

bezodkladně po jejich vzniku nebo jejich zjištění, přičemž plně odpovídají za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Pořizovatel územního plánu není oprávněn na základě prostého tvrzení vlastníka pozemku (nebo jinak dotčené osoby) tyto limity svévolně vypouštět, pokud jsou stále obsahem dat oficiálně předaných do ÚAP.

Koncepce technické infrastruktury v kapitole D.2.8 „Telekomunikace a spoje“ výslovně uvádí, že stávající systém elektronických komunikačních rozvodů a zařízení je stabilizován a územní plán jej navrhuje zachovat. Dojde-li k faktickému odstranění sítě, musí tento stav v první řadě reflektovat vlastník technické infrastruktury v rámci pravidelné aktualizace dat pro ÚAP.

Vzhledem k tomu, že koordinační výkres pouze reflektuje limity využití území převzaté z ÚAP a vymezení v ÚP nemá na existenci těchto limitů přímý vliv, byla námitka zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 205

Černý Lukáš

Praha

Námitka podána dne 9. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50937/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.13 Jako vlastník dotčených pozemků tímto namítám rozsah textové části návrhu ÚP, které čítá přes 200 stran, což představuje velmi zásadní rozpor se zadáním návrhu ÚP.

ODŮVODNĚNÍ:

Rozsah textové části návrhu ÚP je v absolutním rozporu se Zadáním Územního plánu Pardubic z března 2011 (dále i jen „Zadání ÚP“), které stanoví jako základní podmínku textové části návrhu ÚP omezení jejího rozsahu na 100 stran tak, aby užití dokumentace bylo snadné.

Ve skutečnosti však textová část návrhu ÚP čítá cca 225 stran a stává se z ní dokument velmi náročný na studium a orientaci. Pomine-li podatel skutečnost, že srozumitelnost a neexistence vnitřních rozporů jsou obecnými požadavky každého aktu veřejné moci, orgány veřejné správy jsou také vázány zásadami legitimního očekávání a rovného přístupu. Jakkoliv nelze do práva na samosprávu bezprostředně zasahovat, je nutno podotknout, že podatel byl tímto postupem v možnosti podat námitky a následnému zaměření své argumentace značně limitován, neboť mohl zcela legitimně očekávat, že výstup zadání, tj. návrh ÚP bude odpovídat požadavkům zadání. S ohledem na vzájemnou provázanost textové části odůvodnění, jež navíc odkazuje na grafickou část, nelze než konstatovat, že při takovém rozsahu a počtu změn oproti zadání byl podatel na svém právu podat oprávněné námitky významně zkrácen.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Lukáš Černý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 252/17 a 252/18 v k.ú. Pardubičky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka se netýká věcného řešení, ale rozsahu textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Námitka směřuje proti rozsahu textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání, která s přibližně 225 stranami výrazně přesahuje limit 100 stran stanovený pro výrokovou část ÚP v zadání ÚP z roku 2011. Namítající argumentuje, že takto obsáhlá a vnitřně provázaná dokumentace je nepřehledná a extrémně náročná na studium, což odporuje požadavku na srozumitelnost aktů veřejné moci. Podle namítajícího tento postup významně zkrátil jeho práva, neboť mu v důsledku obtížné orientace v textu znemožnil legitimně očekávaným způsobem formulovat věcnou argumentaci a podávat námitky k navrženým změnám.

Obsah a struktura územního plánu jsou dány zákonem č. 183/2006 Sb. a zejména přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Jak je uvedeno v odůvodnění ÚP, s ohledem na rozsah a počet rozvojových záměrů v území a při dodržení povinného obsahu dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. nebylo možné požadavek zadání ÚP na omezení rozsahu na 100 stran splnit. Prioritou při pořizování územního plánu je věcná správnost a úplnost dokumentace, nikoliv dodržení orientačního počtu stran stanoveného v počáteční fázi procesu pořizování.

Navýšení počtu stran bylo schváleno po dohodě s pořizovatelem právě za účelem zachování přehlednosti a jednoznačnosti dokumentu. Zpracovatel v maximální míře využívá tabulkové formy zpracování informací, seznamy jevů a strukturování textu do bodů a odrážek, aby podstatu sdělení vystihl stručně a jednoznačně. Skutečnost, že ÚP Pardubice je obsáhlým dokumentem, je přirozeným důsledkem velikosti a významu sídla jakožto krajského města s rozsáhlým správním územím a komplexní infrastrukturou a zároveň důsledkem podrobnosti vyžadované pro tento typ územně plánovací dokumentace stavebním zákonem.

Pořizovatel se neztotožňuje s tvrzením, že by rozsah textové části zkrátil práva namítajícího. Dokumentace byla řádně a v zákonných lhůtách zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, dále bylo možné do dokumentace nahlížet u pořizovatele. Namítající měl stejnou možnost se s textem a celou dokumentací seznámit jako ostatní subjekty.

Orientační limit stran v zadání ÚP (zpracovaném již v roce 2011) nemůže v dynamickém procesu pořizování převážet nad povinností zpracovat dokumentaci v rozsahu a podrobnosti požadované platnou legislativou.

Vzhledem k tomu, že zákonnost a úplnost obsahu ÚP jsou nadřazeny formálnímu omezení počtu stran v zadání ÚP, byla námitka zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 206

Český rybářský svaz, z. s.

Na Vrtálně 78
530 03 Pardubice

Námitka podána dne 29. 6. 2018, pod č. j.: MmP 51141/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Na základě veřejného projednání nového ÚPPce dne 27.6.18 podáváme již čtvrtou připomínku (námitku) proti vybudování cyklostezky (silnice) přes náš pozemek p.č. 1369/2 k.ú. Pardubice, tak jak je stále uveden v návrhu ÚP města Pardubic.

Odůvodnění námítky:

Uvedený pozemek je využíván jako manipulační plocha pro výlovy přilehlých rybníků, pracovní a skladovací plocha pod kterou jsou vybudované nátokové a vypouštěcí zařízení včetně manipulačních šachet. V celém prostoru hráze rybníka musí být zachován průjezd těžké techniky a mechanizace.

K tomuto navrhovanému řešení ÚP města Pardubic (cyklostezka přes naše pozemky) jsme se již třikrát písemně a jednou ústně nesouhlasně vyjadřovali společně s vlastníky přilehlých pozemků (pan Ing. Stibůrek 1376/1, k.ú. Pce). Pozemek je také součástí celistvosti rybochovného zařízení a je nezbytně nutný pro výkon našeho podnikání za účelem chovu ryb, které jsou následně vysazovány do sportovních revírů, na kterých sportovně rybaří především občané města Pardubic (naše organizace má 3200 členů), ale i sportovní rybáři z jiných krajů.

Proto již počtvrté podáváme nesouhlasné stanovisko k navrhovanému řešení využití našich pozemků a ani v budoucnosti nepředpokládáme jiné využití, než stávající. Dále žádáme o informaci (zveřejnění), jak byly naše námítky akceptovány. Děkujeme za kladné vyřízení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1369/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN spolek Český rybářský svaz, z. s., místní organizace Pardubice. Namítající spolek (dále jen „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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 1369/2 v k.ú. Pardubice vymezena částečně jako stabilizovaná plocha „W – VODNÍ PLOCHY A TOKY“ a částečně jako stabilizovaná plocha „ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Přes předmětnou parcelu byl schematicky znázorněn průchod mezi rybníky - koncepční prvek s označením „VP-71-N“.

Námitka směřuje proti vymezení veřejné prostupnosti přes pozemek p.p.č. 1369/2, který je využíván jako manipulační plocha pro výlovy přilehlých rybníků, přičemž jsou pod ní vybudované nátokové a vypouštěcí zařízení včetně manipulačních šachet. Namítající dále uvádí, že v celém prostoru hráze rybníka musí být zachován průjezd těžké techniky a mechanizace.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byl přes předmětnou parcelu schematicky znázorněn průchod mezi rybníky v areálu sádek označený jako podmínka veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty „VP-71-N“.

Tato prostupnost je v ÚP řešena z důvodu, že areál sádek vytváří bariéru, která omezuje prostupnost území. Zajištění pěší resp. cyklistické prostupnosti území města je základním předpokladem jeho optimálního fungování a utvoření všech základních prostorových a provozních vazeb v území. Dotčený pozemek se nachází na strategickém místě v centru Pardubic a zprůchodnění území zvýší atraktivitu a dostupnost okolních parků a rekreačních ploch.

Namítající podal připomínku již ve společném jednání, přičemž v návrhu ÚP pro společné jednání byla pro zajištění prostupnosti vymezena přímo plocha veřejného prostranství. Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po společném jednání zpracovatel prověřil způsob propojení a zvážil vymezení pouze koncepčním prvkem namísto navrhované plochy veřejného prostranství.

Tento nástroj řešení prostupnosti území ÚP využívá v případech, kdy v rovině územního plánu není účelné nebo z metodického hlediska správné vymezovat k zajištění pěší a cyklistické prostupnosti přímo plochy veřejných prostranství. Jde o překryvný prvek ve tvaru čáry se šipkami definující požadavek na zajištění prostupnosti mezi krajními body. Konkrétní poloha a technické řešení propojení budou určeny v konkrétních případech územní studií, regulačním plánem nebo projektovou dokumentací.

V návrhu upraveném pro veřejné projednání již tedy ÚP v této lokalitě nevymezoval přímo plochu veřejného prostranství jako v předešlé etapě pořizování, ale pouze koncepční prvek – podmínku prostupnosti pro chodce a cyklisty „VP-71-N“. Ponechání této „plovoucí značky“ neznamená okamžitý zásah do namítajícím využívané manipulační plochy, ale vytváří nezbytný územní rámec pro budoucí jednání mezi městem Pardubice a Českým rybářským svazem.

Zvolené řešení formou koncepčního prvku plně respektuje specifika rybářského provozu. Faktická realizace prostupnosti je v budoucnu podmíněna dosažením oboustranné shody a nalezením takového technického řešení, které umožní bezpečný pohyb veřejnosti, aniž by došlo k ohrožení či omezení výkonu rybářského práva a provozu rybochovného zařízení. Územní plán tímto způsobem předchází vzniku neprostupných enkláv v centru města, ale zároveň neukládá rigidní trasu, která by nerespektovala provozní potřeby vlastníka.

Cílem ÚP je utvářet prostorově spojitý systém veřejných prostranství a eliminovat bariéry v území. Údolní nivy a břehy řek jsou chráněny jako hlavní integrační osy města, přičemž jejich prostupnost pro člověka je prioritou. Vpuštění požadavku na prostupnost v tomto uzlu by vedlo k narušení kontinuity rekreačních tras podél řek, což by bylo v rozporu se základními urbanistickými zásadami územního plánu.

Vzhledem k tomu, že vymezení koncepčního prvku prostupnosti v daném místě je nezbytné pro zachování spojitosti rekreační sítě města a jeho konkrétní technické provedení bude předmětem další dohody s vlastníkem, byla námítka v požadavku na úplné odstranění trasy zamítnuta.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 207

Martin Drbout

Staré Hradiště

Námitka podána dne 19. 6. 2018, pod č. j.: MmP 44244/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme vyčlenění uvedených pozemků z Plochy přestavby (konkrétně se jedná o označení plochy 263-P). Dále požadujeme o vyčlenění uvedených pozemků z Plochy s podmínkou zpracování územní studie (US-11). Požadujeme tedy, aby se naše pozemky se stávající zástavbou staly plochou stabilizovanou (v tomto případě zřejmě plochou SO-plocha smíšená obytná, případně plochou SK-plocha smíšená komerční).

Odůvodnění námitky:

Stávající zástavba na uvedených pozemcích je v souladu s uvažovaným způsobem využití. Zástavba na našich pozemcích je městotvorná, spolu se sousední obytnou stavbou tvoří logickou uliční čáru a je i hmotově v souladu s regulací v rámci návrhu nového územního plánu.

Naše pozemky a stávající zástavba na nich jsou situovány při hraně vymezeného území 263-P v přímé vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (v rámci ulice Na Spravedlnosti, která není do uvedené Plochy přestavby zahrnuta). Čili nejsme nikterak závislí na budoucím novém členění uvnitř velmi široce vymezené plochy přestavby. A zároveň jsme přesvědčeni, že nelimitujeme zpracování návrhu Územní studie tohoto území.

Pozn.: Ostatně jiné pozemky a stavby v analogickém území a v analogické situaci nebyly do Území přestavby zahrnuty. S ohledem na výše uvedené požadujeme, abychom nebyli limitováni v nakládání s naším majetkem zpracováním územní studie.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 vyhovuje a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 2499/37 a stavební parcelu č. 3299, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Martin Drbout. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky st. p. č. 3299 a parc. č. 2499/37 v k.ú. Pardubice vymezeny jako plocha přestavby 263-P se stanoveným způsobem využití „SK- plocha smíšená komerční“. Dle výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ je patrné, že pozemky jsou zařazeny do výše uvedené plochy přestavby a dále jsou dotčeny povinností zpracování územní studie s označením ÚS-11.

Námitka směřuje k vyjmutí pozemků st. p. č. 3299 a parc. č. 2499/37 v k.ú. Pardubice:

1. z plochy přestavby a žádá jejich zařazení do stabilizované plochy s využitím SO nebo SK;
2. z povinnosti zpracování územní studie US-11.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V proběhu pořizování návrhu nového ÚP Pardubice bylo území dotčené námitkou prověřeno územní studií Na Spravedlnosti (Atelier Tsunami s.r.o., Ing. arch. Aleš Krtička, Ing. arch. Markéta Krejčí, Ph.D., 01/2015), která byla řádně zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie prověřila dotčené území v dostatečné míře a mj. na

jejím základě lze konstatovat, že území dotčené námitkou lze již nyní považovat za území stabilizované s přiřazeným způsobem využití, jež odpovídá ploše SK – plocha smíšená komerční.

Námitce se v části 1 vyhovuje. Na základě nových skutečností vyplývajících z územní studie Na Spravedlnosti, budou námitkou dotčené pozemky parc. č. 3299 a 2499/37 v k.ú. Pardubice zařazeny do stabilizovaných ploch SK.

V části 2 se námitka zamítá, jelikož podmínka zpracování územní studie ÚS-11 zůstává zachována. Důvodem zachování podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného území v prostoru severní strany ulice Na Spravedlnosti, kde v posledních letech dochází ke konverzi extenzivně využívaných ploch na území smíšené obytné. Stavební záměry je nezbytné v dané lokalitě koordinovat z důvodu zajištění návaznosti na stabilizovanou zástavbu lokalit Skřivánek a Višňovka a rozvoji vazeb směrem do centra města. Námitkou dotčené pozemky jsou součástí jednoho z bloků a jejich vyjmutí z plochy s podmínkou zpracování územní studie není proto vhodné.

Význam plochy a nutnost koordinace rozvoje v ploše jsou také dány umístěním části plochy ve vymezené městské integrační a kompoziční ose propojující území kompaktního města jižně od železniční trati s městským centrem. Plocha se navíc nachází v těsné blízkosti městského centra, proto je nezbytné podrobněji prověřit zajistit podmínky pro vhodnou konverzi celého areálu na smíšené městské území s důrazem na zapojení areálu do struktury městského centra. Na základě výše uvedeného se námitka v části 2 zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 208

Milan Košťál
Pardubice

Námitka podána dne 25. 6. 2018, pod č. j.: MmP 46311/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme vyčlenění uvedených pozemků z Plochy přestavby (konkrétně se jedná o označení plochy 263-P). Dále požadujeme o vyčlenění uvedených pozemků z Plochy s podmínkou zpracování územní studie (US-11). Požadujeme tedy, aby se naše pozemky se stávající zástavbou staly plochou stabilizovanou (v tomto případě zřejmě plochou SO-plocha smíšená obytná, případně plochou SK-plocha smíšená komerční).

Odůvodnění námitky:

Stávající zástavba na uvedených pozemcích je v souladu s uvažovaným způsobem využití. Zástavba na našich pozemcích je městotvorná, spolu se sousední obytnou stavbou tvoří logickou uliční čáru a je i hmotově v souladu s regulací v rámci návrhu nového územního plánu.

Naše pozemky a stávající zástavba na nich jsou situovány při hraně vymezeného území 263-P v přímé vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (v rámci ulice Na Spravedlnosti, která není do uvedené Plochy přestavby zahrnuta). Čili nejsme nikterak závislí na budoucím novém členění uvnitř velmi široce vymezené plochy přestavby. A zároveň jsme přesvědčeni, že nelimitujeme zpracování návrhu Územní studie tohoto území.

Pozn.: Ostatně jiné pozemky a stavby v analogickém území a v analogické situaci nebyly do Území přestavby zahrnuty. S ohledem na výše uvedené požadujeme, abychom nebyli limitováni v nakládání s naším majetkem zpracováním územní studie.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 vyhovuje a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 2499/47 a stavební parcely č. 3445, 9464, 9465 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Milan Košťál a Jan Hanus. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky st. p. č. 3445, 9464, 9465 a parc. č. 2499/47 v k.ú. Pardubice vymezeny jako plocha přestavby 263-P se stanoveným způsobem využití „SK- plocha smíšená komerční“. Dle výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ je patrné, že pozemky jsou zařazeny do výše uvedené plochy přestavby a dále jsou dotčeny povinností zpracování územní studie s označením ÚS-11.

Námitka směřuje k vyjmutí pozemků st. p. č. 3445, 9464, 9465 a parc. č. 2499/47 v k.ú. Pardubice:

1. z plochy přestavby a žádá jejich zařazení do stabilizované plochy s využitím SO nebo SK;
2. z povinnosti zpracování územní studie US-11.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V proběhu pořizování návrhu nového ÚP Pardubice bylo území dotčené námitkou prověřeno územní studií Na Spravedlnosti (Atelier Tsunami s.r.o., Ing. arch Aleš Krtička, Ing. arch. Markéta Krejčí, Ph.D., 01/2015), která byla řádně zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie prověřila dotčené území v dostatečné míře a mj. na

jejím základě lze konstatovat, že území dotčené námitkou lze již nyní považovat za území stabilizované s přiřazeným způsobem využití, jež odpovídá ploše SK – plocha smíšená komerční.

Námitce se v části 1 vyhovuje. Na základě nových skutečností vyplývajících z územní studie Na Spravedlnosti, budou námitkou dotčené pozemky parc. č. 3299 a 2499/37 v k.ú. Pardubice zařazeny do stabilizovaných ploch SK.

V části 2 se námitka zamítá, jelikož podmínka zpracování územní studie ÚS-11 zůstává zachována. Důvodem zachování podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného území v prostoru severní strany ulice Na Spravedlnosti, kde v posledních letech dochází ke konverzi extenzivně využívaných ploch na území smíšené obytné. Stavební záměry je nezbytné v dané lokalitě koordinovat z důvodu zajištění návaznosti na stabilizovanou zástavbu lokalit Skřivánek a Višňovka a rozvoji vazeb směrem do centra města. Námitkou dotčené pozemky jsou součástí jednoho z bloků a jejich vyjmutí z plochy s podmínkou zpracování územní studie není proto vhodné.

Význam plochy a nutnost koordinace rozvoje v ploše jsou také dány umístěním části plochy ve vymezené městské integrační a kompoziční ose propojující území kompaktního města jižně od železniční trati s městským centrem. Plocha se navíc nachází v těsné blízkosti městského centra, proto je nezbytné podrobněji prověřit zajistit podmínky pro vhodnou konverzi celého areálu na smíšené městské území s důrazem na zapojení areálu do struktury městského centra. Na základě výše uvedeného se námitka v části 2 zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 209

Martina Šindelářová

Praha

Námitka podána dne 28. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47673/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme vyčlenění uvedených pozemků z Plochy přestavby (konkrétně se jedná o označení plochy 263-P). Dále požadujeme vyčlenění uvedených pozemků z Plochy s podmínkou zpracování územní studie (US-11). Požadujeme tedy, aby se naše pozemky se stávající zástavbou staly plochou stabilizovanou (v tomto případě zřejmě plochou SO - plocha smíšená obytná).

Odůvodnění námitky:

Stávající zástavba na uvedených pozemcích je v souladu s uvažovaným způsobem využití. Zástavba na našich pozemcích je městotvorná a je hmotově v souladu s regulací v rámci návrhu nového Územního plánu. Ostatně jiné pozemky a stavby v analogickém území a v analogické situaci nebyly do Územní přestavby zahrnuty. S ohledem na výše uvedené požadujeme, abychom nebyli limitováni v nakládání s naším majetkem zpracováním Územní studie. Také nesouhlasíme s vložením případného předkupního práva ve prospěch města na naše pozemky, jak tomu bylo v předchozích případech.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 vyhovuje a v části 2 se zamítá.

Pozemky parc. č. 3449, 2499/71, 2499/46, 2500/26 a 10694 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN paní Martina Šindelářová v rozsahu podílového spoluvlastnictví ve výši ½ podílu. Namítající je spoluvlastníkem pozemků uvedených v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 všechny pozemky vyjmenované v námitce vymezeny jako v ploše přestavby „263-P“ s využitím „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Dle výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ jsou předmětné pozemky součástí plochy s podmínkou zpracování územní studie označené jako ÚS-11.

Námitka směřuje k přeřazení pozemků parc. č. 3449, 2499/71, 2499/46, 2500/26 a 10694 v k.ú. Pardubice:

1. z plochy přestavby a žádá jejich zařazení do stabilizované plochy s využitím SO nebo SK;
2. z povinnosti zpracování územní studie US-11.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V proběhu pořizování návrhu nového ÚP Pardubice bylo území dotčené námitkou prověřeno územní studií Na Spravedlnosti (Atelier Tsunami s.r.o., Ing. arch. Aleš Krtička, Ing. arch. Markéta Krejčí, Ph.D., 01/2015), která byla řádně zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie prověřila dotčené území v dostatečné míře a mj. na jejím základě lze konstatovat, že území dotčené námitkou lze již nyní považovat za území stabilizované s přiřazeným způsobem využití, jež odpovídá ploše SK – plocha smíšená komerční.

Námitce se v části 1 vyhovuje. Na základě nových skutečností vyplývajících z územní studie Na Spravedlnosti, budou námitkou dotčené pozemky parc. č. 3299 a 2499/37 v k.ú. Pardubice zařazeny do stabilizovaných ploch SK.

V části 2 se námitka zamítá, jelikož podmínka zpracování územní studie ÚS-11 zůstává zachována. Důvodem zachování podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného území v

prostoru severní strany ulice Na Spravedlnosti, kde v posledních letech dochází ke konverzi extenzivně využívaných ploch na území smíšené obytné. Stavební záměry je nezbytné v dané lokalitě koordinovat z důvodu zajištění návaznosti na stabilizovanou zástavbu lokalit Skřivánek a Višňovka a rozvoji vazeb směrem do centra města. Námitkou dotčené pozemky jsou součástí jednoho z bloků a jejich vyjmutí z plochy s podmínkou zpracování územní studie není proto vhodné.

Význam plochy a nutnost koordinace rozvoje v ploše jsou také dány umístěním části plochy ve vymezené městské integrační a kompoziční ose propojující území kompaktního města jižně od železniční trati s městským centrem. Plocha se navíc nachází v těsné blízkosti městského centra, proto je nezbytné podrobněji prověřit zajistit podmínky pro vhodnou konverzi celého areálu na smíšené městské území s důrazem na zapojení areálu do struktury městského centra. Na základě výše uvedeného se námitka v části 2 zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 210

Otakar Weiner, Danuše Weinerová
Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 50112/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme vyčlenění uvedených pozemků z Plochy přestavby označené 263-P. Dále požadujeme o vyčlenění uvedených pozemků z Plochy s podmínkou zpracování územní studie(US-11). Požadujeme tedy, aby se pozemky se stávající zástavbou staly plochou stabilizovanou (SO - plochou smíšenou obytnou, případně SK - smíšenou komerční). Námitkou navazujeme na už dříve podané připomínky, náměty a nesouhlasy k územním plánům a studiím. (Např. námět na změnu úz. plánu dne 18.9.2015; připomínka k úz. plánu dne 18.4. 2016; viz. 2x příloha).

Odůvodnění námitky:

Stávající zástavba na uvedených pozemcích je v souladu s uvažovaným způsobem využití. Zástavba na našich pozemcích je městotvorná, spolu se sousední obytnou stavbou tvoří logickou uliční čáru a je i hmotově v souladu s regulací v rámci návrhu nového územního plánu.

Naše pozemky a stávající zástavba na nich jsou situovány při hraně vymezeného území 263-P v přímé vazbě na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (jak v rámci ulice Na Spravedlnosti, která není do uvedené Plochy přestavby zahrnuta, tak ulice S.K. Neumanna). Tedy nejsme nikterak závislí na budoucím novém členění uvnitř velmi široce vymezené plochy přestavby. Zároveň jsme přesvědčeni, že nelimitujeme zpracování návrhu Územní studie tohoto území. Pozn..Některé jiné pozemky a stavby v analogickém území a v obdobné situaci nebyly do území přestavby zahrnuty. S ohledem na výše uvedené požadujeme, abychom nebyli limitováni v nakládání s naším majetkem zpracováním územní studie.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 vyhovuje a v části 2 se zamítá.

Dle údajů v KN jsou pozemky parc. č. 3300, 2499/34, 2499/35 a 2499/44 v k.ú. Pardubice ve spoluvlastní námitajících.

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

V návrhu ÚP pro 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 všechny pozemky vyjmenované v námitce vymezeny jako v ploše přestavby „263-P“ s využitím „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Dle výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ jsou předmětné pozemky součástí plochy s podmínkou zpracování územní studie označené jako ÚS-11.

Námitka směřuje k přeřazení pozemků parc. č. 3300, 2499/34, 2499/35 a 2499/44 v k.ú. Pardubice:

1. z plochy přestavby a žádá jejich zařazení do stabilizované plochy s využitím SO nebo SK;
2. z povinnosti zpracování územní studie US-11.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V proběhu pořizování návrhu nového ÚP Pardubice bylo území dotčené námitkou prověřeno územní studií Na Spravedlnosti (Atelier Tsunami s.r.o., Ing. arch. Aleš Krtička, Ing. arch. Markéta Krejčí, Ph.D., 01/2015), která byla řádně zapsána do evidence územně plánovací činnosti. Územní studie prověřila dotčené území v dostatečné míře a mj. na jejím základě lze konstatovat, že území dotčené námitkou lze již nyní považovat za území stabilizované s přiřazeným způsobem využití, jež odpovídá ploše SK – plocha smíšená komerční.

Námítce se v části 1 vyhovuje. Na základě nových skutečností vyplývajících z územní studie Na Spravedlnosti, budou námítkou dotčené pozemky parc. č. 3299 a 2499/37 v k.ú. Pardubice zařazeny do stabilizovaných ploch SK.

V části 2 se námítka zamítá, jelikož podmínka zpracování územní studie ÚS-11 zůstává zachována. Důvodem zachování podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného území v prostoru severní strany ulice Na Spravedlnosti, kde v posledních letech dochází ke konverzi extenzivně využívaných ploch na území smíšené obytné. Stavební záměry je nezbytné v dané lokalitě koordinovat z důvodu zajištění návaznosti na stabilizovanou zástavbu lokalit Skřivánek a Višňovka a rozvoji vazeb směrem do centra města. Námítkou dotčené pozemky jsou součástí jednoho z bloků a jejich vyjmutí z plochy s podmínkou zpracování územní studie není proto vhodné.

Význam plochy a nutnost koordinace rozvoje v ploše jsou také dány umístěním části plochy ve vymezené městské integrační a kompoziční ose propojující území kompaktního města jižně od železniční trati s městským centrem. Plocha se navíc nachází v těsné blízkosti městského centra, proto je nezbytné podrobněji prověřit zajistit podmínky pro vhodnou konverzi celého areálu na smíšené městské území s důrazem na zapojení areálu do struktury městského centra. Na základě výše uvedeného se námítka v části 2 zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 211

Petra Hanušová

Brno

Námitka podána dne 28. 06. 2018, pod č. j.: MmP 47935/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018.

Žádáme o změnu funkčního využití ploch v severo-východní partii části Doubravice.

Odůvodnění námítky:

Pozemky v k.ú. Semtín p.č. 40/71, 40/78, 40/92 a 40/93 požadujeme uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018 tak, aby byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

Plochu pozemků p.č. 36/3, 40/94 a 40/95 v k.ú. Semtín prosíme převést na funkční využití lokality předměstského bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky byla namítající spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 40/71, 40/78, 36/3, 40/94, 40/95, 40/93 a 40/92, k.ú. Semtín.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 40/71 a 40/78 v k.ú. Semtín součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Pozemková parcela č. 36/3 v k.ú. Semtín byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

V hlavním výkrese nebyla propočtena nová parcelace (nově oddělené p.p.č. 40/92, 40/93, 40/94 a 40/95 v k.ú. Semtín). Zařazení těchto nově oddělených pozemků v hlavním výkrese lze identifikovat následovně:

- p.p.č. 40/94 a 40/95 byly vymezeny převážně jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“;
- p.p.č. 40/93 byla vymezena částečně jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a částečně jako součást zastavitelné plochy 469-Z se způsobem využití „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“, téměř přes celou parcelu byl vymezen překryvný koridor X21 (DZ.k);
- p.p.č. 40/92 byla vymezena částečně jako součást plochy změn v krajině 720-K se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ a částečně jako součást zastavitelné plochy 469-Z se způsobem využití „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“, přes celou parcelu byl vymezen překryvný koridor X21 (DZ.k).

V první části námítky namítající požaduje uvést návrh ÚP do souladu s územní studií Doubravice z 06/2018. Ve druhé části požaduje rozšířit plochy bydlení v severovýchodní části Doubravic.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla územní studie „Doubravice“ propočtena, neboť jejím podkladem byl stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel i nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Pořizovatel konstatuje, že návrh nového ÚP pro veřejné projednání plně respektoval koncepci rozvoje Doubravic rozpracovanou ve zmiňované územní studii. Pozemky p.p.č. 40/71, 40/78 a 40/92 byly vymezeny v souladu s územní studií a ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Předmětné pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a do plochy změn v krajině se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“. Zastavitelná plocha bydlení 122-Z vymezená v tomto rozsahu dotvářela a rozšiřovala kompaktní útvar zástavby obytného jádra Doubravic. Plocha 720-K byla vymezena k odclonění plochy bydlení 122-Z od železniční trati a dopravního koridoru silnice I/37.

V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z a její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace. V průběhu dalšího pořizování byla plocha již z převážné části stavebně využita a převedena do stabilizovaných ploch.

Pořizovatel dále doplňuje, že v návaznosti na územní studii „Doubravice“ byla následně zpracovaná územní studie „Nové Doubravice“, která původní územní studii aktualizuje a upřesňuje a tato studie je nyní neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 6. 6. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nove-doubravice>.

V této části byla námitka již v návrhu ÚP pro veřejné projednání zohledněna.

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že pozemek p.p.č. 40/93, uvedený v námitce v první části týkající se územní studie, nebyl součástí území řešeného v územní studii Doubravice ani v navazující územní studii „Nové Doubravice“. Tento pozemek je posuzován v druhé části námítky.

Požadavek na převod pozemků p.p.č. 36/3, 40/94, 40/95 (a p.p.č. 40/93) na bydlení byl zamítnut. Lokalita se nachází v nezastavěném území, v těsné blízkosti přírodní památky U Pohránovského rybníka a Evropsky významné lokality U Pohránovského rybníka. Jakékoliv zahušťování zástavby v tomto směru by představovalo riziko negativního vlivu na biotopy chráněných živočichů a narušení ekologické stability území. Předmětné pozemky jsou zatíženy četnými dalšími limity využití území, a to ochrannými pásmy lesa, dráhy a silnice I. třídy.

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.

V současné době není prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení v Doubravicích. Rozšiřování ploch pro bydlení do okrajových, limity zatížených poloh, je navíc v rozporu se strategií kompaktního města, která upřednostňuje zastavování vnitřních rezerv a proluk před nekonceptní expanzí do volné krajiny.

Z výše uvedených důvodů pořizovatel v části týkající se dalšího rozšiřování ploch bydlení směrem k rybníku a dopravním tahům námitku zamítl.

Lokalita byla projednávána v rámci XVII-b. změn Územního plánu města Pardubice, která nabyla účinnosti v prosinci roku 2017. Do návrhu nového ÚP pro veřejné projednání, které následovalo časově poté, byl převzat rozsah již dle

platného ÚP. Rozsáhlejší vymezení plochy pro bydlení v předmětné lokalitě nebylo v rámci XVIIb. změny ÚPmP úspěšně projednáno, z tohoto důvodu není požadavku rozšíření plochy pro bydlení v návrhu nového ÚP vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 212

Martin Illek
Pardubice

Námitka podána dne 28. 06. 2018, pod č. j.: MmP 47926/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018.

Žádáme o změnu funkčního využití ploch v severo-východní partii části Doubravice.

Odůvodnění námitky:

Pozemky v k.ú. Semtín p.č. 40/71, 40/78, 40/92 a 40/93 požadujeme uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018 tak, aby byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

Plochu pozemků p.č. 36/3, 40/94 a 40/95 v k.ú. Semtín prosíme převést na funkční využití lokality předměstského bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl namítající spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 40/71, 40/78, 36/3, 40/94, 40/95, 40/93 a 40/92, k.ú. Semtín.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 40/71 a 40/78 v k.ú. Semtín součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Pozemková parcela č. 36/3 v k.ú. Semtín byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

V hlavním výkrese nebyla propočtena nová parcelace (nově oddělené p.p.č. 40/92, 40/93, 40/94 a 40/95 v k.ú. Semtín). Zařazení těchto nově oddělených pozemků v hlavním výkrese lze identifikovat následovně:

- p.p.č. 40/94 a 40/95 byly vymezeny převážně jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“;
- p.p.č. 40/93 byla vymezena částečně jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a částečně jako součást zastavitelné plochy 469-Z se způsobem využití „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“, téměř přes celou parcelu byl vymezen překryvný koridor X21 (DZ.k);
- p.p.č. 40/92 byla vymezena částečně jako součást plochy změn v krajině 720-K se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ a částečně jako součást zastavitelné plochy 469-Z se způsobem využití „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“, přes celou parcelu byl vymezen překryvný koridor X21 (DZ.k).

V první části námitky namítající požaduje uvést návrh ÚP do souladu s územní studií Doubravice z 06/2018. Ve druhé části požaduje rozšířit plochy bydlení v severovýchodní části Doubravic.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla územní studie „Doubravice“ propočtena, neboť jejím podkladem byl stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel i nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Pořizovatel konstatuje, že návrh nového ÚP pro veřejné projednání plně respektoval koncepci rozvoje Doubravic rozpracovanou ve zmiňované územní studii. Pozemky p.p.č. 40/71, 40/78 a 40/92 byly vymezeny v souladu s územní studií a ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Předmětné pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a do plochy změn v krajině se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“. Zastavitelná plocha bydlení 122-Z vymezená v tomto rozsahu dotvářela a rozšiřovala kompaktní útvar zástavby obytného jádra Doubravic. Plocha 720-K byla vymezena k odclonění plochy bydlení 122-Z od železniční trati a dopravního koridoru silnice I/37.

V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z a její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace. V průběhu dalšího pořizování byla plocha již z převážné části stavebně využita a převedena do stabilizovaných ploch.

Pořizovatel dále doplňuje, že v návaznosti na územní studii „Doubravice“ byla následně zpracovaná územní studie „Nové Doubravice“, která původní územní studii aktualizuje a upřesňuje a tato studie je nyní neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 6. 6. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nove-doubravice>.

V této části byla námitka již v návrhu ÚP pro veřejné projednání zohledněna.

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že pozemek p.p.č. 40/93, uvedený v námitce v první části týkající se územní studie, nebyl součástí území řešeného v územní studii Doubravice ani v navazující územní studii „Nové Doubravice“. Tento pozemek je posuzován v druhé části námítky.

Požadavek na převod pozemků p.p.č. 36/3, 40/94, 40/95 (a p.p.č. 40/93) na bydlení byl zamítnut. Lokalita se nachází v nezastavěném území, v těsné blízkosti přírodní památky U Pohránovského rybníka a Evropsky významné lokality U Pohránovského rybníka. Jakékoliv zahušťování zástavby v tomto směru by představovalo riziko negativního vlivu na biotopy chráněných živočichů a narušení ekologické stability území. Předmětné pozemky jsou zatíženy četnými dalšími limity využití území, a to ochrannými pásmy lesa, dráhy a silnice I. třídy.

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 dekáдах 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.

V současné době není prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení v Doubravicích. Rozšiřování ploch pro bydlení do okrajových, limity zatížených poloh, je navíc v rozporu se strategií kompaktního města, která upřednostňuje zastavování vnitřních rezerv a proluk před nekonceptní expanzí do volné krajiny.

Z výše uvedených důvodů pořizovatel v části týkající se dalšího rozšiřování ploch bydlení směrem k rybníku a dopravním tahům námitku zamítl.

Lokalita byla projednávána v rámci XVII-b. změn Územního plánu města Pardubice, která nabyla účinnosti v prosinci roku 2017. Do návrhu nového ÚP pro veřejné projednání, které následovalo časově poté, byl převzat rozsah již dle

platného ÚP. Rozsáhlejší vymezení plochy pro bydlení v předmětné lokalitě nebylo v rámci XVIIb. změny ÚPmP úspěšně projednáno, z tohoto důvodu není požadavku rozšíření plochy pro bydlení v návrhu nového ÚP vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 Nové Doubravice (2021)

NÁMITKA Č. 213

Libor Illek
Praha

Námitka podána dne 28. 06. 2018, pod č. j.: MmP 47922/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018.

Žádáme o změnu funkčního využití ploch v severo-východní partii části Doubravice.

Odůvodnění námitky:

Pozemky v k.ú. Semtín p.č. 40/71, 40/78, 40/79, 40/80, 40/92 a 40/93 požadujeme uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018 tak, aby byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

Plochu pozemků p.č. 36/3, 40/94 a 40/95 v k.ú. Semtín prosíme převést na funkční využití lokality předměstského bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl namítající vlastníkem pozemkové parcely č. 40/79, k.ú. Semtín, a spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 40/71, 40/78, 40/80, 36/3, 40/94, 40/95, 40/93 a 40/92, k.ú. Semtín.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 40/71, 40/78, 40/79 a 40/80 v k.ú. Semtín součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Pozemková parcela č. 36/3 v k.ú. Semtín byla vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. V hlavním výkrese nebyla propočtena nová parcelace (nově oddělené p.p.č. 40/92, 40/93, 40/94 a 40/95 v k.ú. Semtín). Zařazení těchto nově oddělených pozemků v hlavním výkrese lze identifikovat následovně:

- p.p.č. 40/94 a 40/95 byly vymezeny převážně jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“;
- p.p.č. 40/93 byla vymezena částečně jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a částečně jako součást zastavitelné plochy 469-Z se způsobem využití „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“, téměř přes celou parcelu byl vymezen překryvný koridor X21 (DZ.k);
- p.p.č. 40/92 byla vymezena částečně jako součást plochy změn v krajině 720-K se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ a částečně jako součást zastavitelné plochy 469-Z se způsobem využití „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“, přes celou parcelu byl vymezen překryvný koridor X21 (DZ.k).

V první části námitky namítající požaduje uvést návrh ÚP do souladu s územní studií Doubravice z 06/2018. Ve druhé části požaduje rozšířit plochy bydlení v severovýchodní části Doubravic.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla územní studie „Doubravice“ propočtena, neboť jejím podkladem byl stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel i nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Pořizovatel konstatuje, že návrh nového ÚP pro veřejné projednání plně respektoval koncepci rozvoje Doubravic rozpracovanou ve zmiňované územní studii. Pozemky p.p.č. 40/71, 40/78, 40/79, 40/80 a 40/92 byly vymezeny v souladu s územní studií a ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Předmětné pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a do plochy změn v krajině se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“. Zastavitelná plocha bydlení 122-Z vymezená v tomto rozsahu dotvářela a rozšiřovala kompaktní útvar zástavby obytného jádra Doubravic. Plocha 720-K byla vymezena k odclonění plochy bydlení 122-Z od železniční trati a dopravního koridoru silnice I/37.

V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z a její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace. V průběhu dalšího pořizování byla plocha již z převážné části stavebně využita a převedena do stabilizovaných ploch.

Pořizovatel dále doplňuje, že v návaznosti na územní studii „Doubravice“ byla následně zpracovaná územní studie „Nové Doubravice“, která původní územní studii aktualizuje a upřesňuje a tato studie je nyní neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 6. 6. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nove-doubravice>.

V této části byla námitka již v návrhu ÚP pro veřejné projednání zohledněna.

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že pozemek p.p.č. 40/93, uvedený v námitce v první části týkající se územní studie, nebyl součástí území řešeného v územní studii Doubravice ani v navazující územní studii „Nové Doubravice“. Tento pozemek je posuzován v druhé části námítky.

Požadavek na převod pozemků p.p.č. 36/3, 40/94, 40/95 (a p.p.č. 40/93) na bydlení byl zamítnut. Lokalita se nachází v nezastavěném území, v těsné blízkosti přírodní památky U Pohránovského rybníka a Evropsky významné lokality U Pohránovského rybníka. Jakékoliv zahušťování zástavby v tomto směru by představovalo riziko negativního vlivu na biotopy chráněných živočichů a narušení ekologické stability území. Předmětné pozemky jsou zatíženy četnými dalšími limity využití území, a to ochrannými pásmy lesa, dráhy a silnice I. třídy.

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.

V současné době není prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení v Doubravicích. Rozšiřování ploch pro bydlení do okrajových, limity zatížených poloh, je navíc v rozporu se strategií kompaktního města, která upřednostňuje zastavování vnitřních rezerv a proluk před nekonceptní expanzí do volné krajiny.

Z výše uvedených důvodů pořizovatel v části týkající se dalšího rozšiřování ploch bydlení směrem k rybníku a dopravním tahům námitku zamítl.

Lokalita byla projednávána v rámci XVII-b. změn Územního plánu města Pardubice, která nabyla účinnosti v prosinci roku 2017. Do návrhu nového ÚP pro veřejné projednání, které následovalo časově poté, byl převzat rozsah již dle

platného ÚP. Rozsáhlejší vymezení plochy pro bydlení v předmětné lokalitě nebylo v rámci XVIIb. změny ÚPmP úspěšně projednáno, z tohoto důvodu není požadavku rozšíření plochy pro bydlení v návrhu nového ÚP vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 214

Libuše Illková

Brno

Námitka podána dne 28. 06. 2018, pod č. j.: MmP 47932/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018.

Odůvodnění námitky:

Pozemky v k.ú. Semtín p.č. 40/72, 40/73 a 40/83 požadujeme uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018 tak, aby byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 40/72, 40/73 a 40/83 v k.ú. Semtín součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Námitka požaduje návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06/2018 tak, aby předmětné pozemky byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla územní studie „Doubravice“ propsána, neboť jejím podkladem byl stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel i nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Pořizovatel konstatuje, že návrh nového ÚP pro veřejné projednání plně respektoval koncepci rozvoje Doubravic rozpracovanou ve zmiňované územní studii. Pozemky p.p.č. 40/72, 40/73 a 40/83 byly vymezeny v souladu s územní studií a ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Předmětné pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Zastavitelná plocha bydlení 122-Z vymezená v tomto rozsahu dotvářela a rozšiřovala kompaktní útvar zástavby obytného jádra Doubravic.

V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z a její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace. V průběhu dalšího pořizování byla plocha již z převážné části stavebně využita a převedena do stabilizovaných ploch.

Pořizovatel dále doplňuje, že v návaznosti na územní studii „Doubravice“ byla následně zpracovaná územní studie „Nové Doubravice“, která původní územní studii aktualizuje a upřesňuje a tato studie je nyní neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 6. 6. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nove-doubravice>.

Námitka byla již v návrhu ÚP pro veřejné projednání 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 Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Nové Doubravice (2021)

NÁMITKA Č. 215

Ing. Marie Valášková
Pardubice

Námitka podána dne 02. 07. 2018, pod č. j.: MmP 50077/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018.

Odůvodnění námitky:

Pozemky v k.ú. Semtín p.č. 40/71, 40/72, 40/73, 40/78 a 40/80 požadujeme uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018 tak, aby byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byla namítající spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 40/71, 40/80, 40/72, 40/73 a 40/78, k.ú. Semtín.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 40/71, 40/80, 40/72, 40/73 a 40/78 v k.ú. Semtín součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Námitka požaduje návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06/2018 tak, aby předmětné pozemky byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla územní studie „Doubravice“ propsána, neboť jejím podkladem byl stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel i nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Pořizovatel konstatuje, že návrh nového ÚP pro veřejné projednání plně respektoval koncepci rozvoje Doubravic rozpracovanou ve zmiňované územní studii. Pozemky p.p.č. 40/71, 40/80, 40/72, 40/73 a 40/78 byly vymezeny v souladu s územní studií a ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Předmětné pozemky byly zahrnuty do zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Zastavitelná plocha bydlení 122-Z vymezená v tomto rozsahu dotvářela a rozšiřovala kompaktní útvar zástavby obytného jádra Doubravic.

V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z a její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace. V průběhu dalšího pořizování byla plocha již z převážné části stavebně využita a převedena do stabilizovaných ploch.

Pořizovatel dále doplňuje, že v návaznosti na územní studii „Doubravice“ byla následně zpracovaná územní studie „Nové Doubravice“, která původní územní studii aktualizuje a upřesňuje a tato studie je nyní neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 6. 6. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nove-doubravice>.

Námitka byla již v návrhu ÚP pro veřejné projednání 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 Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Nové Doubravice (2021)

NÁMITKA Č. 216

Libuše Illková

Brno

Námitka podána dne 28. 06. 2018, pod č. j.: MmP 47929/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme u pozemku p.č. 222/1 v k.ú. Trnová byla ponechána jeho původní funkce OVp.

Odůvodnění námitky:

Požadujeme aby u pozemku v k.ú. Trnová - p.č. 222/1 byla ponechána funkce občanské vybavenost. S dopravním připojením ze silnice Kréta - Globus vzhledem k zahájeným přípravám záměru na tomto pozemku, a tím aby nedošlo k propadnutí již vynaložených investic z naší strany.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byla namítající spoluvlastníkem pozemkové parcely č. 222/1, k.ú. Trnová.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 222/1 v k.ú. Trnová vymezena jako součást ploch změn v krajině 619a-K a 619b-K obou se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námitka požaduje ponechat u předmětného pozemku jeho původní funkci OVp (dle ÚPm Pardubice) a dopravní připojení ze silnice Kréta - Globus.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl celý předmětný pozemek součástí ploch změn v krajině 619a-K a 619b-K obou se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námitce bylo vyhověno s ohledem na 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“.

V předmětné lokalitě byla následně na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání vymezena zastavitelná plocha 802-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, čímž byl návrh ÚP v této lokalitě upraven do podoby platného ÚPm Pardubice. Zastavitelná plocha 802-Z 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.

Na základě námitky podané v rámci opakovaného veřejného projednání byl dále ve vazbě na tuto plochu vymezen překryvný koridor X42 pro místní komunikaci pro dopravní obsluhu plochy 802-Z tak, aby bylo možné umístit zde dopravní napojení v rozsahu dle platného ÚPm Pardubice (v platném ÚPm Pardubice je přístupová komunikace vymezena samostatnou plochou). Koridor X42 je vymezen přes plochu změn v krajině 619b-K.

Závěrem pořizovatel doplňuje, že u částí pozemku, které zůstaly součástí ploch změn v krajině 619a-K a 619b-K, byl v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání upraven způsob využití z „NL – PLOCHA LESA“ na „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Vzhledem k tomu, že požadavek vlastníka koresponduje s pokynem zastupitelstva města na navrácení zastavitelnosti v intencích stávajícího ÚPm Pardubice, bylo námitce vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 217

Libuše Illková

Brno

Námitka podána dne 22. 06. 2018, pod č. j.: MmP 45939/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Doubravice - úprava ploch bydlení a sportu

Parcely - 40/81, 40/82 a 40/91

Odůvodnění námitky:

Cílem je vznik ucelených ploch - sportu na jižní straně, kde se dokončuje stávající areál, sloužící celé lokalitě Doubravic - bydlení na severní straně navazuje na stávající parcely individuálních domků
- východní hranici vytvořit v pokračování linie souběžné s trasou železnice
- pás mezi zónou bydlení a železnicí využít pro izolační zeleň a průchod pěších po obvodu celé lokality

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byla namítající spoluvlastníkem pozemkové parcely č. 40/81, k.ú. Semtín.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, přičemž v něm nebyla v této lokalitě propočtena nová parcelace (týká se všech předmětných pozemků v k.ú. Semtín). Přesto lze identifikovat zařazení předmětných pozemků v hlavním výkrese následovně: pozemková parcela č. 40/82 a převážná část p.p.č. 40/81 byly součástí zastavitelné plochy 123-Z se způsobem využití „OS – SPORT“. Pozemková parcela č. 40/91 a část p.p.č. 40/81 byly součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Námitka požaduje úpravu ploch bydlení a sportu.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla propočtena územní studie „Doubravice“, resp. stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Námitce bylo vyhověno, vymezení ploch bydlení a sportu v lokalitě Doubravice bylo upraveno. V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z, její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace a v předmětné lokalitě byla rozšířena o jednu řadu rodinných domů na úkor plochy pro sport 123-Z. Rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení 122b-Z dojde k plynulému navázání na stávající urbanistickou strukturu a k efektivnímu dotvoření kompaktního útvaru obytného jádra Doubravic.

Plocha 123-Z určená pro rozvoj sportovního areálu v Doubravicích byla zmenšena ve prospěch ploch bydlení. I po této redukci však zůstává zachován dostatečný rozsah plochy pro dobudování uceleného sportovního areálu, který doplní stávající zařízení a zajistí odpovídající občanské vybavení pro sídlo Doubravice.

Úprava vymezení ploch zohledňuje skutečnost, že v lokalitě jsou již částečně připraveny trasy inženýrských sítí umožňující rozvoj na dotčených parcelách, což minimalizuje nároky na nové investice do veřejné infrastruktury.

Východní hranice zóny bydlení je vedena v linii souběžné s koridorem železniční trati Pardubice – Hradec Králové. V souladu s odůvodněním námitky je mezi obytnou zástavbou a železnicí vymezena plocha změn v krajině 720-K se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ (v návrhu ÚP pro veřejné projednání původně „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“), která plní funkci izolační zeleně chránící obyvatele před hlukem z dopravy.

Poživatel dále doplňuje, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále v předmětné lokalitě doplněn koridor technické infrastruktury X41 pro umístění stavby rekonstrukce vodovodního řadu z VDJ Kunětická Hora a v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání byla pro plochu 122b-Z doplněna podmíněnost změn v území realizací stavby, pro jejíž umístění je určen koridor. Využití části plochy 122b-Z dotčené koridorem X41 je podmíněno realizací stavby rekonstrukce vodovodního řadu z VDJ Kunětická Hora.

Vzhledem k tomu, že navržená změna přispívá k vytvoření uceleného a urbanisticky logického celku při současném zachování nezbytných izolačních a rekreačních funkcí území, bylo námitce vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 218

David Jindřišek

Pardubice

Námitka podána dne 22. 06. 2018, pod č. j.: MmP 45935/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Doubravice - úprava ploch bydlení a sportu

Parcely - 40/81, 40/82 a 40/91

Odůvodnění námitky:

Cílem je vznik ucelených ploch - sportu na jižní straně, kde se dokončuje stávající areál, sloužící celé lokalitě Doubravic - bydlení na severní straně navazuje na stávající parcely individuálních domků
- východní hranici vytvořit v pokračování linie souběžné s trasou železnice
- pás mezi zónou bydlení a železnici využít pro izolační zeleň a průchod pěších po obvodu celé lokality

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 40/81, 40/91 a 40/82, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN pan David Jindřišek. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, přičemž v něm nebyla v této lokalitě propočtena nová parcelace (týká se všech předmětných pozemků v k.ú. Semtín). Přesto lze identifikovat zařazení předmětných pozemků v hlavním výkrese následovně: pozemková parcela č. 40/82 a převážná část p.p.č. 40/81 byly součástí zastavitelné plochy 123-Z se způsobem využití „OS – SPORT“. Pozemková parcela č. 40/91 a část p.p.č. 40/81 byly součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Námitka požaduje úpravu ploch bydlení a sportu.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla propočtena územní studie „Doubravice“, resp. stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Námitce bylo vyhověno, vymezení ploch bydlení a sportu v lokalitě Doubravice bylo upraveno. V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z, její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace a v předmětné lokalitě byla rozšířena o jednu řadu rodinných domů na úkor plochy pro sport 123-Z. Rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení 122b-Z dojde k plynulému navázání na stávající urbanistickou strukturu a k efektivnímu dotvoření kompaktního útvaru obytného jádra Doubravic.

Plocha 123-Z určená pro rozvoj sportovního areálu v Doubravicích byla zmenšena ve prospěch ploch bydlení. I po této redukci však zůstává zachován dostatečný rozsah plochy pro dobudování uceleného sportovního areálu, který doplní stávající zařízení a zajistí odpovídající občanské vybavení pro sídlo Doubravice.

Úprava vymezení ploch zohledňuje skutečnost, že v lokalitě jsou již částečně připraveny trasy inženýrských sítí umožňující rozvoj na dotčených parcelách, což minimalizuje nároky na nové investice do veřejné infrastruktury.

Východní hranice zóny bydlení je vedena v linii souběžné s koridorem železniční trati Pardubice – Hradec Králové. V souladu s odůvodněním námitky je mezi obytnou zástavbou a železnici vymezena plocha změn v krajině 720-K se

způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ (v návrhu ÚP pro veřejné projednání původně „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“), která plní funkci izolační zeleně chránící obyvatele před hlukem z dopravy.

Pořizovatel dále doplňuje, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále v předmětné lokalitě doplněn koridor technické infrastruktury X41 pro umístění stavby rekonstrukce vodovodního řádu z VDJ Kunětická Hora a v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání byla pro plochu 122b-Z doplněna podmíněnost změn v území realizací stavby, pro jejíž umístění je určen koridor. Využití části plochy 122b-Z dotčené koridorem X41 je podmíněno realizací stavby rekonstrukce vodovodního řádu z VDJ Kunětická Hora.

Vzhledem k tomu, že navržená změna přispívá k vytvoření uceleného a urbanisticky logického celku při současném zachování nezbytných izolačních a rekreačních funkcí území, bylo námítce vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 219

David Jindříšek

Pardubice

Námitka podána dne 28. 06. 2018, pod č. j.: MmP 47933/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme návrh ÚP uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018.

Žádáme o změnu funkčního využití ploch v severo-východní partii části Doubravice.

Žádáme o uvedení do souladu s územní studií ploch nad sportovištěm Doubravice s územní studií Doubravice.

Žádáme o změnu funkce u parcel pod BP VTL plynovodu dle využívání.

Odůvodnění námitky:

Pozemky v k.ú. Semtín p.č. 40/1, 40/81, 40/83 a 40/98 požadujeme uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018 tak, aby byly součástí obytné lokality s jejími specifickými funkcemi.

Plochu pozemků p.č. 36/3 a 40/94 v k.ú. Semtín prosíme převést na funkční využití pro lokalitu předměstského bydlení.

Plochy pozemků v k.ú. Semtín p.č. 40/81 a 40/91 prosíme uvést do souladu s územní studií Doubravice z 06.2018 tak, aby zde mohla vzniknout lokalita předměstského bydlení.

Pozemky 40/84, 40/85 a 40/86 v k.ú. Semtín jsou součástí oplocených zahrad RD - prosíme o korekci funkčního využití.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byl namítající vlastníkem pozemkových parcel č. 40/84, 40/85, 40/86, 40/91, 40/98, 40/1, k.ú. Semtín, a spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 40/83, 40/81, 36/3, 40/94, k.ú. Semtín.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, přičemž v něm nebyla v této lokalitě propočtena nová parcelace (týká se všech předmětných pozemků v k.ú. Semtín kromě p.p.č. 36/3). Přesto lze identifikovat zařazení předmětných pozemků v hlavním výkrese následovně:

- p.p.č. 40/83, 40/84, 40/85, 40/86, 40/91 a část p.p.č. 40/81 byly součástí zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“;
- p.p.č. 40/98 a převážná část p.p.č. 40/81 byly součástí zastavitelné plochy 123-Z se způsobem využití „OS – SPORT“;
- p.p.č. 36/3 a 40/94 byly vymezeny jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“;
- p.p.č. 40/1 byla vymezena částečně jako stabilizovaná plocha „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“, částečně jako součást plochy změn v krajině 720-K se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ a částečně jako součást zastavitelné plochy 469-Z se způsobem využití „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“, přes část parcely byl vymezen překryvný koridor X21 (DZ.k).

Námitka požaduje:

1. Uvést návrh ÚP do souladu s územní studií Doubravice z 06/2018;
2. Pozemek p.č. 40/81 a 40/91 vymezit jako lokalitu předměstského bydlení;
3. Změnu funkčního využití ploch v severovýchodní části Doubravic (p.p.č. 36/3 a 40/94) na předměstské bydlení;
4. Změnu funkce u parcel pod BP VTL plynovodu dle využívání.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla územní studie „Doubravice“ propočtena, neboť jejím podkladem byl stávající ÚPm Pardubice, ze kterého při řešení koncepce v této lokalitě vycházel i nový ÚP. Zastavitelné plochy v předmětné lokalitě byly vymezeny zejména XVIIb. změnou ÚPm Pardubice.

Ad 1)

Požizovatel konstatuje, že návrh nového ÚP pro veřejné projednání plně respektoval koncepci rozvoje Doubravic rozpracovanou ve zmiňované územní studii. Pozemky p.p.č. 40/81, 40/83, 40/91, 40/98 a část p.p.č. 40/1 v k.ú. Semtín byly vymezeny v souladu s územní studií a ve vazbě na stávající ÚPm Pardubice. Předmětné pozemky nebo jejich části byly zahrnuty do zastavitelné plochy 122-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, zastavitelné plochy 123-Z se způsobem využití „OS – SPORT“ a do plochy změn v krajině se způsobem využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“. Zastavitelná plocha bydlení 122-Z vymezená v tomto rozsahu dotvářela a rozšiřovala kompaktní útvar zástavby obytného jádra Doubravic. Plocha 720-K byla vymezena k odclonění plochy bydlení 122-Z od železniční trati a dopravního koridoru silnice I/37.

V této části byla námitka již v návrhu ÚP pro veřejné projednání zohledněna.

Ad 2)

Námitce bylo vyhověno, vymezení ploch bydlení a sportu v lokalitě Doubravice bylo upraveno. V rámci úprav ÚP po veřejném projednání byla plocha 122-Z formálně přejmenována na 122b-Z, její rozsah byl zpřesněn podle nové parcelace a v předmětné lokalitě byla rozšířena o jednu řadu rodinných domů na úkor plochy pro sport 123-Z. Rozšířením zastavitelné plochy pro bydlení 122b-Z dojde k plynulému navázání na stávající urbanistickou strukturu a k efektivnímu dotvoření kompaktního útvaru obytného jádra Doubravic.

Plocha 123-Z určená pro rozvoj sportovního areálu v Doubravicích byla zmenšena ve prospěch ploch bydlení. I po této redukci však zůstává zachován dostatečný rozsah plochy pro dobudování uceleného sportovního areálu, který doplní stávající zařízení a zajistí odpovídající občanské vybavení pro sídlo Doubravice.

Úprava vymezení ploch zohledňuje skutečnost, že v lokalitě jsou již částečně připraveny trasy inženýrských sítí umožňující rozvoj na dotčených parcelách, což minimalizuje nároky na nové investice do veřejné infrastruktury.

Požizovatel dále doplňuje, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl dále v předmětné lokalitě doplněn koridor technické infrastruktury X41 pro umístění stavby rekonstrukce vodovodního řádu z VDJ Kunětická Hora a v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání byla pro plochu 122b-Z doplněna podmíněnost změn v území realizací stavby, pro jejíž umístění je určen koridor. Využití části plochy 122b-Z dotčené koridorem X41 je podmíněno realizací stavby rekonstrukce vodovodního řádu z VDJ Kunětická Hora.

Vzhledem k tomu, že navržená změna přispívá k vytvoření uceleného a urbanisticky logického celku při současném zachování nezbytných izolačních a rekreačních funkcí území, bylo námitce v této části vyhověno.

Ad 3)

Požadavek na převod pozemků p.p.č. 36/3 a 40/94 v k.ú. Semtín na bydlení byl zamítnut. Lokalita se nachází v nezastavěném území, v těsné blízkosti přírodní památky U Pohránovského rybníka a Evropsky významné lokality U Pohránovského rybníka. Jakékoliv zahušťování zástavby v tomto směru by představovalo riziko negativního vlivu na biotopy chráněných živočichů a narušení ekologické stability území. Předmětné pozemky jsou zatíženy četnými dalšími limity využití území, a to ochrannými pásmy lesa, dráhy a silnice I. třídy.

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.

V současné době není prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení v Doubravicích. Rozšiřování ploch pro bydlení do okrajových, limity zatížených poloh, je navíc v rozporu se strategií kompaktního města, která upřednostňuje zastavování vnitřních rezerv a proluk před nekoncepční expanzí do volné krajiny.

Z výše uvedených důvodů pořizovatel v části týkající se dalšího rozšiřování ploch bydlení směrem k rybníku a dopravním tahům námítku zamítl.

Ad 4)

Střet VTL plynovodu se zastavitelnými plochami je řešen v podrobnějších územně plánovacích podkladech, aktuálně v územní studii „Nové Doubravice“.

V územní studii „Nové Doubravice“ je uvedeno, že ochranné pásmo VTL plynovodu (4 m) je limitní pro oplocení parcel, bezpečnostní pásmo (20 m) je limitní pro stavby rodinných domů.

Dle územní studie lze RD situovat mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodů, tedy 20 m od plynovodu. V prostoru bezpečnostního pásma VTL plynovodu, na pozemku pro RD lze umístit doprovodné neobytné stavby (bazén, kůlna na nářadí, pergola).

Pořizovatel dále doplňuje, že územní studie „Nové Doubravice“ byla zpracovaná v návaznosti na původní územní studii „Doubravice“, kterou aktualizuje a upřesňuje. Územní studie „Nové Doubravice“ je nyní neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 6. 6. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nove-doubravice>.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 220

Miroslav Šrámek
Pardubice

Námitka podána dne 02. 07. 2018, pod č. j.: MmP 50090/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o zahrnutí celého pozemku p.p.č. 70/30 v k.ú. Ohrazenice do ploch DS.

Odůvodnění námitky:

Na základě námitky ke změně 17b platného ÚP bylo vyhověno požadavku na zahrnutí části pozemku do ploch DS. Žádám o zahrnutí celého pozemku do ploch DS (využití pro čerpací stanici) z důvodu budoucího umístění sjezdu z komunikace I/37 na daný pozemek (doposud nejasné stanovisko ŘSD k umístění sjezdu).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Miroslav Šrámek je dle údajů v KN vlastníkem pozemku p.č. 70/30, k.ú. Ohrazenice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p. č. 70/30, k.ú. Ohrazenice vymezena plocha změn dopravní infrastruktury 483-Z s funkčním využitím „DS- Silniční doprava“ pro stavbu dopravní vybavenosti při silnici č. I/37 o výměře 0,301 ha. V návrhu pro veřejné projednání bylo využití plochy 483-Z (DS) dotčené koridorem X21 podmíněno realizací stavby modernizace a zdvojkolejnění železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové v dotčeném úseku.

Dále na dotčený pozemek zasahuje plocha NK „krajinná zeleň“.

Předmětný pozemek je podle výkresu I.3 „Výkres veřejných prospěšných staveb, opatření a asanací“ také součástí plochy VXD013 koridoru s možností vyvlastnění.

Podatel žádá o zahrnutí celého pozemku do ploch DS (využití pro čerpací stanici) z důvodu budoucího umístění sjezdu z komunikace č. I/37 na daný pozemek.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

V předmětné lokalitě došlo návrhem územního plánu pro veřejné projednání k vymezení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití DS – Silniční doprava s označením 483-Z a plochy „NK - Krajinná zeleň“. Zároveň byl ve vztahu k předmětnému pozemku vymezen koridor VXD013 s možností pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury vyvlastnit.

Plochy jsou takto vymezeny z důvodu koordinace nového ÚP s vydanými XVIIb změnami platného ÚP města Pardubice. Důvodem vymezení výše uvedených ploch je zajištění dopravní vybavenosti v prostoru mezi silnicí I/37 a železniční tratí.

Žádost podatele byla zpracovatelem posouzena a v návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha „DS – Silniční doprava“ vymezena v rozsahu pozemku p.č. 70/30, k.ú. Ohrazenice.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva životního prostředí, byla provedena úprava návrhu nového územního plánu a rozsah plochy se způsobem využití DS – Silniční doprava 483-Z byl zredukován na rozsah návrhu ÚP pro společné jednání.

V návrhu pro 2. opakované projednání byla tedy plocha vymezena již v odsouhlaseném rozsahu se záborem ZPF 0,3012 ha.

Z důvodů výše uvedených se námitka zamítá.

Dále doplňujeme, že v návrhu ÚP pro veřejné projednání byl předmětný pozemek zčásti zařazen 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- Stanovisko Ministerstva životního prostředí ze dne 30.3. 2022, č.j.: MmP 37903/2022

NÁMITKA Č. 221

Kateřina Dvořáková

Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 52286/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu mezi Labem a slepým ramenem při severní hranici územní města Pardubic (Labské kouty) ve smyslu námitek.

1/ Nesouhlasím s návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).

2/ Nesouhlasím s vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.

3/ Nesouhlasím s vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Odůvodnění námítky:

Jedná se o území při severní hranici urbanizovaného území města Pardubic v meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zákresu do stávajícího ÚP je vyznačeno, že území začíná ve funkční zóně RRe s označením 82/z a pokračuje do funkční zóny KR s vloženou signaturou A v kroužku. Dále je vyznačen LBC 10 - Hůrka.

Území je tvořeno mimo jiné pozemky ve vlastnictví namítajících, kterými jsou Jan Kovář, Karel Kovář, Miloš Holeček a Kateřina Dvořáková. Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF.

V současnosti je celé území meandru využíváno pro zemědělskou pěstební činnost jako orná půda. V platném územním plánu je lokalita návrhu již zahrnuta jednak do funkce RRe, ostatní území do této funkční plochy nezahrnuté je zařazeno ve funkční zóně KR s indexem A v kroužku. Nejmenší část navrhované změny leží ve funkční zóně „ZELEŇ KRAJINNÁ“ s vyznačením LBC 10 - Hůrka. Území meandru směrem ke slepému rameni je využíváno jako chatová oblast.

Námitka č.1

Odvolávám se na stav lokality ve stávajícím ÚP, do kterého jsou zakresleny a zapsány obě námítky. Odkazuji na text „ÚP PCE_Návrh pro VP_odůvodnění“. V kapitole D.1.11 „Požadavky občanů na vymezení ploch“ je na straně 146 v tabulce sumarizující požadavky pod číslem 124 uveden můj požadavek „změna funkční plochy RRe na BV“ (bydlení venkovské) s mým odůvodněním, že „pro vybudování ekofarmy je nezbytné umístit i plochy pro bydlení“. Dále je v řádku uveden souhlas - ANO - s tím, že se území zařazuje do plochy NSz.

V regulativech na využití ploch NSz je však funkce bydlení uvedená jen okrajově jako „služební byty správců objektů či nezbytného technického personálu“, což jen těžko umožní bydlení venkovské několika farmářů v rodinných domech. Požaduji proto, aby souhlas s mojí připomínkou byl vyřešen tak, že v současné ploše RRe bude uveden index B - bydlení a celá ostatní plocha meandru včetně 631-K bude vyznačena jako plocha NZs - PLOCHA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ. Pro tuto funkci je plocha nyní využívána a není důvod toto využití měnit.

Odkazuji dále i na to, že v ploše RRe je již pravomocné stavební povolení soubor staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele.

Námitka č.2

Žádný důvod nevidím k tomu, aby se na podstatné části meandru s ornou zemědělskou půdou vyznačovala plocha 631-K v rozsahu 11,5 ha jako plocha „KRAJINNÉ ZELENĚ“.

Námitka č.3

Obecně nesouhlasím s návrhem vyvlastňovat pozemky pro účel popsáný v námitce, jak je zřetelně uvedené v textové části návrhu ÚP v příslušném seznamu „veřejně prospěšných opatření“ pod indexem VU 102 „plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 - plocha krajinné zeleně 631 - K“. Upozorňuji, že vyvlastnění pro uvedené účely může být problematické z hlediska platné legislativy ČR.

POZNÁMKA č.1

Plocha meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem je v současně platném ÚP vyřešena trochu lépe (až na návrh LBC 10 - Hůrka) než v návrhu nového ÚP. Pozitivní krok by vlastníci pozemků v lokalitě spatřovali v tom, že bude vyhověno námitkám 1, 2 a 3.

POZNÁMKA č.2

Autoři námitek jsou připraveni a ochotni vést konstruktivní debatu na témata popsaná v námitkách.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely parc. č. 1523/1 a 1513/22 v katastrálním území Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Kateřina Dvořáková. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1523/1 v katastrálním území Pardubice z části ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **NSz - Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská** a v ploše změny v krajině s označením **631-K** s rozdílným způsobem využití **NK – Plochy krajinné zeleně**. Zároveň je pozemek parc. č. 1523/1 v katastrálním území Pardubice z části součástí vymezeného lokálního biocentra **LBC 163**. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že část pozemku parc. č. 1523/1 v katastrálním území Pardubice je součástí vymezené plochy s označením **VU102**, jedná se o **plochu s možností vyvlastnění - založení prvků územního systému ekologické stability**. Pozemek parc. č. 1513/22 v katastrálním území Pardubice je dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ zařazen do stabilizovaných ploch **NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská a PV – Veřejná prostranství**.

Podatel námítky nesouhlasí s:

- 1/ návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).
- 2/ vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.
- 3/ vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na daném místě není podporována zástavba do volné krajiny, navíc v těsné blízkosti řeky, zejména z důvodu základní a urbanistické koncepce územního plánu, jejichž vize, cíle a zásady jsou stanovené v kapitole B. a C. výrokové části textu. Mezi ně patří vize uvedená v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimku, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby“, dále pak základní zásady prostorového uspořádání území uvedené v bodu (C65) písm. h) „chránit krajinné osy území (údolí řek Labe a Chrudimka a přilehlé rekreační, sportovní a krajinné plochy); citlivě zvažovat prostorové parametry zástavby v plochách krajinných integračních a kompozičních os s ohledem na zachování volné nezastavěné krajiny v těchto osách – umožnit pouze umístění drobných staveb doplňkového charakteru.“

Předmětné pozemky jsou využívány jako pole, dle KN se jedná o druh pozemku orná půda. Vymezení plochy NSz je v souladu s jejich skutečným stavem i s katastrem nemovitostí, potvrzuje stávající charakter území. Chránit zemědělský půdní fond je veřejným zájmem, i když se nejedná o pozemky I. a II. třídy ochrany.

Plochy NSz jsou určeny primárně pro zemědělskou produkci. Vymezení ploch smíšených nezastavěného území zemědělských (NSz) je provedeno v souladu s § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění na základě katastrální mapy a průzkumů území. Pro stanovení podmínek pro využívání ploch zemědělských je základním podkladem zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Venkovské bydlení farmářů v rodinných domech není v ploše NSz přípustným využitím, jelikož se jedná o stavby nesouvisející s přípustným využitím. Bydlení v rodinných domech je dle návrhu ÚP pro veřejné projednání přípustným využitím v plochách s rozdílným způsobem využití B – Bydlení, SO – plocha smíšená obytná a SR – plocha smíšená obytně rekreační.

Umožnění výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů v ploše NSz v předmětné lokalitě není žádoucí z urbanistického hlediska ani z hlediska ochrany přírody a krajiny, včetně ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětné pozemky se nacházejí na okraji města Pardubice v návaznosti na cyklostezku 2. Labská, 4125, vedoucí ulicí Hradubická podél řeky Labe. Na západě se vyskytují chaty přidružené k vnitřní straně mrtvého ramene Labe Malý Slepák.

Převážná část území mezi Labem a Malým Slepákem, lemovaným nízkými rekreačními objekty se zahrádkami, slouží jako obdělávané pole. Jedná se o volnou říční krajinu se zásadním potenciálem pro krátkodobou rekreaci obyvatel i návštěvníků formou cykloturistiky a procházek podél Labe. Zařazením předmětných pozemků v nezastavěném území je chráněn existující hodnotný krajinný ráz. Umožněním výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů by mohlo být narušeno či poškozeno vnímání z dálkových i blízkých pohledů na město.

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla v části předmětné lokality 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). Proto jsou v návrhu ÚP pro veřejné projednání v předmětné lokalitě vymezeny plochy NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská a NK – Plochy krajinné zeleně.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny s ohledem na přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část I. odst. (1) e) resp. odst. 3 b) za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určeny pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Plochy změn v krajině vymezeny v rámci skladebných částí ÚSES jsou vymezeny z důvodu zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí ÚSES. Tyto plochy představují opatření ke zlepšení stavu krajiny, její ekologické stability a biologické diversity a zároveň opatření k ochraně zemědělské půdy před erozí. U těchto ploch nedochází k likvidaci půdního horizontu a tyto plochy jsou zachovány pro potenciální obnovu jejich zemědělské funkce.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. V předmětné lokalitě je vymezeno veřejně prospěšné opatření s označením VU102 pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 – plocha krajinné zeleně (plocha 631-K).

Z důvodu nesouhlasného stanoviska vlastníků dojde ke zmenšení výměry LBC 163 ve slepém meandru Labe. Byl uplatněn princip přiměřené konzervativnosti. Požadovaná rozloha LBC dle Metodiky bude dodržena. V souvislosti s tím dojde ke zmenšení výměry plochy změny v krajině s označením 631-K. Vymezená plocha změny v krajině s označením 631-K i vymezené lokální biocentrum LBC 163 nebude zasahovat na předmětné pozemky.

Nad rámec uvádíme, že v námítce zmíněné pravomocné stavební povolení souboru staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele v ploše RRe, bylo vydáno ke stavbě Ekofaremní provoz "Chyť 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 námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 52294/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu mezi Labem a slepým ramenem při severní hranici územní města Pardubic (Labské kouty) ve smyslu námitek.

1/ Nesouhlasím s návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).

2/ Nesouhlasím s vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.

3/ Nesouhlasím s vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Odůvodnění námítky:

Jedná se o území při severní hranici urbanizovaného území města Pardubic v meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zákresu do stávajícího ÚP je vyznačeno, že území začíná ve funkční zóně RRe s označením 82/z a pokračuje do funkční zóny KR s vloženou signaturou A v kroužku. Dále je vyznačen LBC 10 - Hůrka.

Území je tvořeno mimo jiné pozemky ve vlastnictví namítajících, kterými jsou Jan Kovář, Karel Kovář, Miloš Holeček a Kateřina Dvořáková. Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF.

V současnosti je celé území meandru využíváno pro zemědělskou pěstební činnost jako orná půda. V platném územním plánu je lokalita návrhu již zahrnuta jednak do funkce RRe, ostatní území do této funkční plochy nezahrnuté je zařazeno ve funkční zóně KR s indexem A v kroužku. Nejmenší část navrhované změny leží ve funkční zóně „ZELEŇ KRAJINNÁ“ s vyznačením LBC 10 - Hůrka. Území meandru směrem ke slepému rameni je využíváno jako chatová oblast.

Námitka č.1

Odvolávám se na stav lokality ve stávajícím ÚP, do kterého jsou zakresleny a zapsány obě námítky. Odkazuji na text „ÚP PCE_Návrh pro VP_odůvodnění“. V kapitole D.1.11 „Požadavky občanů na vymezení ploch“ je na straně 146 v tabulce sumarizující požadavky pod číslem 124 uveden můj požadavek „změna funkční plochy RRe na BV“ (bydlení venkovské) s mým odůvodněním, že „pro vybudování ekofarmy je nezbytné umístit i plochy pro bydlení“. Dále je v řádku uveden souhlas - ANO - s tím, že se území zařazuje do plochy NSz.

V regulativech na využití ploch NSz je však funkce bydlení uvedená jen okrajově jako „služební byty správců objektů či nezbytného technického personálu“, což jen těžko umožní bydlení venkovské několika farmářů v rodinných domech. Požaduji proto, aby souhlas s mojí připomínkou byl vyřešen tak, že v současné ploše RRe bude uveden index B - bydlení a celá ostatní plocha meandru včetně 631-K bude vyznačena jako plocha NZs - PLOCHA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ. Pro tuto funkci je plocha nyní využívána a není důvod toto využití měnit.

Odkazuji dále i na to, že v ploše RRe je již pravomocné stavební povolení soubor staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele.

Námitka č.2

Žádný důvod nevidím k tomu, aby se na podstatné části meandru s ornou zemědělskou půdou vyznačovala plocha 631-K v rozsahu 11,5 ha jako plocha „KRAJINNÉ ZELENĚ“.

Námitka č.3

Obecně nesouhlasím s návrhem vyvlastňovat pozemky pro účel popsáný v námitce, jak je zřetelně uvedené v textové části návrhu ÚP v příslušném seznamu „veřejně prospěšných opatření“ pod indexem VU 102 „plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 - plocha krajinné zeleně 631 - K“. Upozorňuji, že vyvlastnění pro uvedené účely může být problematické z hlediska platné legislativy ČR.

POZNÁMKA č.1

Plocha meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem je v současně platném ÚP vyřešena trochu lépe (až na návrh LBC 10 - Hůrka) než v návrhu nového ÚP. Pozitivní krok by vlastníci pozemků v lokalitě spatřovali v tom, že bude vyhověno námitkám 1, 2 a 3.

POZNÁMKA č.2

Autoři námitek jsou připraveni a ochotni vést konstruktivní debatu na témata popsaná v námitkách.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely parc. č. 1450/1, 1526/1, 1531/3, 1531/4 a 1538/1 v katastrálním území Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN pan Miloš Holeček. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. 1450/1 a 1531/3 v katastrálním území Pardubice ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **NSz - Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská**. V ploše změny v krajině s označením **631-K** s rozdílným způsobem využití **NK – Plochy krajinné zeleně** se dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ nachází pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice. Pozemek parc. č. 1531/4 v katastrálním území Pardubice se nachází z části ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **NSz - Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská** a z části v ploše změny v krajině s označením **631-K** s rozdílným způsobem využití **NK – Plochy krajinné zeleně**. Zároveň je pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice a část pozemku parc. č. 1531/4 součástí vymezeného lokálního biocentra **LBC 163**. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice a část pozemku parc. č. 1531/4 v katastrálním území Pardubice je součástí vymezené plochy s označením **VU102**, jedná se o **plochu s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability**. Pozemek parc. č. 1538/1 v katastrálním území Pardubice je dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ zařazen do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití **NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská** a **PV – Veřejná prostranství**.

Podatel námítky nesouhlasí s:

- 1/ návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).
- 2/ vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.
- 3/ vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na daném místě není podporována zástavba do volné krajiny, navíc v těsné blízkosti řeky, zejména z důvodu základní a urbanistické koncepce územního plánu, jejichž vize, cíle a zásady jsou stanovené v kapitole B. a C. výrokové části textu. Mezi ně patří vize uvedená v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimku, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby“, dále pak základní zásady prostorového uspořádání území uvedené v bodu (C65) písm. h) „chránit krajinné osy území (údolí řek Labe a Chrudimka a přilehlé rekreační, sportovní a krajinné plochy); citlivě zvažovat prostorové parametry zástavby v plochách krajinných integračních a kompozičních os s ohledem na zachování volné nezastavěné krajiny v těchto osách – umožnit pouze umístění drobných staveb doplňkového charakteru.“

Předmětné pozemky jsou využívány jako pole, dle KN se jedná o druh pozemku orná půda. Vymezení plochy NSz je v souladu s jejich skutečným stavem i s katastrem nemovitostí, potvrzuje stávající charakter území. Chránit zemědělský půdní fond je veřejným zájmem, i když se nejedná o pozemky I. a II. třídy ochrany.

Plochy NSz jsou určeny primárně pro zemědělskou produkci. Vymezení ploch smíšených nezastavěného území zemědělských (NSz) je provedeno v souladu s § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění na základě katastrální mapy a průzkumů území. Pro stanovení podmínek pro využívání ploch zemědělských je základním podkladem zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Venkovské bydlení farmářů v rodinných domech není v ploše NSz přípustným využitím, jelikož se jedná o stavby nesouvisející s přípustným využitím. Bydlení v rodinných domech je dle návrhu ÚP pro veřejné projednání přípustným využitím v plochách s rozdílným způsobem využití B – Bydlení, SO – plocha smíšená obytná a SR – plocha smíšená obytně rekreační.

Umožnění výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů v ploše NSz v předmětné lokalitě není žádoucí z urbanistického hlediska ani z hlediska ochrany přírody a krajiny, včetně ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětné pozemky se nacházejí na okraji města Pardubice v návaznosti na cyklostezku 2. Labská, 4125, vedoucí ulicí Hradubická podél řeky Labe. Na západě se vyskytují chaty přidružené k vnitřní straně mrtvého ramene Labe Malý Slepák. Převážná část území mezi Labem a Malým Slepákem, lemovaným nízkými rekreačními objekty se zahrádkami, slouží jako obdělávané pole. Jedná se o volnou říční krajinu se zásadním potenciálem pro krátkodobou rekreaci obyvatel i návštěvníků formou cykloturistiky a procházek podél Labe. Zařazením předmětných pozemků v nezastavěném území je chráněn existující hodnotný krajinný ráz. Umožněním výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů by mohlo být narušeno či poškozeno vnímání z dálkových i blízkých pohledů na město.

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla v části předmětné lokality 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). Proto jsou v návrhu ÚP pro veřejné projednání v předmětné lokalitě vymezeny plochy NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská a NK – Plochy krajinné zeleně.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny s ohledem na přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část I. odst. (1) e) resp. odst. 3 b) za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Plochy změn v krajině vymezeny v rámci skladebných částí ÚSES jsou vymezeny z důvodu zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí ÚSES. Tyto plochy představují opatření ke zlepšení stavu krajiny, její ekologické stability a biologické diversity a zároveň opatření k ochraně zemědělské půdy před erozí. U těchto ploch nedochází k likvidaci půdního horizontu a tyto plochy jsou zachovány pro potenciální obnovu jejich zemědělské funkce.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. V předmětné lokalitě je vymezeno veřejně prospěšné opatření s označením VU102 pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 – plocha krajinné zeleně (plocha 631-K).

Z důvodu nesouhlasného stanoviska vlastníků dojde ke zmenšení výměry LBC 163 ve slepém meandru Labe. Byl uplatněn princip přiměřené konzervativnosti. Požadovaná rozloha LBC dle Metodiky bude dodržena. V souvislosti s tím dojde ke zmenšení výměry plochy změny v krajině s označením 631-K. Vymezená plocha změny v krajině s označením 631-K i vymezené lokální biocentrum LBC 163 nebude zasahovat na předmětné pozemky.

Nad rámec uvádíme, že v námitce zmíněné pravomocné stavební povolení souboru staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele v ploše RRe, bylo vydáno ke stavbě Ekofaremní provoz "Chyť 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní 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

Jan Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 52291/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu mezi Labem a slepým ramenem při severní hranici územní města Pardubic (Labské kouty) ve smyslu námitek.

1/ Nesouhlasím s návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).

2/ Nesouhlasím s vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.

3/ Nesouhlasím s vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Odůvodnění námítky:

Jedná se o území při severní hranici urbanizovaného území města Pardubic v meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zákresu do stávajícího ÚP je vyznačeno, že území začíná ve funkční zóně RRe s označením 82/z a pokračuje do funkční zóny KR s vloženou signaturou A v kroužku. Dále je vyznačen LBC 10 - Hůrka.

Území je tvořeno mimo jiné pozemky ve vlastnictví namítajících, kterými jsou Jan Kovář, Karel Kovář, Miloš Holeček a Kateřina Dvořáková. Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF.

V současnosti je celé území meandru využíváno pro zemědělskou pěstební činnost jako orná půda. V platném územním plánu je lokalita návrhu již zahrnuta jednak do funkce RRe, ostatní území do této funkční plochy nezahrnuté je zařazeno ve funkční zóně KR s indexem A v kroužku. Nejmenší část navrhované změny leží ve funkční zóně „ZELEŇ KRAJINNÁ“ s vyznačením LBC 10 - Hůrka. Území meandru směrem ke slepému rameni je využíváno jako chatová oblast.

Námitka č.1

Odvolávám se na stav lokality ve stávajícím ÚP, do kterého jsou zakresleny a zapsány obě námítky. Odkazuji na text „ÚP PCE_Návrh pro VP_odůvodnění“. V kapitole D.1.11 „Požadavky občanů na vymezení ploch“ je na straně 146 v tabulce sumarizující požadavky pod číslem 124 uveden můj požadavek „změna funkční plochy RRe na BV“ (bydlení venkovské) s mým odůvodněním, že „pro vybudování ekofarmy je nezbytné umístit i plochy pro bydlení“. Dále je v řádku uveden souhlas - ANO - s tím, že se území zařazuje do plochy NSz.

V regulativech na využití ploch NSz je však funkce bydlení uvedená jen okrajově jako „služební byty správců objektů či nezbytného technického personálu“, což jen těžko umožní bydlení venkovské několika farmářů v rodinných domech. Požaduji proto, aby souhlas s mojí připomínkou byl vyřešen tak, že v současné ploše RRe bude uveden index B - bydlení a celá ostatní plocha meandru včetně 631-K bude vyznačena jako plocha NZs - PLOCHA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ. Pro tuto funkci je plocha nyní využívána a není důvod toto využití měnit.

Odkazuji dále i na to, že v ploše RRe je již pravomocné stavební povolení soubor staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele.

Námitka č.2

Žádný důvod nevidím k tomu, aby se na podstatné části meandru s ornou zemědělskou půdou vyznačovala plocha 631-K v rozsahu 11,5 ha jako plocha „KRAJINNÉ ZELENĚ“.

Námitka č.3

Obecně nesouhlasím s návrhem vyvlastňovat pozemky pro účel popsáný v námitce, jak je zřetelně uvedené v textové části návrhu ÚP v příslušném seznamu „veřejně prospěšných opatření“ pod indexem VU 102 „plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 - plocha krajinné zeleně 631 - K“. Upozorňuji, že vyvlastnění pro uvedené účely může být problematické z hlediska platné legislativy ČR.

POZNÁMKA č.1

Plocha meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem je v současně platném ÚP vyřešena trochu lépe (až na návrh LBC 10 - Hůrka) než v návrhu nového ÚP. Pozitivní krok by vlastníci pozemků v lokalitě spatřovali v tom, že bude vyhověno námitkám 1, 2 a 3.

POZNÁMKA č.2

Autoři námitek jsou připraveni a ochotni vést konstruktivní debatu na témata popsaná v námitkách.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely parc. č. 1450/1, 1526/1, 1531/3, 1531/4 a 1538/1 v katastrálním území Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN pan Jan Kovář. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. 1450/1 a 1531/3 v katastrálním území Pardubice ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **NSz - Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská**. V ploše změny v krajině s označením **631-K** s rozdílným způsobem využití **NK – Plochy krajinné zeleně** se dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ nachází pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice. Pozemek parc. č. 1531/4 v katastrálním území Pardubice se nachází z části ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **NSz - Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská** a z části v ploše změny v krajině s označením **631-K** s rozdílným způsobem využití **NK – Plochy krajinné zeleně**. Zároveň je pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice a část pozemku parc. č. 1531/4 součástí vymezeného lokálního biocentra **LBC 163**. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice a část pozemku parc. č. 1531/4 v katastrálním území Pardubice je součástí vymezené plochy s označením **VU102**, jedná se o **plochu s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability**. Pozemek parc. č. 1538/1 v katastrálním území Pardubice je dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ zařazen do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití **NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská** a **PV – Veřejná prostranství**.

Podatel námítky nesouhlasí s:

- 1/ návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).
- 2/ vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.
- 3/ vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na daném místě není podporována zástavba do volné krajiny, navíc v těsné blízkosti řeky, zejména z důvodu základní a urbanistické koncepce územního plánu, jejichž vize, cíle a zásady jsou stanovené v kapitole B. a C. výrokové části textu. Mezi ně patří vize uvedená v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimku, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby“, dále pak základní zásady prostorového uspořádání území uvedené v bodu (C65) písm. h) „chránit krajinné osy území (údolí řek Labe a Chrudimka a přilehlé rekreační, sportovní a krajinné plochy); citlivě zvažovat prostorové parametry zástavby v plochách krajinných integračních a kompozičních os s ohledem na zachování volné nezastavěné krajiny v těchto osách – umožnit pouze umístění drobných staveb doplňkového charakteru.“

Předmětné pozemky jsou využívány jako pole, dle KN se jedná o druh pozemku orná půda. Vymezení plochy NSz je v souladu s jejich skutečným stavem i s katastrem nemovitostí, potvrzuje stávající charakter území. Chránit zemědělský půdní fond je veřejným zájmem, i když se nejedná o pozemky I. a II. třídy ochrany.

Plochy NSz jsou určeny primárně pro zemědělskou produkci. Vymezení ploch smíšených nezastavěného území zemědělských (NSz) je provedeno v souladu s § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění na základě katastrální mapy a průzkumů území. Pro stanovení podmínek pro využívání ploch zemědělských je základním podkladem zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Venkovské bydlení farmářů v rodinných domech není v ploše NSz přípustným využitím, jelikož se jedná o stavby nesouvisející s přípustným využitím. Bydlení v rodinných domech je dle návrhu ÚP pro veřejné projednání přípustným využitím v plochách s rozdílným způsobem využití B – Bydlení, SO – plocha smíšená obytná a SR – plocha smíšená obytná rekreační.

Umožnění výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů v ploše NSz v předmětné lokalitě není žádoucí z urbanistického hlediska ani z hlediska ochrany přírody a krajiny, včetně ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětné pozemky se nacházejí na okraji města Pardubice v návaznosti na cyklostezku 2. Labská, 4125, vedoucí ulicí Hradubická podél řeky Labe. Na západě se vyskytují chaty přidružené k vnitřní straně mrtvého ramene Labe Malý Slepák. Převážná část území mezi Labem a Malým Slepákem, lemovaným nízkými rekreačními objekty se zahrádkami, slouží jako obdělávané pole. Jedná se o volnou říční krajinu se zásadním potenciálem pro krátkodobou rekreaci obyvatel i návštěvníků formou cykloturistiky a procházek podél Labe. Zařazením předmětných pozemků v nezastavěném území je chráněn existující hodnotný krajinný ráz. Umožněním výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů by mohlo být narušeno či poškozeno vnímání z dálkových i blízkých pohledů na město.

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla v části předmětné lokality 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). Proto jsou v návrhu ÚP pro veřejné projednání v předmětné lokalitě vymezeny plochy NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská a NK – Plochy krajinné zeleně.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny s ohledem na přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část I. odst. (1) e) resp. odst. 3 b) za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Plochy změn v krajině vymezeny v rámci skladebných částí ÚSES jsou vymezeny z důvodu zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí ÚSES. Tyto plochy představují opatření ke zlepšení stavu krajiny, její ekologické stability a biologické diversity a zároveň opatření k ochraně zemědělské půdy před erozí. U těchto ploch nedochází k likvidaci půdního horizontu a tyto plochy jsou zachovány pro potenciální obnovu jejich zemědělské funkce.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. V předmětné lokalitě je vymezeno veřejně prospěšné opatření s označením VU102 pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 – plocha krajinné zeleně (plocha 631-K).

Z důvodu nesouhlasného stanoviska vlastníků dojde ke zmenšení výměry LBC 163 ve slepém meandru Labe. Byl uplatněn princip přiměřené konzervativnosti. Požadovaná rozloha LBC dle Metodiky bude dodržena. V souvislosti s tím dojde ke zmenšení výměry plochy změny v krajině s označením 631-K. Vymezená plocha změny v krajině s označením 631-K i vymezené lokální biocentrum LBC 163 nebude zasahovat na předmětné pozemky.

Nad rámec uvádíme, že v námitce zmíněné pravomocné stavební povolení souboru staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele v ploše RRe, bylo vydáno ke stavbě Ekofaremní provoz "Chyť 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní 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

Karel Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 52288/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu mezi Labem a slepým ramenem při severní hranici územní města Pardubic (Labské kouty) ve smyslu námitek.

1/ Nesouhlasím s návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).

2/ Nesouhlasím s vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.

3/ Nesouhlasím s vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Odůvodnění námítky:

Jedná se o území při severní hranici urbanizovaného území města Pardubic v meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zákresu do stávajícího ÚP je vyznačeno, že území začíná ve funkční zóně RRe s označením 82/z a pokračuje do funkční zóny KR s vloženou signaturou A v kroužku. Dále je vyznačen LBC 10 - Hůrka.

Území je tvořeno mimo jiné pozemky ve vlastnictví namítajících, kterými jsou Jan Kovář, Karel Kovář, Miloš Holeček a Kateřina Dvořáková. Plocha je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF.

V současnosti je celé území meandru využíváno pro zemědělskou pěstební činnost jako orná půda. V platném územním plánu je lokalita návrhu již zahrnuta jednak do funkce RRe, ostatní území do této funkční plochy nezahrnuté je zařazeno ve funkční zóně KR s indexem A v kroužku. Nejmenší část navrhované změny leží ve funkční zóně „ZELEŇ KRAJINNÁ“ s vyznačením LBC 10 - Hůrka. Území meandru směrem ke slepému rameni je využíváno jako chatová oblast.

Námitka č.1

Odvolávám se na stav lokality ve stávajícím ÚP, do kterého jsou zakresleny a zapsány obě námítky. Odkazuji na text „ÚP PCE_Návrh pro VP_odůvodnění“. V kapitole D.1.11 „Požadavky občanů na vymezení ploch“ je na straně 146 v tabulce sumarizující požadavky pod číslem 124 uveden můj požadavek „změna funkční plochy RRe na BV“ (bydlení venkovské) s mým odůvodněním, že „pro vybudování ekofarmy je nezbytné umístit i plochy pro bydlení“. Dále je v řádku uveden souhlas - ANO - s tím, že se území zařazuje do plochy NSz.

V regulativech na využití ploch NSz je však funkce bydlení uvedená jen okrajově jako „služební byty správců objektů či nezbytného technického personálu“, což jen těžko umožní bydlení venkovské několika farmářů v rodinných domech. Požaduji proto, aby souhlas s mojí připomínkou byl vyřešen tak, že v současné ploše RRe bude uveden index B - bydlení a celá ostatní plocha meandru včetně 631-K bude vyznačena jako plocha NZs - PLOCHA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ. Pro tuto funkci je plocha nyní využívána a není důvod toto využití měnit.

Odkazuji dále i na to, že v ploše RRe je již pravomocné stavební povolení soubor staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele.

Námitka č.2

Žádný důvod nevidím k tomu, aby se na podstatné části meandru s ornou zemědělskou půdou vyznačovala plocha 631-K v rozsahu 11,5 ha jako plocha „KRAJINNÉ ZELENĚ“.

Námitka č.3

Obecně nesouhlasím s návrhem vyvlastňovat pozemky pro účel popsáný v námitce, jak je zřetelně uvedené v textové části návrhu ÚP v příslušném seznamu „veřejně prospěšných opatření“ pod indexem VU 102 „plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 - plocha krajinné zeleně 631 - K“. Upozorňuji, že vyvlastnění pro uvedené účely může být problematické z hlediska platné legislativy ČR.

POZNÁMKA č.1

Plocha meandru mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem je v současně platném ÚP vyřešena trochu lépe (až na návrh LBC 10 - Hůrka) než v návrhu nového ÚP. Pozitivní krok by vlastníci pozemků v lokalitě spatřovali v tom, že bude vyhověno námitkám 1, 2 a 3.

POZNÁMKA č.2

Autoři námitek jsou připraveni a ochotni vést konstruktivní debatu na témata popsaná v námitkách.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely parc. č. 1450/1, 1526/1, 1531/3, 1531/4 a 1538/1 v katastrálním území Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN pan Karel Kovář. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. 1450/1 a 1531/3 v katastrálním území Pardubice ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **NSz - Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská**. V ploše změny v krajině s označením **631-K** s rozdílným způsobem využití **NK – Plochy krajinné zeleně** se dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ nachází pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice. Pozemek parc. č. 1531/4 v katastrálním území Pardubice se nachází z části ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití **NSz - Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská** a z části v ploše změny v krajině s označením **631-K** s rozdílným způsobem využití **NK – Plochy krajinné zeleně**. Zároveň je pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice a část pozemku parc. č. 1531/4 součástí vymezeného lokálního biocentra **LBC 163**. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že pozemek parc. č. 1526/1 v katastrálním území Pardubice a část pozemku parc. č. 1531/4 v katastrálním území Pardubice je součástí vymezené plochy s označením **VU102**, jedná se o **plochu s možností vyvlastnění – založení prvků územního systému ekologické stability**. Pozemek parc. č. 1538/1 v katastrálním území Pardubice je dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ zařazen do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití **NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská** a **PV – Veřejná prostranství**.

Podatel námítky nesouhlasí s:

- 1/ návrhem ÚP v této lokalitě bez další specifikace přípustného využití plochy NSz (venkovské bydlení farmářů v rodinných domech).
- 2/ vyznačením plochy 631-K v této lokalitě.
- 3/ vyvlastňováním pozemků v ploše 631-K.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Na daném místě není podporována zástavba do volné krajiny, navíc v těsné blízkosti řeky, zejména z důvodu základní a urbanistické koncepce územního plánu, jejichž vize, cíle a zásady jsou stanovené v kapitole B. a C. výrokové části textu. Mezi ně patří vize uvedená v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimku, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby“, dále pak základní zásady prostorového uspořádání území uvedené v bodu (C65) písm. h) „chránit krajinné osy území (údolí řek Labe a Chrudimka a přilehlé rekreační, sportovní a krajinné plochy); citlivě zvažovat prostorové parametry zástavby v plochách krajinných integračních a kompozičních os s ohledem na zachování volné nezastavěné krajiny v těchto osách – umožnit pouze umístění drobných staveb doplňkového charakteru.“

Předmětné pozemky jsou využívány jako pole, dle KN se jedná o druh pozemku orná půda. Vymezení plochy NSz je v souladu s jejich skutečným stavem i s katastrem nemovitostí, potvrzuje stávající charakter území. Chránit zemědělský půdní fond je veřejným zájmem, i když se nejedná o pozemky I. a II. třídy ochrany.

Plochy NSz jsou určeny primárně pro zemědělskou produkci. Vymezení ploch smíšených nezastavěného území zemědělských (NSz) je provedeno v souladu s § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění na základě katastrální mapy a průzkumů území. Pro stanovení podmínek pro využívání ploch zemědělských je základním podkladem zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Venkovské bydlení farmářů v rodinných domech není v ploše NSz přípustným využitím, jelikož se jedná o stavby nesouvisející s přípustným využitím. Bydlení v rodinných domech je dle návrhu ÚP pro veřejné projednání přípustným využitím v plochách s rozdílným způsobem využití B – Bydlení, SO – plocha smíšená obytná a SR – plocha smíšená obytně rekreační.

Umožnění výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů v ploše NSz v předmětné lokalitě není žádoucí z urbanistického hlediska ani z hlediska ochrany přírody a krajiny, včetně ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětné pozemky se nacházejí na okraji města Pardubice v návaznosti na cyklostezku 2. Labská, 4125, vedoucí ulicí Hradubická podél řeky Labe. Na západě se vyskytují chaty přidružené k vnitřní straně mrtvého ramene Labe Malý Slepák. Převážná část území mezi Labem a Malým Slepákem, lemovaným nízkými rekreačními objekty se zahrádkami, slouží jako obdělávané pole. Jedná se o volnou říční krajinu se zásadním potenciálem pro krátkodobou rekreaci obyvatel i návštěvníků formou cykloturistiky a procházek podél Labe. Zařazením předmětných pozemků v nezastavěném území je chráněn existující hodnotný krajinný ráz. Umožněním výstavby rodinných domů pro venkovské bydlení farmářů by mohlo být narušeno či poškozeno vnímání z dálkových i blízkých pohledů na město.

V návrhu územního plánu pro společné jednání byla v části předmětné lokality 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). Proto jsou v návrhu ÚP pro veřejné projednání v předmětné lokalitě vymezeny plochy NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská a NK – Plochy krajinné zeleně.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny s ohledem na přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část I. odst. (1) e) resp. odst. 3 b) za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Plochy změn v krajině vymezeny v rámci skladebných částí ÚSES jsou vymezeny z důvodu zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí ÚSES. Tyto plochy představují opatření ke zlepšení stavu krajiny, její ekologické stability a biologické diversity a zároveň opatření k ochraně zemědělské půdy před erozí. U těchto ploch nedochází k likvidaci půdního horizontu a tyto plochy jsou zachovány pro potenciální obnovu jejich zemědělské funkce.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. V předmětné lokalitě je vymezeno veřejně prospěšné opatření s označením VU102 pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 163 – plocha krajinné zeleně (plocha 631-K).

Z důvodu nesouhlasného stanoviska vlastníků dojde ke zmenšení výměry LBC 163 ve slepém meandru Labe. Byl uplatněn princip přiměřené konzervativnosti. Požadovaná rozloha LBC dle Metodiky bude dodržena. V souvislosti s tím dojde ke zmenšení výměry plochy změny v krajině s označením 631-K. Vymezená plocha změny v krajině s označením 631-K i vymezené lokální biocentrum LBC 163 nebude zasahovat na předmětné pozemky.

Nad rámec uvádíme, že v námitce zmíněné pravomocné stavební povolení souboru staveb, jehož součástí je objekt pro bydlení majitele v ploše RRe, bylo vydáno ke stavbě Ekofaremní provoz "Chyť 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní 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

Libor Kohoutek

Pardubice

Námitka podána dne 03. 07. 2018, pod č. j.: MmP 51335/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu západně od ulice Hradecké mezi mostem Pavla Wonky a Polabinami stejně jako v návrhu ÚP č.1 pro společné jednání, kde je označena kódem 140-P. V dalším znění textu námitky jsem zajedno s námitkami dalších spoluvlastníků pozemku p.č. 341/1.

Odůvodnění námitky:

Námitka se týká území podél západní hrany ulice Hradecké a to v rozsahu varianty č.1 návrhu ÚP pro společné jednání - kód území 140-P. Na území je předepsána povinnost pořídit regulační plán.

Současný stav

Území námitky tvoří liniový pás podél stávající rušné komunikace - Hradecké ulice. Ta tvoří páteřní vstup motorové dopravy do centra Pardubic ze severu a je územím přechodu od rušné komunikace směřující do centra města do polabské nivy. Území je směrem od Hradecké ulice modelováno prudkým svahem porostlým dřevinami různého charakteru a kvality pokračujícím rovinatou plochou travního porostu polabské nivy ležící o cca 4 metry níže než je niveleta Hradecké ulice.

Námitka

Požaduji, aby bylo území řešeno v intencích varianty č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání, kde bylo označeno jako plocha 140-P. Funkční využití této plochy jako SK - plocha smíšená komerční bude jistě odpovídat vizi NÁVRAT DO MĚSTA lépe, než nyní prezentovaný návrh. Hradecká ulice v uvedeném úseku by již neměla být rychlostní motorovou komunikací, ale městským bulvárem se všemi atributy tohoto označení tj. vzrostlou zelení, segregací motorové a pěší dopravy, přívětivým parterem s bohatou občanskou vybaveností atd.

Odůvodnění z hlediska veřejného zájmu

Pěší tah podél Hradecké ulice je v současnosti „zatížen“ pohybem studentů z univerzitního kampusu do centra města. Soukromé 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 naopak vnímáno jako zelená oáza pro krátkodobou rekreaci i pro pohodlný transfer pěších a cyklistů směřujících tímto územím z Polabin do centrální městské zóny a naopak. Tato idyla je ale silně narušena hlukem z motorové dopravy na Hradecké ulici tvořícím 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 pěšáka doposud pouze procházejícího podél silnice ve srovnání s pohybem tamtéž, ale po ulici plné možností zpříjemňujících cestu i svádějících ke krátkodobému pobytu.
- Zachovat stávající zeleň v koridoru, který je v územním plánu již vyznačen jako KR a navrhovanou změnou nebude narušen.
- Na stávající komunikaci respektive Hradeckou ulici navázat aktivity, které v současnosti chybějí.

Odůvodnění z hlediska záboru ZPF

Polovina plochy vyznačené v námitce nepožívá (ostatní plocha/neplodná půda) ochrany ZPF. Ostatní plocha vyznačené změny je v současnosti řazena do I. třídy ochrany ZPF.

Efektivní využití takto zařazené půdy však není možné a to z těchto důvodů:

- Značně diskutabilní sousedství společnou hranicí mezi půdou vysoké bonity a „neplodnou půdou“ bez jakékoliv ochrany nacházející se v současně zastavěném území.
- Poloha území I. třídy ochrany v místě těžko přístupném pro jakoukoliv mechanizaci, takže i sečení trávy je v území problematické.
- Jakákoliv smysluplná zemědělská činnost využívající půdní bonitu lépe než pro růst travin je nemyslitelná.

- Bonitní půda zařazená do I. třídy ochrany ZPF v této lokalitě byla historicky vždy pouze zarostlá travními porosty, jejichž údržba byla a je z výše uvedených důvodů (špatná přístupnost pro mechanizaci) značně diskutabilní a využití půdy vysoké bonity v tomto území k organizované pěstební činnosti neřešitelné.
- Zelené plochy odňaté ZPF mohou být nahrazeny v plném rozsahu zelenými fasádami a zelení na střeších.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 341/1 v k.ú. Pardubice byl v době podání námítky veden v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž pan Libor Kohoutek byl vlastníkem podílu v rozsahu 1/6. Namítající byl v době podání námítky spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedený pozemek parc. č. 341/1 situován do plochy s využitím „ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Dále je pozemek dotčen znázorněním koncepčního požadavku VP-61_N (požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324). Zároveň je pozemek součástí vymezeného urbanisticky cenného území s označením U04 a regionálního biocentra s označením RBC 916.

Námitka směřuje k návratu plochy přestavby pro funkci smíšenou obytnou (140-P s funkcí „S“), která byla obsažena ve variantě 1 společného jednání, do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Požadavek navrhovatele na opětovné zavedení plochy 140-P ve smyslu varianty č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání nebylo možné akceptovat. Zastupitelstvo města Pardubic v rámci schvalování návrhu koncepce územního plánu rozhodlo o výběru varianty, která nezahrnuje zastavitelné plochy podél ulice Hradecké, a to na základě výsledků projednání, stanovisek dotčených orgánů, příslušné městské části a pořizovatele. Tato varianta byla vyhodnocena jako nejvhodnější z hlediska urbanistické koncepce města, ochrany krajinného rázu území polabské nivy, požadavků na zachování izolační a krajinářské zeleně při významné dopravní komunikaci, a rovněž s ohledem na hygienické, environmentální a stabilní limity dané lokality.

Návrat k dřívější variantě řešení území ve formě plochy S – smíšené obytné, podmíněné pořízením regulačního plánu, není možný, neboť tato varianta nebyla v procesu projednávání shledána jako vhodná. Plocha dotčená námitkou nebyla do návrhu územního plánu zařazena jako zastavitelná, neboť řešení obsažené ve variantě č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání se dostalo do přímého konfliktu se zájmy památkové péče uplatňovanými na území ochranného pásma městské památkové rezervace v lokalitě Hradecká. Navržené podmínění případné zástavby regulačním plánem bylo ze strany památkové péče vyhodnoceno jako nedostatečné a neposkytující žádné skutečné záruky regulace rozsahu, měřítka ani charakteru budoucí zástavby. V případě změny funkčního využití na plochy smíšené komerční by územní plán umožnil na daném území realizaci staveb v rozsahu odpovídajícím obecným parametrům funkční plochy, přičemž procesy dodatečného povolení, změn stavby před dokončením či navyšování podlažnosti jsou v praxi obtížně regulovatelné a nelze jimi nahradit nezbytné předběžné posouzení vlivů zástavby na kulturně-historické hodnoty území. Z tohoto důvodu je požadavek navrhovatele na navrácení plochy 140-P v rozporu s odborným stanoviskem Ministerstva kultury České republiky a není možné jej přijmout. Území v západním koridoru ulice Hradecké je z hlediska památkové péče považováno za natolik citlivé a lukrativní, že případné doplnění zástavby musí být posouzeno **před** případnou změnou funkčního využití, nikoli až následnými regulačními instrumenty. Zařazení této plochy mezi zastavitelné bez předchozí prověřovací dokumentace by vytvořilo nevratný precedent, který není slučitelný s ochranou urbanistických a krajinářských hodnot ochranného pásma MPR.

Argumentace navrhovatele týkající se zemědělského půdního fondu nezakládá důvod ke změně funkčního využití. Skutečnost, že obhospodařování části pozemku je ztížené nebo ekonomicky neefektivní, nepředstavuje podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, důvod pro odnětí půdy I. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu. Navrhovatelem uváděná náhradní opatření, jako jsou zelené střechy či fasády, nemohou nahradit ztrátu bonitní půdy ve smyslu právní

úpravy. Veřejný zájem na ochraně ZPF i na ochraně krajinných a ekologických hodnot daného území převažuje nad soukromým zájmem navrhovatele na jeho zastavění.

Územní plán zároveň nijak nevylučuje možné budoucí kultivační úpravy Hradecké ulice ani zlepšení pěší prostupnosti území, avšak nestanovuje možnost zástavby v ekologicky a urbanisticky citlivém koridoru. Požadovaná změna by byla v rozporu se schválenou koncepcí územního plánu a se závěry procesu jeho projednání.

V návaznosti na podanou námitku a její obsah bylo rozhodnuto o vypuštění koncepčního prvku veřejné prostupnosti VP-61-N, který v návrhu územního plánu představoval požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324. Tento koncepční prvek byl provázán zejména s variantou návrhu, která uvažovala se zastavitelnou plochou podél ulice Hradecké a s rozvojovou úpravou území navazujícího na polabskou nivu. Po následném vypořádání námitek, připomínek a odborných stanovisek a po rozhodnutí zastupitelstva o výběru varianty návrhu bez možnosti zástavby v tomto územním koridoru ztratil koncepční požadavek VP-61-N své opodstatnění, což mimo jiné prokázalo veřejné projednání návrhu ÚP, v němž byl tento prvek ještě obsažen.

Veřejná prostupnost zde byla původně navržena jako součást celkové kompoziční a dopravní struktury varianty č. 1, která předpokládala doplnění městské funkční struktury na západní straně Hradecké ulice. V navržené, schválené variantě územního plánu však toto území zůstává zeleným pásem a nenaplní se urbanistické předpoklady, pro něž byla veřejná prostupnost přes silnici II/324 koncipována. V této výsledné koncepci již není vytvářena nová městská struktura vyžadující přesun pěších a cyklistů mezi dvěma rozvojovými plochami, nýbrž je preferována stabilizace území a zachování jeho přírodního charakteru bez nových zástavbových zásahů.

Koncepční prvek VP-61-N proto postrádá reálnou funkci i systémové odůvodnění. Prostupnost, která byla původně motivována potřebou zpřístupnit nově navrhované plochy smíšeného využití, nemá ve schválené variantě provázání na žádný rozvojový záměr. Její ponechání by představovalo koncepční požadavek bez věcné vazby na výslednou urbanistickou koncepci, což není v souladu s principem přezkoumatelnosti a vnitřní koherence plánovací dokumentace.

Z tohoto důvodu byla podmínka VP-61-N vypuštěna jako nepotřebná, neprovázaná a nevyužitelná v návaznosti na finálně schválené a projednávané řešení území. Vypuštění je tak důsledkem rozhodnutí města neumožnit zástavbu v území dotčeném námitkou a opustit variantu č. 1, v níž měla veřejná prostupnost urbanistickou funkci. Vzhledem k tomu, že tato koncepce již není dále uplatňována a veřejné projednání návrhu ÚP bez těchto funkcí neobhájilo potřebnost koncepčního prvku propojení, nemá koncepční prvek VP-61-N opodstatnění a byl oprávněně odstraněn.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Zdeněk Kohoutek

Pardubice

Námitka podána dne 03. 07. 2018, pod č. j.: MmP 51326/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

S námitkou se v zastoupení spoluvlastníků pozemku p.č. 341/1 v k.ú. Pardubice připojuji k námitkám spoluvlastníků okolních pozemků p.č. 355/5,355/7 a 355/18. Nesouhlasím s tím, aby území podél západního okraje Hradecké ulice bylo územním plánem ponecháno jeho současnému stavu a požaduji, aby toto území bylo v rozsahu vyznačeném ve variantě č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání jako 140-P řešeno jako SMÍŠENÁ PLOCHA KOMERČNÍ SK.

Odůvodnění námitky:

Námitka se týká území podél západní hrany ulice Hradecké a to v rozsahu varianty č.1 návrhu ÚP pro společné jednání - kód území 140-P. Na území je předepsána povinnost pořídit regulační plán.

Současný stav

Území námitky tvoří liniový pás podél stávající rušné komunikace - Hradecké ulice. Ta tvoří páteřní vstup motorové dopravy do centra Pardubic ze severu a je územím přechodu od rušné komunikace směřující do centra města do polabské nivy. Území je směrem od Hradecké ulice modelováno prudkým svahem porostlým dřevinami různého charakteru a kvality pokračujícím rovinatou plochou travního porostu polabské nivy ležící o cca 4 metry níže než je niveleta Hradecké ulice.

Námitka

Požaduji, aby bylo území řešeno v intencích varianty č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání, kde bylo označeno jako plocha 140-P. Funkční využití této plochy jako SK - plocha smíšená komerční bude jistě odpovídat vizi NÁVRAT DO MĚSTA lépe, než nyní prezentovaný návrh. Hradecká ulice v uvedeném úseku by již neměla být rychlostní motorovou komunikací, ale městským bulvárem se všemi atributy tohoto označení tj. vzrostlou zelení, segregací motorové a pěší dopravy, přívětivým parterem s bohatou občanskou vybaveností atd.

Odůvodnění z hlediska veřejného zájmu

Pěší tah podél Hradecké ulice je v současnosti „zatížen“ pohybem studentů z univerzitního kampusu do centra města. Soukromé sčítání tohoto pohybu vykazovalo 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 naopak vnímáno jako zelená oáza pro krátkodobou rekreaci i pro pohodlný transfer pěších a cyklistů směřujících tímto územím z Polabin do centrální městské zóny a naopak. Tato idyla je ale silně narušena hlukem z motorové dopravy na Hradecké ulici tvořícím 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 pěšáka doposud pouze procházejícího podél silnice ve srovnání s pohybem tamtéž, ale po ulici plné možností zpříjemňujících cestu i svádějících ke krátkodobému pobytu.
- Zachovat stávající zeleň v koridoru, který je v územním plánu již vyznačen jako KR a navrhovanou změnou nebude narušen.
- Na stávající komunikaci respektive Hradeckou ulici navázat aktivity, které v současnosti chybějí.

Odůvodnění z hlediska záboru ZPF

Polovina plochy vyznačené v námitce nepožívá (ostatní plocha/neplodná půda) ochrany ZPF. Ostatní plocha vyznačené změny je v současnosti řazena do I. třídy ochrany ZPF.

Efektivní využití takto zařazené půdy však není možné a to z těchto důvodů:

- Značně diskutabilní sousedství společnou hranicí mezi půdou vysoké bonity a „neplodnou půdou“ bez jakékoliv ochrany nacházející se v současně zastavěném území.
- Poloha území I. třídy ochrany v místě těžko přístupném pro jakoukoliv mechanizaci, takže i sečení trávy je v území problematické.
- Jakákoliv smysluplná zemědělská činnost využívající půdní bonitu lépe než pro růst travin je nemyslitelná.

- Bonitní půda zařazená do I. třídy ochrany ZPF v této lokalitě byla historicky vždy pouze zarostlá travními porosty, jejichž údržba byla a je z výše uvedených důvodů (špatná přístupnost pro mechanizaci) značně diskutabilní a využití půdy vysoké bonity v tomto území k organizované pěstební činnosti neřešitelné.
- Zelené plochy odňaté ZPF mohou být nahrazeny v plném rozsahu zelenými fasádami a zelení na střeších.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 341/1 v k.ú. Pardubice byl v době podání námítky veden v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž pan Zdeněk Kohoutek byl vlastníkem podílu v rozsahu 2/9. Namítající byl v době podání námítky spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedený pozemek parc. č. 341/1 situován do plochy s využitím „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Dále je pozemek dotčen znázorněním koncepčního požadavku VP-61_N (požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324). Zároveň je pozemek součástí vymezeného urbanisticky cenného území s označením U04 a regionálního biocentra s označením RBC 916.

Námítka směřuje k návratu plochy přestavby pro funkci smíšenou obytnou (140-P s funkcí „S“), která byla obsažena ve variantě 1 společného jednání, do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Požadavek navrhovatele na opětovné zavedení plochy 140-P ve smyslu varianty č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání nebylo možné akceptovat. Zastupitelstvo města Pardubic v rámci schvalování návrhu koncepce územního plánu rozhodlo o výběru varianty, která nezahrnuje zastavitelné plochy podél ulice Hradecké, a to na základě výsledků projednání, stanovisek dotčených orgánů, příslušné městské části a pořizovatele. Tato varianta byla vyhodnocena jako nejvhodnější z hlediska urbanistické koncepce města, ochrany krajinného rázu území polabské nivy, požadavků na zachování izolační a krajinářské zeleně při významné dopravní komunikaci, a rovněž s ohledem na hygienické, environmentální a stabilizační limity dané lokality.

Návrat k dřívější variantě řešení území ve formě plochy S – smíšené obytné, podmíněné pořízením regulačního plánu, není možný, neboť tato varianta nebyla v procesu projednávání shledána jako vhodná. Plocha dotčená námitkou nebyla do návrhu územního plánu zařazena jako zastavitelná, neboť řešení obsažené ve variantě č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání se dostalo do přímého konfliktu se zájmy památkové péče uplatňovanými na území ochranného pásma městské památkové rezervace v lokalitě Hradecká. Navržené podmínění případné zástavby regulačním plánem bylo ze strany památkové péče vyhodnoceno jako nedostatečné a neposkytující žádné skutečné záruky regulace rozsahu, měřítka ani charakteru budoucí zástavby. V případě změny funkčního využití na plochy smíšené komerční by územní plán umožnil na daném území realizaci staveb v rozsahu odpovídajícím obecným parametrům funkční plochy, přičemž procesy dodatečného povolení, změn stavby před dokončením či navyšování podlažnosti jsou v praxi obtížně regulovatelné a nelze jimi nahradit nezbytné předběžné posouzení vlivů zástavby na kulturně-historické hodnoty území. Z tohoto důvodu je požadavek navrhovatele na navrácení plochy 140-P v rozporu s odborným stanoviskem Ministerstva kultury České republiky a není možné jej přijmout. Území v západním koridoru ulice Hradecké je z hlediska památkové péče považováno za natolik citlivé a lukrativní, že případné doplnění zástavby musí být posouzeno **před** případnou změnou funkčního využití, nikoli až následnými regulačními instrumenty. Zařazení této plochy mezi zastavitelné bez předchozí prověřovací dokumentace by vytvořilo nevratný precedent, který není slučitelný s ochranou urbanistických a krajinářských hodnot ochranného pásma MPR.

Argumentace navrhovatele týkající se zemědělského půdního fondu nezakládá důvod ke změně funkčního využití. Skutečnost, že obhospodařování části pozemku je ztížené nebo ekonomicky neefektivní, nepředstavuje podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, důvod pro odnětí půdy I. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu. Navrhovatelem uváděná náhradní opatření, jako jsou zelené střechy či fasády, nemohou nahradit ztrátu bonitní půdy ve smyslu právní

úpravy. Veřejný zájem na ochraně ZPF i na ochraně krajinných a ekologických hodnot daného území převažuje nad soukromým zájmem navrhovatele na jeho zastavění.

Územní plán zároveň nijak nevylučuje možné budoucí kultivační úpravy Hradecké ulice ani zlepšení pěší prostupnosti území, avšak nestanovuje možnost zástavby v ekologicky a urbanisticky citlivém koridoru. Požadovaná změna by byla v rozporu se schválenou koncepcí územního plánu a se závěry procesu jeho projednání.

V návaznosti na podanou námitku a její obsah bylo rozhodnuto o vypuštění koncepčního prvku veřejné prostupnosti VP-61-N, který v návrhu územního plánu představoval požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324. Tento koncepční prvek byl provázán zejména s variantou návrhu, která uvažovala se zastavitelnou plochou podél ulice Hradecké a s rozvojovou úpravou území navazujícího na polabskou nivou. Po následném vypořádání námitek, připomínek a odborných stanovisek a po rozhodnutí zastupitelstva o výběru varianty návrhu bez možnosti zástavby v tomto územním koridoru ztratil koncepční požadavek VP-61-N své opodstatnění, což mimo jiné prokázalo veřejné projednání návrhu ÚP, v němž byl tento prvek ještě obsažen.

Veřejná prostupnost zde byla původně navržena jako součást celkové kompoziční a dopravní struktury varianty č. 1, která předpokládala doplnění městské funkční struktury na západní straně Hradecké ulice. V navržené, schválené variantě územního plánu však toto území zůstává zeleným pásem a nenaplnují se urbanistické předpoklady, pro něž byla veřejná prostupnost přes silnici II/324 koncipována. V této výsledné koncepci již není vytvářena nová městská struktura vyžadující přesun pěších a cyklistů mezi dvěma rozvojovými plochami, nýbrž je preferována stabilizace území a zachování jeho přírodního charakteru bez nových zástavbových zásahů.

Koncepční prvek VP-61-N proto postrádá reálnou funkci i systémové odůvodnění. Prostupnost, která byla původně motivována potřebou zpřístupnit nově navrhované plochy smíšeného využití, nemá ve schválené variantě provázání na žádný rozvojový záměr. Její ponechání by představovalo koncepční požadavek bez věcné vazby na výslednou urbanistickou koncepci, což není v souladu s principem přezkoumatelnosti a vnitřní koherence plánovací dokumentace.

Z tohoto důvodu byla podmínka VP-61-N vypuštěna jako nepotřebná, neprovázaná a nevyužitelná v návaznosti na finálně schválené a projednávané řešení území. Vypuštění je tak důsledkem rozhodnutí města neumožnit zástavbu v území dotčeném námitkou a opustit variantu č. 1, v níž měla veřejná prostupnost urbanistickou funkci. Vzhledem k tomu, že tato koncepce již není dále uplatňována a veřejné projednání návrhu ÚP bez těchto funkcí neobhájilo potřebnost koncepčního prvku propojení, nemá koncepční prvek VP-61-N opodstatnění a byl oprávněně odstraněn.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Karel Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 03. 07. 2018, pod č. j.: MmP 51321/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

S námitkou se v zastoupení spoluvlastníků pozemku p.č. 341/1 v k.ú. Pardubice připojuji k námitkám spoluvlastníků okolních pozemků p.č. 355/5,355/7 a 355/18. Nesouhlasím s tím, aby území podél západního okraje Hradecké ulice bylo územním plánem ponecháno jeho současnému stavu a požaduji, aby toto území bylo v rozsahu vyznačeném ve variantě č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání jako 140-P řešeno jako SMÍŠENÁ PLOCHA KOMERČNÍ SK.

Odůvodnění námitky:

Námitka se týká území podél západní hrany ulice Hradecké a to v rozsahu varianty č.1 návrhu ÚP pro společné jednání - kód území 140-P. Na území je předepsána povinnost pořídit regulační plán.

Současný stav

Území námitky tvoří liniový pás podél stávající rušné komunikace - Hradecké ulice. Ta tvoří páteřní vstup motorové dopravy do centra Pardubic ze severu a je územím přechodu od rušné komunikace směřující do centra města do polabské nivy. Území je směrem od Hradecké ulice modelováno prudkým svahem porostlým dřevinami různého charakteru a kvality pokračujícím rovinatou plochou travního porostu polabské nivy ležící o cca 4 metry níže než je niveleta Hradecké ulice.

Námitka

Požaduji, aby bylo území řešeno v intencích varianty č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání, kde bylo označeno jako plocha 140-P. Funkční využití této plochy jako SK - plocha smíšená komerční bude jistě odpovídat vizi NÁVRAT DO MĚSTA lépe, než nyní prezentovaný návrh. Hradecká ulice v uvedeném úseku by již neměla být rychlostní motorovou komunikací, ale městským bulvárem se všemi atributy tohoto označení tj. vzrostlou zelení, segregací motorové a pěší dopravy, přívětivým parterem s bohatou občanskou vybaveností atd.

Odůvodnění z hlediska veřejného zájmu

Pěší tah podél Hradecké ulice je v současnosti „zatížen“ pohybem studentů z univerzitního kampusu do centra města. Soukromé 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 naopak vnímáno jako zelená oáza pro krátkodobou rekreaci i pro pohodlný transfer pěších a cyklistů směřujících tímto územím z Polabin do centrální městské zóny a naopak. Tato idyla je ale silně narušena hlukem z motorové dopravy na Hradecké ulici tvořícím 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 pěšáka doposud pouze procházejícího podél silnice ve srovnání s pohybem tamtéž, ale po ulici plné možností zpřijemňujících cestu i svádějících ke krátkodobému pobytu.
- Zachovat stávající zeleň v koridoru, který je v územním plánu již vyznačen jako KR a navrhovanou změnou nebude narušen.
- Na stávající komunikaci respektive Hradeckou ulici navázat aktivity, které v současnosti chybějí.

Odůvodnění z hlediska záboru ZPF

Polovina plochy vyznačené v námitce nepožívá (ostatní plocha/neplodná půda) ochrany ZPF. Ostatní plocha vyznačené změny je v současnosti řazena do I. třídy ochrany ZPF.

Efektivní využití takto zařazené půdy však není možné a to z těchto důvodů:

- Značně diskutabilní sousedství společnou hranicí mezi půdou vysoké bonity a „neplodnou půdou“ bez jakékoliv ochrany nacházející se v současně zastavěném území.
- Poloha území I. třídy ochrany v místě těžko přístupném pro jakoukoliv mechanizaci, takže i sečení trávy je v území problematické.
- Jakákoliv smysluplná zemědělská činnost využívající půdní bonitu lépe než pro růst travin je nemyslitelná.

- Bonitní půda zařazená do I. třídy ochrany ZPF v této lokalitě byla historicky vždy pouze zarostlá travními porosty, jejichž údržba byla a je z výše uvedených důvodů (špatná přístupnost pro mechanizaci) značně diskutabilní a využití půdy vysoké bonity v tomto území k organizované pěstební činnosti neřešitelné.
- Zelené plochy odňaté ZPF mohou být nahrazeny v plném rozsahu zelenými fasádami a zelení na střeších.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 355/5, 355/7 a 355/18 v k.ú. Pardubice byly v době podání námítky vedeny v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž pan Karel Kovář byl vlastníkem podílu v rozsahu 1/3. Namítající byl v době podání námítky spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedené pozemky parc. č. 355/5, 355/7 a 355/18 situovány do plochy s využitím „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Dále jsou pozemky dotčeny znázorněním koncepčního požadavku VP-61_N (požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324). Zároveň jsou pozemky součástí vymezeného urbanisticky cenného území s označením U04 a regionálního biocentra s označením RBC 916.

Námítka směřuje k návratu plochy přestavby pro funkci smíšenou obytnou (140-P s funkcí „S“), která byla obsažena ve variantě 1 společného jednání, do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Požadavek navrhovatele na opětovné zavedení plochy 140-P ve smyslu varianty č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání nebylo možné akceptovat. Zastupitelstvo města Pardubic v rámci schvalování návrhu koncepce územního plánu rozhodlo o výběru varianty, která nezahrnuje zastavitelné plochy podél ulice Hradecké, a to na základě výsledků projednání, stanovisek dotčených orgánů, příslušné městské části a pořizovatele. Tato varianta byla vyhodnocena jako nejvhodnější z hlediska urbanistické koncepce města, ochrany krajinného rázu území polabské nivy, požadavků na zachování izolační a krajinářské zeleně při významné dopravní komunikaci, a rovněž s ohledem na hygienické, environmentální a stabilizní limity dané lokality.

Návrat k dřívější variantě řešení území ve formě plochy S – smíšené obytné, podmíněné pořízením regulačního plánu, není možný, neboť tato varianta nebyla v procesu projednávání shledána jako vhodná. Plocha dotčená námitkou nebyla do návrhu územního plánu zařazena jako zastavitelná, neboť řešení obsažené ve variantě č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání se dostalo do přímého konfliktu se zájmy památkové péče uplatňovanými na území ochranného pásma městské památkové rezervace v lokalitě Hradecká. Navržené podmínění případné zástavby regulačním plánem bylo ze strany památkové péče vyhodnoceno jako nedostatečné a neposkytující žádné skutečné záruky regulace rozsahu, měřítka ani charakteru budoucí zástavby. V případě změny funkčního využití na plochy smíšené komerční by územní plán umožnil na daném území realizaci staveb v rozsahu odpovídajícím obecným parametrům funkční plochy, přičemž procesy dodatečného povolení, změn stavby před dokončením či navýšování podlažnosti jsou v praxi obtížně regulovatelné a nelze jimi nahradit nezbytné předběžné posouzení vlivů zástavby na kulturně-historické hodnoty území. Z tohoto důvodu je požadavek navrhovatele na navrácení plochy 140-P v rozporu s odborným stanoviskem Ministerstva kultury České republiky a není možné jej přijmout. Území v západním koridoru ulice Hradecké je z hlediska památkové péče považováno za natolik citlivé a lukrativní, že případné doplnění zástavby musí být posouzeno **před** případnou změnou funkčního využití, nikoli až následnými regulačními instrumenty. Zařazení této plochy mezi zastavitelné bez předchozí prověřovací dokumentace by vytvořilo nevratný precedent, který není slučitelný s ochranou urbanistických a krajinářských hodnot ochranného pásma MPR.

Argumentace navrhovatele týkající se zemědělského půdního fondu nezakládá důvod ke změně funkčního využití. Skutečnost, že obhospodařování části pozemku je ztížené nebo ekonomicky neefektivní, nepředstavuje podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, důvod pro odnětí půdy I. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu. Navrhovatelem uváděná náhradní opatření, jako jsou zelené střechy či fasády, nemohou nahradit ztrátu bonitní půdy ve smyslu právní

úpravy. Veřejný zájem na ochraně ZPF i na ochraně krajinných a ekologických hodnot daného území převažuje nad soukromým zájmem navrhovatele na jeho zastavění.

Územní plán zároveň nijak nevylučuje možné budoucí kultivační úpravy Hradecké ulice ani zlepšení pěší prostupnosti území, avšak nestanovuje možnost zástavby v ekologicky a urbanisticky citlivém koridoru. Požadovaná změna by byla v rozporu se schválenou koncepcí územního plánu a se závěry procesu jeho projednání.

V návaznosti na podanou námitku a její obsah bylo rozhodnuto o vypuštění koncepčního prvku veřejné prostupnosti VP-61-N, který v návrhu územního plánu představoval požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324. Tento koncepční prvek byl provázán zejména s variantou návrhu, která uvažovala se zastavitelnou plochou podél ulice Hradecké a s rozvojovou úpravou území navazujícího na polabskou nivu. Po následném vypořádání námitek, připomínek a odborných stanovisek a po rozhodnutí zastupitelstva o výběru varianty návrhu bez možnosti zástavby v tomto územním koridoru ztratil koncepční požadavek VP-61-N své opodstatnění, což mimo jiné prokázalo veřejné projednání návrhu ÚP, v němž byl tento prvek ještě obsažen.

Veřejná prostupnost zde byla původně navržena jako součást celkové kompoziční a dopravní struktury varianty č. 1, která předpokládala doplnění městské funkční struktury na západní straně Hradecké ulice. V navržené, schválené variantě územního plánu však toto území zůstává zeleným pásem a nenaplní se urbanistické předpoklady, pro něž byla veřejná prostupnost přes silnici II/324 koncipována. V této výsledné koncepci již není vytvářena nová městská struktura vyžadující přesun pěších a cyklistů mezi dvěma rozvojovými plochami, nýbrž je preferována stabilizace území a zachování jeho přírodního charakteru bez nových zástavbových zásahů.

Koncepční prvek VP-61-N proto postrádá reálnou funkci i systémové odůvodnění. Prostupnost, která byla původně motivována potřebou zpřístupnit nově navrhované plochy smíšeného využití, nemá ve schválené variantě provázání na žádný rozvojový záměr. Její ponechání by představovalo koncepční požadavek bez věcné vazby na výslednou urbanistickou koncepci, což není v souladu s principem přezkoumatelnosti a vnitřní koherence plánovací dokumentace.

Z tohoto důvodu byla podmínka VP-61-N vypuštěna jako nepotřebná, neprovázaná a nevyužitelná v návaznosti na finálně schválené a projednávané řešení území. Vypuštění je tak důsledkem rozhodnutí města neumožnit zástavbu v území dotčeném námitkou a opustit variantu č. 1, v níž měla veřejná prostupnost urbanistickou funkci. Vzhledem k tomu, že tato koncepce již není dále uplatňována a veřejné projednání návrhu ÚP bez těchto funkcí neobhájilo potřebnost koncepčního prvku propojení, nemá koncepční prvek VP-61-N opodstatnění a byl oprávněně odstraněn.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Radka Křečanová
Pardubice

Námitka podána dne 03. 07. 2018, pod č. j.: MmP 51328/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu západně od ulice Hradecké u mostu Pavla Wonky stejně jako v návrhu ÚP alternativě č.1 pro společné jednání, kde je označena kódem 140-P s funkčním využitím plocha smíšená obytná - SO.

Odůvodnění námitky:

Námitka se týká území podél západní hrany ulice Hradecké a to v rozsahu varianty č.1 návrhu ÚP pro společné jednání - kód území 140-P. Na území je předepsána povinnost pořídit regulační plán.

Současný stav

Území námitky tvoří liniový pás podél stávající rušné komunikace - Hradecké ulice. Ta tvoří páteřní vstup motorové dopravy do centra Pardubic ze severu a je územím přechodu od rušné komunikace směřující do centra města do polabské nivy. Území je směrem od Hradecké ulice modelováno prudkým svahem porostlým dřevinami různého charakteru a kvality pokračujícím rovinatou plochou travního porostu polabské nivy ležící o cca 4 metry níže než je niveleta Hradecké ulice.

Námitka

Požaduji, aby bylo území řešeno v intencích varianty č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání, kde bylo označeno jako plocha 140-P. Funkční využití této plochy jako SK - plocha smíšená komerční bude jistě odpovídat vizi NÁVRAT DO MĚSTA lépe, než nyní prezentovaný návrh. Hradecká ulice v uvedeném úseku by již neměla být rychlostní motorovou komunikací, ale městským bulvárem se všemi atributy tohoto označení tj. vzrostlou zelení, segregací motorové a pěší dopravy, přívětivým parterem s bohatou občanskou vybaveností atd.

Odůvodnění z hlediska veřejného zájmu

Pěší tah podél Hradecké ulice je v současnosti „zatížen“ pohybem studentů z univerzitního kampusu do centra města. Soukromé 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 naopak vnímáno jako zelená oáza pro krátkodobou rekreaci i pro pohodlný transfer pěších a cyklistů směřujících tímto územím z Polabin do centrální městské zóny a naopak. Tato idyla je ale silně narušena hlukem z motorové dopravy na Hradecké ulici tvořícím 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 pěšáka doposud pouze procházejícího podél silnice ve srovnání s pohybem tamtéž, ale po ulici plné možností zpříjemňujících cestu i svádějících ke krátkodobému pobytu.
- Zachovat stávající zeleň v koridoru, který je v územním plánu již vyznačen jako KR a navrhovanou změnou nebude narušen.
- Na stávající komunikaci respektive Hradeckou ulici navázat aktivity, které v současnosti chybějí.

Odůvodnění z hlediska záboru ZPF

Polovina plochy vyznačené v námitce nepožívá (ostatní plocha/neplodná půda) ochrany ZPF. Ostatní plocha vyznačené změny je v současnosti řazena do I. třídy ochrany ZPF.

Efektivní využití takto zařazené půdy však není možné a to z těchto důvodů:

- Značně diskutabilní sousedství společnou hranicí mezi půdou vysoké bonity a „neplodnou půdou“ bez jakékoliv ochrany nacházející se v současně zastavěném území.
- Poloha území I. třídy ochrany v místě těžko přístupném pro jakoukoliv mechanizaci, takže i sečení trávy je v území problematické.
- Jakákoliv smysluplná zemědělská činnost využívající půdní bonitu lépe než pro růst travin je nemyslitelná.
- Bonitní půda zařazená do I. třídy ochrany ZPF v této lokalitě byla historicky vždy pouze zarostlá travními porosty, jejichž údržba byla a je zvýše uvedených důvodů (špatná přístupnost pro mechanizaci) značně diskutabilní a využití půdy vysoké bonity v tomto území k organizované pěstební činnosti neřešitelné.

- Zelené plochy odňaté ZPF mohou být nahrazeny v plném rozsahu zelenými fasádami a zelení na střeších.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 341/1 v k.ú. Pardubice byl v době podání námítky veden v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž paní Radka Křečanová byla vlastníkem podílu v rozsahu 1/6. Namítající byl v době podání námítky spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedený pozemek parc. č. 341/1 situován do plochy s využitím „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Dále je pozemek dotčen znázorněním koncepčního požadavku VP-61_N (požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324). Zároveň je pozemek součástí vymezeného urbanisticky cenného území s označením U04 a regionálního biocentra s označením RBC 916.

Námítka směřuje k návratu plochy přestavby pro funkci smíšenou obytnou (140-P s funkcí „S“), která byla obsažena ve variantě 1 společného jednání, do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Požadavek navrhovatele na opětovné zavedení plochy 140-P ve smyslu varianty č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání nebylo možné akceptovat. Zastupitelstvo města Pardubic v rámci schvalování návrhu koncepce územního plánu rozhodlo o výběru varianty, která nezahrnuje zastavitelné plochy podél ulice Hradecké, a to na základě výsledků projednání, stanovisek dotčených orgánů, příslušné městské části a pořizovatele. Tato varianta byla vyhodnocena jako nejvhodnější z hlediska urbanistické koncepce města, ochrany krajinného rázu území polabské nivy, požadavků na zachování izolační a krajinářské zeleně při významné dopravní komunikaci, a rovněž s ohledem na hygienické, environmentální a stabilizační limity dané lokality.

Návrat k dřívější variantě řešení území ve formě plochy S – smíšené obytné, podmíněné pořízením regulačního plánu, není možný, neboť tato varianta nebyla v procesu projednávání shledána jako vhodná. Plocha dotčená námitkou nebyla do návrhu územního plánu zařazena jako zastavitelná, neboť řešení obsažené ve variantě č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání se dostalo do přímého konfliktu se zájmy památkové péče uplatňovanými na území ochranného pásma městské památkové rezervace v lokalitě Hradecká. Navržené podmínění případné zástavby regulačním plánem bylo ze strany památkové péče vyhodnoceno jako nedostatečné a neposkytující žádné skutečné záruky regulace rozsahu, měřítka ani charakteru budoucí zástavby. V případě změny funkčního využití na plochy smíšené komerční by územní plán umožnil na daném území realizaci staveb v rozsahu odpovídajícím obecným parametrům funkční plochy, přičemž procesy dodatečného povolení, změn stavby před dokončením či navyšování podlažnosti jsou v praxi obtížně regulovatelné a nelze jimi nahradit nezbytné předběžné posouzení vlivů zástavby na kulturně-historické hodnoty území. Z tohoto důvodu je požadavek navrhovatele na navrácení plochy 140-P v rozporu s odborným stanoviskem Ministerstva kultury České republiky a není možné jej přijmout. Území v západním koridoru ulice Hradecké je z hlediska památkové péče považováno za natolik citlivé a lukrativní, že případné doplnění zástavby musí být posouzeno **před** případnou změnou funkčního využití, nikoli až následnými regulačními instrumenty. Zařazení této plochy mezi zastavitelné bez předchozí prověřovací dokumentace by vytvořilo nevratný precedent, který není slučitelný s ochranou urbanistických a krajinářských hodnot ochranného pásma MPR.

Argumentace navrhovatele týkající se zemědělského půdního fondu nezakládá důvod ke změně funkčního využití. Skutečnost, že obhospodařování části pozemku je ztížené nebo ekonomicky neefektivní, nepředstavuje podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, důvod pro odnětí půdy I. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu. Navrhovatelem uváděná náhradní opatření, jako jsou zelené střechy či fasády, nemohou nahradit ztrátu bonitní půdy ve smyslu právní úpravy. Veřejný zájem na ochraně ZPF i na ochraně krajinných a ekologických hodnot daného území převažuje nad soukromým zájmem navrhovatele na jeho zastavění.

Územní plán zároveň nijak nevylučuje možné budoucí kultivační úpravy Hradecké ulice ani zlepšení pěší prostupnosti území, avšak nestanovuje možnost zástavby v ekologicky a urbanisticky citlivém koridoru. Požadovaná změna by byla v rozporu se schválenou koncepcí územního plánu a se závěry procesu jeho projednání.

V návaznosti na podanou námitku a její obsah bylo rozhodnuto o vypuštění koncepčního prvku veřejné prostupnosti VP-61-N, který v návrhu územního plánu představoval požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324. Tento koncepční prvek byl provázán zejména s variantou návrhu, která uvažovala se zastavitelnou plochou podél ulice Hradecké a s rozvojovou úpravou území navazujícího na polabskou nivu. Po následném vypořádání námitek, připomínek a odborných stanovisek a po rozhodnutí zastupitelstva o výběru varianty návrhu bez možnosti zástavby v tomto územním koridoru ztratil koncepční požadavek VP-61-N své opodstatnění, což mimo jiné prokázalo veřejné projednání návrhu ÚP, v němž byl tento prvek ještě obsažen.

Veřejná prostupnost zde byla původně navržena jako součást celkové kompoziční a dopravní struktury varianty č. 1, která předpokládala doplnění městské funkční struktury na západní straně Hradecké ulice. V navržené, schválené variantě územního plánu však toto území zůstává zeleným pásem a nenaplní se urbanistické předpoklady, pro něž byla veřejná prostupnost přes silnici II/324 koncipována. V této výsledné koncepci již není vytvářena nová městská struktura vyžadující přesun pěších a cyklistů mezi dvěma rozvojovými plochami, nýbrž je preferována stabilizace území a zachování jeho přírodního charakteru bez nových zástavbových zásahů.

Koncepční prvek VP-61-N proto postrádá reálnou funkci i systémové odůvodnění. Prostupnost, která byla původně motivována potřebou zpřístupnit nově navrhované plochy smíšeného využití, nemá ve schválené variantě provázání na žádný rozvojový záměr. Její ponechání by představovalo koncepční požadavek bez věcné vazby na výslednou urbanistickou koncepci, což není v souladu s principem přezkoumatelnosti a vnitřní koherence plánovací dokumentace.

Z tohoto důvodu byla podmínka VP-61-N vypuštěna jako nepotřebná, neprovázaná a nevyužitelná v návaznosti na finálně schválené a projednávané řešení území. Vypuštění je tak důsledkem rozhodnutí města neumožnit zástavbu v území dotčeném námitkou a opustit variantu č. 1, v níž měla veřejná prostupnost urbanistickou funkci. Vzhledem k tomu, že tato koncepce již není dále uplatňována a veřejné projednání návrhu ÚP bez těchto funkcí neobhájilo potřebnost koncepčního prvku propojení, nemá koncepční prvek VP-61-N opodstatnění a byl oprávněně odstraněn.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Jan Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 03. 07. 2018, pod č. j.: MmP 51316/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Území lemující západní stranu ulice Hradecké v návaznosti na most Pavla Wonky požadují řešit stejně jako ve variantě č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání. Namítající respektuje nutnost pořízení regulačního plánu, který se zavazuje pořídit a to nejen na plochu 140-P, ke které směřuje námitka, ale případně i na plochu 141-P.

Odůvodnění námitky:

Území námitky leží daleko za branou „Fáblovka“ ve směru jízdy do města, ale jeho současná podoba těsně před vjezdem do CENTRA tomu NEODPOVÍDÁ. Na tuto skutečnost marně upozorňuji při každé možnosti na změnu územního plánu. Odůvodnění námitky s hlediska veřejného zájmu, záboru ZPF s textovým a grafickým poukazem na možné využití potenciálu území dokládám připojením příloh.

Dovoluji si jen připomenout názor ing.arch.Miloše Návesníka, autora urbanistického návrhu i projektu v jeho době moderního satelitu Polabiny a také autora „předrevolučního“ územního plánu Pardubic. Jeho slova se mě vždy při psaní námětu na změnu ÚP vybaví a vybavují se mě i nyní: „Jendo, já už se toho nedožiju, ale v budoucnu mezi Polabinami a zimákem bude krásný bulvár s kavárničkami jako v Paříži.“ Podobný názor na rozvoj Pardubic měl i prof.ing.arch. Jindřich Krise, který mě z urbanismu zkoušel na ČVUT.

Rád bych se naplnění této vize dožil alespoň já a ostatní vlastníci pozemků, kteří podávají stejnou námitku.

Jedná se o území podél západní hrany ulice Hradecké v rozsahu varianty č.1 návrhu ÚP pro společné jednání - kód území 140-P. Území je tvořeno pozemky ve spoluvlastnictví autora námitky, ve vlastnictví rodiny Kohoutkových a Statutárního města Pardubice

Současný stav

Území námitky tvoří liniový pás podél stávající rušné komunikace - Hradecké ulice. Tvoří páteřní vstup motorové dopravy do centra Pardubic ze severu a je územím přechodu od rušné komunikace mezi kdysi satelitním sídlištěm Polabiny a centrem města do plochy labské nivy. Území je směrem od Hradecké ulice modelováno prudkým svahem porostlým dřevinami různého charakteru a kvality v návaznosti na rovinatou plochu travního porostu polabské nivy ležící o cca 4 metry níže než je niveleta Hradecké ulice.

Námitka

Nesouhlasím s návrhem využití specifikovaného území v návrhu ÚP k veřejnému projednání a požaduji, aby bylo území řešeno jako plocha 140 -P ve variantě č.1 návrhu územního plánu pro společné jednání. Toto řešení nepochybně naplňuje vizi NÁVRAT DO MĚSTA lépe, než je řešení návrhem pro veřejné projednání prezentované. Hradecká ulice v uvedeném úseku by již neměla být rychlostní motorovou komunikací, ale městským bulvárem se všemi atributy tohoto označení tj. vzrostlou zelení, segregací motorové a pěší dopravy, přívětivým parterem s bohatou občanskou vybaveností atd.

Odůvodnění z hlediska veřejného zájmu

Pěší tah podél Hradecké ulice je v současnosti „zatížen“ pohybem studentů z univerzitního kampusu do centra města. Soukromé 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 naopak vnímáno jako zelená oáza pro krátkodobou rekreaci i pro pohodlný transfer pěších a cyklistů směřujících tímto územím z Polabin do centrální městské zóny a naopak. Tato idyla je ale silně narušena hlukem z motorové dopravy na Hradecké ulici tvořícím 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 pěšáka doposud pouze procházejícího podél silnice ve srovnání s pohybem tamtéž, ale po ulici plné možností zpříjemňujících cestu i svádějících ke krátkodobému pobytu.
- Zachování stávající zeleně v koridoru, který je v nyní platném územním plánu již vyznačen jako KR a navrhovaným řešením nebude narušen.

- Na stávající komunikaci respektive Hradeckou ulici navázat aktivity, které v současnosti v trase chybějí.

Odůvodnění z hlediska záboru zemědělského půdního fondu

Polovina plochy vyznačené v námitce nepožívá (ostatní plocha/neplodná půda) ochrany ZPF. Druhá polovina plochy vyznačené změny je v současnosti řazena do I. třídy ochrany ZPF.

Efektivní využití takto zatříděné půdy však není možné a to z těchto důvodů:

- Značně diskutabilní sousedství společnou hranicí mezi půdou vysoké bonity a „neplodnou půdou“ bez jakékoliv ochrany navazující na centrální městskou zónu.
- Poloha území I. třídy ochrany v místě těžko přístupném pro jakoukoliv mechanizaci, takže i sečení trávy je v území problematické.
- Jakákoliv smysluplná zemědělská činnost využívající půdní bonitu lépe než pro růst travin je nemyslitelná.
- Bonitní půda zařazená do I. třídy ochrany ZPF v této lokalitě byla historicky vždy pouze zarostlá travními porosty, jejichž údržba byla a je z výše uvedených důvodů (špatná přístupnost pro mechanizaci) značně diskutabilní a využití půdy vysoké bonity v tomto území k organizované pěstební činnosti neřešitelné.
- Zelené plochy odňaté ZPF mohou být nahrazeny v plném rozsahu zelenými fasádami a zelení na střeších.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 355/5, 355/7 a 355/18 v k.ú. Pardubice byly v době podání námítky vedeny v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž pan Ing. arch. Jan Kovář byl vlastníkem podílu v rozsahu 1/3. Namítající byl v době podání námítky spoluvlastníkem _____ pozemků _____ uvedených v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedené pozemky parc. č. 355/5, 355/7 a 355/18 situovány do plochy s využitím „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Dále jsou pozemky dotčeny znázorněním koncepčního požadavku VP-61_N (požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324). Zároveň jsou pozemky součástí vymezeného urbanisticky cenného území s označením U04 a regionálního biocentra s označením RBC 916.

Námitka směřuje k návratu plochy přestavby pro funkci smíšenou obytnou (140-P s funkcí „S“), která byla obsažena ve variantě 1 společného jednání, do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Požadavek navrhovatele na opětovné zavedení plochy 140-P ve smyslu varianty č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání nebylo možné akceptovat. Zastupitelstvo města Pardubic v rámci schvalování návrhu koncepce územního plánu rozhodlo o výběru varianty, která nezahrnuje zastavitelné plochy podél ulice Hradecké, a to na základě výsledků projednání, stanovisek dotčených orgánů, příslušné městské části a pořizovatele. Tato varianta byla vyhodnocena jako nejvhodnější z hlediska urbanistické koncepce města, ochrany krajinného rázu území polabské nivy, požadavků na zachování izolační a krajinářské zeleně při významné dopravní komunikaci, a rovněž s ohledem na hygienické, environmentální a stabilní limity dané lokality.

Návrat k dřívější variantě řešení území ve formě plochy S – smíšené obytné, podmíněné pořízením regulačního plánu, není možný, neboť tato varianta nebyla v procesu projednávání shledána jako vhodná. Plocha dotčená námitkou nebyla do návrhu územního plánu zařazena jako zastavitelná, neboť řešení obsažené ve variantě č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání se dostalo do přímého konfliktu se zájmy památkové péče uplatňovanými na území ochranného pásma městské památkové rezervace v lokalitě Hradecká. Navržené podmínění případné zástavby regulačním plánem bylo ze strany památkové péče vyhodnoceno jako nedostatečné a neposkytující žádné skutečné záruky regulace rozsahu, měřítka ani charakteru budoucí zástavby. V případě změny funkčního využití na plochy smíšené komerční by územní plán umožnil na daném území realizaci staveb v rozsahu odpovídajícím obecným parametrům funkční plochy, přičemž procesy dodatečného povolení, změn stavby před dokončením či navyšování podlažnosti jsou v praxi obtížné

regulovatelné a nelze jimi nahradit nezbytné předběžné posouzení vlivů zástavby na kulturně-historické hodnoty území. Z tohoto důvodu je požadavek navrhovatele na navrácení plochy 140-P v rozporu s odborným stanoviskem Ministerstva kultury České republiky a není možné jej přijmout. Území v západním koridoru ulice Hradecké je z hlediska památkové péče považováno za natolik citlivé a lukrativní, že případné doplnění zástavby musí být posouzeno **před** případnou změnou funkčního využití, nikoli až následnými regulačními instrumenty. Zařazení této plochy mezi zastavitelné bez předchozí prověřovací dokumentace by vytvořilo nevratný precedent, který není slučitelný s ochranou urbanistických a krajinařských hodnot ochranného pásma MPR.

Argumentace navrhovatele týkající se zemědělského půdního fondu nezakládá důvod ke změně funkčního využití. Skutečnost, že obhospodařování části pozemku je ztížené nebo ekonomicky neefektivní, nepředstavuje podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, důvod pro odnětí půdy I. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu. Navrhovatelem uváděná náhradní opatření, jako jsou zelené střechy či fasády, nemohou nahradit ztrátu bonitní půdy ve smyslu právní úpravy. Veřejný zájem na ochraně ZPF i na ochraně krajinných a ekologických hodnot daného území převažuje nad soukromým zájmem navrhovatele na jeho zastavění.

Územní plán zároveň nijak nevylučuje možné budoucí kultivační úpravy Hradecké ulice ani zlepšení pěší prostupnosti území, avšak nestanovuje možnost zástavby v ekologicky a urbanisticky citlivém koridoru. Požadovaná změna by byla v rozporu se schválenou koncepcí územního plánu a se závěry procesu jeho projednání.

V návaznosti na podanou námitku a její obsah bylo rozhodnuto o vypuštění koncepčního prvku veřejné prostupnosti VP-61-N, který v návrhu územního plánu představoval požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324. Tento koncepční prvek byl provázán zejména s variantou návrhu, která uvažovala se zastavitelnou plochou podél ulice Hradecké a s rozvojovou úpravou území navazujícího na polabskou nivou. Po následném vypořádání námitek, připomínek a odborných stanovisek a po rozhodnutí zastupitelstva o výběru varianty návrhu bez možnosti zástavby v tomto územním koridoru ztratil koncepční požadavek VP-61-N své opodstatnění, což mimo jiné prokázalo veřejné projednání návrhu ÚP, v němž byl tento prvek ještě obsažen.

Veřejná prostupnost zde byla původně navržena jako součást celkové kompoziční a dopravní struktury varianty č. 1, která předpokládala doplnění městské funkční struktury na západní straně Hradecké ulice. V navržené, schválené variantě územního plánu však toto území zůstává zeleným pásem a nenaplní se urbanistické předpoklady, pro něž byla veřejná prostupnost přes silnici II/324 koncipována. V této výsledné koncepci již není vytvářena nová městská struktura vyžadující přesun pěších a cyklistů mezi dvěma rozvojovými plochami, nýbrž je preferována stabilizace území a zachování jeho přírodního charakteru bez nových zástavbových zásahů.

Koncepční prvek VP-61-N proto postrádá reálnou funkci i systémové odůvodnění. Prostupnost, která byla původně motivována potřebou zpřístupnit nově navrhované plochy smíšeného využití, nemá ve schválené variantě provázání na žádný rozvojový záměr. Její ponechání by představovalo koncepční požadavek bez věcné vazby na výslednou urbanistickou koncepci, což není v souladu s principem přezkoumatelnosti a vnitřní koherence plánovací dokumentace.

Z tohoto důvodu byla podmínka VP-61-N vypuštěna jako nepotřebná, neprovázaná a nevyužitelná v návaznosti na finálně schválené a projednávané řešení území. Vypuštění je tak důsledkem rozhodnutí města neumožnit zástavbu v území dotčeném námitkou a opustit variantu č. 1, v níž měla veřejná prostupnost urbanistickou funkci. Vzhledem k tomu, že tato koncepce již není dále uplatňována a veřejné projednání návrhu ÚP bez těchto funkcí neobhájilo potřebnost koncepčního prvku propojení, nemá koncepční prvek VP-61-N opodstatnění a byl oprávněně odstraněn.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 230

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 03. 07. 2018, pod č. j.: MmP 51337/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s návrhem řešení území podél západní hrany ulice Hradecké.

Území, s jehož řešením v návrhu ÚP k veřejnému projednání nesouhlasím, je tvořeno pozemky p.č. 355/5, 355/7 a 355/18 v mém spoluvlastnictví, dále pozemkem p.č. 341/1 ve vlastnictví rodiny Kohoutkovy (která rovněž podává námitku) a pozemky vlastněné Statutárním městem Pardubice.

Požaduji společně se spoluvlastníky bratry Kovářovými a rodinou Kohoutkových, aby území tvořené uvedenými pozemky nebo jejich částmi a dalšími pozemky, bylo řešeno stejně jako plocha označená 140-P v alternativě č.1 návrhu ÚP Pardubice pro společné jednání a byla vyznačena a řešena jako plocha smíšená komerční s indexem SK.

Odůvodnění námitky:

Hradecká ulice v úseku mezi mostem Pavla Wonky a Polabinami by neměla být rychlostní motorovou komunikací, ale a městským bulvárem se všemi atributy tohoto označení tj. vzrostlou zelení, segregací motorové a pěší dopravy, přívětivým parterem s bohatou občanskou vybaveností atd. Požadovaným návrhem dojde k optickému a zejména akustickému oddělení území polabské nivy od Hradecké ulice. Chodec půjde po ulici plné možnosti zpříjemňujících cestu i svádějících ke krátkodobému pobytu nebo k průchodu do zeleně polabské nivy. Bude zachována stávající zeleň v koridoru ulice, který je v současně platném územním plánu již vyznačen jako KR a navrhovaným řešením nebude narušen. Na stávající komunikaci resp. Hradeckou ulici lze navázat aktivity, které v současnosti v území chybějí.

Jedna polovina plochy vyznačené v žádosti není chráněna a nevyžaduje vynětí ze ZPF. Efektivní využití druhé poloviny plochy zařazené do 1. třídy ochrany ZPF není možné z těchto důvodů:

- značně diskutabilní sousedství společnou hranicí mezi půdou vysoké bonity a neplodnou půdou bez jakékoli ochrany nacházející se v území námitky,
- plocha území 1. třídy ochrany v místě těžko přístupném pro jakoukoliv mechanizaci, takže i sečení trávy je v území problematické,
- jakákoliv smysluplná zemědělská činnost využívající půdní bonitu lépe než pro růst travin je nemyslitelná,
- bonitní půda zařazená do I. třídy ochrany ZPF v této lokalitě byla historicky vždy pouze zarostlá travními porosty, jejichž údržba byla a je z výše uvedených důvodů (špatná přístupnost pro mechanizaci) značně obtížná a využití půdy vysoké bonity v tomto území k organizované pěstební činnosti je neřešitelné.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 355/5, 355/7 a 355/18 v k.ú. Pardubice byly v době podání námitky vedeny v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž pan Miloš Holeček byl vlastníkem podílu v rozsahu 1/3. Namítající byl v době podání námitky spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedené pozemky parc. č. 355/5, 355/7 a 355/18 situovány do plochy s využitím „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Dále jsou pozemky dotčeny znázorněním koncepčního požadavku VP-61_N (požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324). Zároveň jsou pozemky součástí vymezeného urbanisticky cenného území s označením U04 a regionálního biocentra s označením RBC 916.

Námitka směřuje k návratu plochy přestavby pro funkci smíšenou obytnou (140-P s funkcí „S“), která byla obsažena ve variantě 1 společného jednání, do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Požadavek navrhovatele na opětovné zavedení plochy 140-P ve smyslu varianty č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání nebylo možné akceptovat. Zastupitelstvo města Pardubic v rámci schvalování návrhu koncepce územního plánu rozhodlo o výběru varianty, která nezahrnuje zastavitelné plochy podél ulice Hradecké, a to na základě výsledků projednání, stanovisek dotčených orgánů, příslušné městské části a pořizovatele. Tato varianta byla vyhodnocena jako nejvhodnější z hlediska urbanistické koncepce města, ochrany krajinného rázu území polabské nivy, požadavků na zachování izolační a krajinářské zeleně při významné dopravní komunikaci, a rovněž s ohledem na hygienické, environmentální a stabilitní limity dané lokality.

Návrat k dřívější variantě řešení území ve formě plochy S – smíšené obytné, podmíněné pořízením regulačního plánu, není možný, neboť tato varianta nebyla v procesu projednávání shledána jako vhodná. Plocha dotčená námitkou nebyla do návrhu územního plánu zařazena jako zastavitelná, neboť řešení obsažené ve variantě č. 1 návrhu územního plánu pro společné jednání se dostalo do přímého konfliktu se zájmy památkové péče uplatňovanými na území ochranného pásma městské památkové rezervace v lokalitě Hradecká. Navržené podmínění případné zástavby regulačním plánem bylo ze strany památkové péče vyhodnoceno jako nedostatečné a neposkytující žádné skutečné záruky regulace rozsahu, měřítka ani charakteru budoucí zástavby. V případě změny funkčního využití na plochy smíšené komerční by územní plán umožnil na daném území realizaci staveb v rozsahu odpovídajícím obecným parametrům funkční plochy, přičemž procesy dodatečného povolení, změn stavby před dokončením či navyšování podlažnosti jsou v praxi obtížně regulovatelné a nelze jimi nahradit nezbytné předběžné posouzení vlivů zástavby na kulturně-historické hodnoty území. Z tohoto důvodu je požadavek navrhovatele na navrácení plochy 140-P v rozporu s odborným stanoviskem ~~památkové péče~~ Ministerstva kultury České republiky a není možné jej přijmout. Území v západním koridoru ulice Hradecké je z hlediska památkové péče považováno za natolik citlivé a lukrativní, že případné doplnění zástavby musí být posouzeno **před** případnou změnou funkčního využití, nikoli až následnými regulačními instrumenty. Zařazení této plochy mezi zastavitelné bez předchozí prověřovací dokumentace by vytvořilo nevratný precedent, který není slučitelný s ochranou urbanistických a krajinářských hodnot ochranného pásma MPR.

Argumentace navrhovatele týkající se zemědělského půdního fondu nezakládá důvod ke změně funkčního využití. Skutečnost, že obhospodařování části pozemku je ztížené nebo ekonomicky neefektivní, nepředstavuje podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, důvod pro odnětí půdy I. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu. Navrhovatelem uváděná náhradní opatření, jako jsou zelené střechy či fasády, nemohou nahradit ztrátu bonitní půdy ve smyslu právní úpravy. Veřejný zájem na ochraně ZPF i na ochraně krajinných a ekologických hodnot daného území převažuje nad soukromým zájmem navrhovatele na jeho zastavění.

Územní plán zároveň nijak nevylučuje možné budoucí kultivační úpravy Hradecké ulice ani zlepšení pěší prostupnosti území, avšak nestanovuje možnost zástavby v ekologicky a urbanisticky citlivém koridoru. Požadovaná změna by byla v rozporu se schválenou koncepcí územního plánu a se závěry procesu jeho projednání.

V návaznosti na podanou námitku a její obsah bylo rozhodnuto o vypuštění koncepčního prvku veřejné prostupnosti VP-61-N, který v návrhu územního plánu představoval požadavek na pěší a cyklistické propojení ploch veřejné zeleně přes silnici II/324. Tento koncepční prvek byl provázán zejména s variantou návrhu, která uvažovala se zastavitelnou plochou podél ulice Hradecké a s rozvojovou úpravou území navazujícího na polabskou nivu. Po následném vypořádání námitek, připomínek a odborných stanovisek a po rozhodnutí zastupitelstva o výběru varianty návrhu bez možnosti zástavby v tomto územním koridoru ztratil koncepční požadavek VP-61-N své opodstatnění, což mimo jiné prokázalo veřejné projednání návrhu ÚP, v němž byl tento prvek ještě obsažen.

Veřejná prostupnost zde byla původně navržena jako součást celkové kompoziční a dopravní struktury varianty č. 1, která předpokládala doplnění městské funkční struktury na západní straně Hradecké ulice. V navržené, schválené variantě územního plánu však toto území zůstává zeleným pásem a nenaplní se urbanistické předpoklady, pro něž byla veřejná prostupnost přes silnici II/324 koncipována. V této výsledné koncepci již není vytvářena nová městská struktura vyžadující přesun pěších a cyklistů mezi dvěma rozvojovými plochami, nýbrž je preferována stabilizace území a zachování jeho přírodního charakteru bez nových zástavbových zásahů.

Koncepční prvek VP-61-N proto postrádá reálnou funkci i systémové odůvodnění. Prostupnost, která byla původně motivována potřebou zpřístupnit nově navrhované plochy smíšeného využití, nemá ve schválené variantě provázání na

žádný rozvojový záměr. Její ponechání by představovalo koncepční požadavek bez věcné vazby na výslednou urbanistickou koncepci, což není v souladu s principem přezkoumatelnosti a vnitřní koherence plánovací dokumentace.

Z tohoto důvodu byla podmínka VP-61-N vypuštěna jako nepotřebná, neprovázaná a nevyužitelná v návaznosti na finálně schválené a projednávané řešení území. Vypuštění je tak důsledkem rozhodnutí města neumožnit zástavbu v území dotčeném námitkou a opustit variantu č. 1, v níž měla veřejná prostupnost urbanistickou funkci. Vzhledem k tomu, že tato koncepce již není dále uplatňována a veřejné projednání návrhu ÚP bez těchto funkcí neobhájilo potřebnost koncepčního prvku propojení, nemá koncepční prvek VP-61-N opodstatnění a byl oprávněně odstraněn.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 231

Jana Dvořáková
Choceň

Námitka podána dne 29. 06. 2018, pod č. j.: MmP 51162/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Pozemek jehož jsem vlastníkem je zahrnut do plochy RZ, přeji si, aby bylo možné oplocení. Na pozemku je stavba - chatka pro rekreaci.
2. Nepřeji si vedení cyklostezky v těsné blízkosti mého pozemku a chatky.

Odůvodnění námítky:

- oplocení požaduji z důvodu plánované cyklostezky, která by měla vést bezprostředně vedle mého pozemku a chatky k rekreaci, z důvodu narušení soukromí a bezpečného pohybu v okolí chatky.
- výstavba cyklostezky naruší výrazně dosavadní soukromí a klid k rekreaci, který člověk potřebuje k odpočinku. Člen mé rodiny, který chatku rovněž využívá, je imobilní (vozičkář) a už tak je pohyb okolo chatky náročnější. Pozemek i stavba je umístěna v bezprostřední blízkosti cyklostezky.

Proto prosím o kladné vyřízení mých námitek a požadavku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 vyhovuje v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Jana Dvořáková, Náměstí Svobody 1192, 565 01 Choceň je dle údajů v KN, vlastníkem pozemku p.č. 213/7 a st.p.č. 101, k.ú. Hostovice.

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 má dvě části:

1. Část požaduje možnost oplocení pozemků ve vlastnictví namítající
2. Nesouhlasí s vedení cyklostezky v těsné blízkosti mého pozemku a chatky

Ad1

Způsob funkčního využití pozemku je zřejmý z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky p.č. 213/7 a st.p.č. 101, k.ú. Hostovice v plochách „RZ rekreace v zahrádkových osadách“. Pozemek namítající je v návrhu pro veřejné projednání součástí vymezeného regionálního biokoridoru RBK 1341/4.

Pozemek namítající sice leží v plochách RZ, kde je územním plánem umožněno vybudovat oplocení, zároveň je však regionálním biokoridorem, což stavbu oplocení zcela vylučuje.

Námitce se v této části vyhovuje, v rámci úprav návrhu pro opakované veřejné projednání došlo k redukci plochy regionálního biokoridoru RBK 1341/4, jehož hranice byla posunuta mimo předmětné pozemky.

Ad 2

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezena návrhová plocha veřejného prostranství 367-Z, vedená též jako veřejně prospěšná stavba VD 185 (s možností vyvlastnění).

Plocha slouží pro rozšíření a doplnění systému veřejných prostranství na území města Pardubice s převažujícím charakterem zpevněných prostranství (nové ulice, nové komunikace zajišťující prostupnost volné krajiny apod.). Konkrétně veřejně prospěšná stavba VD185 navrhuje trasování cesty po pravém břehu Chrudimky od Hostovic přes Žižín (plocha 367-Z).

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 sídla Hostovice se sídly Žižín, Mnětice a zprostředkovává také se sídlem Černá za Bory, a rozvíjí prostupnost území, resp. volné krajiny. Hlavním cílem je prostřednictvím územního plánu zajistit prostorovou spojitost a kontinuitu systému veřejných prostranství, a zajistit prostorovou a provozní vazbu veřejných prostranství v rámci sídel a urbanizovaného území města na veřejná prostranství v nezastavěném území, tedy ve volné krajině, a zajistit celkovou prostupnost území včetně pěších a cyklistických propojení prioritně mezi oddělenými sídly a kompaktním městem.

Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšších tříd ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoj veřejné dopravní infrastruktury pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny a pro zabezpečení obhospodařování zemědělských pozemků.

S ohledem na lineární charakter plochy nedojde obnovením cest k narušení organizace ZPF ani hydrologických ani odtokových poměrů v krajině. Vymezením plochy je navrženo rozšíření sítě zemědělských účelových komunikací.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá, veřejný zájem v této věci převažuje zájem soukromý, plocha 367-Z bude v návrhu územního plánu ponechána beze změn.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 232

Enteria a.s.

Jiráskova 169
530 02 Pardubice

Námitka podána dne 26. 06. 2018, pod č. j.: MmP 47881/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka se vztahuje pro oblast Pardubice - nákladové nádraží, ul. Milheimova, ul. K Vápence, ul. Pražská: Nesouhlasíme se změnou využití pozemků uvedené oblasti ze současného stavu využití VL - výroba lehká na nově navrhované využití SK - plochy smíšené komerční.

Odůvodnění námitky:

V návrhu pro nový ÚP není respektován průmyslový charakter celého kompaktního území napojeného na provozované a využívané vlečky a související dopravní infrastrukturu. Průmyslový charakter je dán jeho využíváním v minulosti, ale také aktuálním využíváním projekty s vydaným územním rozhodnutím pro stavby charakteru lehkého průmyslu.

Návrh změny v novém ÚP s využitím SK určuje a umožňuje toto území využít také pro bydlení.

Projektům jiného charakteru než bydlení tato změna určí, že nesmí bydlení omezovat a rušit, což pro další rozvoj této oblasti může být velkým problémem.

Vymístění průmyslu v této oblasti je v rozporu se zadáním, aby vznikala další možnost a podmínky pro vznik nových pracovních míst.

Nesouhlasíme s tvrzením, že daná oblast není dostatečně využívána, připravují se nové projekty v souladu s ÚP, které celou lokalitu ožíví už v tomto roce.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Společnost enteria a.s. je dle údajů v KN vlastníkem pozemků uvedených na listu vlastnictví 58753.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ zřejmé, že pozemky podatele jsou umístěny v plochách s funkčním využitím „SK - Plocha smíšená komerční“.

Podatel brojí proti vymezení přestavbové plochy s funkčním využitím umožňujícím i případné umístění bydlení. Jedná se o plochy přestavby 255-P a 260-P (označení dle hlavního výkresu). Konkrétní požadavek sice přesně nespecifikuje, ale z námitky je patrné, že usiluje o zachování vymezení plochy „VL - Výroba lehká a skladování“, která přesněji odpovídá stavu území a plánovaným záměrům s vydaným územním rozhodnutím pro stavby charakteru lehkého průmyslu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví. Pozemky podatele jsou návrhem dotčeny, způsobem, který popisuje v námitce. Požadavek podatele odpovídá stavu území i jeho nabytým právům.

Území podél ulice Milheimova, včetně plochy 255-P a 260-P, bylo na základě uplatněné námitky i dalších podkladů znovu komplexně prověřeno. V rámci tohoto posouzení byl zohledněn aktuální stav v území. Na základě tohoto prověření byla plocha přestavby 255-P a 260-P z návrhu územního plánu vypuštěna a v daném území byl potvrzen stávající způsob využití. Území bylo převedeno do stabilizované plochy. V původní ploše přestavby 255-P byla v části vymezena stabilizovaná plocha se způsobem využití SK – Plocha smíšená komerční, v části plocha „VL – Lehká výroba a skladování“. V ploše přestavby 260-P byla vymezena stabilizovaná plocha se způsobem využití „VL – Lehká výroba a skladování“ a „DZ – Drážní doprava“.

Požadavku podatele na zachování funkčního využití je v této části vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 233

Klub majitelů garáží Pardubice – Višňovka

Benešovo nám. 2522

530 02 Pardubice

Námitka podána dne 20. 06. 2018, pod č. j.: MmP 44819/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlas se zábořem areálu garáží u krematoria jako manipulační plocha pro výstavbu silničního koridoru (viz šrafování v územním plánu). Jedná se o 637 garáží a více jak 1200 vlastníků parcel.

Odůvodnění námitky:

Nesouhlasíme se záměrem využití prostoru areálu garáží jako manipulační plocha pro výstavbu silničního koridoru (viz šrafování v prostoru areálu garáží), což by ve svém důsledku vedlo k likvidaci celého prostoru areálu garáží. Celý prostor je v soukromém majetku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

Pozemkové parcely 7420–8293, 2442/10, 2442/11, 2444/12, 2444/4, 2444/5, 2444/6 atd., k. ú. Pardubice, vlastní více než 1200 vlastníků parcel. Namítající jsou vlastníci uvedených pozemků.

Předmětné pozemky jsou vymezeny převážně ve stabilizovaných plochách DS (silniční doprava) a částečně v plochách PV (veřejné prostranství).

Na předmětné pozemky nebo jejich části v návrhu pro veřejné projednání při severním okraji zasahoval překryvný koridor silniční dopravy DS.k pro koridor změn X02. V obdobném rozsahu jako X02 byl navržen koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VXD002 (I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. místní komunikace - propojka S. K. Neumanna - Kyjevská (koridor X02)).

Přibližně do jihovýchodní poloviny předmětných pozemků zasahoval překryvný koridor technické infrastruktury TI.k pro koridor změn X31 (koridor nadzemního vedení VVN 110 kV za účelem napojení TR Pardubice-jih). V obdobném rozsahu jako X31 byl vymezen koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury VXT001 (nadzemní vedení VVN 110 kV TR Tuněchody – TR Pardubice – jih (koridor X31)).

Námitka směřuje ke zrušení nebo redukci koridoru X02 s využitím DS.k (koridor veřejně prospěšné stavby VXD002), koridoru X31 (koridoru VPS VXT001) tak, aby nezasahovaly na předmětné pozemky.

Námitce se částečně vyhovělo – šíře koridorů X02 (VPS VXD002) a X31 (VPS VXT001) je redukována za účelem minimalizace zásahu předmětných pozemků, resp. majitelů garáží.

Nad rámec řečeného uvádíme:

Koridory staveb dopravní či technické infrastruktury je nutné v územně plánovací dokumentaci vymezit v určité stanovené šíři (umožňuje variabilitu při trasování stavby, samotná stavba poté zasáhne pouze menší část území). Předmětem námitky jsou koridory veřejně prospěšných staveb přejaté z nadřazené územně plánovací dokumentace. Veřejný zájem zde převažuje nad zájmem využití malé části předmětných pozemků pro soukromé garáže.

Koridor X02 (VPS VXD002) je vymezen ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Jedná se o zpřesnění ze ZÚR PK. Jak je uvedeno v textu výroku ÚP: „územní plán vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) X02 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat (jinde v textu též „Jihovýchodní tangenta“) včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru je 100 m s lokálními rozšířeními v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Nemošická / Vodárenská), v místě napojení ulice Pod Břízkami, v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Kyjevská) a v místě napojení na ulici Průmyslová. Koridor zpřesňuje na území města východní část koridoru D42 vymezeného v ZÚR Pardubického kraje.“

Koridor X02 vč. VPS VXD002 byl v rámci úprav návrhu po veřejném projednání zredukován a na předmětné pozemky zasahuje pouze v malé části na severovýchodě. Větší redukce by však již technicky neumožňovala či významně ohrožovala výstavbu jihovýchodního obchvatu I/2 Pardubice. Koridor z nadřazené dokumentace (Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v platném znění) je nezbytné respektovat, v souladu s § 12 písm. p) bod 2. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, resp. s § 36 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Pro úplnost uvádíme, že v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání je v souvislosti s koridorem X02 vypuštěna „místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská“.

Od opakovaného veřejného projednání až k 3. opakovanému veřejnému projednání se trasa koridoru X02 resp. VXD002 nemění.

Koridor X31 (VPS VXT002) je vymezen nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje (úplné znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 3 a 4), označen je jako koridor VPS E11 (pro nadzemní vedení 2x110 kV TR Tuněchody – Pardubice, vč. TR 110/35 kV Pardubice-jih). Jak je uvedeno v textu výroku ÚP, „územní plán vymezuje koridor X31 pro umístění stavby nadzemního vedení VVN 110 kV za účelem napojení TR Pardubice-jih.“ Oproti veřejnému projednání byl pro opakované veřejné projednání koridor X31 vč. VPS VXT002 výrazně zredukován a na předmětné pozemky zasahuje pouze okrajově v jižním cípu předmětných pozemků, proto se námitka přijímá pouze z části. Od opakovaného veřejného projednání až k 3. opakovanému veřejnému projednání se trasa koridoru X02 resp. VXD002 nemění.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 234

Pneutip s.r.o.

Jednatel: Lubomír Pavlík
Chrudim

Námitka podána dne 30. 05. 2018, pod č. j.: MmP 36813/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o změnu funkčního využití mého pozemku z funkce DS na funkci umožňující bydlení.

Odůvodnění námitky:

Pozemek je obklopen funkcí smíšenou obytnou. V přízemí se předpokládá využití pro služby a obchod a další NP bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Společnost Pneutip s.r.o. je dle údajů v KN vlastníkem pozemku st.p.č. 7132, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ zřejmé, že předmětný pozemek je zahrnut do stabilizované plochy s funkčním využitím „DS - Silniční doprava“.

Podatel žádá o změnu funkčního využití pozemku z funkce DS na funkci umožňující bydlení.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

Námitce bylo vyhověno. Pozemek byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezen jako stabilizovaná plocha se způsobem využití B-Bydlení, čímž navazuje na způsob vymezení okolní zástavby a zároveň není v rozporu s plochami garáží, s nimiž 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

NÁMITKA Č. 235

Global Services Solutions s.r.o.

Jednatel: William Campbell
Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 52317/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti maximální výšce zástavby 15m na ploše označené jako zóna V265 - výkres prostorového uspořádání území maximální výšky zástavby, číslo výkresu I.2b.1 z května 2018. Požadavek na zvýšení maximální výšky na 21m.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník výrobního areálu, ve kterém mají svojí výrobu společnosti skupiny Foxconn, uvažujeme v budoucnosti možnost rozšířit některou stávající stavbu přístavbou o výšce vyšší než 15m. Dáváme proto námitku proti maximální výšce zástavby 15m v zóně V265 a požadujeme maximální výšku v této zóně zvýšit na 21m, to je na stejnou úroveň jako je navrhovaná výška v další části našeho výrobního areálu v zóně označené jako V209.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Společnost Global Services Solutions s.r.o. je dle údajů z KN vlastníkem pozemků uvedených na listu vlastnictví LV 50403.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ zřejmé, že některé z pozemků podatele jsou, jak uvádí, v zóně V265 s max. stanovenou výškou zástavby 15 m.

Podatel žádá o změnu výškové zonace na 21 m shodně jako je tomu v zóně V209.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

Námitce podatele se vyhovuje. Výšková zóna V265 byla navýšena na 21 m. Zohledněním námitky podatele nedošlo k popření koncepce výškového členění, a proto byla úprava možná. Výšková zóna V265 přímo navazuje na výškové zóny, ve kterých je umožněna ještě vyšší zástavba (např. přímo navazující zóna V210 s maximální výškou zástavby 30 m).

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 236

Zuzana Schejbalová
Pardubice

Námitka podána dne 04. 06. 2018, pod č. j.: MmP 38489/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Proti návrhu ÚP Pce namítáme k návrhu využití mých pozemků v k.ú. Nemošice pro NSz a OS (plocha smíšená nezastavěného území zemědělská a plocha pro sport), požadujeme zachování funkce předměstského bydlení.

Odůvodnění námítky:

Pozemky jsou v platném ÚP Pce zahrnuty do ploch bydlení, připravujeme projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a realizaci zástavby rodinnými domy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 200/4, 200/44, 200/69, 206/3, 206/4, 206/5, 206/6, 206/7, 206/8, 206/11 a 754/1, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN paní Zuzana Schejbalová. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 206/11, v k.ú. Nemošice vymezen jako stabilizovaná plocha „OS – SPORT“. V návrhu ÚP pro 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 V256 6/1 s maximální výškou zástavby 6 m a maximální podlažností 1, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S212 VD, tedy volnou drobnou zástavbu.

V návrhu ÚP pro 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 celé pozemky p.č. 200/4, 206/3, 206/4, v k.ú. Nemošice vymezeny jako zastavitelná plocha „OS – SPORT“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 358b-Z. V návrhu ÚP pro 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 V256 6/1 s maximální výškou 6 m a maximální podlažností 1, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S212 VD, tedy volnou drobnou zástavbu.

V návrhu ÚP pro 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 celé pozemky p.č. 206/5, 206/6 a 206/7, v k.ú. Nemošice vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“.

V návrhu ÚP pro 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 celé pozemky p.č. 200/69, 206/8 a 754/1, v k.ú. Nemošice vymezeny jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“.

V návrhu ÚP pro 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 celý pozemek p.č. 200/44, v k.ú. Nemošice vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy se způsobem využití „OS – SPORT“ a proti vymezení stabilizované plochy se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětných

pozemcích, kterou namítající požadují změnit na plochu „B – BYDLENÍ“ či spíše dle odůvodnění námítky na plochu pro bydlení, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Zastavitelná plocha pro sport byla vymezena v návaznosti na sousedství stávajícího sportovního areálu a jeho možné rozšíření až po komunikaci vymezenou v návrhu územního plánu jako plochu pro veřejné prostranství. V platném územním plánu jsou předmětné pozemky vedeny v ploše „Bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Předmětné pozemky, které jsou součástí námítky, jsou jednak vymezeny na okraji stávajícího sportovního areálu, ale také v přímé návaznosti na stabilizované plochy bydlení a mohou tedy současně vytvářet předpoklady pro rozvoj bydlení v Nemošicích. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech budou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. V rámci plochy se nenachází žádná existující zemědělská účelová komunikace, vymezením plochy pro bydlení tedy nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

V rámci opakovaného veřejného projednání zpracovatel prověřil zařazení pozemků do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“, a to s ohledem na sousedící zastavěné území sloužící pro bydlení. Do plochy B-Bydlení byly zařazeny pozemky p.č. 200/4, 206/3, 206/4, 206/5, 206/6 a 206/7 k.ú. Nemošice. Námítce se tedy vyhovuje částečně.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 237

Kulant cz s.r.o.

Plemenářský podnik 425
530 03 Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 52357/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna navrhované funkční plochy VZ na VN.

Odůvodnění námítky:

Námitka na začlenění níže uvedených pozemků do funkční plochy VZ - zemědělská výroba.

Celý areál bývalého hřebčína je v současné době rozdělen mezi šest majitelů, z nichž pouze jeden okrajově provozuje zemědělskou výrobu-chov koní. Dle podnikatelských aktivit současných majitelů jednotlivých pozemků není předpoklad, že by se zemědělská výroba v areálu bývalého hřebčína v budoucnu provozovala.

Žádáme o změnu níže uvedených pozemků na funkční plochu VN-nerušící výroba.

Tuto činnost na uvedeném pozemku (st.38/9) v současné době provozujeme a byl na něj vydán řádný kolaudační souhlas s užíváním stavby - objekt výroby a skladování.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 38/9 a pozemková parcela č. 408/3, k.ú. Nemošice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti Kulant cz s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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, stavební parcela č. 38/9 a pozemková parcela č. 408/3, v k.ú. Nemošice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“. Dále jsou pozemky, stavební parcela č. 38/9 a pozemková parcela č. 408/3, v k.ú. Nemošice, součástí urbanisticky cenného území U12 – Hřebčín Nemošice. V návrhu ÚP pro 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 V253 12/2 + P s maximální výškou zástavby 12 m a maximální podlažností 2 + P, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S211 AD, tedy areálovou drobnou (pavilónovou) zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení stabilizované plochy se způsobem využití „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Na území města Pardubice byla v rámci návrhu územního plánu pro veřejné projednání identifikována území a objekty, soubory staveb, areály a prostory, které nejsou explicitně chráněny dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, ale v rámci území obce reprezentují kulturní hodnoty, které jsou rovněž dokladem historického vývoje obce, jeho osídlení, urbanistického vývoje, architektury, umění a kulturních a společenských tradic.

Všechny kulturní hodnoty identifikované nad rámec památkové ochrany dle platných právních předpisů jsou zobrazeny v grafické části ÚP, ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území a v grafické části Odůvodnění ÚP ve výkresu II.1 Koordinační výkres.

Stavební parcela č. 38/9 a pozemková parcela č. 408/3, k.ú. Nemošice, jsou součástí urbanisticky cenného území – U12 – Hřebčín Nemošice. Jedná se o hřebčín na okraji Nemošic, dnes integrovaný do nové obytné zástavby, který je významným barokním komponovaným souborem v krajině okolo Pardubic a byl postaven v roce 1790 pro zvelebení chovu koní.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Vymezit plochu pro výrobu a skladování do území s převládající funkcí bydlení je nevhodnou změnou vzhledem k charakteru území a vzhledem k ochraně architektonických a urbanistických hodnot. Zpracovatel prověřil zařazení plochy Hřebčína Nemošice do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení, s ohledem na stabilizované plochy bydlení a s ohledem na rozdílné zájmy v urbanisticky cenném území U12 – Hřebčín Nemošice. Plocha smíšená komerční obsahuje v hlavním využití: občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční a zařízení nerušící výroby a nerušících služeb. Plocha smíšená komerční obsahuje v podmíněčně přípustném využití bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech za podmínky, že při umístění staveb pro bydlení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby a venkovních prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 238

Ing. Dita Horgan
Pardubice

Námitka podána dne 22. 06. 2018, pod č. j.: MmP 45921/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme změnu lokality „AZ“ v Nemošicích (Chov a zemědělská výroba - zrušit) a žádáme o vymezení této plochy na bydlení a ubytování.

Odůvodnění námitky:

Zemědělská výroba, resp. chov koní byl ukončen v roce 2017 a neuvažuje se s obnovením ani v budoucnu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 38/4 a 38/5 a pozemková parcela č. 369/3 a 370, k.ú. Nemošice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví paní Ing. Dity Horgan. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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, stavební parcely č. 38/4 a 38/5 a pozemkové parcely č. 369/3 a 370, v k.ú. Nemošice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“. Dále jsou pozemky, stavební parcely č. 38/4 a 38/5 a pozemkové parcely č. 369/3 a 370, v k.ú. Nemošice, součástí urbanisticky cenného území U12 – Hřebčín Nemošice. V návrhu ÚP pro 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 V253 12/2 + P s maximální výškou zástavby 12 m a maximální podlažností 2 + P, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S211 AD, tedy areálovou drobnou (pavilónovou) zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení stabilizované plochy se způsobem využití „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu pro bydlení a ubytování.

Na území města Pardubice byla v rámci návrhu územního plánu pro veřejné projednání identifikována území a objekty, soubory staveb, areály a prostory, které nejsou explicitně chráněny dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, ale v rámci území obce reprezentují kulturní hodnoty, které jsou rovněž dokladem historického vývoje obce, jeho osídlení, urbanistického vývoje, architektury, umění a kulturních a společenských tradic.

Všechny kulturní hodnoty identifikované nad rámec památkové ochrany dle platných právních předpisů jsou zobrazeny v grafické části ÚP, ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území a v grafické části Odůvodnění ÚP ve výkresu II.1 Koordinační výkres.

Stavební parcely č. 38/4 a 38/5 a pozemkové parcely č. 369/3 a 370, k.ú. Nemošice, jsou součástí urbanisticky cenného území – U12 – Hřebčín Nemošice. Jedná se o hřebčín na okraji Nemošic, dnes integrovaný do nové obytné zástavby, který je významným barokním komponovaným souborem v krajině okolo Pardubic a byl postaven v roce 1790 pro zvelebení chovu koní.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch

na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

V urbanisticky cenném území U12, konkrétně v Hřebčíně, jsou rozdílné zájmy v území. Je nutné tyto zájmy skloubit a stanovit stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití s ohledem na rozdílné zájmy v území a dále s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení a s ohledem na stabilizované plochy bydlení. Zpracovatel prověřil zařazení plochy Hřebčína Nemošice do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Plocha smíšená komerční obsahuje v hlavním využití: občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční a zařízení nerušící výroby a nerušících služeb. Plocha smíšená komerční obsahuje v podmíněčně přípustném využití 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 239

Pavel Polák
Pardubice

Námitka podána dne 04. 07. 2018, pod č. j.: MmP 52362/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna navrhované funkční plochy VZ na VN.

Odůvodnění námitky:

Námitka na začlenění uvedených pozemků do funkční plochy VZ - výroba zemědělská.

Žádám o změnu na funkční plochu VN - nerušící výroba.

Na uvedeném pozemku (p.č.st.38/2) je užívána provozovna kovovýroby, svářečské práce, montážní práce, zámečnické práce (sp.zn.: SU31127/2013/Sen, č.j. MmP 32534/2013).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 38/2 a pozemkové parcely č. 408/4 a 419/32, k.ú. Nemošice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Pavla Poláka. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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, stavební parcela č. 38/2 a pozemkové parcely č. 408/4 a 419/32, v k.ú. Nemošice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“. Dále jsou pozemky, stavební parcela č. 38/2 a pozemková parcela č. 408/4 a 419/32, v k.ú. Nemošice, součástí urbanisticky cenného území U12 – Hřebčín Nemošice. V návrhu ÚP pro 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 V253 12/2 + P s maximální výškou zástavby 12 m a maximální podlažností 2 + P, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S211 AD, tedy areálovou drobnou (pavilónovou) zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení stabilizované plochy se způsobem využití „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Na území města Pardubice byla v rámci návrhu územního plánu pro veřejné projednání identifikována území a objekty, soubory staveb, areály a prostory, které nejsou explicitně chráněny dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, ale v rámci území obce reprezentují kulturní hodnoty, které jsou rovněž dokladem historického vývoje obce, jeho osídlení, urbanistického vývoje, architektury, umění a kulturních a společenských tradic.

Všechny kulturní hodnoty identifikované nad rámec památkové ochrany dle platných právních předpisů jsou zobrazeny v grafické části ÚP, ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území a v grafické části Odůvodnění ÚP ve výkresu II.1 Koordinační výkres.

Stavební parcela č. 38/2 a pozemkové parcely č. 408/4 a 419/32, k.ú. Nemošice, jsou součástí urbanisticky cenného území – U12 – Hřebčín Nemošice. Jedná se o hřebčín na okraji Nemošic, dnes integrovaný do nové obytné zástavby, který je významným barokním komponovaným souborem v krajině okolo Pardubic a byl postaven v roce 1790 pro zvelebení chovu koní.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení

územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Vymezit plochu pro výrobu a skladování do území s převládající funkcí bydlení je nevhodnou změnou vzhledem k charakteru území a vzhledem k ochraně architektonických a urbanistických hodnot. Zpracovatel prověřil zařazení plochy Hřebčína Nemošice do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a to s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení, s ohledem na stabilizované plochy bydlení a s ohledem na rozdílné zájmy v území. Plocha smíšená komerční obsahuje v hlavním využití: občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční a zařízení nerušící výroby a nerušících služeb. Plocha smíšená komerční obsahuje v podmíněčně přípustném využití 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 240

Jindřich Müller

Pardubice

Námitka podána dne 30. 05. 2018, pod č. j.: MmP 36803/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkční plochy SV části pozemku 402/15 a JZ části a pozemku 408/2 - oba v k.ú. Nemošice, z funkční plochy zemědělské výroby na plochu B(P) - bydlení (nizkopodlažní příměstské).

Odůvodnění námitky:

Sjednocení funkční plochy s částí BP satelitu „Na Klárce“ a budoucí využití plochy k bydlení.
(V případě p.č. 402/15 je již část pozemku zahrnuta v ploše BP, jedná se tedy o rozšíření.)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 402/15 a 408/2, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN pan MVDr. Jindřich Müller. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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, SV část pozemku p.č. 402/15 a celý pozemek p.č. 408/2, v k.ú. Nemošice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“. Zbylá část pozemku p.č. 402/15 je vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Dále jsou pozemky č. 402/15 a 408/2 v k.ú. Nemošice, součástí urbanisticky cenného území U12 – Hřebčín Nemošice. V návrhu ÚP pro 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 předmětné pozemky řadí do zóny V251 9/2+P s maximální výškou zástavby 9 m a maximální podlažností 2 + P a do zóny V253 12/2 + P s maximální výškou zástavby 12 m a maximální podlažností 2 + P, z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se předmětné pozemky řadí do zóny S211 AD, tedy do areálové drobné (pavilónové) zástavby a zónu S210 VD, tedy do volné drobné zástavby.

Námitka směřuje proti vymezení stabilizované plochy se způsobem využití „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „Bydlení“.

Na území města Pardubice byla v rámci návrhu územního plánu pro veřejné projednání identifikována území a objekty, soubory staveb, areály a prostory, které nejsou explicitně chráněny dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, ale v rámci území obce reprezentují kulturní hodnoty, které jsou rovněž dokladem historického vývoje obce, jeho osídlení, urbanistického vývoje, architektury, umění a kulturních a společenských tradic.

Všechny kulturní hodnoty identifikované nad rámec památkové ochrany dle platných právních předpisů jsou zobrazeny v grafické části ÚP, ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území a v grafické části Odůvodnění ÚP ve výkresu II.1 Koordinační výkres.

SV část pozemku p.č. 402/15 a celý pozemek p.č. 408/2, k.ú. Nemošice, jsou součástí urbanisticky cenného území – U12 – Hřebčín Nemošice. Jedná se o hřebčín na okraji Nemošic, dnes integrovaný do nové obytné zástavby, který je významným barokním komponovaným souborem v krajině okolo Pardubic a byl postaven v roce 1790 pro zvelebení chovu koní.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo

požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

V urbanisticky cenném území U12, konkrétně v Hřebčíně, jsou rozdílné zájmy v území. Je nutné tyto zájmy skloubit a stanovit stabilizovanou plochu s rozdílným způsobem využití s ohledem na rozdílné zájmy v území a dále s ohledem na sousedící zastavitelné plochy pro bydlení a s ohledem na stabilizované plochy bydlení. Bylo prověřeno zařazení plochy Hřebčína Nemošice do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Plocha smíšená komerční obsahuje v hlavním využití: občanské vybavení veřejné, občanské vybavení komerční a zařízení nerušící výroby a nerušících služeb. Plocha smíšená komerční obsahuje v podmíněčně přípustném využití 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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 241

HALLER Vladimír

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51983/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o rozšíření stávající plochy smíšené obytné (SO) o část pozemku p.č. 530 s možností výstavby rodinného domu. Současně žádám o zařazení zbylé části pozemku p.č. 530 a pozemku p.č. 528/1 jako území zastavitelné pro komerční využití.

Odůvodnění námitek:

Část pozemku p.č. 530, o který požaduji rozšířit stávající smíšenou obytnou plochu, na ni navazuje a je současně uvnitř zastavěného území vymezeného územním plánem. Rodinný dům by měl řešit bytovou potřebu syna, který výhledově plánuje i podnikání ve službách/lehké výrobě. Jsem si vědom, že pozemek je zasažen hlukem z letiště.

Původní podnět ke změně územního plánu u tohoto pozemku jsem podal dne 26.4.2017 - ten byl projednán 22.3.2018 na zasedání zastupitelstva pod bodem č.15, kdy bylo schváleno nepořídít nové změny platného Územního plánu města Pardubice, ale prověřit návrhy na pořízení změny platného Územního plánu města Pardubic v rámci veřejného projednání nového územního plánu města Pardubic, tj. nyní.

O zařazení zbylé části pozemku p.č. 530 a pozemku p.č. 528/1 jako území zastavitelného pro komerční využití (SK) žádám s ohledem na sousedství, resp. blízkost s pozemky, které jsou dotčeny změnou 462-Z (SK).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 530 a 528/1 v k.ú. Nemošice vlastní dle údajů v KN Ing. Vladimír Haller. Namítající je vlastníkem pozemků uvedených v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 oba pozemky vyjmenované v námitce vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a jsou kříženy koridorem dopravní infrastruktury s označením „DZ.k - X22 – přeložka železniční trati č. 238 v úseku Pardubice hl. n. – Chrudim“.

Námitka směřuje k zahrnutí části pozemku parc. č. 530 v k.ú. Nemošice do ploch smíšených obytných s cílem výstavby jednoho rodinného domu a dále zahrnutí zbývající části pozemku p.p.č. 530, k.ú. Nemošice a pozemku parc. č. 528/1 v k.ú. Nemošice do ploch určených pro komerční využití.

Dotčené pozemky parc. č. 530 a 528/1 v k.ú. Nemošice se nacházejí v území, které je v návrhu územního plánu dotčeno vymezením koridoru dopravní infrastruktury, konkrétně v oblasti drážní dopravy. Tato skutečnost představuje zásadní limit jejich dalšího využití, neboť koridory nadmístního dopravního významu jsou v územním plánu vymezovány jako veřejně prospěšné stavby nebo záměry, které mají přednostní postavení při rozhodování o využití území. Vymezení takového koridoru vytváří potřebu zachovat dotčené území pro budoucí umístění dopravní stavby a vylučuje jiné využití, které by mohlo funkci koridoru omezit nebo znemožnit.

Současně se na pozemcích nachází zemědělská půda I. třídy ochrany, která podle zásad ochrany ZPF představuje území s nejvyšší produkční schopností a společenskou hodnotou. Půda této kvality má být v souladu s obecným zájmem

chráněna před záborovým tlakem a její převod na jiné než zemědělské využití je přípustný pouze v případech mimořádně opodstatněných. Zařazení pozemků mezi zastavitelné plochy by znamenalo přímý zábor nejkvalitnější zemědělské půdy, který není možné odůvodnit běžným rozvojovým záměrem.

Koncepce rozvoje města, jak je stanovena v návrhu územního plánu, je navržena jako kompaktní a ukončená v návaznosti na stávající zastavěné území. Cílem této koncepce je zabránit nežádoucímu rozšiřování zástavby do volné krajiny, minimalizovat fragmentaci zemědělské půdy a respektovat stabilní krajinné struktury. Přidávání nových zastavitelných ploch do prostoru, který je určen k vedení dopravního koridoru a současně představuje vysoce kvalitní zemědělskou půdu, by bylo v rozporu s touto koncepcí a neodůvodněně by narušovalo územní stabilitu.

Z výše uvedených důvodů nelze námitce, která požaduje rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení a komerci na pozemky parc. č. 530 a 528/1, vyhovět. Oba pozemky jsou dotčeny nadřazenou koncepcí dopravní infrastruktury a současně spadají do území nejcennější zemědělské půdy, jejíž ochrana je v územně plánovací dokumentaci prioritní. Přeměna těchto pozemků na plochy určené k zástavbě by byla v rozporu s koncepcí rozvoje města a s principy ochrany nezastavěného území, a proto není možné požadovanou změnu do návrhu územního plánu zpracovat.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 242

NeLaP s.r.o.

Ing. Jaroslav Kučera – jednatel společnosti
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52240/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

- Aktivita firmy NeLaP s.r.o. byly vždy v souladu s platným územním plánem. Navrhovanými změnami v novém územním plánu se část objektů firmy NeLaP s.r.o. a činnost v nich provozovaná dostanou do rozporu s novým územním plánem.
- Změny navrhované v novém územním plánu snižují hodnotu pozemků i budov firmy NeLaP s.r.o. Výrazně omezují činnosti, které je na pozemcích možné vykonávat.

Odůvodnění námitky:

- Změny navrhované v novém územním plánu snižují tržní hodnotu pozemkové parcely č.254/1 nedávno zakoupené firmou NeLaP s.r.o. od statutárního města Pardubice.

(Podrobnosti viz. Textová a mapová příloha této námitky.)

-Změny navrhované v novém územním plánu zmenšují na pozemkové parcele č.221 plochu **VN** a nahrazují ji plochou **NSp**, přestože na této ploše byla územním rozhodnutím povolena stavba. (Podrobnosti viz. Textová a mapová příloha této námitky.)

-Změny navrhované v novém územním plánu ruší na pozemkové parcele č.221 plochu **PZ** a mění ji na plochu **NSp**, přestože na této ploše stojí stavby sloužící zemědělským činnostem.

(Podrobnosti viz. Textová a mapová příloha této námitky.)

-Původně celá parcela č.254/1 a parcela č.221 byly v zastavěném území. V nově navrhovaném územním plánu je zastavěná plocha zredukována na stavební parcelu č.364 a malou plochu na jih a západ od této parcely. Touto změnou byly řádně povolené přístavby vymístěny mimo zastavěnou plochu do plochy **NSp**.

(Podrobnosti viz. Textová a mapová příloha této námitky.)

-Na pozemcích firmy NeLaP s.r.o. dochází ke změnám v neprospěch firmy, výrazně omezující její činnost. Na sousední pozemkové parcele č.155/2 patřící firmě COREX s.r.o. byla naopak zastavěná plocha rozšířena na celé území parcely. Plocha **VN** byla rovněž rozšířena na celou plochu parcely a to i přes topologickou alej stojící doposud v ploše **PZ**.

Jakou má město v této lokalitě strategii? U jednoho majitele pozemků rozšiřuje plochy **NSP** a omezuje plochy **VN**. U druhého majitele na sousedních pozemcích postupuje přesně naopak, plochu **PZ** ruší a rozšiřuje plochu **VN** ?!

Textová příloha

Pozemková parcela č. 254/1 v katastru obce Nemošice.

Svůj zájem o sousední parcelu č. 254/1 sdělila firma NeLaP s.r.o. majiteli parcely (statutárnímu městu Pardubice) formou žádosti o odkoupení ze dne 15.10.2014. V té době byl pozemek v katastru klasifikován jako ostatní plocha manipulační a v územním plánu zařazen jako **PZ** - zemědělsky využitelná půda. Parcela navíc ležela v zastavěném území obce.

Nyní, kdy je majitelem parcely již firma NeLaP s.r.o., je v návrhu nového územního plánu celá plocha parcely zařazena jako **NSp** - plocha smíšená nezastavěného území - přírodní. Uvedená změna jednoznačně snížila hodnotu tohoto pozemku.

Pozemková parcela č. 221 a na ní umístěná stavební parcela č. 364 v katastru obce Nemošice

Část pozemkové parcely č. 221, severně a východně od stavební parcely 364 (plocha široká cca 6m, při stěnách hospodářské budovy), náleží v platném územním plánu do plochy **VS** - výrobní služby.

Dne 11.5.2017 nabylo právní moci rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na přístavbu skladu zakázek a vestavbu kanceláří. Tato přístavba je v souladu s územním plánem umístěna právě na severní a východní straně hospodářské budovy v ploše **VS** - výrobní služby. (V mapové příloze přístavba 3a + 3b).

Nově navrhovaným územním plánem je tato povolená přístavba, jejíž severní část 3a je již před dokončením, umístěna do plochy **NSp** - plocha smíšená nezastavěného území - přírodní, kde nemůže být tento druh stavby umístěn. Výstavba východní části přístavby 3b je před zahájením.

Tato stavba povolená a realizovaná v souladu se současně platným územním plánem bude v rozporu s nově navrhovaným územním plánem.

Na pozemkové parcele č. 221, severně od hospodářské budovy s přístavbou 3a, 3b, navazuje na plochu VS dle stávajícího platného územního plánu plocha **PZ** - plocha zemědělsky využitelná.

Dne 1.6. nabyli právních účinků územní souhlas s umístěním stavby přístřešku pro zemědělské stroje u objektu č.p. 352, ul. Mnětická, Pardubice - Nemošice.

Tato stavba (v mapové příloze objekt 1) byla umístěna na pozemkové parcele č. 221 v ploše **PZ** v souladu s platným územním plánem.

Tato stavba, která je již postavena, bude v nově navrhovaném územním plánu umístěna do plochy **NSp** - plocha smíšená nezastavěného území-přírodní.

Tato stavba povolená a realizovaná v souladu se současným územním plánem bude v rozporu s nově navrhovaným územním plánem.

Podobně jako přístřešek pro zemědělské stroje byla na pozemkové parcele č. 221 v ploše **PZ** umístěna stavba seníku.

Dne 13.9.2016 nabyli právních účinků územní souhlas s umístěním stavby seníku u objektu č.p. 352, ul. Mnětická, Pardubice - Nemošice. Tato stavba (v mapové příloze objekt 2) byla umístěna na pozemkové parcele č. 221 v ploše **PZ** v souladu s platným územním plánem.

Tato stavba, která je již postavena, bude v nově navrhovaném územním plánu umístěna do plochy **NSp** - plocha smíšená nezastavěného území-přírodní.

Tato stavba povolená a realizovaná v souladu se současným územním plánem bude rovněž v rozporu s nově navrhovaným územním plánem.

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

V návrhu ÚP pro 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 podatele částečně umístěny v plochách zahrnutých do zastavěného území, v plochách s funkčním využitím „VN - Nerušící výroba“ a částečně v plochách „NSp - Plocha smíšená nezastavěného území přírodní“. Předmětné území se nachází v těsné blízkosti RBC 1949 (mimo tento prvek systému ekologické stability), rovněž v těsné blízkosti VKP č. 9 - Rameno Chrudimky. Zároveň je část pozemků označena jako místo krajinného rázu. Pro dané území je stanoveno záplavové území s periodicitou 20 a 100 let.

Přes dotčené pozemky prochází koridor VXT001 pro umístění veřejně prospěšné stavby pro nadzemní vedení VVN 110 kV TR Tuněchody – TR Pardubice – jih (koridor X31), tj. jedná se o plochu s možností vyvlastnění pro účely realizace technické infrastruktury.

Podatel žádá o změnu vymezení hranice zastavitelného území, tj. o její zvětšení, a tím i zvětšení plochy VN, a to tak aby obsahovala již povolené stavby. Podatel namítá, že na jeho pozemcích jsou stavby, které nejsou zohledněny v návrhu ÚP. Nesprávně je proto vymezena plocha VN a rovněž i hranice zastavěného území. Stavby, na které bylo vydáno územní rozhodnutí, jsou zahrnuty do ploch NSp, na kterých nejsou dle návrhu ÚP přípustné.

Podatel dále upozorňuje, že celá parcela č.254/1 a parcela č.221 jsou v platném ÚP v zastavěném území, návrhem nového ÚP nastává redukce plochy na objekt a malou plochu okolo něj, tato navrhovaná změna dle podatele snižuje tržní hodnotu pozemků. Rovněž vymezení plochy NSp tam, kde je nyní plocha zemědělsky využívané půdy je dle podatele návrhem vedoucím k významnému snížení tržní ceny pozemku.

Námitce se vyhovuje, rozsah plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ bude rozšířen. Vymezení zbývajících částí pozemku p.č. 221 a celý pozemek 254/1 v k.ú. Nemošice zůstává vymezen se způsobem využití „NSp – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ PŘÍRODNÍ“.

Nad rámec výše uvedené doplňujeme, že dle právního stavu Územního plánu města Pardubice po XVIIa. změně, která nabyla účinnosti dne 20.6.2014, nebyl celý pozemek p. č. 254/1 a pozemek p.č. 221 v k.ú. Nemošice součástí zastavěného území obce. Nelze se tak ztotožnit s tvrzením podatele, že v době podání žádosti o odkoupení pozemku p.č. 254/1 v k.ú. Nemošice ze dne 15.10.2014 byly tyto pozemky zahrnuty v zastavěném území obce.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 243

HRNČÁLOVÁ Alena

Pardubice

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50182/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1) NÁMITKA č.1

Nesouhlasím s vedením koridoru X22 a veřejně prospěšné stavby VXD014 (přeložka železniční trati č. 238 v úseku Pardubice - Chrudim tzv. „Ostřešanská spojka“) přes pozemek č. 524, jehož jsem spoluvlastníkem. Nesouhlasím, aby stavba byla vymezena jako veřejně prospěšná, na jejímž základě by mohlo dojít k omezení vlastnických práv a vyvlastnění dotčených pozemků. Požaduji, aby tato trať byla z návrhu územního plánu odstraněna.

2) NÁMITKA č.2

Nesouhlasím s vedením cesty podél pravého břehu Chrudimky VD 180 (plocha veřejného prostranství) přes pozemky č. 119 a 742/1, jejichž jsem spoluvlastníkem. Nesouhlasím, aby cesta byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba, na jejímž základě by mohlo dojít k omezení vlastnických práv a vyvlastnění dotčených pozemků. Požaduji, aby tato cesta byla z návrhu územního plánu odstraněna.

3) NÁMITKA č.3

V případě vedení veřejně prospěšné stavby VXT 001 koridorem 31 (E11 - Nadzemní vedení 2x110 kV TR Tuněchody - Pardubice) přes pozemky č. 119 a 742/1, nesouhlasím jako spoluvlastník s vyvlastněním jejich dotčených částí.

Odůvodnění námítky:

NÁMITKA č.1

ZVÝŠENÍ HLUKU, EMISÍ, SNÍŽENÍ KVALITY BYDLENÍ A HODNOTY NEMOVITOSTI

Jsem spolumajitelkou pozemku č. 524 a majitelkou nemovitosti č.p. 21, p.č. st.3/1, která blízce sousedí s navrhovanou železniční tratí. Ve výše uvedené nemovitosti se svojí rodinou trvale žiji. Tyto nemovitosti patří mé rodině po 200 let.

Vedením „Ostřešanské spojky“ koridorem X22 dojde vzhledem k plánované podobě trati (blíže informační systém EIA, záměr OV6232 - neelektrifikovaná, dvojkolejná trať na náspu vysokém až 10m, intenzivní aglomerační doprava s plánovanou kapacitou 76 osobních a 4 nákladních vlaků za den) nejen k výraznému navýšení hluku, emisí, ale také k podstatnému zhoršení kvality bydlení a života v přilehlé obci Nemošice.

Vybudováním navrhované tratě dojde opět ke snížení hodnoty mých nemovitostí č.p.21 a st.3/1, ke kterému došlo již v roce 1998 rozhodnutím stavebního úřadu Magistrátu města Pardubice (č.j. ÚSO 975/98/CHU). Tímto rozhodnutím byly nemovitosti č.p. 21 a st.3/1 zahrnuty do zóny B ochranného hlukového pásma s úplnou stavební uzávěrou.

Výstavbou „Ostřešanské spojky“ se významně a nenávratně změní ráz krajiny. Val vysoký 10 m a přemostění ve stejné výši hned u obytných domů je nepřijatelné.

Nesouhlasím stvrzením uvedeným v příloze ÚP Pce Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území na str. 28, že „koridor X22 z důvodu zatraktivnění železniční dopravy a s možnou eliminací vlivu automobilové dopravy na ovzduší, hluk a zdraví obyvatel přinese kumulativní pozitivní vliv“. Obec Nemošice je silně zatížena provozem civilního a vojenského letiště. Město Pardubice v návrhu nového ÚP Pce deklaruje podporu a rozvoj civilního letiště. Část obce Nemošice, která by byla nejvíce zatížena provozem „Ostřešanské spojky“, se nachází pod vzletovými a přistávacími koridory pardubického letiště v zóně B ochranného hlukového pásma.

Dále přes tuto část obce vedou hustě frekventované silnice č. III/34026 a III/34028, se kterými město Pardubice i přes plánovaný JV obchvat počítá jako s důležitými pozemními komunikacemi. Již nyní je silniční provoz na těchto komunikacích a z něho plynoucí emise a hluk neúnosné.

V těsné blízkosti plánované „Ostřešanské spojky“ se nachází důležitý zdroj pitné vody pro město Pardubice. V Odůvodnění návrhu nového ÚP Pce na str. 317 je konstatováno: „Plánovaná výstavba „Ostřešanské spojky“ sice zasahuje do prameniště Nemošice, nepřinášá však nutnost jeho odstavení. Je však nezbytně nutné přijmout při výstavbě a provozu železniční trati taková opatření, která by vyloučila možnost ohrožení kvality vody z prameniště Nemošice.“ Z výše uvedeného se lze domnívat, že riziko ohrožení zdroje pitné vody a jeho zatížení zplodinami provozu či možné havárie je značné.

ZTRÁTA VLASTNICKÉHO PRÁVA, NEEXISTUJÍCÍ VEŘEJNÝ ZÁJEM Z níže uvedených důvodů nesouhlasím, aby stavba „Ostřešanské spojky“ byla vymezena jako veřejný zájem, na jehož základě by mohlo dojít k vyvlastnění dotčených pozemků:

Plánovaná trať „Ostřešanské spojky“ nemusí znamenat zlepšení či zrychlení ve směru Pardubice - Chrudim. Vzhledem k jejímu napojení na přetížený hlavní koridor a nejnižší prioritě spěšných a osobních vlaků lze očekávat zpoždění. Pro přilehlé obce Nemošice (resp. Ostřešany) z důvodu plánovaného umístění železniční zastávky a velmi rychlého silničního spojení tato trať nemá žádný význam.

Nejsem přesvědčena o ekonomické návratnosti, efektivnosti stavby ani o vytiženosti provozu jak u osobní tak u nákladní dopravy. Je třeba tento záměr doložit studií ekonomické návratnosti spolu s porovnáním ostatních možností trasování spojení Pardubic s Chrudimí.

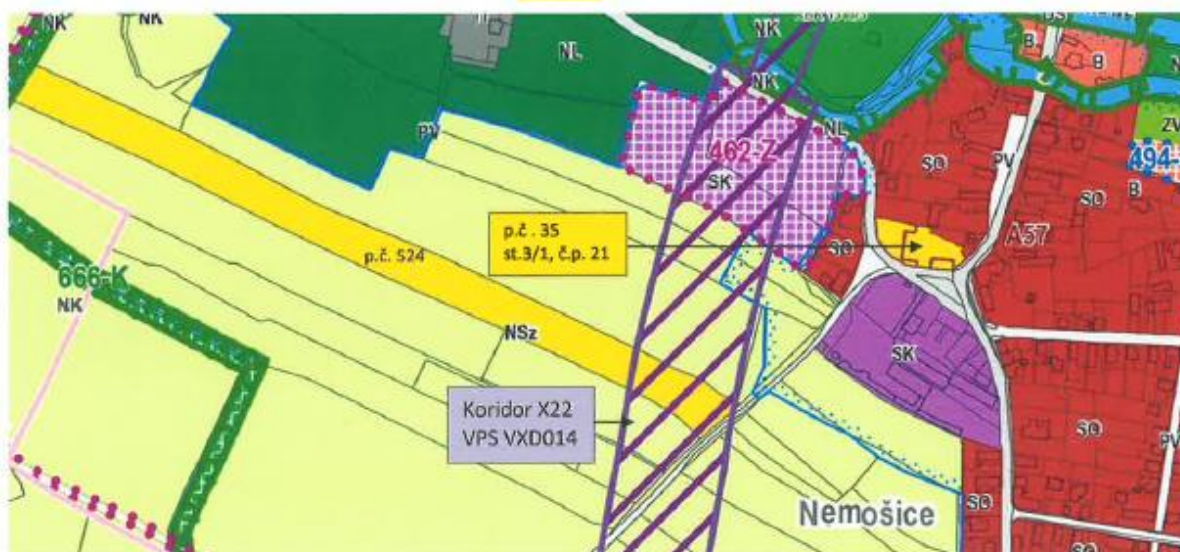
Železniční spojení mezi Pardubicemi a Chrudimí již existuje. Místo stavby zcela nové tratě a s tím spojenými dalšími zábory půdy a vyvlastňování pozemků je řešením modernizace a rekonstrukce tratě již existující.

Z těchto důvodů koridor X22 a stavba „Ostřešanské spojky“ nemohou zakládat veřejný zájem.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo
Pardubice	Nemošice (703249)	524
Pardubice	Nemošice (703249)	st.3/1, stavba č.p. 21
Pardubice	Nemošice (703249)	35

Vymezení území dotčeného námitkou: **žlutě**



NÁMITKA č.2

Jako odůvodnění veřejného zájmu je v návrhu územního plánu uvedena prostupnost území pro chodce, cyklisty, každodenní rekreace obyvatel. S tímto odůvodněním nesouhlasím. Prostupnost krajiny je dostačující. Existují již vybudované cyklostezky ve směru Nemošice - Pardubičky - Černá za Bory. Jako spojení Nemošic s obcí Drozdice slouží místní komunikace.

Podél pravého břehu Chrudimky existuje přírodní cesta, kterou obyvatelé volně využívají bez jakékoli nutnosti vyvlastnění pozemků a zbavení vlastníků jejich práv. Pokud někdo nechce této přírodní cesty využít, existují již vybudované alternativy. U navrhované cesty jde převážně o prostupnost rekreační, trasa je určena hlavně pro využití volného času. To je však možné i za současného stavu.

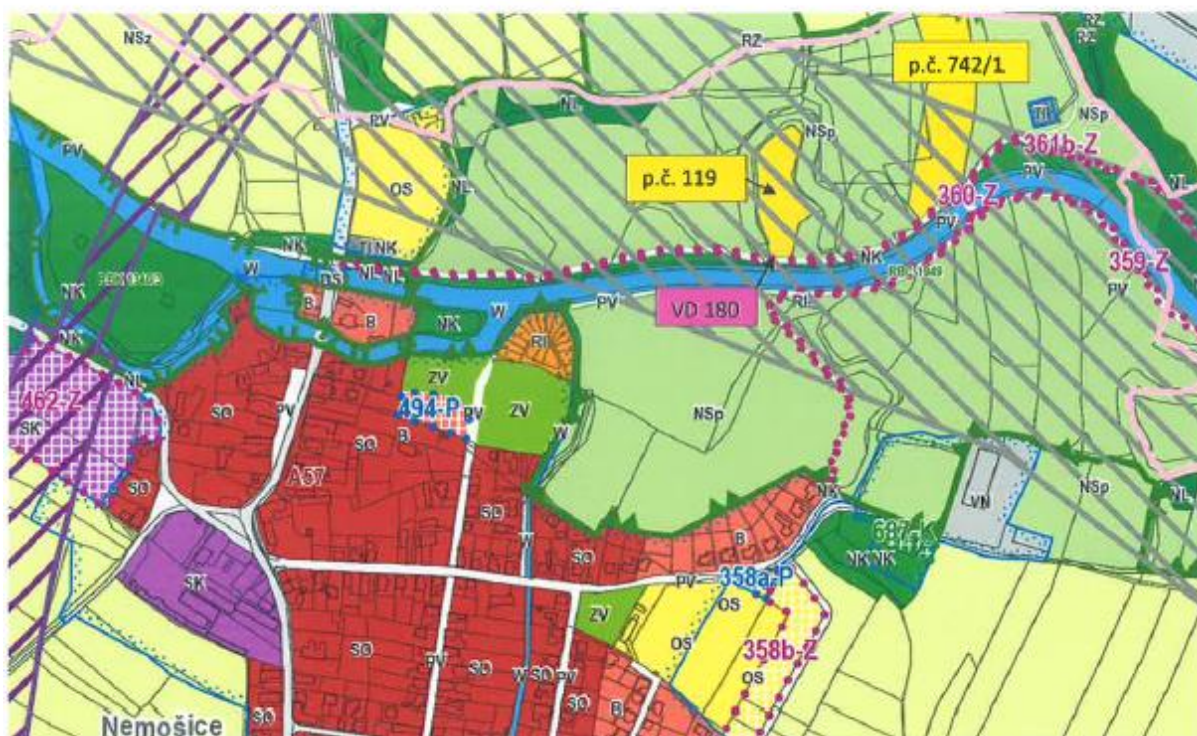
Prostor kolem Chrudimky a Nemošické stráně je jedno z mála území, které je v tak těsné blízkosti Pardubic téměř nedotknutelné výstavbou asfaltových, dlážděných cyklostezek, či „prvků městských parků.“

Plánovanou cestou pro cyklisty a pěší tento nedotknutelný ráz krajiny nenávratně zmizí. Takto „zdokonalená“ cesta podél Chrudimky VD 180 by byla pouze zpříjemněním, které však nemůže zasahovat a omezovat ústavně zaručená vlastnická práva. Nemůže tedy zakládat veřejný zájem, na jehož základě by mohlo dojít k omezení či ztrátě vlastnických práv. Tyto pozemky patří mé rodině po řadu desetiletí.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo
Pardubice	Nemošice (703249)	119
Pardubice	Nemošice (703249)	742/1

Vymezení území dotčeného námitkou: žlutě



NÁMITKA č.3

Tyto pozemky patří mé rodině po řadu desetiletí. Zásahy do vlastnického práva by měly být prováděny jen v nezbytně nutné míře. Veřejně prospěšná stavba VXT 001 nezakládá nutnost vyvlastnění dotčených pozemků, či jejich částí. Primárním řešením je dohoda provozovatele vedení s vlastníkem pozemku na zřízení věcného břemene. Zřízením věcného břemene tak nebude bráněno zemědělskému obhospodařování těchto pozemků.

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo
Pardubice	Nemošice (703249)	119
Pardubice	Nemošice (703249)	742/1

Námitka se
i 3 zamítá.

Pozemky parc.

v k.ú. Nemošice vlastní dle údajů v KN Alena Hrnčálová. Pozemky parc. č. 524, 119 a 742/1 v k.ú. Nemošice vlastní dle údajů v KN Alena Hrnčálová v rozsahu 1/4 podílu. Namítající je vlastníkem pozemků uvedených v námítce.

v bodech č. 1, 2

č. 35 a st. 3/1

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedené pozemky č. st. 3/1 a parc. č. 35 situovány do zastavěného území s využitím „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Pozemek parc. č. 524 se nachází v nezastavěném území s využitím „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“, přičemž je v jeho východní části dotčen vymezením koridoru X22 (dopravní infrastruktura – železniční doprava), který je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba (takto je též znázorněn ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“. Pozemky parc. č. 119 a 742/1 v k.ú. Nemošice jsou dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ situovány do plochy „Nsp – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – PŘÍRODNÍ“ a současně jsou dotčeny vymezením plochy PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, která odpovídá koridoru VD180 vymezenému v rámci veřejně prospěšných staveb v příslušném výkrese i textové části dokumentace. Dále jsou oba pozemky dotčeny koridorem X02 (dle hlavního výkresu), resp. koridorem VTX001 dle výkresu veřejně prospěšných staveb (technická infrastruktura – vedení velmi vysokého napětí 2x 110 kV).

1. vypuštění koridoru X22 a s ním související veřejně prospěšné stavby VXD014
2. vypuštění vedení cesty VD180 a s ní související veřejně prospěšné stavby
3. vypuštění možnosti vyvlastnění pro veřejně prospěšnou stavbu VXT001

Koridor X22 a VPS VXD014 jsou převzaty z nadřazené dokumentace (Zásad územního rozvoje Pardubického kraje – zde koridor D101) a představují prvek nadmístní dopravní infrastruktury. Územní plán má zákonnou povinnost tyto prvky respektovat a vymezit; jejich vypuštění by odporovalo požadavku souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s úkoly územního plánování.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření a koridory veřejné infrastruktury; k jejich uskutečnění lze ve veřejném zájmu nabýt potřebná práva i prostřednictvím vyvlastnění, až jako krajní prostředek, nedojde-li k dohodě s

vlastníkem. Vymezení veřejně prospěšné stavby v územním plánu samo o sobě neznamená okamžité či automatické vyvlastnění ani zásah do dispozičních práv mimo zákonný proces.

Zachování vymezeného územního koridoru v územním plánu nepředstavuje schválení konkrétní technické podoby stavby ani její parametrů. Územní plán pouze vymezuje prostor pro možné budoucí vedení dopravní infrastruktury, zatímco technické řešení – jako je výška náspu, hluchost, emisní zatížení, počet vlaků, konkrétní protihluková opatření, konstrukce mostů či zásahy do území – bude stanoveno až v navazujících řízeních, zejména v procesu EIA, v územním řízení a v následné projektové dokumentaci. V těchto procesech budou rovněž posuzovány dopady na životní prostředí, hlukové zatížení, kvalita ovzduší a další faktory. Územní plán není určen k tomu, aby plnil funkci detailní technické dokumentace ani studií vlivů na životní prostředí. Námitka vychází z předpokladů o konkrétní podobě stavby, která zatím není známa, a proto je v této fázi předčasná.

Pokles tržní hodnoty nemovitostí není kritériem, podle kterého se územní plán pořizuje. Územní plán je nástroj koncepčního plánování a musí vyvažovat veřejné a soukromé zájmy v měřítku celého území, nikoli hodnotit ekonomické či estetické dopady na jednotlivé vlastníky. Délka vlastnictví nemovitosti nebo historická vazba rodiny k území nemění povahu soukromého vlastnictví ani neposkytuje právo na neměnnost okolního území.

Hlukové zatížení v území je ovlivněno celou řadou zdrojů a územní plán správně pracuje s obecnými předpoklady, že konkrétní technická opatření budou vyhodnocena a případně uložena až v EIA či dalších řízeních. Skutečnost, že v oblasti existuje letecký provoz nebo silniční zátěž, není důvodem, aby územní plán nemohl vymezit další veřejně prospěšnou infrastrukturu, pokud je prokázán nadřazený veřejný zájem a pokud budou zajištěny mechanismy ochrany území. Podobně platí, že ochrana vodního zdroje Nemošice bude řešena specializovanými orgány, technickými opatřeními a podmínkami stanovenými v navazujících řízeních. Územní plán sám o sobě nemůže tyto otázky rozhodnout – pouze upozorňuje, že mají být řešeny v dalších stupních, což odpovídá právní úpravě.

Posouzení existence veřejného zájmu na dopravní infrastrukturu se neprovádí podle individuálního užítu jednotlivých vlastníků. Účelem nového dopravního koridoru je posílení kapacity železniční sítě, zlepšení dopravní dostupnosti a řešení dlouhodobě identifikovaných problémů v přetížených úsecích. Otázky jízdních řádů, možných zpoždění, rychlosti vlaků či ekonomické návratnosti nejsou předmětem územního plánu. Tyto parametry jsou posuzovány ve studii proveditelnosti, investičním záměru, EIA a celostátních dopravních koncepcích, nikoli při pořizování územního plánu.

Argument, že již existuje jiné spojení mezi Pardubicemi a Chrudimí, také není důvodem k odmítnutí koridoru v územním plánu. Územní plán pracuje s nadřazenou dokumentací, která může nové řešení považovat za vhodnější z hlediska kapacity, bezpečnosti, návaznosti na síť, urbanistického řešení či celkového dopravního významu. Územní plán nemůže nahrazovat hodnocení variant ani zpochybňovat koridor stanovený nadřazenou dokumentací.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá.

Ad 2 – plocha PV – veřejné prostranství

Územní plán vymezuje veřejně prospěšnou stavbu v podobě stezky pro pěší a cyklisty zejména z důvodu zajištění dlouhodobé prostupnosti území, zvýšení bezpečnosti pohybu pěších a cyklistů, komunikační návaznosti mezi jednotlivými částmi města a posílení rekreačního potenciálu území. Tyto cíle odpovídají zákonnému pojetí veřejného prostranství a veřejné infrastruktury podle stavebního zákona. Samotná skutečnost, že část území je dnes využívána „přírodní cestou“, neznamená, že je území prostupné v rozsahu, kvalitě či bezpečnosti, kterou požaduje koncepční rozvoj sídel a rekreačních tras. Neformální pěšina nemá právní režim veřejného prostranství, není stavebně ani dopravně upravena, neposkytuje celoroční průchodnost, není bezbariérová a není garantována její dlouhodobá existence. Územní plán má naopak zajistit, aby rekreační trasa byla stabilní, bezpečná, legálně přístupná a dlouhodobě chráněná.

Argument, že existují jiné stezky či silnice v širším okolí, nezpochybňuje význam vymezené trasy. Prostupnost krajiny není hodnocena pouze v měřítku celého regionu, ale i v měřítku místních vztahů v území. Jednotlivé komunikace se navzájem neduplikují, protože plní rozdílné účely, vedou v odlišných trasách a propojují odlišná území. Navržená cesta podél pravého břehu Chrudimky tvoří logickou a urbanisticky cennou součást systému rekreačních a pobytových tras a zajišťuje propojení, které žádná ze stávajících komunikací nenahrazuje. Územní plán proto prokazuje legitimní veřejný zájem na jejím vymezení.

Námitka rovněž poukazuje na zásah do vlastnického práva a možnost vyvlastnění. Územní plán sám o sobě žádná majetková práva neomezuje. Vymezení veřejně prospěšné stavby pouze vytváří možnost budoucího majetkoprávního vypořádání, nikoli jeho nezbytnost. K vyvlastnění může dojít pouze v případě, že nebude možné dosáhnout dohody, a jen pokud bude veřejný zájem prokázán v navazujícím řízení podle zákona o vyvlastnění. V této fázi územního plánování se posuzuje pouze urbanistická potřebnost trasy, nikoli konkrétní majetkoprávní zásah.

Námitka opakovaně zdůrazňuje osobní vazbu k pozemkům a jejich vlastnictví po více generací, avšak tato skutečnost nemá na proces pořizování územního plánu vliv. Vlastnické právo je chráněno, avšak není absolutní a může být omezeno

v přiměřené míře, je-li to nezbytné k naplnění legitimního veřejného zájmu. Vymezení veřejně prospěšné stavby v územním plánu nepředstavuje samo o sobě zásah, který by vlastnické právo porušoval.

Argument o „nedotknutelném rázu krajiny“ a odmítnutí jakýchkoli stavebních úprav v území je subjektivním stanoviskem. Územní plán hodnotí území komplexně z hlediska urbanistických, krajinářských, ekologických a rekreačních vztahů a dospěl k závěru, že vedení rekreační trasy podél vodního toku je v souladu s charakterem území. Územní plán nevymezuje asfaltovou komunikaci ani jiný konkrétní povrch; výsledná podoba bude předmětem projektové dokumentace a může respektovat přírodní charakter okolí.

Předpokládaná míra zásahu do krajiny je tedy nadhodnocena a není důvodem pro vypuštění veřejně prospěšné stavby. Námitka se v této části zamítá, jelikož z výše uvedeného vyplývá, že v tomto případě převažuje legitimní veřejný zájem na zajištění prostupnosti, bezpečnosti a rekreačního využití území pro širokou veřejnost.

Ad 3 – právo vyvlastnění – VTX001

Vymezení veřejně prospěšné stavby VTX001 vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásad územního rozvoje Pardubického kraje – zde koridor E11) a z koncepce rozvoje přenosové a distribuční soustavy, která sleduje zajištění stability, bezpečnosti a kapacity zásobování území elektrickou energií. Územní plán není oprávněn měnit či rušit nadřazené záměry energetické infrastruktury, ale je povinen je převzít a územně prověřit. Z tohoto důvodu je vymezení koridoru povinnou součástí územního plánu.

Samotné vymezení veřejně prospěšné stavby nezasahuje do vlastnického práva a nepředstavuje vyvlastnění ani dílčí omezení vlastnických práv vlastníka. Územní plán pouze označuje území, kde může být v budoucnu nezbytné majetkoprávní vypořádání, nikoli že k němu vždy dojde. O konkrétních majetkových dopadech se rozhoduje až v navazujících řízeních podle stavebního zákona či zákona o vyvlastnění. I případné vyvlastnění může nastat pouze jako krajní řešení tehdy, pokud nebude možné dosáhnout dohody s vlastníkem pozemku. To odpovídá i námitce, že primárním způsobem by mělo být zřízení služebnosti – tato možnost není územním plánem nijak vyloučena; naopak, je běžnou praxí, že provozovatel vedení řeší majetkoprávní stránku formou věcného břemene (zřízení služebnosti).

Územní plán neřeší a ani nemůže řešit konkrétní formu majetkoprávního vypořádání. Není tedy v jeho pravomoci rozhodovat, zda dotčené pozemky budou využity formou zřízení služebnosti nebo vyvlastněním. Posouzení rozsahu nezbytných zásahů do vlastnického práva je možné až v okamžiku, kdy bude známé konkrétní technické řešení stavby, její trasa, přesné umístění stožárů a parametry bezpečnostního ochranného pásma. Tyto skutečnosti nyní určeny nejsou a určuje je až projektová dokumentace. Vymezení veřejně prospěšné stavby tedy nezakládá automatickou nutnost vyvlastnění.

Skutečnost, že pozemky jsou dlouhodobě ve vlastnictví jedné rodiny, nemůže bránit přijetí opatření sledujících legitimní veřejný zájem. Vlastnické právo je chráněno, ale není absolutní; může ustoupit veřejnému zájmu, pokud je zásah přiměřený a nezbytný. Územní plán v této fázi pouze deklaruje existenci veřejného zájmu na rozvoji energetické infrastruktury, nikoli konkrétní zásah do vlastnického práva.

Veřejný zájem na vybudování a kapacitním posílení elektrického vedení je dlouhodobě prokazován na úrovni státu a kraje, a to zejména v souvislosti se zajištěním bezpečnosti dodávek elektrické energie, modernizací přenosové soustavy a stabilitou energetické infrastruktury v území. Tyto důvody jsou závažné, dlouhodobé a nadřazené individuálním soukromým zájmům vlastníků dotčených pozemků, proto se i tato část námítky 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

NÁMITKA Č. 244

SMUTNÝ Jan, Ing.
SMUTNÁ Lenka
Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51363/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka se týká plochy označené v návrhu nového územního plánu města Pardubic jako 355-Z - rekreace v zahrádkových osadách. V této ploše máme parcelu p.č. 402/136 - zahrada v k.ú. Nemošice.

Odůvodnění námitky:

Vzhledem k tomu, že naše parcela p.č. 402/136, zahrnutá v ploše 355-Z se nachází v lokalitě s rozvojem obytné zástavby na jižním okraji Nemošic v plochách navazujících na zástavbu a v plochách obklopených plánovanou obytnou zástavbou (viz. přílohy), tak podáváme námitku, ve které požadujeme zahrnutí naší parcely do plochy se způsobem využití „Bydlení“. Případně požadujeme, i vzhledem k velikosti naší parcely a její lokalizaci, aby zde byla možnost vybudování stavby k rekreaci o půdorysné ploše do 80 m².

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 402/136, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN ve společném jmění pan Ing. Jan Smutný a paní Lenka Smutná. Namítající jsou vlastníci uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 402/136, v k.ú. Nemošice vymezen jako zastavitelná plocha 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek, resp. celá plocha 355-Z je zařazena do plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci – DP-24, s podmínkou vymezení veřejných prostranství. V rámci každé dohody o parcelaci budou v dotčených zastavitelných plochách vymezeny plochy veřejných prostranství (do nichž se nezapočítávají pozemní komunikace) o výměře odpovídající minimálně 5 % podílu z celkové plošné výměry dotčených zastavitelných ploch.

Námitka směřuje proti ponechání pozemku v ploše „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a požaduje stanovit pro tento pozemek funkční využití „B – BYDLENÍ“. V případě ponechání pozemku i nadále v ploše „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ je požadavek na stavbu individuální rekreace o velikosti 80 m².

Pozemek p.č. 402/136 v k.ú. Nemošice je v návrhu územního plánu součástí zastavitelné plochy „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. Plocha je vymezena pro rozvoj rekreace v zahrádkových osadách na jižním okraji obytného jádra sídla Nemošice z důvodu umožnění rozvoje stávající zahrádkové kolonie a také jako uzavření a přechod zástavby urbanistické lokality Nemošice směrem do volné krajiny. Zahrádky jsou vymezeny z důvodu kompenzace zrušené zahrádkové osady v severní části sídla Nemošice kvůli nezbytnosti zajištění ochrany záplavového území vymezeného podél řeky Chrudimky. Plocha navazuje na stabilizované obytné území, vytváří podmínky pro využití stávajících pozemků v současnosti již využívaných jako zahrady a v rámci prostorové kompozice města plní roli pozvolného přechodu zástavby přes zahrady do volné krajiny. Cílem využití této lokality je ochránit především tuto stávající zeleň jako významnou součást systému sídelní zeleně.

Hlavním využitím plochy jsou individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určených 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.

Plocha je určena pro zahrádkářské účely, nikoliv pro individuální rekreaci s výstavbou pobytových chat. Drobné zahradní domky odpovídají charakteru rekreace v zahrádkových osadách. Funkčně nevhodnou zástavbou by byly stavby individuální rekreace o velikosti 80 m², rekreační objekty nelze spojit s aktivitami v zahrádkových osadách.

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, lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici). Vizualně 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 z hlediska urbanistického obtížně realizovatelná.

Pozemek p.č. 402/136 v k.ú. Nemošice bude ponechán v návrhu územního plánu v ploše „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Pro úplnost doplňujeme, že v předmětné lokalitě dále došlo k vypuštění požadavku týkajícího se uzavření dohody o parcelaci, a to s ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), který stanovuje, že se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být dle tohoto zákona součástí ÚP. V rámci procesu pořízení proto byla podmínka komplexně revidována.

Dále zmiňujeme, že namítající podal obdobnou námitku ve vazbě na pozemkovou parcelu č. 402/136, k.ú. Nemošice i ve fázi návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (březen 2022).

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 245

HOLEČEK Miloš

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52373/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Uplatňuji námitku, aby Park Na Špici byl zařazen jako zeleň veřejná. Požaduji, aby Park Na Špici zůstal jako celek v současném funkčním zařazení, včetně lokálního biokoridoru a nadregionálního biocentra. Požaduji, aby byl zachován současný regulativ územního plánu města Pardubice.

Odůvodnění námitky:

Park Na Špici se nachází v celé ploše v biocentru Soutok - čičák označení LBC 8 a je součástí nadřazeného ÚSES NRBK 72, typ ekosystému 2A4 biocentrum reprezentativního typu s významem nadregionálním bioochrana 1.8.1. Jedná se o funkční plochu ZR-zeleň rekreační. Nepřípustným využitím v Parku Na Špici jsou veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní (tj. zeleň rekreační), stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí – hluk, dopravní zátěž apod.

Příloha:

- regulativ územního plánu města Pardubice

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 11097 a pozemkovou parcelu č. 507/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Miloš Holeček. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka se týká vymezení parku Na Špici v sousedství pozemků namítajícího.

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

V návrhu ÚP pro 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 byly stavební parcela č. 11097 a pozemková parcela č. 507/2 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Park Na Špici byl vymezen převážně jako stabilizovaná plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ a částečně jako stabilizovaná plocha „W – VODNÍ PLOCHY A TOKY“, z hlediska vymezení ÚSES byl zařazen do lokálního biocentra LBC 162 vloženého do nadregionálního biokoridoru NRBK 72.

Námitka směřuje proti vymezení parku Na Špici jako veřejné zeleně a požaduje zachování současného funkčního zařazení (dle ÚPm Pardubice se jedná o plochu ZR – zeleň rekreační), včetně stávajícího začlenění do lokálního biocentra (Soutok – Čičák) a nadregionálního biokoridoru. Námitka směřuje k zachování současných regulativů, které podle namítajícího tento reprezentativní ekosystém chrání před intenzivnějším využitím a zástavbou.

Nový ÚP Pardubice již nepoužívá členění funkčních ploch podle stávajícího ÚPm Pardubice, ale vychází z nové legislativy a metodiky MINIS. Požadavek na zachování původního regulativu tedy nelze akceptovat, neboť by byl v rozporu s povinností zpracovatele postupovat dle aktuálních standardů pro zpracování územně plánovací dokumentace.

Vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ v lokalitě Park Na Špici plně odpovídá faktickému stavu i dřívějšímu zařazení do ploch rekreační zeleně (ZR).

Z hlediska přípustnosti staveb a zařízení byly v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání doplněny podmínky prostorového uspořádání ploch (ZV) tak, že umožňují umisťovat pouze solitérní objekty doplňující funkci veřejného

prostranství o maximální zastavěné ploše 50 m², o maximální výšce 6 m / 1 NP a s mírou zastavění pozemku max. 5 %. Důvodem je ochrana volného nezastavěného prostoru pro volný pohyb lidí, který představuje základní vlastnost a hodnotu veřejného prostranství; případné stavby by volný prostor neměly zásadně narušit, ale pouze vhodně doplňovat.

Dá se říci, že toto omezení navazuje na parametry původní plochy (ZR) a garantuje ochranu volného prostoru před nevhodnou zástavbou, hlukem a nadměrnou dopravní zátěží.

Vymezení skladebných prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) je v návrhu ÚP provedeno v souladu s nadřazenou dokumentací (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje), na základě odborných podkladů a v souladu s metodikou vymezování územního systému ekologické stability. V návrhu ÚP pro veřejné projednání byl park Na Špici součástí lokálního biocentra LBC 162 vloženého do nadregionálního biokoridoru NRBK 72. Při úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla plocha parku Na Špici z LBC 162 vypuštěna vzhledem k jeho intenzivnímu využívání, což obecně nezajišťuje požadované funkce LBC. K další úpravě došlo při úpravě po opakovaném veřejném projednání na základě dohody s Krajským úřadem Pardubického kraje. Úprava spočívala v zahrnutí části parku s rybníkem, která si zachovala přírodnější charakter, zpět do LBC 162. Lokalita parku Na Špici tak z větší části zůstává součástí nadregionálního biokoridoru NRBK 72, resp. do něj vloženého lokálního biocentra LBC 162.

V částech parku, které jsou zároveň součástí biocentra LBC 162, jsou možnosti výstavby výrazně zúženy. Územní plán v textové části, v kapitole E.3 „Územní systém ekologické stability“ v bodě (E39) stanovuje, že „*v plochách s využitím veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV) zahrnutých do skladebných částí ÚSES lze umístit pouze pěší cesty a/nebo cyklistické komunikace, mobiliář a herní prvky a nezbytnou technickou infrastrukturu*“. Ostatní stavby, které jsou v běžných plochách (ZV) za určitých podmínek přípustné, jsou v prvcích ÚSES, tedy i v biocentru LBC 162, vyloučeny. V bodě (E40) se dále mimo jiné uvádí, že rekreační využití ploch zařazených do skladebných částí ÚSES bude prováděno s ohledem na zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES pro ekologickou stabilitu území a zvýšení biodiverzity.

Pořizovatel dále upozorňuje, že pro území je zpracovaná Územní studie Park Na Špici, jejímž autorem je společnost City Upgrade s.r.o. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 30. 6. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/park-na-spici>.

Vzhledem k nově stanovované koncepci v novém ÚP, kdy není možné ani účelné přebírat regulativ ze stávajícího ÚPm Pardubice, byla námitka zamítnuta. Z věcného hlediska je však v novém ÚP zajištěna obdobná úroveň ochrany přírodních funkcí parku Na Špici jako ve stávajícím ÚPm Pardubice.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 246

HOLEČEK Miloš

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52296/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu jižně od severovýchodního obchvatu ve smyslu námitek.

- 1/ Nesouhlasím s návrhem ÚP v této lokalitě.
- 2/ Nesouhlasím s vyznačením plochy 635-K a 636-K v této lokalitě.
- 3/ Nesouhlasím s vyvlastňováním pozemků, které spoluvlastním v ploše námitek.

Odůvodnění námitek:

S odůvodněním námitek se připojuji k odůvodnění Jana Kováře a Karla Kováře.

Odůvodnění připojuji v příloze.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK

- 1/ Návrh je nepřehledný, plocha vyznačená pro poldr je neodůvodněně rozsáhlá.
V ploše současné PR probíhá územní řízení na stavbu pro rodinnou rekreaci na soukromém pozemku. V plochách označených v návrhu ÚP jako NK není možná výstavba, přestože v době schvalování ÚP tam již bude realizovaná stavba pro rodinnou rekreaci.
V minulosti při uplatňování námětů na změny ÚP jsme marně argumentovali tím, že plocha u řeky navazující na stávající plochy zahrádek je vhodná spíše k rekreaci nebo drobnému zahrádkaření než k tomu, aby byla „odsouzena“ k nezastavitelnosti a dál tak mohla sloužit pro vyvážení odpadků zahrádkářů.
- 2/ Nevidíme žádný racionální důvod k tomu, aby se území **(bez zpracování a projednání podrobnější dokumentace) segmentovalo na plochy s různým způsobem využití a vyznačovala plocha 631-K a 636-K.**
- 3/ Obecně nesouhlasíme s návrhem vyvlastňovat pozemky pro účel popsany v námitce, jak je zřetelně uvedené v textové části návrhu ÚP v příslušném seznamu „**veřejně prospěšných opatření**“ **pod indexem VU 104 „plocha pro zajištění funkčnosti vložného LBC 162 - plocha krajinné zeleně 635-K a VT 005 poldr“.** Upozorňuji, že vyvlastnění pro uvedené účely může být problematické z hlediska platné legislativy ČR.
- 4/ Na základě výše uvedených námitek navrhujeme celé území zařadit do plochy s indexem SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.
- 5/ V poznámkách uvádíme nabídku dalšího možného vývoje úvah nad využitím území námitek.

POZNÁMKA Č.1

V zájmu nalezení konsensu s pořizovatelem a zpracovatelem ÚP nabízíme zpracování a PROJEDNÁNÍ územní studie vyznačeného území s tím, že **hlavní zásadou pro jeho využití bude návrh umístění vodní nádrže** (pro podrobnější dokumentaci specifikovaný retenční objem). V okolí vodní plochy bude mít jistě smysl podrobněji navrhnout plochy pro rekreaci a sport případně i bydlení.

POZNÁMKA Č.2

Autoři námitek jsou připraveni a ochotni vést konstruktivní debatu na téma popsané v námitkách.

Územní studii nabízíme zpracovat a projednávat na vlastní náklady v průběhu prací na novém ÚP.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1413/1, 1413/2, 1413/3, 1413/4, 1424/1, 1424/7, 1426/1, 1426/2 a 1455/46, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Miloš Holeček, pan Ing. arch. Jan Kovář a Ing. Karel Kovář. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1413/1, 1413/3, 1424/1, část 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“, dále jsou pozemky p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2, k.ú. Pardubice, vymezeny jako návrhová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ a jsou součástí plochy změn v krajině s označením „635-K“, dále jsou pozemky p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice, vymezeny jako návrhová plocha „W – VODNÍ PLOCHA“ a jsou součástí plochy změn v krajině s označením „636-K“, a část pozemku p.č. 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezen jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

Námítka směřuje do těchto oblastí:

- 1) Nesouhlas s navrženým funkčním využitím ploch v předmětné lokalitě, namítající navrhuje celé území zařadit do plochy s indexem SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.
- 2) Nesouhlas s vyznačením ploch změn v krajině 635-K a 636-K.
- 3) Nesouhlas s vyvlastňováním pozemků pro VU 104 „plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 - plocha krajinné zeleně 635-K a VT 005 poldr“.

Pozemky p.č. 1413/1, 1413/3, 1424/1, část 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně NK.

Pozemky p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2 v k.ú. Pardubice jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 635-K plocha krajinné zeleně NK. 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 diverzity 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 krajinné zeleně 635-K. 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.

Pozemky p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice, jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 636-K vodní plocha W. Územní plán vymezil veřejně prospěšné opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o VPO: VT005 poldr (plocha 636-K) - opatření protipovodňového a retenčního charakteru plochy vodní a vodohospodářské. 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 Spojilského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stablinního katastru. Aktualizací č. 1 ZÚR PK bylo vymezení opatření PPO6 zrušeno - důvodem byla skutečnost, že poldr 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. Výstavba suchého poldru je ve veřejném zájmu, neboť snižuje riziko povodňových stavů, riziko újm na zdraví a majetku obyvatelstva města a vlastníků nemovitostí.

Plocha 636-K je ve shodném rozsahu vymezena v rámci schválených III. Změn ÚP města Pardubice zčásti jako součást vodních ploch a toků a zčásti jako zeleň krajinná, významná pro tvorbu krajinného prostředí (souhrnně označeno III/2). Způsob využití se zčásti mění na vodní plochy a toky. Plocha je vymezena z důvodu obnovy části zaniklého rybníka za účelem akumulace povrchových vod. Záměr je převzat z platné ÚPD města. Vodní plocha zvýší ekologickou stabilitu v území, biodiverzitu, rekreační potenciál území a může sloužit i jako požární nádrž pro okolní zástavbu.

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.

Předmětné pozemky (vyjma pozemků p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice) dotčených námitkou jsou součástí LBC 162 Horní Polabina. Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

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.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60 – 72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

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.

Rozšíření zahrádkářské osady o předmětné pozemky je v rozporu s výše uvedenými principy vymezení a fungování skladebných částí ÚSES.

Pozemky p.č. 1413/1, 1413/2, 1413/4, 1424/1, 1424/7, 1426/1, 1426/2 a 1455/46, k.ú. Pardubice jsou půdy I. třídy ochrany.

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. Dle zákona č. 334/1992 Sb., § 5, 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“.

Rozšíření zahrádkářské osady o předmětné pozemky nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Pro úplnost dodáváme, že 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 – ZELENĚ KRAJINNÁ“ 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 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. 247

KOVÁŘ Karel

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52287/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu jižně od severovýchodního obchvatu ve smyslu námitek.

- 1/ Nesouhlasím s návrhem ÚP v této lokalitě.
- 2/ Nesouhlasím s vyznačením plochy 635-K a 636-K v této lokalitě.
- 3/ Nesouhlasím s vyvlastňováním pozemků, které spoluvlastním v ploše námitek.

Odůvodnění námitek:

S odůvodněním námitek se připojuji k odůvodnění Jana Kováře a Karla Kováře.

Odůvodnění připojuji v příloze.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK

- 1/ Návrh je nepřehledný, plocha vyznačená pro poldr je neodůvodněně rozsáhlá.
V ploše současné PR probíhá územní řízení na stavbu pro rodinnou rekreaci na soukromém pozemku. V plochách označených v návrhu ÚP jako NK není možná výstavba, přestože v době schvalování ÚP tam již bude realizovaná stavba pro rodinnou rekreaci.
V minulosti při uplatňování námětů na změny ÚP jsme marně argumentovali tím, že plocha u řeky navazující na stávající plochy zahrádek je vhodná spíše k rekreaci nebo drobnému zahrádkaření než k tomu, aby byla „odsouzena“ k nezastavitelnosti a dál tak mohla sloužit pro vyvážení odpadků zahrádkářů.
- 2/ Nevidíme žádný racionální důvod k tomu, aby se území **(bez zpracování a projednání podrobnější dokumentace) segmentovalo na plochy s různým způsobem využití a vyznačovala plocha 631-K a 636-K.**
- 3/ Obecně nesouhlasíme s návrhem vyvlastňovat pozemky pro účel popsany v námitce, jak je zřetelně uvedené v textové části návrhu ÚP v příslušném seznamu „**veřejně prospěšných opatření**“ **pod indexem VU 104 „plocha pro zajištění funkčnosti vložného LBC 162 - plocha krajinné zeleně 635-K a VT 005 poldr“.** Upozorňuji, že vyvlastnění pro uvedené účely může být problematické z hlediska platné legislativy ČR.
- 4/ Na základě výše uvedených námitek navrhujeme celé území zařadit do plochy s indexem SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.
- 5/ V poznámkách uvádíme nabídku dalšího možného vývoje úvah nad využitím území námitek.

POZNÁMKA Č.1

V zájmu nalezení konsensu s pořizovatelem a zpracovatelem ÚP nabízíme zpracování a PROJEDNÁNÍ územní studie vyznačeného území s tím, že **hlavní zásadou pro jeho využití bude návrh umístění vodní nádrže** (pro podrobnější dokumentaci specifikovaný retenční objem). V okolí vodní plochy bude mít jistě smysl podrobněji navrhnout plochy pro rekreaci a sport případně i bydlení.

POZNÁMKA Č.2

Autoři námitek jsou připraveni a ochotni vést konstruktivní debatu na téma popsané v námitkách.

Územní studii nabízíme zpracovat a projednávat na vlastní náklady v průběhu prací na novém ÚP.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1413/1, 1413/2, 1413/3, 1413/4, 1424/1, 1424/7, 1426/1, 1426/2 a 1455/46, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Miloš Holeček, pan Ing. arch. Jan Kovář a Ing. Karel Kovář. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1413/1, 1413/3, 1424/1, část 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“, dále jsou pozemky p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2, k.ú. Pardubice, vymezeny jako návrhová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ a jsou součástí plochy změn v krajině s označením „635-K“, dále jsou pozemky p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice, vymezeny jako návrhová plocha „W – VODNÍ PLOCHA“ a jsou součástí plochy změn v krajině s označením „636-K“, a část pozemku p.č. 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezen jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

Námítka směřuje do těchto oblastí:

- 1) Nesouhlas s navrženým funkčním využitím ploch v předmětné lokalitě, namítající navrhuje celé území zařadit do plochy s indexem SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.
- 2) Nesouhlas s vyznačením ploch změn v krajině 635-K a 636-K.
- 3) Nesouhlas s vyvlastňováním pozemků pro VU 104 „plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 - plocha krajinné zeleně 635-K a VT 005 poldr“.

Pozemky p.č. 1413/1, 1413/3, 1424/1, část 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně NK.

Pozemky p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2 v k.ú. Pardubice jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 635-K plocha krajinné zeleně NK. 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 diverzity 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 krajinné zeleně 635-K. 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.

Pozemky p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice, jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 636-K vodní plocha W. Územní plán vymezil veřejně prospěšné opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o VPO: VT005 poldr (plocha 636-K) - opatření protipovodňového a retenčního charakteru plochy vodní a vodohospodářské. 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 Spojilského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stablinního katastru. Aktualizací č. 1 ZÚR PK bylo vymezení opatření PPO6 zrušeno - důvodem byla skutečnost, že poldr 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. Výstavba suchého poldru je ve veřejném zájmu, neboť snižuje riziko povodňových stavů, riziko újm na zdraví a majetku obyvatelstva města a vlastníků nemovitostí.

Plocha 636-K je ve shodném rozsahu vymezena v rámci schválených III. Změn ÚP města Pardubice zčásti jako součást vodních ploch a toků a zčásti jako zeleň krajinná, významná pro tvorbu krajinného prostředí (souhrnně označeno III/2). Způsob využití se zčásti mění na vodní plochy a toky. Plocha je vymezena z důvodu obnovy části zaniklého rybníka za účelem akumulace povrchových vod. Záměr je převzat z platné ÚPD města. Vodní plocha zvýší ekologickou stabilitu v území, biodiverzitu, rekreační potenciál území a může sloužit i jako požární nádrž pro okolní zástavbu.

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.

Předmětné pozemky (vyjma pozemků p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice) dotčených námitkou jsou součástí LBC 162 Horní Polabina. Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- a) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- b) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

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.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60 – 72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

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.

Rozšíření zahrádkářské osady o předmětné pozemky je v rozporu s výše uvedenými principy vymezení a fungování skladebných částí ÚSES.

Pozemky p.č. 1413/1, 1413/2, 1413/4, 1424/1, 1424/7, 1426/1, 1426/2 a 1455/46, k.ú. Pardubice jsou půdy I. třídy ochrany.

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. Dle zákona č. 334/1992 Sb., § 5, 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“.

Rozšíření zahrádkářské osady o předmětné pozemky nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Pro úplnost dodáváme, že 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 – ZELENĚ KRAJINNÁ“ 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 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. 248

KOVÁŘ Jan

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52289/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Řešit plochu jižně od severovýchodního obchvatu ve smyslu námitek.

- 1/ Nesouhlasím s návrhem ÚP v této lokalitě.
- 2/ Nesouhlasím s vyznačením plochy 635-K a 636-K v této lokalitě.
- 3/ Nesouhlasím s vyvlastňováním pozemků, které spoluvlastním v ploše námitek.

Odůvodnění námitek:

S odůvodněním námitek se připojuji k odůvodnění Jana Kováře a Karla Kováře.

Odůvodnění připojuji v příloze.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK

- 1/ Návrh je nepřehledný, plocha vyznačená pro poldr je neodůvodněně rozsáhlá.
V ploše současné PR probíhá územní řízení na stavbu pro rodinnou rekreaci na soukromém pozemku. V plochách označených v návrhu ÚP jako NK není možná výstavba, přestože v době schvalování ÚP tam již bude realizovaná stavba pro rodinnou rekreaci.
V minulosti při uplatňování námětů na změny ÚP jsme marně argumentovali tím, že plocha u řeky navazující na stávající plochy zahrádek je vhodná spíše k rekreaci nebo drobnému zahrádkaření než tomu, aby byla „odsouzena“ k nezastavitelnosti a dál tak mohla sloužit pro vyvážení odpadků zahrádkářů.
- 2/ Nevidíme žádný racionální důvod k tomu, aby se území **(bez zpracování a projednání podrobnější dokumentace) segmentovalo na plochy s různým způsobem využití a vyznačovala plocha 631-K a 636-K.**
- 3/ Obecně nesouhlasíme s návrhem vyvlastňovat pozemky pro účel popsany v námitce, jak je zřetelně uvedené v textové části návrhu ÚP v příslušném seznamu „**veřejně prospěšných opatření**“ **pod indexem VU 104 „plocha pro zajištění funkčnosti vložného LBC 162 - plocha krajinné zeleně 635-K a VT 005 poldr“**. Upozorňuji, že vyvlastnění pro uvedené účely může být problematické z hlediska platné legislativy ČR.
- 4/ Na základě výše uvedených námitek navrhuje celé území zařadit do plochy s indexem SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.
- 5/ V poznámkách uvádíme nabídku dalšího možného vývoje úvah nad využitím území námitek.

POZNÁMKA č.1

V zájmu nalezení konsensu s pořizovatelem a zpracovatelem ÚP nabízíme zpracování a PROJEDNÁNÍ územní studie vyznačeného území s tím, že **hlavní zásadou pro jeho využití bude návrh umístění vodní nádrže** (pro podrobnější dokumentaci specifikovaný retenční objem). V okolí vodní plochy bude mít jistě smysl podrobněji navrhnout plochy pro rekreaci a sport případně i bydlení.

POZNÁMKA č.2

Autoři námitek jsou připraveni a ochotni vést konstruktivní debatu na téma popsané v námitkách.

Územní studii nabízíme zpracovat a projednávat na vlastní náklady v průběhu prací na novém ÚP.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1413/1, 1413/2, 1413/3, 1413/4, 1424/1, 1424/7, 1426/1, 1426/2 a 1455/46, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Miloš Holeček, pan Ing. arch. Jan Kovář a Ing. Karel Kovář. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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. 1413/1, 1413/3, 1424/1, část 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“, dále jsou pozemky p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2, k.ú. Pardubice, vymezeny jako návrhová plocha „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ a jsou součástí plochy změn v krajině s označením „635-K“, dále jsou pozemky p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice, vymezeny jako návrhová plocha „W – VODNÍ PLOCHA“ a jsou součástí plochy změn v krajině s označením „636-K“, a část pozemku p.č. 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezen jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

Námítka směřuje do těchto oblastí:

- 4) Nesouhlas s navrženým funkčním využitím ploch v předmětné lokalitě, namítající navrhuje celé území zařadit do plochy s indexem SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.
- 5) Nesouhlas s vyznačením ploch změn v krajině 635-K a 636-K.
- 6) Nesouhlas s vyvlastňováním pozemků pro VU 104 „plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 - plocha krajinné zeleně 635-K a VT 005 poldr“.

Pozemky p.č. 1413/1, 1413/3, 1424/1, část 1413/4, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha krajinné zeleně NK.

Pozemky p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2 v k.ú. Pardubice jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 635-K plocha krajinné zeleně NK. 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 diverzity 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 krajinné zeleně 635-K. 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.

Pozemky p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice, jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 636-K vodní plocha W. Územní plán vymezil veřejně prospěšné opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o VPO: VT005 poldr (plocha 636-K) - opatření protipovodňového a retenčního charakteru plochy vodní a vodohospodářské. 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 Spojilského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stabliního katastru. Aktualizací č. 1 ZÚR PK bylo vymezení opatření PPO6 zrušeno - důvodem byla skutečnost, že poldr 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. Výstavba suchého poldru je ve veřejném zájmu, neboť snižuje riziko povodňových stavů, riziko újm na zdraví a majetku obyvatelstva města a vlastníků nemovitostí.

Plocha 636-K je ve shodném rozsahu vymezena v rámci schválených III. Změn ÚP města Pardubice zčásti jako součást vodních ploch a toků a zčásti jako zeleň krajinná, významná pro tvorbu krajinného prostředí (souhrnně označeno III/2). Způsob využití se zčásti mění na vodní plochy a toky. Plocha je vymezena z důvodu obnovy části zaniklého rybníku za účelem akumulace povrchových vod. Záměr je převzat z platné ÚPD města. Vodní plocha zvýší ekologickou stabilitu v území, biodiverzitu, rekreační potenciál území a může sloužit i jako požární nádrž pro okolní zástavbu.

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.

Předmětné pozemky (vyjma pozemků p.č. 1426/1, 1455/46, k.ú. Pardubice) dotčených námitkou jsou součástí LBC 162 Horní Polabina. Důvodem pro vymezení ÚSES je dle zákona o ochraně přírody a krajiny zvýšení ekologické stability a biologické rozmanitosti krajiny.

V souladu s tím byly v návrhu územního plánu:

- c) upřesněny skladebné části ÚSES na nadregionální a regionální úrovni vymezené v ZÚR Pardubického kraje;
- d) vymezeny skladebné části ÚSES na lokální úrovni.

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.

Nadregionální úroveň tvoří nadregionální biokoridor K72 Polabský luh – Bohdaneč vedený po řece Labi. Na území města je tvořen deseti úseky (72/60 – 72/69). Do NRBK byla vložena lokální biocentra LBC 164 Horní Polabina, 163 Hůrka – Pardubice, 162 Čičák, Loděnice, 175 U Přívozu, 174 Polabinské, 207 Pod chmelnicí, 208 Labe pod Opočínkem a 209 Peterka a dále regionální biocentra RBC Labiště pod Černou a 916 Pardubické Labe. V souladu s tímto návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro doplnění systému sídelní plochu krajinné zeleně (NK) 633-K (Vložené LBC 162) jako veřejně prospěšné opatření.

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.

Rozšíření zahrádkářské osady o předmětné pozemky je v rozporu s výše uvedenými principy vymezení a fungování skladebných částí ÚSES.

Pozemky p.č. 1413/1, 1413/2, 1413/4, 1424/1, 1424/7, 1426/1, 1426/2 a 1455/46, k.ú. Pardubice jsou půdy I. třídy ochrany.

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. Dle zákona č. 334/1992 Sb., § 5, 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“.

Rozšíření zahrádkářské osady o předmětné pozemky nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Pro úplnost dodáváme, že 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 – ZELENĚ KRAJINNÁ“ 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 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. 249

HUTLA Václav

Přelouč

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 48671/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem vlastníkem pozemku p.č. 330/55 v k.ú. Lány na Důlku. Dle návrhu ÚP Pardubice není určen k zastavění. Požaduji jeho začlenění do zastavitelné plochy pro bydlení - sousedí se zast. plochou ozn. 024-Z.

Odůvodnění námitky:

Pozemek p.č. 330/55 v k.ú. Lány na Důlku navazuje na zast. plochu ozn. 024-Z a současně na plochu s RZV OS - stávající hřiště.

Dohoda s vlastníky pozemků p.č. 330/56 a 330/57 je možná.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 330/55 v k.ú. Lány na Důlku vlastní dle údajů v KN pan Václav Hutla. Namítající je vlastníkem pozemku uvedeného v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedený pozemek situován do nezastavěného území s využitím „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje k zařazení pozemku parc. č. 330/55 v k.ú. Lány na Důlku do zastavitelných ploch určených pro bydlení.

Vymezení požadované zastavitelné plochy není možné akceptovat, neboť by vedlo k nežádoucímu srůstání sídel v otevřené krajině. Sousední obec Srnojedy, na jejíž území se navrhovaná plocha funkčně a prostorově přibližuje, není součástí správního území města Pardubic. Rozšiřování zastavitelného území směrem k hranici této obce by postupně stíralo prostorovou separaci dvou samostatných sídelních jednotek a narušovalo jejich územní autonomii. Takový postup je v rozporu s principy stanovenými v Politice územního rozvoje České republiky, která ukládá obcím povinnost zabraňovat nežádoucímu prolínání sídelních struktur a usilovat o zachování jasně čitelných hranic sídel v krajině. Stejný princip je zakotven také v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje, které požadují ochranu krajinného prostoru mezi sídly, podporu kompaktnosti sídel a omezení expanze zástavby do volné krajiny. Vymezení nové zastavitelné plochy by těmto závazným koncepčním požadavkům neodpovídalo.

V souladu se zásadou hospodárného využívání zastavitelných ploch a se zásadou postupného naplňování rozvojových kapacit je nutné nejprve využít potenciál stávajících, již vymezených zastavitelných ploch. Teprve v případě, že by tyto kapacity byly vyčerpány a zároveň by byla prokázána potřeba dalšího rozšíření, by bylo možné uvažovat o vymezení nových rozvojových území. Za situace, kdy již navržené zastavitelné plochy v dotčeném území skýtají dostatek příležitostí pro rozvojové funkce, není rozšíření zastavitelného území odůvodněné ani efektivní. Vymezení nové plochy by bylo v rozporu s principy udržitelného rozvoje, s požadavky na ochranu nezastavěného území a se základními zásadami územního plánování podle stavebně-právních předpisů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

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

NÁMITKA Č. 250

KMD Invest s.r.o.

Rudolf Kašpar – jednatel společnosti
Mikulovice

Námitka podána dne 4. 6. 2018, pod č. j.: MmP 38439/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

S ohledem na přehodnocení bonity ZPF (viz příloha) žádám o zařazení pozemku p.č. 282/9, k.ú. Lány na Důlku do plochy SK - plocha smíšená komerční.

Odůvodnění námitky:

Citace z Pedologického průzkumu pozemků:

Původně mapovaná BPEJ 3.58.00 – fluvizem glejová (FLq) nebyla na předmětných pozemcích potvrzena.

Na pozemku p.č.282/9 lze vzhledem ke zjištěným půdním profilům lehčí zrnitosti mapovat BPEJ 3.55.00 - fluvizem arenickou (Flr), část pozemku je antropogenně ovlivněna a půdu lze připodobnit k HPJ 21 AN (- 22 AN), na pozemku byl zaznamenán i lepší půdní profil (FLm) - HPJ 56.

BPEJ 3.55.00 je dle vyhlášky č. 48/2011 Sb. Zařazena ve IV. Třídě ochrany ZPF.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 282/9 v k.ú. Lány na Důlku vlastní dle údajů v KN společnost KMD INVEST s.r.o. Namítající je vlastníkem pozemku uvedeného v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedený pozemek situován do nezastavěného území s využitím „NK - PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ a současně je součástí územního systému ekologické stability, konkrétně nadregionálního biokoridoru NRBK 72/66 Polabský luh - Bohdaneč.

Námitka směřuje k zařazení pozemku parc. č. 282/9 v k.ú. Lány na Důlku do zastavitelné plochy s využitím SK – plocha smíšená komerční.

Námitce se původně s ohledem na pořizované XX. změny Územního plánu města Pardubice částečně vyhovělo, a proto byl předmětný pozemek v rámci úprav návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zařazen do zastavitelné plochy 477b-Z s rozdílným způsobem využití „B – Bydlení“. Zařazení do této funkční plochy souviselo s urbanistickým přehodnocením lokality odpovídající pořizované XX. změně ÚPmP, které vedlo k přeřazení sousedních zastavitelných ploch (477-Z ve veřejném projednání, resp. 477a-Z v opakovaném veřejném projednání) z ploch „SK - plocha smíšená komerční“ do ploch „B – Bydlení“.

V rámci opakovaného veřejné projednání uplatnilo Ministerstvo životního prostředí, jakožto dotčený orgán nesouhlasné stanovisko (Č.j.: MZP/2022/550/215, ze dne 30.3.2022) s lokalitou 477b-Z, ve změně:

„Plocha 477b-Z: rozloha 0,1455 ha, účel B - bydlení, II. třída ochrany. Plocha byla v předchozích etapách projednávání odsouhlasena jako plocha 519a-K (NK). V platném ÚP je plocha vymezena jako plocha rekreační zeleně (ZR), nyní se využití mění na bydlení. Ministerstvo vyslovuje nesouhlas s vymezením plochy. Pro zvolený účel nebyla prokázána převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 3 zákona), v kontextu s nezbytností (§ 4 odst. 2 zákona), zejména nedostatek jiných vymezených/dostupných ploch pro bydlení.“

Na základě tohoto stanoviska dotčeného orgánu a uzavřené dohody byl v rámci úpravy návrhu pro 2. opakované veřejné projednání předmětný pozemek parc. č. 282/9 v k.ú. Lány na Důlku zařazen zpět do plochy 519a-K (plochy zeleně NP). Námitka se proto zamítá.

Pro úplnost informací uvádíme:

Pozemek parc. č. 282/9 v katastrálním území Lány na Důlku je situován v území vymezeném příslušným vodoprávním úřadem jako záplavové území vodního toku. Zařazení pozemku do záplavového území představuje zásadní limit využití území ve smyslu § 67 a násl. zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), což vede k výraznému omezení jakýchkoli možností nové zástavby. V uvedeném prostoru je nezbytné zachovat průtočný profil povodňových průtoků, zajistit neporušení přirozených rozlivových poměrů a minimalizovat zásahy, které by mohly ovlivnit odtokové podmínky nebo zvýšit povodňová rizika. Změna funkčního využití pozemku směrem k zastavitelným či jinak prostorově náročným funkcím by byla s ohledem na povodňové limity dlouhodobě neudržitelná a v rozporu s povinnostmi respektovat stanovené vodohospodářské regulativy.

Současně je pozemek zařazen do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Tato půda vykazuje vysokou produkční schopnost a její zábor je přípustný pouze v případech, které lze objektivně odůvodnit a kdy nelze realizovat záměr na půdách nižší bonity. V rámci pořizování územně plánovací dokumentace je proto nezbytné důsledně zohlednit zásadu minimalizace záborů kvalitních zemědělských půd a zásadu hospodárného nakládání s územím, která je zakotvena jak ve stavebním zákoně, tak v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Zařazení pozemku do vyšší třídy ochrany ZPF představuje další významný limit, který znemožňuje jeho urbanizaci či jiné využití vedoucí k trvalému odnětí ze ZPF.

Konečná řešení této lokality v návrhu nového územního plánu vychází z projednané XX. změny platného Územního plánu Pardubice. Toto řešení reflektuje kombinaci vodohospodářských a půdoochranných limitů, zároveň zajišťuje kontinuitu územně plánovací koncepce a respektuje již ověřený stav prověřený při pořizování změny platného územního plánu. Zachování současného způsobu využití dle pořízené změny územně plánovací dokumentace je z hlediska ochrany veřejných zájmů, stability území a souladu s právními předpisy nejvhodnějším řešením.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- Stanovisko Ministerstva životního prostředí Č.j.: MZP/2022/550/215, ze dne 30.3.2022 včetně Dohody Č.j.: MZP/2023/550/321

NÁMITKA Č. 251

HOVORKA Pavel

Pardubice

Námitka podána dne 30. 5. 2018, pod č. j.: MmP 36764/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního využití pozemku a plochy RZ na jinou funkční plochu s možností výstavby rodinného, případně rekreačního bydlení (většího než zahradní domek).

Odůvodnění námitky:

Vzhledem k okolní zástavbě se nám tato žádost jeví jako přijatelná. Rádi bychom využili vlastní pozemek k bydlení. V ulici je již stávající zástavba, navazovalo by na vedlejší ulici.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 2356/14, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Jan Hovorka a pan Pavel Hovorka. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 2356/14, v k.ú. Pardubice, vymezen jako stabilizovaná plocha „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“. V návrhu ÚP pro 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 V228 6/1 s maximální výškou 6 m, podlažnost 1, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S189 VD, tedy volná drobná zástavba.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení. Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

Stávající pozemek p.č. 2356/14, k.ú. Pardubice, navazuje z východní strany na sousední zástavbu rodinných domů, z jihu a západu na rekreaci v zahrádkových osadách a ze severní části na plochu lehké výroby. V souladu s cíli a úkoly územního

plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Pozemek p.č. 2356/14, k.ú. Pardubice, je dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje. Pozemek p.č. 2356/14, k.ú. Pardubice bude s ohledem na souvislosti, charakter a hodnotu území zařazen do plochy „B – BYDLENÍ“.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 252

JAMAPOLL s.r.o.

Jan Kafka – jednatel společnosti
Martina Kafková – jednatelka společnosti
Pardubice

Námitka podána dne 28. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47900/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadavek zachování současných prostorových a funkčních podmínek ÚP na pozemku vlastníka p.č.st.280

Odůvodnění námitky:

Již stávající stav je 15,1 m výšky (viz. příloha). Již jsme investovali do projektové dokumentace dle současného ÚP a v novém ÚP požadujeme současný stav ÚP.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 280, k.ú. Pardubičky, je dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti JAMAPOLL 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.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební parcela č. 280, v k.ú. Pardubičky, vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V206 s maximální výškou 12 m, jak uvádí i namítající ve své námitce, maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S163 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska urbanistické koncepce zřejmé z výkresu I.2c. „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“, dle kterého se jedná o urbanistickou lokalitu Pardubičky.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání – maximální výšce zástavby, která je pro uvedený pozemek definována zařazením do zóny V206, přičemž namítající u plochy V206 požaduje zachování současných prostorových a funkčních podmínek: stanovit výškovou hladinu na 18 m.

Stavební parcela č. 280, k.ú. Pardubičky, spadá do urbanistické lokality Pardubičky. Urbanistické lokality jsou vymezeny pro účely stanovení detailní urbanistické koncepce území. Urbanistické lokality jsou vymezeny v rozsahu celého správního území města Pardubice pro účely rozčlenění území města na menší územní celky odrážející sídelní, prostorové a funkční uspořádání řešeného území. Členění vychází z historicky dané sídelní organizace území, správní příslušnosti a členění, spádovosti obyvatel za prací, vzděláním, kulturou apod., a odráží současné vnímání komunit a urbanistických celků na území města.

Urbanistické lokality v kompaktním městě tvoří území souvislé zástavby městského charakteru, a to z hlediska charakteru zástavby, její hustoty i způsobu využití území (převažující smíšené funkce). Stanovení zásad urbanistické koncepce je základním předpokladem pro odůvodnění a koncepční stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání území (vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zón prostorového uspořádání) a stanovení dalších požadavků pro rozhodování v území. Urbanistická koncepce je však těmto systémům nadřazena, resp. systémy plošného a prostorového uspořádání území z urbanistické koncepce přímo vycházejí. Pro účely vyjádření a specifikace koncepčních zásad urbanistického rozvoje města, které nelze zcela vždy promítnout do plošného a prostorového

uspořádání území, ÚP Pardubice vymezuje prvky urbanistické koncepce zobrazené ve výkrese I.2c Výkres urbanistické koncepce a stanovuje pomocí těchto prvků zásady urbanistické koncepce v rámci celého města, ale také v rámci jednotlivých urbanistických lokalit.

Pro urbanistickou lokalitu Pardubičky jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) v lokálním centru Pardubičky přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Pardubičky; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- d) rozvíjet lokální integrační osy z lokálních center Černá za Bory a Nemošice do lokálního centra Pardubičky jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města;
- e) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Pardubičky přes řeku Chrudimku do lokálního centra S. K. Neumanna jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami v rámci Pardubičky a Višňovka;
- f) rozvíjet městské nábřeží podél břehů řeky Chrudimky od železničního mostu k lávce v prodloužení ulice K Židovskému hřbitovu s vysokou kvalitou architektonického řešení; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a podporovat kontakt chodců s vodní hladinou (rozvíjet veřejná prostranství v přímém kontaktu s vodní hladinou);
- g) 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).

V textové části územního plánu jsou principy koncepce prostorového uspořádání stanoveny v kapitole F.2. „Podmínky prostorového uspořádání území“, principy výškového řešení území jsou popsány v kapitole F.2.1 „Maximální výška zástavby“:

Územní plán stanovuje maximální výšku zástavby ekvidistantními plochami. Půdorysný rozsah ekvidistantních ploch je územně vymezen jako „zóny určující maximální výšku zástavby“, jejichž hranice jsou vymezené a zobrazené ve výkrese I.2b.1 Výkres prostorového uspořádání – maximální výška zástavby. Maximální výška zástavby stanovená územním plánem pro každou „zónu určující maximální výšku zástavby“ je měřena svisle od úrovně původního terénu a tvoří ekvidistantní plochu původního terénu ve stanovené maximální výšce zástavby. Ve vybraných zónách je kromě údaje o maximální výšce zástavby navíc stanoven údaj o maximální podlažnosti. V tom případě musí být v příslušné zóně dodrženy obě tyto podmínky zároveň. 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. Maximální výšku zástavby stanovenou pro vymezené zóny určující maximální výšku zástavby smí v odůvodněných případech přesáhnout části budov, které v urbanisticky exponované poloze (nároží ulic, osa náměstí apod.) lokálně zvýrazňují urbanistickou strukturu města nebo významnou polohu budovy v urbanistické struktuře města (lokální dominanty charakteru věžičky, zvýšeného arkýře, nástavby nad rovinou střechy apod.), není-li to v rozporu s charakterem území. Tyto části budov mohou přesáhnout maximální stanovenou výšku zástavby nevyšší nad jednou třetinou posledního plnohodnotného nadzemního podlaží a nejvýše o 3,0 m v případě maximální výšky zástavby do 15 m včetně a nejvýše o 6,0 m v případě maximální výšky zástavby nad 15 m.

Odstavce výrokové části týkající se podmínek prostorového uspořádání – maximální výška zástavby – jsou podrobně vysvětleny v textové části odůvodnění, v kapitole G.5.4 „Prostorového uspořádání území“, konkrétně v kapitole G.5.4.2 „Vymezení zón prostorového uspořádání“:

Zóny určující maximální výšku zástavby jsou vymezeny s ohledem na stávající převládající výšky zástavby, které územní plán plně respektuje. 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.

V rámci urbanistické lokality Pardubičky je centrum situováno podél ulice Kyjevská v západní části lokality. Uvedená stavební parcela p. č. st. 280 v k.ú. Pardubičky se nachází ve východní části lokality, jejíž okraj tvoří zóna bytových domů o 5 NP, na kterou dále navazuje železniční trať a výrobní areály v místní části Zámeček.

Námítce se vyhovuje, s ohledem na urbanistickou polohu a zároveň exponovanou stavební polohu stavební parcely na nároží ulic bude stavební parcela č. 280, k.ú. Pardubičky zařazena do zóny s maximální výškou 18 m.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

2023

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 253

JOŠTOVÁ Marie

zastoupená zákonným zástupcem Janem Joštem
Dolní Ředice

Námitka podána dne 18. 6. 2018, pod č. j.: MmP 43788/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Novým Územním plánem města Pardubic navrhovaná změna účelu využití v katastrálním území Staré Čivice, části pozemku 91/1 z ploch BP (plochy bydlení nízkopodlažní předměstské) na plochy NSz (plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské) a pozemku 91/9 z ploch KZ (plochy zeleň krajinná) na plochy NSz (plochy smíšené nezastavěného území - zemědělská) je pro majitele pozemků zcela nepřijatelná.

Odůvodnění námitky:

Navrhovaná změna účelu využití novým územním plánem města Pardubic u dvou pozemků č. 91/1 a 91/9 v katastrálním území Staré Čivice, obec Pardubice je hrubým zásahem do práv majitele pozemku, pozemky znehodnocuje a nelze s ním souhlasit. Protože chceme předejít případným sporům, nebo soudním žalobám, níže předkládáme náš návrh snadného řešení.

V části pozemku č. 91/1 se současným využitím BP (bydlení nízkopodlažní předměstské), leží inženýrské sítě, příjezdová cesta a je v budoucnosti plánována výstavba garáží a zázemí pro drobnou zemědělskou výrobu, parkování a zázemí pro údržbu.

Současná situace využití pozemků nicméně také není ideální. Pozemky již nebude možné z několika důvodů trvale zemědělsky využívat, ani se to neplánuje a v budoucnu by majitelka stejně usilovala o změnu účelu využití výše uvedených pozemků. Pozemek č. 91/1 je přímo napojen na příjezdovou pozemní komunikaci, ulici Ke Mlýnu, je v zastavěném území, přípojky všech inženýrských sítí jsou přímo na pozemku, nebo v těsné blízkosti, zároveň je ale místo zatíženo hlukem z nedalekého letiště a provozem přilehlých stavebnin a není vhodný pro trvalé bydlení.

Navrhujeme situaci vyřešit změnou využití celých pozemků p.č. 91/1 a 91/9 na VN (nerušící výrobu) a nebo pokud by tato změna byla z nějakého důvodu nepřijatelná, provést změnu na VZ (zemědělskou výrobu).

Pokud nebude ochota provést žádnou námi navrhovanou změnu, žádáme, aby pozemky zůstaly se současným využitím BP (plochy bydlení nízkopodlažní předměstské), PZ (plochy zemědělsky využívané půdy) a KZ (plochy krajinné zeleně).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 91/1 a 91/9, k.ú. Staré Čivice, vlastní dle údajů v KN paní Marie Joštová a Česká republika. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 91/1 a 91/9, v k.ú. Staré Čivice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu na „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ anebo pokud by tato změna byla z nějakého důvodu nepřijatelná, provést změnu na „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“.

Pokud nebude ochota provést žádnou námi navrhovanou změnu, žádáme, aby pozemky zůstaly se současným využitím „B – BYDLENÍ“, „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“ a „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“, stejně

jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Pozemkové parcely č. 91/1 a 91/9, k.ú. Staré Čívce, volně navazují na stávající plochu obytnou smíšenou. Vymezit plochu pro výrobu anebo zemědělskou výrobu do stávajícího území s převládající funkcí bydlení je nevhodnou změnou vzhledem k charakteru území a vzhledem k ochraně architektonických a urbanistických hodnot.

Námítce se vyhovuje částečně, jelikož pozemkové parcely č. 91/1 a 91/9, k.ú. Staré Čívce budou zařazeny do ploch pro bydlení ve shodném rozsahu jako v platném územním plánu Pardubice.

Plocha bude vymezena pro doplnění ploch pro bydlení odděleného sídla Staré Čívce. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plocha bude vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Plocha nebude narušovat organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území. V rámci plochy se nenachází žádná existující zemědělská účelová komunikace, vymezením plochy tedy nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací. Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace v ulici Přeloučská, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 254

MIČICA Dušan

Pardubice

Námitka podána dne 25. 6. 2018, pod č. j.: MmP 45951/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jakožto **vlastník** pozemků parc.č. 25/10, 25/11, 27/5 a 630/5 v katastrálním území Staré Čivice zapsaných na LV č. 404 (dále jen „Pozemky“) tímto podávám **námitky** proti návrhu nového územního plánu Pardubice v rozsahu týkajícím se Pozemků.

Jakožto soused (mezující i nemezující) pozemků v plochách označených v ÚPPce jako 545a-K, 545b-K, 543c-K, 544-K, RBK 9905/8 (dále jen „Sousední pozemky“ – jedná se o pozemky navazující na lokalitu, v níž vlastním Pozemky) tímto podávám připomínky proti návrhu nového územního plánu Pardubice v rozsahu týkajícím se Sousedních pozemků.

Námitky:

Nesouhlasím se zařazením uvedených pozemků do funkční plochy lesních pozemků (NL). **Navrhuji**, aby byly zařazeny do funkční plochy bydlení (B), případně plochy smíšené obytné (S).

Nesouhlasím s vytvořením biokoridoru na západní straně Pozemků v navrhovaném rozsahu. **Navrhuji** zúžení biokoridoru. **Nesouhlasím** se zařazením Pozemků zasahujících do biokoridoru do funkční plochy lesních pozemků (NL). Samotnou plochu biokoridoru **navrhuji** zařadit do funkční plochy, která nebude svými ochrannými pásmy omezovat využití Pozemků pro účely bydlení.

Připomínky:

Nesouhlasím se zařazením Sousedních pozemků do funkční plochy lesních pozemků (NL). **Navrhuji**, aby Sousední pozemky na východ od Pozemků (545b-K) byly zařazeny do funkční plochy bydlení (B), případně plochy smíšené obytné (S), alternativně do funkční plochy, která nebude svými ochrannými pásmy omezovat využití Pozemků pro účely bydlení.

Navrhuji, aby plocha biokoridoru na Sousedních pozemcích na západ od Pozemků (545a-K, 543c-K, 544-K, RBK 9905/8) byla zařazena do funkční plochy, která nebude svými ochrannými pásmy omezovat využití Pozemků pro účely bydlení.

Odůvodnění námitky:

Jako vlastník Pozemků mám zájem o jejich využití pro účely bydlení. Lokalita svou polohou, tvarem i okolím vytváří ideální podmínky pro bydlení v rodinných domech. Město Pardubice v současné době trpí nedostatkem volných stavebních pozemků pro výstavbu rovinných domů. Obyvatelé Pardubic jsou tak nuceni řešit svoji bytovou potřebu v přilehlých obcích - na západě zejména ve Starém Mateřově, v Barchově atd.

V rámci území Starých Čivic vlastní významné plochy určené pro bydlení společnost CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. (plochy 047-Z, 048-Z a 049-Z), která v současné době intenzivně pracuje na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, na jehož základě v nejbližší době dojde k zahájení výstavby v dotčených plochách. Po zastavění ploch v území katastru Starých Čivic v zásadě žádné významné plochy pro bydlení již k dispozici nebudou. Menší množství stavebních parcel vznikne v ploše 046-Z a 051-053-Z.

Samotná plocha Pozemků je v současné době užívána jako příležitostná pastvina pro koně, jedná se o louku, která není užívána veřejností. Funkční celek Pozemků je ohraničen vzrostlými stromy, které ho izolují a vytvářejí příjemné prostředí pro rezidenční bydlení. Z jižní strany navazuje dopravně významná komunikace Pardubice - Přelouč, která je částečně odstíněna zelení.

Uvedená plocha Pozemků již byla v rámci územního plánování řešena ve změnách ÚP XVIIb, avšak kvůli neshodám tehdejších spoluvlastníků ke změně funkční plochy nedošlo.

Z pohledu **urbanistického** navazuje plocha Pozemků na východě na intravilán městské části Staré Čivice, na jihu za silnicí také a na západě za biokoridorem a za křižovatkou do komerční zóny rovněž navazuje existující zástavba rodinných domů. V prostoru mezi křižovatkou do komerční zóny a zástavbou rodinných domů na západě v současné době vzniká myčka aut a dále je zde plánovaná stanice zdravotnické záchranné služby. Ze západu se tak zastavěné území podél hlavní silnice vedoucí na Přelouč významně přiblíží k ploše Pozemků.

Z pohledu **hygienického** (zejména hlukové zatížení) by plochy Pozemků neměly být problematické. Nejnižší hlukové zatížení leteckého provozu dle vymezených pásem pouze nepatrně zasahuje na jihozápadním cípu plochy Pozemků. Hlukové zatížení ze silničního provozu v části Pozemků bezprostředně navazujících na hlavní silnici je řešitelné v rámci podmínek územního / stavebního řízení (vhodná materiálová skladba konstrukčních prvků, orientace oken apod.). Ze severozápadní strany by do budoucna zdrojem hluku mohla být komerční zóna, avšak ta je oddělena pásem vzrostlé zeleně širokým cca 40-50m v rámci biokoridoru.

Z pohledu **ochrany přírody** je navrhované řešení souladné. Biokoridor by měl být široký nejméně 30m vztaženo na osu toku. Navrhované řešení ÚPPce je významně širší - cca 50m. Vzhledem k tomu, že lokalita 544-K bude v dohledné době zcela zastavěna (stanice záchranné služby a myčka), dojde k významnému přerušení biokoridoru v prostoru okolo hlavní silnice vedoucí na Přelouč. Biokoridor jako takový pravděpodobně nebude sloužit pro migraci větších živočichů krajinou (srnčí, vysoká, divoká prasata), ale spíše jen pro menší živočichy. Větší zvířata pravděpodobně budou migrovat až v prostoru za městskou částí Staré Čivice - směrem k Opočínku. Pro účely migrace menších živočichů podél vodního toku v rámci biokoridoru není třeba biokoridor definovat v šířce 50m. Alternativně je možné vybudovat na západní hranici plochy Pozemků val ze zeminy např. o výšce 2m, osázený křovinami a stromy, který opticky oddělí biokoridor od navrhované plochy bydlení tak, aby drobní živočichové mohli volně a nerušeně podél vodního toku migrovat. Přitom dojde pouze k malému záboru plochy Pozemků pro potřeby biokoridoru.

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.

Na Pozemcích neprobíhá žádná zemědělská činnost, jsou zde pouze travní porosty a dřeviny. Pozemky nejsou k zemědělské činnosti vhodné, jako jejich vlastníci ani žádnou zemědělskou činnost neplánují. Pozemek parc.č. 25/10 je v KN evidován jako ostatní plocha a nedopadá na něj ochrana zemědělského půdního fondu.

V rámci navrhovaného ÚPPce jsou plochy bydlení 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.

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 ÚPPce navrhovány do ploch bydlení, bylo by diskriminační a odporující zásadě rovného zacházení, aby Pozemky š odkazem na ochranu zemědělského půdního fondu do navrhované plochy bydlení (B nebo S) zařazeny nebyly.

Potřeba vymezení nových ploch bydlení je popsána výše na začátku odůvodnění. Vymezení nových ploch bydlení je z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu potřeba posuzovat ve smyslu zákona primárně na území celé obce, tzn. města Pardubic, subsidiárně potom lokálně v rámci obvodu Pardubice 6, resp. katastru Starých Čivců.

Odůvodnění připomínek k Sousedním pozemkům je založeno na skutečnosti, že v ochranném pásmu lesních pozemků nelze ze zákona umísťovat stavby. Pokud by Sousední pozemky byly zařazeny do funkční plochy lesa, došlo by tak k zásadnímu zásahu do mých vlastnických práv k Pozemkům, protože by se významně snížila plocha, na níž by mohly být realizovány stavby rodinných domů.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka č. 1 i 2 se zamítají.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námítky byl namítající vlastníkem pozemkových parcel č. 25/10, 25/11, 27/5 a 630/5, k.ú. Staré Čivice. Později došlo k zániku parcel p.p.č. 27/5 a 630/5 jejich sloučením s p.p.č. 25/11.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití i vymezení systému ÚSES zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého byly pozemkové parcely č. 25/10, 25/11, 27/5 a 630/5 součástí ploch změn v krajině 545a-K a 545b-K obou se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“. Okrajové části pozemků podél vodního toku (vymezené jako plocha změn v krajině 545a-K) byly zahrnuty do systému ÚSES, konkrétně se jedná o úsek regionálního biokoridoru RBK 9905/8.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. vymezení plochy se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ na předmětných pozemcích. Předmětné pozemky namítající požaduje změnit na plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné;
2. šířka biokoridoru na západní straně předmětných pozemků. Namítající navrhuje zúžení biokoridoru. Dále nesouhlasí se zařazením biokoridoru do funkční plochy lesních pozemků (NL) z obavy, že ochranná pásma omezí využití předmětných pozemků pro účely bydlení.

Dále namítající podává připomínky k zařazení sousedních pozemků:

Nesouhlasí se zařazením sousedních pozemků do funkční plochy lesních pozemků (NL) z obavy, že ochranná pásma omezí využití předmětných pozemků pro účely bydlení. Navrhuje, aby sousední pozemky byly zařazeny do funkční plochy, která nebude svými ochrannými pásmami omezovat využití předmětných pozemků. Pozemky východně od předmětných pozemků namítající konkrétně navrhuje vymezit jako plochu bydlení či smíšenou obytnou.

Ad 1)

Požadavek na vymezení plochy bydlení, případně plochy smíšené obytné byl zamítnut z několika zásadních důvodů:

- Plochy 545a-K a 545b-K jsou součástí izolačního pásu zeleně, který má prostorově a pohledově oddělit průmyslovou zónu Free Zone Čivice od obytného jádra Starých Čivic.
- Lokalita se nachází v údolní nivě Podolského potoka, kde je prioritou zachování přírodního charakteru a zvyšování retenční schopnosti krajiny.
- Rozvoj bydlení je v ÚP Pardubice přednostně směřován do zastavěného území a proluk. V Pardubicích i v samotných Starých Čivicích je vymezen dostatečný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou z urbanistického hlediska vhodnější a nejsou v přímém střetu s ochranou krajiny.
- Obdobný požadavek na bydlení v této lokalitě byl v minulosti zamítnutý na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny.

K poslednímu bodu pořizovatel doplňuje, že nesouhlasné stanovisko Magistrátu města Pardubic jako orgánu ochrany přírody a krajiny (č. j. OŽP/11065/2015/Ves) bylo uplatněno v rámci společného jednání o návrhu XVIIIb. změny ÚPm 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 z pořizovaného návrhu změny ÚPm Pardubice vyřazena.

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.

V současné době není prokázána potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení ve Starých Čivcích. Rozšiřování ploch pro bydlení do okrajových, limity zatížených poloh, je navíc v rozporu se strategií kompaktního města, která upřednostňuje zastavování vnitřních rezerv a proluk před nekonceptní expanzí do volné krajiny.

Z výše uvedených důvodů pořizovatel v části týkající se vymezení plochy bydlení nebo smíšené obytné námitku zamítl.

K výše uvedenému doplňujeme, že v dalších fázích pořizování ÚP došlo k úpravě návrhu ÚP dle vydaných rozhodnutí v území, a to včetně zařazení do odpovídající funkční plochy.

Na základě tohoto vyhodnocení byl nově vzniklý pozemek st.p.č. 623 (objekt lesní školky) v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání vymezen jako plocha „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“. Způsob využití pozemků v okolí stávajícího objektu občanské vybavenosti byl v rámci úpravy návrhu územního plánu 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. V neposlední řadě vymezení plochy (NP) slouží k prostorové a pohledové izolaci průmyslové zóny Free Zone Čivice od obytného jádra sídla Staré Čivice a ke zlepšení retenčních schopností krajiny.

Ad 2)

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.

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. Zároveň 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.

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.

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.

Vzhledem k výše uvedenému se část námítky týkající se navrhovaného zúžení biokoridoru zamítá. Hranice úseku regionálního biokoridoru RBK 9905/8 byly ponechány v podobě, jak byly vymezeny v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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, dále pak některým cílovým stavům odpovídají plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské, eventuálně plochy veřejné zeleně.

V rámci zpracování návrhu rozhodnutí o námítce pořizovatel uvážil 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. Přihlédl také k ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., dle kterého se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

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 „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ odpovídá účelu plochy 545a-K.

K části námítky týkající se zařazení plochy biokoridoru do funkční plochy, která nebude svými ochrannými pásmy omezovat využití předmětných pozemků pro účely bydlení a k připomínce uplatněné v závěru námítky pořizovatel uvádí: Zásadním argumentem namítajícího je obava z omezení zástavby na jeho vlastních pozemcích v důsledku existence ochranného pásma lesa, které by vzniklo zalesněním sousedních parcel. Pořizovatel konstatuje, že územní plán vymezením funkčních ploch (např. „NL – PLOCHA LESA“) ochranné pásmo lesa nestanovuje.

Ochranné pásmo lesa je zákonným limitem území, který vyplývá přímo z ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Toto pásmo (ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa) existuje ex lege (ze zákona) u všech pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a územní plán jej pouze respektuje jako existující limit v území.

Případná změna funkčního využití ploch v ÚP na jinou kategorii (např. bydlení) by sama o sobě neznamenala odstranění tohoto limitu, pokud by sousední pozemky byly v katastru nemovitostí vedeny jako les, resp. PUPFL.

Požadavek na zařazení sousedních pozemků do ploch bydlení nebo smíšených obytných je nepřijatelný ze stejných důvodů, které jsou bodově uvedeny a podrobněji rozebrány v rozhodnutí o námítce. Z výše uvedených důvodů pořizovatel požadavku na vymezení plochy bydlení nebo smíšené obytné nevyhověl.

Pro úplnost uvádíme, že v následujících fázích pořizování ÚP byly plochy 545a-K, 545b-K a 543c-K vymezeny se způsobem využití „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 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. 255

KRÁL Martin
KRÁLOVÁ Martina
Pardubice

Námitka podána dne 6. 6. 2018, pod č. j.: MmP 39542/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádáme o zahrnutí celého pozemku až po jeho hranice do plochy RZ vzhledem ke stávajícímu stavu.

Odůvodnění námitky:

Stávající stav ohrazení obhospodařované plochy pozemku. Narovnání stávajícího rozsahu využití.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1231/5, 1233/2, 1232/2, k. ú. Hostovice u Pardubic, vlastní dle údajů v KN Král Martin a Králová Martina, pozemek parc. č. 1329, k. ú. Hostovice u Pardubic, vlastní Král Martin. Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků.

Předmětné pozemky byly v návrhu pro veřejné projednání zařazeny do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití NSp (plocha smíšená nezastavěného území – přírodní), kromě pozemku 1329 v k. ú. Hostovice u Pardubic, který byl vymezen v plochách PV (veřejné prostranství). Předmětné pozemky byly v návrhu pro veřejné projednání součástí trasy regionálního biokoridoru RBK 1341/4.

Využívání předmětných pozemků pro rekreaci v zahrádkových osadách není v rozporu s veřejnými zájmy, umožní využití pro individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určené pro provozování zahrádkářské činnosti pro vlastní potřebu a spotřebu.

Předmětné pozemky tvoří společný celek s pozemkem st. 106, na kterém se nachází stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 4. Tento stavební pozemek je zařazen do stabilizované plochy RZ (rekreace v zahrádkových osadách).

Zařazením předmětných pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití RZ bude zajištěn soulad s existujícím stavem. Z důvodu zajištění přístupu k sousednímu objektu s č. ev. 7 na pozemku parc. č. st. 107 bude pozemek parc. č. 1329 ponechán v ploše PV (veřejné prostranství).

Námitce se částečně vyhovuje, předmětné pozemky budou zařazeny do ploch RZ v obdobném duchu jako u pozemků souvisejících se stavbami pro rodinnou rekreaci č. ev. 3, 5 a 6, které se nacházejí v blízkosti severozápadně od předmětných pozemků. Charakter těchto pozemků a staveb je srovnatelný. Obdobným způsobem budou pozemky 1327 a 1329 vymezeny v plochách PV (veřejné prostranství) z důvodu veřejného zájmu na zajištění přístupu k jednotlivým objektům.

K výše uvedenému dodáváme, že na základě rozhodnutí o námitkách obdržených v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu došlo k redukci plochy regionálního biokoridoru RBK 1341/4, jehož hranice byla posunuta mimo předmětné pozemky.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 256

JELÍNEK Tomáš
PETRUŽÁLKOVÁ Jana
Pardubice

Námitka podána dne 6. 6. 2018, pod č. j.: MmP 39547/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádáme o zahrnutí celého pozemku až po jeho hranice do plochy RZ vzhledem ke stávajícímu stavu.

Odůvodnění námitky:

Stávající stav ohrazení obhospodařované plochy pozemku. Narovnání stávajícího rozsahu využití.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely p. č. 1231/3 a 1232/4 k. ú. Hostovice u Pardubic, vlastní dle údajů v KN Jelínek Tomáš a Petružálková Jana. Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků.

Předmětné pozemky byly v návrhu pro veřejné projednání zařazeny do stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití NSp (plocha smíšená nezastavěného území – přírodní). Předmětné pozemky byly v návrhu pro veřejné projednání součástí trasy regionálního biokoridoru RBK 1341/4.

Využívání předmětných pozemků pro rekreaci v zahrádkových osadách není v rozporu s veřejnými zájmy, umožní využití pro individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určené pro provozování zahrádkářské činnosti pro vlastní potřebu a spotřebu.

Předmětné pozemky tvoří společný celek s pozemkem st. 107, na kterém se nachází stavba pro rodinnou rekreaci s č. ev. 7. Tento stavební pozemek je zařazen do stabilizované plochy RZ (rekreace v zahrádkových osadách). Zařazením předmětných pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití RZ bude zajištěn soulad s existujícím stavem.

Námitce se vyhovuje, předmětné pozemky budou zařazeny do ploch RZ v obdobném duchu jako u pozemků souvisejících se stavbami pro rodinnou rekreaci č. ev. 3, 5 a 6, které se nacházejí v blízkosti severozápadně od předmětných pozemků. Charakter těchto pozemků a staveb je srovnatelný.

K výše uvedenému dodáváme, že na základě rozhodnutí o námitkách obdržených v rámci veřejného projednání návrhu územního plánu došlo k redukci plochy regionálního biokoridoru RBK 1341/4, jehož hranice byla posunuta mimo předmětné pozemky.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 257

KALHOUS Aleš

Pardubice

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 48674/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Slovaný zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Tato změna může vést ke snížení komfortu bydlení a pohody v tomto území.

Odůvodnění námítky:

Zóna, ve které vlastním nemovitost, byla dosud čtvrtí rodinných domů. Další rozsah komerčních a jiných aktivit, které připouští definice typu „smíšená obytná“ by zásadně mohl zhoršit dopravu a klid v této lokalitě, snížit tím pohodu bydlení a případně, snížit hodnotu nemovitostí.

Výjezd vozidel z ul. Na Drážce (ke trati) Luční na ulici Dašická je už dnes dost komplikovaný.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 3202/1, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví Aleše Kalhouse. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební parcela č. 3202/1, v k.ú. Pardubice, vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V206 s maximální výškou 12 m, maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S163 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska urbanistické koncepce zřejmé z výkresu I.2c. „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“, dle kterého se jedná o urbanistickou lokalitu Studánka.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive vymezení celého území čtvrti Slovaný do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu. Urbanistická lokalita – část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- a. lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- b. lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čivice, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Studánka jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;

- b) v lokálních centrech Studánka a Na Drážce přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Studánka; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- d) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Studánka přes lokální centrum Na Drážce do lokálního centra Štrossova jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka a Bílé Předměstí.

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybavenosti. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Studánka bylo vymezeno lokální centrum Studánka v prostoru existující vybavenosti, v místě původní historické zástavby osady Studánka s cílem doplňovat stávající vybavenost a vytvořit tak plnohodnotné lokální centrum pro obyvatele Studánky.

Námítce se vyhovuje, jelikož stávající obytné území čtvrti Slovany se nachází mimo centrum Studánky a jeho převedením do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Stávající obytné území čtvrti Slovany bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“. Centrum Studánka bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 258

KRUPAŘOVÁ Ivana

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51216/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se změnou území Slovaný na obytná smíšená oproti stávajícímu území bydlení, protože může dojít ke snížení komfortu bydlení na tomto území.

Odůvodnění námitky:

Čtvrť, ve které vlastním nemovitost, je čtvrtí převážně rodinných domů a charakter území přesně odpovídá definici typového území bydlení.

Větší rozsah komerčních a jiných aktivit, které připouští definice typu území smíšená obytná, by mohla zásadně zhoršit klid a dopravní zátěž v oblasti, snížit tím pohodu bydlení a případně snížit hodnotu nemovitosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky p. č. st. 1589 a p. č. 733/19 k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Ivany Krupařové. Namítající je vlastníkem uvedených pozemku.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska urbanistické koncepce zřejmé z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“, dle kterého se jedná o urbanistickou lokalitu Studánka.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive vymezení celého území čtvrti Slovaný do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu. Urbanistická lokalita – část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- a. lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- b. lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čivice, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Studánka jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) v lokálních centrech Studánka a Na Drážce přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Studánka; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;

d) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Studánka přes lokální centrum Na Drážce do lokálního centra Štrossova jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka a Bílé Předměstí.

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybavenosti. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Studánka bylo vymezeno lokální centrum Studánka v prostoru existující vybavenosti, v místě původní historické zástavby osady Studánka s cílem doplňovat stávající vybavenost a vytvořit tak plnohodnotné lokální centrum pro obyvatele Studánky.

Námítce se vyhovuje, jelikož stávající obytné území čtvrti Slovany se nachází mimo centrum Studánky a jeho převedením do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Stávající obytné území čtvrti Slovany bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“. Centrum Studánka bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 259

ŠÁLEK Pavel Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49682/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti (Slovany) zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Toto území dnes přesně svým charakterem zástavby a využití odpovídá definici plochy bydlení, kdy je zde zástavba převážně či plně obytná a umístěné provozovny služeb nebo obchody slouží téměř výhradně obyvatelům dané plochy a bezprostředního okolí. Pokud by se zařazení území změnilo, tak volnější definice využití plochy „smíšené obytné“ může přivést do oblasti nové komerční aktivity nebo například služby cestovního ruchu, které mohou snížit stávající komfort bydlení, zvýšit dopravní zátěž apod.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky p. č. st. 7010 a p. č. 783/1 oba k. ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Pavla Šálky a dalších osob. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska urbanistické koncepce zřejmé z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“, dle kterého se jedná o urbanistickou lokalitu Studánka.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive vymezení celého území čtvrti Studánka do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu. Urbanistická lokalita – část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čívce, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Studánka jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- v lokálních centrech Studánka a Na Drážce přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;

c) rozvíjet významné veřejné prostranství v lokálním centru Studánka; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;

d) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Studánka přes lokální centrum Na Drážce do lokálního centra Štrossova jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka a Bílé Předměstí.

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybavenosti. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Studánka bylo vymezeno lokální centrum Studánka v prostoru existující vybavenosti, v místě původní historické zástavby osady Studánka s cílem doplňovat stávající vybavenost a vytvořit tak plnohodnotné lokální centrum pro obyvatele Studánky.

Námítce se vyhovuje, jelikož stávající obytné území čtvrti Slovany se nachází mimo centrum Studánky a jeho převedením do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Stávající obytné území čtvrti Slovany bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“. Centrum Studánka bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 260

KOLÁŘ Roman

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52235/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Dukla (vyznačeno na příloze) zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji ponechat původní typ plochy „bydlení“ = růžová zóna.

Odůvodnění námitky:

Zóna, ve které vlastním nemovitost, je čtvrtí převážně rodinných domů a odpovídá zóně „bydlení“.

Navrhovaná změna s větším rozsahem komerčních a jiných aktivit by zásadně zhoršila bydlení vlivem dopravní zátěže, navíc by snížila pohodu bydlení a případně i hodnotu mé nemovitosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky p. č. st. 3239 a p. č. 2315/76 oba k. ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Romana Koláře a dalších osob. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Rožkova, Staňkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokality v jižní části kompaktního města;
- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umisťováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umisťování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umisťovat podél přilehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře

požadovat aktivní využití parteru zástavby;

g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;

h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha.

Námitce se vyhovuje, jelikož převedením předmětné části lokality Skřivánek do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

Území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude vymezeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“. Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 261

KOLÁŘOVÁ Taťána

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52233/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Dukla (vyznačeno na příloze) zařazeno jako typ území „obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „bydlení“. Požaduji ponechat původní typ plochy „bydlení“ = růžová zóna.

Odůvodnění námítky:

Zóna, ve které vlastní nemovitost, je čtvrtí převážně rodinných domů a odpovídá zóně „bydlení“.

Navrhovaná změna s větším rozsahem komerčních a jiných aktivit by zásadně zhoršila bydlení vlivem dopravní zátěže, navíc by snížila pohodu bydlení a případně i hodnotu mé nemovitosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky p. č. st. 3239 a p. č. 2315/76 oba k. ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví paní Taťány Kolářové a dalších osob. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Skřivánek“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive na území čtvrti Skřivánek vymezeném ulicemi Rožkova, Staňkova, Gorkého a to vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, kde je předmětné území zařazeno do plochy „BP – bydlení nízkopodlažní předměstské“.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu Skřivánek s centrální částí. Centrum Skřivánek je koncentrované podél ulice Jana Palacha s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Pro urbanistickou lokalitu Skřivánek jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné a obslužné jádro lokality;
- b) rozvíjet území brány do města (Zborovské náměstí) jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního významu; přednostně umisťovat základní a vyšší občanskou vybavenost a služby pro lokalitu v jižní části kompaktního města;
- c) veřejná prostranství v prostoru brány do města (Zborovské náměstí) rozvíjet s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- d) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umisťováním jejích zastávek v ose, vedením pěších a cyklistických tras v ose; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby;
- e) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;
- f) při umisťování zástavby vytvářet kompaktní uliční hranu podél ulice Jana Palacha a po stranách Zborovského náměstí – zástavbu umisťovat podél přilehlého veřejného prostranství v souvislé a kompaktní formaci, v maximální míře

požadovat aktivní využití parteru zástavby;

g) v lokálních centrech Skřivánek a Višňovka přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;

h) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Dukla přes lokální centra Skřivánek, Višňovka a S. K. Neumanna směrem k řece Chrudimce jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi jednotlivými lokalitami v rámci kompaktního města.

Území vymezené podél centra Skřivánek bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Vymezené území námitkou – část území čtvrti Skřivánek – ulice Rožkova, ulice Staňkova, ulice Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji, se nachází mimo centrální část území Skřivánek, které je koncentrované podél ulice Jana Palacha.

Námitce se vyhovuje, jelikož převedením předmětné části lokality Skřivánek do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ nedojde k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

Území vymezené ulicemi Rožkova, Staňkova, Gorkého vč. ulic K Blahobytu a V Ráji bude vymezeno jako stabilizovaná plocha „B – Bydlení“. Centrum Skřivánek bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 262

KOHOUTKOVÁ Gabriela

Horní Jelení

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49013/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám zásadní námitku nesouhlasu s tím, aby uvedené pozemky v mém vlastnictví byly v novém územním plánu dotčeny vymezením veřejně prospěšné stavby, pro kterou lze mé vlastnické právo k pozemkům vyvlastnit. V návrhu nového územního plánu jsou mé pozemky dotčeny veřejně prospěšnou stavbou kód VD 108 (parkoviště na okraji jádrové části města; plocha 185-P).

Odůvodnění námitky:

1) Vymezení veřejně prospěšné stavby na pozemcích v mém vlastnictví a tedy potenciální možnost vyvlastnění mých pozemků považuji za zcela nepřiměřený zásah a za zcela nepřiměřené omezení mého ústavně garantovaného vlastnického práva.

2) Důvod k mé námitce uvedený pod bodem 1) výše je o to silnější, že onou veřejně prospěšnou stavbou, pro kterou má být tak významně omezeno mé ústavní vlastnické právo, je stavba „pouhého obyčejného parkoviště“. A navíc v situaci, kdy na předmětných pozemcích veřejné parkoviště již spoustu let provozují zcela ke spokojenosti obyvatel Pardubic. Tzn. nový územní plán chce vymezovat naprosto zbytečně veřejně prospěšnou stavbu pro něco, co již zcela přirozeně vzniklo a existuje (lidská společnost a trh si našly cestu i bez nutnosti úředního kroku v podobě veřejně prospěšné stavby v územním plánu).

3) Nekonzistentnost statutárního města Pardubice, coby pořizovatele územního plánu města - ve stávajícím územním plánu jsou mé předmětné pozemky dotčeny veřejně prospěšnou stavbou silniční propojky ulice 17. listopadu a tzv. rychlodráhy. Naproti tomu v novém územním plánu má být onou veřejně prospěšnou stavbou parkoviště (tzn. úplně jiný druh stavby). To svědčí o tom, že samo statutární město Pardubice, laicky řečeno, neví co chce a jen zcela zbytečně omezuje vlastníky soukromých pozemků veřejně prospěšnými stavbami vymezovanými jen tzv. „do zásoby“.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 4905/1, 4905/2 a 4905/3 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN paní Gabriela Kohoutková. Namítající je vlastníkem pozemků uvedených v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedené pozemky situovány do plochy přestavby s označením 185-P, již je přiděleno využití „DS - DOPRAVA SILNIČNÍ“ a současně plocha 185-P v plném rozsahu vymezena jako veřejně prospěšná stavba s kódovým označením VD108 a názvem „parkoviště na okraji jádrové části města“.

Námitka směřuje ke zrušení veřejně prospěšné stavby VD108 „parkoviště na okraji jádrové části města“.

Navržená veřejně prospěšná stavba označená kódem VD108 je v návrhu územního plánu vymezena jako dopravní infrastruktura, jejímž účelem je zajistit systémové dopravní obsluhu přilehlé jádrové části města, a to zejména v návaznosti na nově navržené dopravní připojení prostřednictvím okružní křižovatky a napojení z tzv. „rychlodráhy“.

Vymezení této veřejně prospěšné stavby proto není samoučelným ani nahodilým zásahem do vlastnických práv, ale je součástí komplexní dopravně-urbanistické koncepce navrhované územním plánem, jejímž cílem je zajistit dlouhodobě udržitelnou dopravní obslužnost centrální části města a zajištění dostatečné kapacity plošného dopravního vybavení.

Vymezení veřejně prospěšné stavby v územním plánu samo o sobě neznamena vyvlastnění, ani automatický vznik povinnosti vlastníka pozemek převést či strpět jeho odnětí. Územní plán pouze identifikuje veřejný zájem, který může být v budoucnu – a pouze za zákonem stanovených podmínek – uplatněn v řízení dle zvláštních předpisů. Vyvlastnění je krajní, subsidiární nástroj, který lze použít jen tehdy, pokud nebude možné potřebné řešení realizovat jiným způsobem. Nejedná se o nástroj, který je automaticky uplatněn vydáním územně plánovací dokumentace.

Vyvlastnění je tedy možné pouze v samostatném vyvlastňovacím řízení, při splnění zákonných podmínek, zejména prokázání převahy veřejného zájmu, nemožnosti dosáhnout účelu jinak a poskytnutí plné náhrady. Územní plán tedy sám o sobě vlastnické právo neomezuje nad míru nezbytnou, ale pouze stanoví regulativy využití území.

Skutečnost, že je na pozemcích v současnosti provozováno soukromé parkoviště, neznamena, že je tím naplněn veřejný zájem na existenci dopravního zařízení odpovídajícího parametrům veřejné infrastruktury. Veřejně prospěšná stavba vymezovaná územním plánem nemusí být věcně totožná se stávajícím soukromým provozem. Jejím účelem je vytvořit kapacitní, dopravně provázaný a standardizovaný prvek dopravní infrastruktury, který odpovídá požadavkům koncepce celoměstské dopravní obsluhy, nikoli pouze individuálnímu užívání dotčené plochy.

Současné platí, že soukromá parkovací plocha není veřejnou infrastrukturou, není právně garantována její dlouhodobá existence, není koordinována s dopravní koncepcí města, a nemůže tedy nahradit prvek vymezený územním plánem jako veřejně prospěšná stavba.

Změna typu veřejně prospěšné stavby oproti stávajícímu územnímu plánu (původní vymezení související se silniční propojkou a tzv. rychlodráhou) není výrazem „nekonzistence“, ale výrazem změny dopravně-urbanistických potřeb města, nového řešení dopravních vztahů a aktualizace koncepce dopravní infrastruktury ve městě. Územní plán je koncepční dokument, který se v čase vyvíjí, a jeho aktualizace odráží nové potřeby města, nové dopravní proudy i změny územní struktury apod. Vymezení plochy VD108 tedy představuje systematické upřesnění dopravní koncepce, nikoli nahodilou změnu nebo vymezování ploch „do zásoby“.

Plocha VD108 je vymezena v přímé vazbě na dopravní infrastrukturní síť a její existence je urbanisticky i dopravně odůvodněna. Konkrétní podoba stavby bude předmětem navazující projektové dokumentace, která může ověřit rozsah záboru, přesné vedení dopravních ploch i případná opatření minimalizující zásah do majetku vlastníků.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 263

SAKALA Martin

Vyškov

KOŠTÁL JIŘÍ, KOŠTÁLOVÁ ZUZANA

Varšavská 238

530 09, Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52237/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsme mimo jiné spoluvlastníky pozemku označeného jako pozemková parcela č. 3752/7 (orná půda) o výměře 20.153 m² nacházející se v obci a k.ú. Pardubice, zapsané na listu vlastnictví č. 7249, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice pro obec a k.ú. Pardubice. Spoluvlastnický podíl Martina Šakaly činí 11/16 a spoluvlastnický podíl manželů Košťálových v jejich společném jmění manželů je 5/16. Shora uvedenou skutečnost pak dokládáme kopií výpisu z katastru nemovitostí.

Jako spoluvlastníci shora uvedené nemovitosti jsme osobou dotčenou návrhem řešení nového územního plánu Pardubice (dále také jen ÚPPce), když na shora uvedeném pozemku má být dle ÚPPce umístěna přeložka silniční komunikace 1/2 a dále umístěna rozvodna Pardubice - jih (objekt VTO02 na ploše 294 - Z)

Se shora uvedených skutečností pak dovozujeme své právo k uplatnění námitek proti ÚPPce dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, jakož i v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

1) Nesouhlasíme s umístěním silniční komunikace č. 1/2 na pozemku p.č. 3752/7 v k.ú. Pardubice.

2) Nesouhlasíme s umístěním stavby označené jako rozvodna Pardubice - jih (objekt VTO02 na ploše 294-Z).

Odůvodnění námítky:

Dle návrhu ÚPPce má přes shora uvedený pozemek procházet přeložka komunikace č. 1/2 (dopravní koridor X02). S takovým umístěním nesouhlasíme a považujeme jej za neodpovídající řešení jak s ohledem na charakter okolí zamýšlené komunikace, tak i s ohledem na efektivitu dopravního řešení.

Konstatujeme, že i dle aktuálního návrhu ÚPPce jsou pozemky obklopující zamýšlenou komunikaci a sousedící s pozemkem parcelní číslo 3752/7, který se nachází v našem spoluvlastnictví, označeny jako rekreační zóny a určeny k individuální rekreaci. Jsme přesvědčeni o tom, že umístění komunikace 1. třídy se silným silničním provozem, včetně nákladní silniční dopravy, zcela znemožní užívání okolních pozemků k zamýšlenému účelu individuální rekreace, ke kterému jsou ostatně již řadu let i fakticky využívány. Návrh ÚPPce tak v tomto bodě považujeme i za vnitřně rozporný a nelogický.

Jedná se o klidnou zónu s množstvím zeleně, která by umístěním navrhované komunikace byla nenávratně narušena a zničena, když existence takových míst v katastrálním území obce by měla být podporována a ne naopak.

Navrhovanou komunikaci pak nepovažujeme za vhodnou ani z hlediska dopravního řešení, když svojí trasou bude částečně kopírovat navrhovanou městskou propojku S.K.Neumanna - Kyjevská a celá lokalita tak bude zbytečně zatížena dvěma silničními komunikacemi souběžně procházejícími.

Pokud jde o zamýšlenou přeložku komunikace č. 1/2 pak dále namítáme, že existuje i vhodnější variantní řešení této komunikace, které bylo součástí předchozích verzí územního plánu Pardubic, kdy byla předmětná komunikace vedena mimo shora uvedenou oblast, a to od Dražkovic přes k.ú. Nemošice a dále směrem na Černou za Bory. Tato varianta je i nadále realizovatelná a jeví se ze všech shora uvedených důvodů jako varianta vhodnější.

Nesouhlasíme rovněž s umístěním rozvodny Pardubice - jih (objekt VTO02 na ploše 294 - Z) tak jak je navržena v ÚPPce. Jsme přesvědčeni, že umístění tohoto objektu je nevhodné s ohledem na charakter okolních pozemků a účelu, ke kterému jsou tyto využívány i účelově určeny (zejména rekreační zóny určené k individuální rekreaci).

Máme za to, že uvedený objekt, je-li nezbytný, lze umístit i jinak tak, aby nezasahoval do této lokality a dále tak nezatěžoval pozemky v této lokalitě se nacházející, včetně pozemku parcelní číslo 3752/7. Dále máme za to, že příslušná lokalita včetně pozemku parcelní číslo 3752/7 se nachází v ochranném pásmu letového provozu, kde umístění objektu tohoto typu „rozvodny Pardubice - jih“ se nejeví jako vhodným, respektive je dle našeho přesvědčení v rozporu s příslušnou legislativou. Dostupnost objektu rozvodny pro složky integrovaného záchranného systému dle našeho názoru návrh ÚPPce taktéž neřeší. Modernizace přenosové soustavy se nabízí realizovat rekonstrukcí přenosové soustavy ve stávající trase a to vzhledem k vynaloženým nákladům a hospodárnosti.

Bez ohledu na uvedené máme pak za to, že i v rámci samotného pozemku 3752/7 je zamýšlené umístění rozvodny zvoleno nevhodně, když v kombinaci s komunikací 1/2 a jejím ochranným pásmem redukuje využitelnou plochu pozemku na rozparcelované kousky bez jakéhokoliv smysluplného využití pro vlastníky pozemku.

V souvislosti se shora uplatněnými námitkami proti ÚPPce konstatujeme, že pokud jde o lokalitu zahrnující i pozemek parcelní číslo 3752/7, se jedná již o několikátou verzi řešení ÚPPce, aniž by však kdy bylo přistoupeno k jakékoliv realizaci avizovaných záměrů. Jsme již více než 20 let omezeni ve využití pozemku v našem vlastnictví právě s ohledem na vymezení využití uvedeného pozemku v územně plánovací dokumentaci, když však v uplynulé době 20-ti let nebylo ani započato s realizací předmětných záměrů a je otázkou, zda budou vůbec kdy realizovány. Máme za to, že nejsme za této situace bez dalšího povinni omezení svého vlastnického práva dále strpět.

S ohledem na výše uvedené tzn. trvání na navržené koncepci řešení daného území dle ÚPPce považujeme za jedno z odpovídajících řešení vzniklé situace odkup předmětného pozemku ze strany města Pardubice, a to za tržní cenu tak, aby případnými záměry v územně plánovací dokumentaci nebylo dále zasahováno do práv soukromých osob.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítky č. 1 i 2 se zamítají.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 3752/7, k.ú. Pardubice, vlastnili v době podání této námítky pan Jiří Košťál a paní Zuzana Košťálová ve společném jmění a dále pan Martin Sakala. Dle údajů v KN aktuálně vlastní pozemkovou parcelu č. 3752/7, k.ú. Pardubice pan Jiří Košťál a paní Zuzana Košťálová ve společném jmění a dále pan Štefan Sakala.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek p.č. 3752/7, v k.ú. Pardubice, vymezen část jako zastavitelná plocha 294-Z se způsobem využití „TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“ a část jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Zároveň je dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, pozemek p.č. 3752/7, v k.ú. Pardubice součástí koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury s označením X02 se způsobem využití „DS.k – KORIDOR SILNIČNÍ DOPRAVY“. Dle výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je pozemek p.č. 3752/7, v k.ú. Pardubice součástí vymezené plochy pro technickou infrastrukturu s označením VT002 pro umístění rozvodny Pardubice-jih a součástí vymezeného koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská s označením VXD002 (koridor X02).

V návrhu ÚP pro 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 V236 s maximální výškou 12 m pro zastavitelnou část pozemku, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S267 VD, tedy volnou drobnou zástavbu pro zastavitelnou část pozemku.

Námitka č. 1 směřuje proti umístění silniční komunikace č. I/2 na p.p.č. 3752/7, k.ú. Pardubice, jedná se o vymezení zastavitelné plochy X02 se způsobem využití „DS.k – KORIDOR SILNIČNÍ DOPRAVY“.

Námítka č. 2 směřuje proti umístění stavby označené jako rozvodna Pardubice – jih (objekt VT002 na ploše 294-Z) se způsobem využití „TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“.

Ad námítka č. 1

Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“, vymezený v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje a vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) X02 v celkové šířce 100 m, s lokálním rozšířením v místě napojení na stávající silnici I/2 (ulice Přeloučská) a s lokálním rozšířením v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Nemošická / Vodárenská), s lokálním rozšířením v místě napojení ulice Pod Břízkami, s lokálním rozšířením v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Kyjevská) a s lokálním rozšířením v místě napojení na ulici Průmyslová, pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat, včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této přeložky (zejména násypy, zářezy, tělesa mostů, tunelů, odvodňovací zařízení, propustky, obratiště, apod.), ochranné a izolační zeleně podél vedení přeložky, protihlukových opatření, křižovatek a úprav trasování a napojení místních resp. účelových komunikací vyvolaných realizací přeložky silnice. Součástí koridoru je i místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská. V rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD002.

Koridor X02 je ve shodném vedení trasy se shodným způsobem využití vymezen v rámci vydaných VI. Změn ÚPm Pardubice, v nichž byl návrhem nových komunikací doplněn systém silniční dopravy, včetně této plochy pro JV tangentu (úsek od MÚK Dražkovice po křižovatku U Nové Tesly – úprava šířkového a prostorového vymezení), kterou tvoří tyto úseky: propojení JV tangenty I/2 do ulice Pod Břízkami – mezi kasárnami TGM a městským hřbitovem, úprava šířkového a prostorového vymezení (plocha s označením VI/16/1ku), (s označením VI/29/ku, VI/29/2k, 3k, 4k, 5k). Koridor je vymezen ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

V návrhu územního plánu Pardubice jsou koridory pro dopravní stavby vymezené v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje na území města Pardubice zpřesněny, a to na základě zpracovaných podrobnějších dokumentací a požadavků dotčených orgánů a správců dopravní infrastruktury. Zpřesnění odpovídá původnímu ustanovení ZÚR PK (čl. 82 b), které znělo: zajistit vymezení a zpřesnění šířky koridorů v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu.

Vymezení a zpřesnění a zúžení koridorů pro přeložky silnic I., II. nebo III. třídy a železničních tratí je v návrhu územního plánu Pardubice provedeno na základě konkrétních podmínek území, zejména s ohledem na minimalizaci negativních důsledků na sídlení strukturu v případě průchodu koridorů zastavěným územím a s ohledem na ochranu všech identifikovaných přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Zohledněna byla eliminace, resp. minimalizace negativních důsledků dopravy na okolní zástavbu, zejména na kvalitu prostředí, životní prostředí a pohodu bydlení. Šíře koridorů vymezených v návrhu územního plánu Pardubice umožňuje umístění případných potřebných protihlukových opatření a také pásů ochranné a izolační zeleně účinné pro zachycení prachových částic z dopravy co nejbližší jejich zdroji.

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Koridor X02 je vymezen na základě nadřazené dokumentace „Zásad územního rozvoje Pardubického kraje“. Nevymezení koridoru by bylo v rozporu se stavebním zákonem č. 183/2021 Sb., § 36 odst. 5, který stanovuje, že Zásady územního rozvoje („ZÚR“) jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů.

ZÚR Pardubického kraje vymezily koridor D42 (přeložka silnice I/2 Pardubice jihovýchodní tangenta) pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy. Návrh územního plánu Pardubice požadavek převzal a zpřesnil v rámci území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“, vymezený v ZÚR Pardubického kraje a vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) X02 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat. V rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD002.

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2, odst. 1, písm. l, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území města, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170, odst. 1, písm. a, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Ad námítka č. 2

Plocha 294–Z se způsobem využití „TI –TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“ je v téměř shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezena v rámci schváleného ÚP města Pardubice (jako plocha technické vybavenosti s označením 139/z). Plocha je vymezena pro výstavbu transformovny Pardubice – jih 110/35 kV z důvodu zvyšování kvality přenosové energetické soustavy. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území v prostoru ohraničeném koridorem X02 pro realizaci jihovýchodní tangenty.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje vymezily plochu pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti energetiky: E11, nadzemní vedení 2x110 kV TR Tuněchody – Pardubice, vč. TR 110/35 kV Pardubice-jih. V souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje vymezil návrh územního plánu plochu 294-Z pro výstavbu rozvodny 110/35 kV Pardubice – jih. Výstavba rozvodny je nutná z důvodu vyčerpání kapacity rozvodny Pardubice – sever, kromě toho přinese i snížení ztrát v rozvodu VN díky zkrácení přenosových vzdáleností. Současně vymezuje územní plán koridor vedení VVN TR Tuněchody – TR Pardubice jih. Koridor X31 je upřesněn tak, aby nedocházelo ke kolizi s rozvojovými plochami. Plocha 294-Z pro realizaci trafostanice TR Pardubice – jih je vymezena jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury VT002.

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2, odst. 1, písm. l, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území města, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170, odst. 1, písm. a, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Funkce trafostanice spadá do veřejné infrastruktury, která zajišťuje základní potřeby v oblasti zásobování elektrickou energií, jež naplňuje povinnou službu města ve veřejném zájmu. Veřejný zájem byl i stanoven u nadřazené územně plánovací dokumentace – veřejně prospěšná stavba E11 ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

KUCIÁN Jaromír

Pardubice

Námítky podány ve dnech 18. 4. 2017 a 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 25968/2017, MmP 52036/2018, 50384/2018 a 52041/2018

ZNĚNÍ A ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Námítky

- 1) Nezákonně stanovena třída vodní cesty VB.
- 2) Zřízeny územní rezervy pro vodní dopravu bez respektování platné legislativy.
- 3) Není chráněn výhled na Kunětickou horu po řečišti Labe ř.km. 968,5 (až 968,9).

Přihlašuji se k námítkám elektronicky podaných 18.04.2017 včetně příloh.

Připomínky a námítky k návrhu územního plánu – elektronická verze 03/2017 na webových stránkách města Pardubic

1. Vymezení ploch pro vodní dopravu - kanál L-O-D

- Územní rezervy pro budování kanálu LOD jsou v grafické části ÚP definovány čarou, o jejímž konkrétním průběhu - tedy parametrech její definice, nebyl schopen na veřejném jednání v říjnu 2016 ani při návštěvě úřadu v březnu 2017 podat žádný z přítomných konkrétní informace. Pouze jsem se dozvěděl, že dotčené orgány - patrně ministerstvo dopravy - neměly žádné připomínky. V textové části je pak bez dalších podrobností definována třída toku pro uvažovaný kanál LOD a splavnění přilehlé části Labe na Va.

- Prostorová definice třídy Va - minimální poloměr 800m, výjimečně 650m, 50 x 7 průjezdný průřez nad nejvyšší plavební hladinou, plavební komora 185 x 12,0m při 3m nad záporníkem.

- Stávající stav jedna komora 85 x 12,0 x 3m, šířka koryta s volnou hladinou 70 až 80m, poloměr pravého břehu na km cca 968,0 cca 750m, poloměr levého břehu na km 969,1 cca 620m - viz dwg soubor - při dodržení jednoho ze základních pravidel trasování kanálů - nejprve se upravuje dno stávajícího toku, až není-li vyhnutí, upravují se břehy - jsou parametry stávajícího koryta řeky pro třídu Va nad jezem v Pardubicích dostatečné bez jakýchkoliv úprav. Směrovou úpravu si pochopitelně vyžádá vlastní zaústění kanálu.

- Stežejní otázkou zůstává, který obecně závazný předpis nás nutí preferovat nad jezem v Pardubicích třídu Va, když stávající kapacita komory i řeky (pochopitelně za předpokladu, že bude dostavěn stupeň v Přelouči s nyní vyprojektovanou komorou jen 115 x 12,0m x 8m, o Děčín a německé straně hranice nemluvě) je kolem 10 mil. tun ročně a počínaje Obřístvím (první stupeň na Labi od soutoku s Vltavou) jsou všechny komory a plavební dráha provedeny na třídu IV. s jednou komorou 85 x 12,0m. Maximálního přepravního výkonu bylo na sklonku socialismu dosahováno v tomto úseku Labe s hodnotou cca 4,3mil.tun ročně (z toho cca 3,5mil tun energetického uhlí do Chvaletic definitivně odpadlo přechodem na vlaky), přímý konkurent L-O-D kanálu (kanál Rýn - Mohan - Dunaj v Německu) dosahuje ročního přepravního výkonu jen kolem 6,5 mil tun (v Německu!!, s jeho tradicí lodní dopravy a výkonností hospodářství) a současně značně snižuje i potřebu využití naší vodní cesty.

- Bude-li učiněno politické rozhodnutí, že skutečně potřebujeme držet územní rezervu pro další plavební komoru a zvýšíme tak teoretickou přepravní kapacitu pardubického plavebního stupně na minimálně cca 25 mil. ročně s možností provozního rozšíření na výkon cca 30 mil. tun ročně (asi na 70 až 100 násobek očekávaného dopravního zatížení) pak budou činit zábery pro toto opatření na pravém břehu Labe pás o šířce max. 19m a délce 185 + 270m se zpětným návratem k břehové hraně 1:10 tedy dalších 180m. Devatenácti metrová šířka je dostatečná pro komoru š.=12m i pro rezervu pro „potahovou“ - manipulační- stezku. V zóně horní rejdy komory by neměl být zřizován přístav pro malé a turistické lodě - připojena situace ze studie, která byla městu odevzdána před několika lety a která řeší tuto situaci.

- Úprava trasování v souladu s verbálním popisem pro třídu Va odstraní nesmyslná rozpětí nově navrhovaných mostů a lávek (jak uvažovaná lávka na špici, tak i zkrácení rozpětí mostu na severovýchodním obchvatu o 25 - 30m - úspora několika desítek miliónu korun) a zruší omezení vlastníků od km 968,3 výše na obou březích.

- Bude-li učiněno rozhodnutí, že kapacita 10mil. tun ročně pro přepravní kapacitu nového kanálu je dostatečná, pak není potřeba budovat žádnou další komoru a přístav pro turistické lodě může být umístěn tak, jak je uvedeno v grafické podobě ÚP. Určitou prostorovou rezervu by bylo vhodné ponechat v bezprostřední blízkosti plavební komory pro zásobní nádrže pro snížení spotřeby vody nezbytné k proplavení a pro eventuální lodní výtah pro malé lodě.

2. Pro očekávaná dopravní propojení chybí vyznačit spojení cyklistických pruhů na severovýchodním obchvatu již s existujícími stezkami na obou březích Labe jak z důvodu rekreačního využití těchto komunikací, tak z důvodů propojení cyklistické dopravy. I za podmínky, že by město mělo být spoluinvestorem mostních staveb v těchto částech připojení a mělo samo budovat přístupové rampy, je spoluúčast města na přemostění ekonomičtější než samostatně budované lávky.

3. Bezprecedentním zásahem do svobodné soutěže, je závazná účast architektů při projektech na prakticky polovině rozlohy města. Domnívám se, že naopak po předvedených výkonech v uplynulých desetiletích, by měla být územním plánem účast osob, které se dopustili největších zvěrstev (lhostejno zda jako projektanti či povolující, vyjadřující se úředníci), úředně zakázána, s nadsázkou v rozsahu území, kam ze Zelené brány dohlédneme. Toto ustanovení požadují v celém rozsahu zrušit.

Přílohy:

- Tabulky a náčrty na téma L-O-D kanál (historické materiály o přepravní kapacitě, očekávané zátěži, apod.)
- Dwg soubor s bodovým polem nad jezem
- Situace ze studie přístavu

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v částech 1, 2 a 3 zamítá, v části 4 se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1415/7 v k. ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN Ing. Jaromír Kucián a Věra Kuciánová. Namítající je spoluvlastníkem pozemku.

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.

Předmětný pozemek byl v návrhu pro veřejné projednání zařazen v ploše změn OS (sport), v ploše přestavby 171-P, v jihovýchodní části do něj zasahuje územní rezerva R57 pro plochu W (vodní plocha). Územní rezerva R57 je vymezena pro budoucí prověření na parametry minimálně třídy Vb.

S ohledem na zachování přehlednosti, byla námítka rozdělena do 4 částí:

1. Vodní doprava – splavnění Labe
2. Dopravní propojení – cyklistická doprava
3. Chráněný výhled na Kunětickou horu
4. Autorizovaný architekt

Ad1 - Vodní doprava – splavnění Labe

První část námítky směřuje proti vymezení územní rezervy s parametry třídy vodní cesty Vb, požaduje se zrušení území rezervy nebo její zúžení na pás o šířce max. 19 m na pravém břehu Labe, dále se požaduje zmírnění parametrů, nestanovovat třídu vodní cesty Vb, která má dle podatele nadbytečné rozměry.

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv pro vodní plochy a toky (W) R50a, R50b, R51c, R52, R54a, R54b, R54c, R56, R57 pro budoucí prověření úpravy parametrů (směrové vedení, hloubka) plavební dráhy Labe (Labská vodní cesta) v úseku Chvaletice – Přelouč – Pardubice na parametry minimálně třídy Vb, včetně umístění druhé plavební komory (plocha územní rezervy R61) v rámci plavebního stupně Pardubice.

Na předmětný pozemek vlastníka zasahuje územní rezerva R57 pouze v menší části, v převažující části je možné realizovat záměry v souladu s podmínkami plochy OS a plochy přestavby 171-P.

Záměr splavnění Labe je vymezen pouze jako územní rezerva v rozsahu ploch pro zasypání říčního koryta, resp. odebrání břehů pro zlepšení parametrů plavební dráhy Labské vodní cesty na parametry třídy Vb. Vychází z dokumentace „Generální řešení splavnění Labe“. Územní rezerva R57 je vymezena za účelem prověření splavnění Labe a jedná se o veřejný zájem evropského významu, který převažuje nad zájmy soukromých vlastníků v blízkosti řeky Labe.

Námítka se zamítá, jelikož zúžení územní rezervy by mohlo zamezit potřebnému rozsahu a zkomplikovat či znemožnit budoucí záměr mezinárodního významu.

Územní rezerva R57 je v návrhu ÚP ponechána, vymezena je pro plochy pro realizaci splavnění Labe se způsobem využití W. V podmínkách pro prověření R57 se požaduje posouzení potřebnosti realizace splavnění Labe; prověření střetu tohoto záměru se zájmy ochrany přírody a krajiny (střet s LBC vloženým do NRBK a střet s NRBK).

Nad ráme řečeného uvádíme:

Jak je uvedeno v návrhu pro 3. opakované veřejné projednání v bodu (D105): „Územní plán vymezuje plochy územních rezerv pro vodní plochy a toky (W) R50a, R50b, R51c, R52, R54a, R54b, R54c, R56, R57 pro budoucí prověření úpravy parametrů (směrové vedení, hloubka) plavební dráhy Labe (Labská vodní cesta) v úseku Chvaletice – Přelouč – Pardubice na parametry minimálně třídy Vb, včetně umístění druhé plavební komory (plocha územní rezervy R61) v rámci plavebního stupně Pardubice.“

V textu odůvodnění k odstavcům D104 – D109 ÚP jsou uvedeny informace v kapitole G.6.1.7, mezi které patří:

„Důvody výroku / úvahy, kterými se zpracovatel řídil při hodnocení podkladů a při výkladu právních předpisů
Celá labská vodní cesta až do Pardubic je součástí sítě TEN-T (transevropská dopravní síť) a představuje v celkové délce 246 km od Pardubic až ke státním hranicím ČR/SRN nedílnou součástí IV. transevropského multimodálního dopravního koridoru. V současnosti ale končí splavné Labe v přístavu Chvaletice. Přestože již v dřívějších letech byly provedeny stavební práce pro vybudování plavební cesty až do Pardubic (např. plavební komora v Srnojedech byla dokončena již v roce 1937), překážkou dosud zůstává nesplavný úsek pod jezem v Přelouči.

Splavnění Labe

Podle záměrů Ředitelství vodních cest má být v rámci komplexního projektu splavnění Labe do Pardubic labská vodní cesta prodloužena o 24 km až do plánovaného nákladního přístavu v Pardubicích, resp. až o 33 km pro rekreační plavbu do Kunětic.

Klíčovou částí celého záměru je stavba Stupeň Přelouč II, která má zahrnovat vybudování plavebního kanálu v délce cca 3 150 m s novou plavební komorou a další související stavby. Z důvodu kolize se zájmy ochrany přírody je tento projekt v současné době pozastaven.

ÚP Pardubice vymezuje plochy územních rezerv R50a, R50b, R51c, R52, R54a, R54b, R54c, R56, R57 pro budoucí prověření úpravy parametrů (směrové vedení, hloubka) plavební dráhy Labe (Labská vodní cesta) v úseku Chvaletice – Přelouč – Pardubice na parametry minimálně třídy Vb.“

Jak je také uvedeno v textu odůvodnění v kapitole G.6.1.7, „v úpravě po opakovaném veřejném projednání byla zrušena územní rezerva pro záměr průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe. V rámci procesu pořízení ÚP došlo k přehodnocení záměru územní ochrany koridoru průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe na úrovni PÚR ČR a následně i ZÚR PK (v rámci Aktualizace č. 4), přičemž záměr již nadále není sledován. Z toho důvodu bylo vymezení záměru zrušeno s ohledem na zajištění souladu ÚP Pardubice s nadřazenou dokumentací.“ Územní rezerva pro záměr D-O-L byla zrušena, nadále však v územním plánu zůstává vymezena územní rezerva za účelem splavnění Labe.

Vodní doprava patří mezi veřejnou dopravní infrastrukturu sloužící veřejné potřebě v souladu s § 10 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vytvoření podmínek pro její vybudování je veřejným zájmem. V § 10 odst. 1 je uvedeno: „Veřejnou infrastrukturou se v tomto zákoně rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to a) dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení, ...“

Nadto uvádíme, že Územní rezerva RK11 pro kanál D-O-L byla z návrhu územního plánu pro 2. opakované projednání zrušena z důvodu jejího odstranění z nadřazené územně plánovací dokumentace, tato rezerva se však nedotýkala předmětného pozemku. Návrh pro 3. veřejné projednání rezervu RK11 též neobsahoval.

Územní rezerva R57 zůstala v návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání vymezena.

Ad 2 - Dopravní propojení – cyklistická doprava

Pro očekávaná dopravní propojení se požaduje vyznačit spojení cyklistických pruhů na severovýchodním obchvatu s již existujícími stezkami na obou březích Labe. Dle podatele se jedná o ekonomičtější řešení než samostatně budované lávky.

Námítka se v této části zamítá, jelikož spojení cyklistických pruhů na severovýchodním obchvatu je již v návrhu územního plánu umožněno (i přesto, že není konkrétně vyznačeno).

Koridor silniční dopravy X06 (DS.k) je navržen pro umístění stavby přeložka 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 ve dvou místech. Podle bodu (F20) ve všech plochách s rozdílným způsobem využití překrytých koridorem lze v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem překrytých koridorem podmíněně připustit krajinářské úpravy, místní a účelové komunikace, parkoviště a stavby technické infrastruktury.

V plochách s rozdílným způsobem využití jsou cyklostezky přípustné. Realizace spojení cyklostezek je v koridoru územním plánem umožněna.

V ÚP se navrhuje také vybudování samostatné lávky dle koncepčního prvku VP-66-N – přemostění Labe na Cihelně, tím však není znemožněna realizace spojení cyklostezek při severovýchodním obchvatu.

Ad3 - Chráněný výhled na Kunětickou horu

Dle podatele není chráněn výhled na Kunětickou horu po řečišti Labe ř. km. 968,5 (až 968,9).

Územní plán stanoví ochranu výhledu na Kunětickou horu odpovídajícím způsobem. Např. v bodu (C52) v základních zásadách prostorového uspořádání umístit nové architektonicky a funkčně významné stavby v prostorech bran do města na základě posouzení jejich parametrů s ohledem na MPR Pardubice a krajinnou a památkovou dominantu širšího území Kunětická hora; v bodu E03 územní plán zpřesňuje na území města hranice krajiny, u krajiny 01 Pardubicko se požaduje při umisťování a povolování staveb respektovat pohledovou dominantu vrchu a hradu Kunětická hora jako zásadní prvek určující vizuální vnímání krajiny Pardubicka; v bodu E05 pro ochranu krajinného rázu vymezuje územní plán významné průhledy mezi krajinnými dominantami Kunětická hora, kostel sv. Petra a Pavla v Mikulovicích, kostel Sv. Václava mučedníka v Jezbořicích (mimo území města) a dalšími místy vyhlídek; v bodu (E06) pro krajinný celek Niva Labe, v bodu E07 pro krajinný celek Bohdanečsko se požaduje stavbami nepotlačovat pohledy na kulturní dominantu Kunětické hory. V bodu F11 je ve specifických podmínkách plochy W (vodní plocha a tok) stanoveno: plochy 636-K a 637-K – při řešení hrází zohlednit navrhované řešení okolní zástavby a ochranu krajinného rázu, zejména průhledů na Kunětickou horu.

Pořizovatel v rámci projednávání návrhu územního plánu neobdržel od příslušných dotčených orgánů z hlediska památkové péče ani z hlediska krajinného rázu požadavek na úpravu navrhované řešení. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že v námitce uváděný výhled na Kunětickou horu z řečiště Labe ř. km. 968,5 (až 968,9) je návrhem územního plánu chráněn dostatečně, proto se námitka v této části zamítá.

Ad 4. - Autorizovaný architekt

Namítající v této části požaduje se zrušit ustanovení o závazné účasti architektů při projektech prakticky u poloviny rozlohy města.

Námitce se v této části vyhovuje. Podmínka vypracování architektonické části projektové dokumentace pouze autorizovaným architektem je z výrokové části návrhu územního plánu vypuštěna. Novelou stavebního zákona byla tato kapitola zrušena, resp. změněna. Kapitola „O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT“, byla přejmenována na kapitolu „O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB“.

Za účelem ochrany architektonicky nebo urbanisticky významných staveb jsou stanoveny požadavky obsažené v kapitole B.2 výroku textové části. Územní plán vymezuje jako architektonicky nebo urbanisticky významné stavby: a) stavby nemovitých kulturních památek, b) architektonicky významné stavby, které jsou uvedeny v kapitole B.2.2. Základní koncepce ochrany kulturních hodnot území města Pardubice). V bodu (B14) územní plán stanovuje „*chránit kulturní hodnoty před poškozením nebo degradací formou nevhodných úprav nebo narušením struktury zástavby. Pro dostavby či přestavby kulturních hodnot stanovuje územní plán respektovat původní prostorové řešení zástavby a návaznosti na okolní zástavbu. Záměry musí zohledňovat kulturně historické hodnoty území. Jejich posouzení v rámci navazujícího povolovacího správního řízení bude provedeno na základě požadavků platné legislativy.*“

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

KUTÍLEK Jakub (zástupce veřejnosti)

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 51980/2018

ZNĚNÍ A ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Já, níže podepsaný Jakub Kutilek, narozen v Kolíně, bytem Pardubice, přijímám zmocnění zástupcem veřejnosti a podávám níže uvedenou námitku k návrhu nového Územního plánu Pardubice pro veřejné projednání.

Přílohou této námitky je 56 podpisových archů s věcně shodnou připomínkou a zmocněním zástupce veřejnosti.

Námitka:

1. Nesouhlasíme s nepřiměřeným rozsahem zastavitelných ploch, který výrazně narostl oproti návrhu pro společné jednání. Požadujeme vypuštění všech zastavitelných ploch, které byly doplněny oproti návrhu pro společné jednání ve variantě č. 2, vybrané zastupitelstvem města.
2. Požadujeme stanovení takového pořadí změn v území, které podmíní zastavitelnost ploch v lokalitách s rozsáhlými zastavitelnými plochami (viz body 4 až 11) alespoň částečnou naplněností přestavbových ploch se stejným způsobem využití.
3. Nesouhlasíme se zařazením ploch bývalého vojenského cvičiště "Červeňák" na pravém břehu Chrudimky do ploch "RN-rekreace hromadná v zeleni" (301 a-P, 301 b-P, 301 c-Z). Požadujeme jejich zařazení do plochy "NK-krajinná zeleň".
4. 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).
5. Nesouhlasíme s rozsahem navržených zastavitelných ploch v oblasti mezi sídlištěm Cihelna a řekou Labe. Požadujeme vypuštění zejména těch zastavitelných ploch (nahrazení plochami nezastavitelnými), které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání (435-Z, 443-Z, 459-Z).
6. Nesouhlasíme s rozsahem navržených zastavitelných ploch podél silnice I/37 na západním okraji místní části Dražkovice. Požadujeme vypuštění zejména těch zastavitelných ploch (nahrazení plochami nezastavitelnými), které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání, tj. ploch 431-Z, 432-Z, 433-Z a 471-Z.
7. Nesouhlasíme s rozsahem navržených ploch přestavby v území mezi Trnovou, Krétou a lesem. Požadujeme vypuštění ploch přestavby (nahrazení plochami nezastavitelnými), které jsou v platném územním plánu zařazeny jako nezastavitelné (031-P, 138-P), a ploch, které jsou špatně dopravně napojitelné (060-P).
8. Nesouhlasíme s rozsahem navržených ploch přestavby v území mezi Semtínem, Doubravicemi a železniční tratí. Požadujeme vypuštění zejména těch ploch přestavby (nahrazení plochami nezastavitelnými), které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání (118-P/část, 496-P, 497-P).
9. Nesouhlasíme s vymezení zastavitelných ploch v okolí letiště (438-Z, 495-Z, 499-Z). Požadujeme vypuštění těchto zastavitelných ploch (nahrazení plochami nezastavitelnými), které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání.
10. Nesouhlasíme s vymezení zastavitelné plochy "OV - občanské vybavení veřejné" (479-Z). Požadujeme vypuštění této zastavitelné plochy (nahrazení plochou nezastavitelnou), která byla do návrhu přidána nad rámec návrhu pro společné jednání.
11. Nesouhlasíme s rozšířením průmyslové zóny logistického centra STARZONE v k.ú. Černá za Bory. Požadujeme vypuštění zastavitelných ploch (nahrazení plochami nezastavitelnými) 240-Z, 241-Z, 244-Z. V případě ponechání zastavitelných ploch v návrhu požadujeme stanovit takové pořadí změn v území, které podmíní zástavbu ploch 240-Z, 241-Z, 244-Z předchozí realizací ploch lesa 651-K a dopravního napojení na silnici I. třídy, aby byly minimalizovány či kompenzovány negativní dopady na životní prostředí.
12. Nesouhlasíme se zařazením dnes nezastavěných pozemků v korytě mrtvého ramene Labe p.č. 1798/1, 1798/2, 1800/2, 1800/5, 1803/6 a 1803/13 v k.ú. Pardubice do plochy přestavby "SO - plocha smíšená obytná" (178-P). Požadujeme jejich zařazení do plochy "NK - krajinná zeleň" tak, jak tomu bylo v návrhu pro společné jednání.

13. Nesouhlasíme s návrhem ploch přestavby v oblasti podél Bylanky na hranici místních částí Popkovic a Svítkov (072-P, 079-P, 080-P, 081 -P, 083-P, 084-P). Požadujeme vypuštění plochy přestavby 080-P, která není dopravně napojená. Požadujeme vypuštění VPS pro cestu po pravém břehu Bylanky (VD061). Požadujeme doplnění přímého dopravního napojení z oblasti ulice Františka Ventury do ulice Pražská. Požadujeme vymezení nedokončené části komunikace v ulici Orebská (p.č. 170/1, 170/21, 170/22, 170/23 v k.ú. Svítkov) jako veřejně prospěšné stavby.
14. Nesouhlasíme s vymezení koridoru X02 pro "přeložku silnice I/2 - jihovýchodní tangentu" v podobě, která umožňuje i umístění "místní komunikace - propojky S. K. Neumanna - Kyjevská". Požadujeme vymezení příslušného koridoru pouze pro "přeložku silnice I/2 - jihovýchodní tangentu".
15. Požadujeme změnit regulaci prostorového uspořádání - typu struktury zástavby ve východní části plochy mezi ulicemi S. K. Neumanna a řekou Chrudimkou (zejména na pozemcích p.č. 2436/3, 2436/5, 2436/6, 2436/8, 2436/9, 2436/15, 2450/1, 2466, 2469/1, 2469/2, 2470 v k.ú. Pardubice) z "OBH - otevřená bloková hmotná zástavba" na "OBD - otevřená bloková drobná zástavba".
16. Nesouhlasíme se zařazením areálu bývalých kasáren Hůrka do plochy "SO - plocha smíšená obytná" (232-P, 442-P) a "SK - plocha smíšená komerční" (467-P, 472-P). Požadujeme jejich zařazení do ploch přestavby "VN - nerušící výroba" tak, jak tomu bylo v návrhu pro společné jednání. V případě ponechání ploch přestavby s podílem bydlení požadujeme podmínit výstavbu pořízením regulačního plánu a naplněním ostatních vhodnějších brownfieldů.
17. Požadujeme nahrazení západní tangenty (koridor územní rezervy RK03) severozápadní tangentou (v trase průmyslová zóna Staré Čivice - přístav - Semtín - Doubravice).
18. Požadujeme doplnění přestupních uzlů veřejné hromadné dopravy: Polabiny - Hradecká, Zborovské náměstí, Dubina - centrum, železniční zastávka Pardubice - Semtín, železniční zastávka Pardubice - Černá za Bory.
19. Požadujeme doplnit jako veřejně prospěšnou stavbu rozšíření podjezdu na ulici Jana Palacha.
20. Požadujeme doplnit jako veřejně prospěšné stavby tyto dvě cyklostezky: 1. Průmyslová, chybějící úseky (Kyjevská - Foxconn a oblast křižovatky s Dělnickou) a 2. Vodárenská, Nemošice (prodloužení stávající cyklostezky od Jesničánek po okružní křižovatku na Starém náměstí).

Odůvodnění k bodu 1

Navržený rozsah zastavitelných ploch je v přímém rozporu:

- se schváleným zadáním územního plánu, které mezi hlavními cíli stanovuje "zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu", "ochranu dochovaných přírodních hodnot území spojených především s vodními toky Labe a Chrudimky" a "významné posílení kompaktního města a zachování charakteru samostatných sídel v krajině" [odstavec (2.2)];
- s cíli územního plánování dle § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tedy, že územní plánování má mj. směřovat k udržitelnému rozvoji území [odst. (1) a (2)], účelnému využití území [odst. (2)], ochraně krajiny [odst. (3)], hospodárnému využívání zastavěného území [odst. (3)] a k ochraně nezastavěného území a nezastavitelných pozemků [odst. (3)];
- s úkoly územního plánování dle § 19 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tedy, že územní plánování má mj.: c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- tento úkol nemohl být splněn, jestliže toto posuzování potřeby došlo v návrhu pro společné jednání a v návrhu pro veřejné projednání k takto odlišným závěrům
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci), i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;
- roztroušená zástavba neúměrně zvyšuje náklady města na infrastrukturu (komunikace, veřejné osvětlení, vodovody a kanalizace ad.);
- s Politikou územního rozvoje ČR, která mj. stanovuje tyto Republikové priority:
(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání

území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- návrh nijak neupřednostňuje využití brownfields před výstavbou na zelené louce, vymezováním zastavitelných ploch v odlehlých částech města bez vazby na stabilizovanou strukturu přímo vytváří podmínky k suburbanizaci s jejími negativními dopady;

- se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, které mezi prioritami stanovují, že územní plánování v kraji se má soustředit mj. "na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině" [odst. (07), písm. b)] - **návrh nijak neupřednostňuje využití brownfields před výstavbou na zelené louce.**

Návrh se významně liší od návrhu pro společné jednání, který obdobné kapacity uspokojoval v území výrazně udržitelnějším způsobem. Prosté porovnání těchto dvou návrhů je tedy nejlepším důkazem toho, že projednávaný návrh je výrazně vzdálen optimální řešení z hlediska udržitelného rozvoje a účelného využití území.

Rozrůstání města do navržených zastavitelných ploch (namísto do přestavbových území v rámci kompaktního města) by mělo také negativní dopad v generování individuální automobilové dopravy. Rozšiřování města zejména zvětšuje délky cest, čímž ztrácí relevanci a konkurenceschopnost pěší a cyklistická doprava. Navíc navržená nízká hustota osídlení způsobuje to, že území není možné efektivně obsloužit hromadnou dopravou. Jejich obyvatelé jsou tak zpravidla závislí na osobním automobilu, což zhoršuje dopravní situaci ve městě.

Některé z navržených zastavitelných ploch je případně možno zařadit jako územní rezervu.

Povinnou součástí odůvodnění je dle stavebního zákona [§ 53 odst. (5) písm. f)] vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. V návrhu je zahrnuto v kapitole G.5.3.2. Neobsahuje však souhrnné hodnoty pro navržené rozvojové plochy pro funkci bydlení a podrobná schémata pro další funkce - porovnej s návrhem pro společné projednání. V tomto ohledu považujeme vyhodnocení za neúplné, a tedy v rozporu se zákonem.

Odůvodnění k bodu 2

Na území města Pardubic je obrovská kapacita přestavbových území (zejména průmyslových brownfieldů), což dokumentoval i návrh pro společné projednání (a jeho bilance v odůvodnění). V zájmu udržitelného rozvoje a účelného využití území (viz také zásady citované v Odůvodnění k bodu 1) je žádoucí směřovat výstavbu přednostně do přestavbových území, a až po jejich alespoň částečném naplnění otevřít další příležitosti na zelené louce.

Odůvodnění k bodu 3

Území bývalého vojenského cvičiště "Červeňák" na pravém břehu Chrudimky je dnes krásná přírodní lokalita se zajímavými pozůstatky působení železničního pluku a armády. Prostor vytváří přírodní zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých místních částí Pardubičky, Višňovka a budoucích obyvatel přestavbových ploch mezi řekou Chrudimkou a ulicí S. K. Neumanna. Dále prostor přímo navazuje na evropsky významnou lokalitu Dolní Chrudimka soustavy NATURA 2000, a propojuje krajinu podél řeky Chrudimky s městskou zástavbou.

Potenciální dopad využití těchto ploch na EVL Dolní Chrudimka navíc není nijak zohledněn ve WURÚ.

Zastavitelná plocha „RN - rekreace hromadná v zeleni" by umožnila i některé typy staveb (např. sportoviště se zázemím či ZOO či areály hiporehabilitace). Území by tak bylo možné přeměnit na jízďárnu nebo na zoologickou zahradu se stavbami, právě tak jako na areál kurtů či golfového hřiště, tedy aktivity atraktivní i pro provozování soukromými subjekty. Komerční potenciál by dále zvýšila navržená přestavba území na levém břehu, která by významně zvýšila počet obyvatel v docházkové vzdálenosti. Návrh tak otevírá cestu pro poměrně intenzivní využití včetně nároků na nezbytnou dopravní obslužnost.

Pro zachování přírodního charakteru, doplnění cest pro chodce a cyklisty a mobiliáře je přitom vhodnější zařazení mezi krajinou, případně veřejnou zeleň.

V návrhu je navíc tímto územím nesmyslně vedena hranice zastavěného území. Stejně tak je nesmyslný a nedostačující navržený nástroj pro stanovení struktury této zastavitelné plochy, a to dohoda o parcelaci. Území je přitom majetkově scelené, a není tedy mezi kým uzavírat dohodu o parcelaci, i z hlediska budoucího vývoje je pravděpodobné bud získání celého území do majetku města, nebo jeho prodej v dražbě jako celku.

V platném územním plánu je území řešeno jako nezastavitelné, a to jako "KK - zeleň krajinná, významná pro tvorbu krajinného prostředí". V roce 2011, kdy byly zahájeny práce na návrhu, bylo území ještě poměrně čerstvě opuštěno armádou, a mohlo tak být považováno za vhodné pro navrhované využití. Nyní má však území přírodnější charakter, a je tak vnímáno i veřejností.

Zařazení do plochy NK ochrání stávající přírodní charakter území a současně umožní umísťování komunikací pro pěší a cyklisty, drobného mobiliáře či dětských hřišť. Tak bude maximálně potenciál tohoto území pro každodenní rekreaci obyvatelstva Pardubic v přírodním prostředí na dosah od centra města.

Dotčené území je svým charakterem zcela unikátní. Tvoří přirozené plošné spojení mezi příbřežní městskou veřejnou zelení podél Chrudimky od jejího soutoku s Labem a mezi územím nivy Chrudimky. V linii západovýchodní je toto území spojnici mezi jihovýchodními (Pardubičky) a jihozápadními (Višňovka, Jesničanky) obytnými částmi města. Navíc v těsném sousedství je historicky významné místo prvotního osídlení Pardubic a v oblasti jsou nepřehlédnutelné a raritní hmotné památky na působení železničního vojska v Pardubicích, Dlouhodobé ponechání celého území přirozenému vývoji v době existence vojenského cvičiště (dlouhou dobu nevyužívaného) zvýšilo přírodní atraktivitu tohoto území, která je dostatečně významná i tím, že územím prochází EVL Dolní Chrudimka a na území se prokazatelně vyskytují zvláště chráněné druhy. Za jediné správné proto považujeme, aby bylo využito právě této exkluzivní a nenahraditelné kombinace urbanistických, přírodních a historických hodnot tím, že území bude maximálně šetrně upraveno jako přírodě blízký, veřejnosti přístupný přírodní park, resp. citlivě udržovaná přirozená krajina. Právě pro tento účel se vyslovuje významná část pardubické veřejnosti, podepsaná pod peticí, která byla městu adresována a významný počet organizací sportovních, občanských spolků apod., které podepsaly podpůrné dopisy pro převod území na město s cílem udržet přírodní charakter území. Jakýkoli jiný účel, ke kterému územní plán otevírá zařazením území do ploch zastavitelných s eufemistickým názvem „hromadná rekreace v zeleni“ považujeme za degradující a nevratně ničící hodnoty tohoto území.

Kdykoli ÚP vymezuje území na úkor krajiny, měl by poměřovat a zdůvodňovat, zda negativní efekt zániku volné krajiny je kompenzován jiným, dostatečně přesvědčivým zájmem veřejným. Tak tomu v tomto případě není. Veškerá zdůvodnění cíle vytvoření nových ploch zastavitelného území typu „hromadná rekreace“ v tomto území jsou zcela vágní, nekonkrétní a neobsahují zdůvodnění, proč by rekreační funkci v daném území nemohla plnit krajina sama o sobě, jejíž hodnoty jsou dány už jen tím, že všude mimo tyto vyjmuté plochy je niva Chrudimky vedena jako území krajinařsky a ekologicky cenné a zvýšeně chráněné. Má-li být z takového území vyjmuta část pro jinou funkci, mělo by být jasné zdůvodněno, co a proč právě v tomto místě musí být a zda aktivity zde zamýšlené, pokud jsou vůbec konkrétně definovány, nemohou být umístěny do jiného, krajinařsky a ekologicky méně cenného území.

Veřejnost byla dlouhou dobu přesvědčována, že území má i v novém územním plánu zůstat jako přírodní a veřejnosti přístupné a že má sloužit i jako komunikační spojnice pro pěší a cyklisty. Veškeré tyto funkce je možno zajistit, i když území zůstane zařazeno jako krajinná zeleň, kde definice těchto ploch umožňuje jak umísťování komunikací, tak případně i nezbytných staveb pro plnění hlavní funkce - tedy například informační střediska. Ze zdůvodnění územního plánu jednoznačně vyplývá, že zařazení pod typ hromadná rekreace v zeleni je z toho důvodu, aby bylo možno v daném území umísťovat stavby ve větším rozsahu, než jak připouští definice území krajinné zeleně nebo zeleně veřejné. Jak umístěním zoologické či botanické zahrady, tak výstavbou rehabilitačního hipoareálu by se charakter území dramaticky změnil a tyto aktivity se neobjedou bez výstavby objektů, příjezdových komunikací, parkovišť, plotů a jiných artefaktů, které cenný ráz přirozené krajiny zničí.

Přímo v odůvodnění územního plánu (odůvodnění str. 261) se definuje rozdíl mezi individuální rekreací v zeleni a hromadnou rekreací a upozorňuje se na to, že u hromadné rekreace jsou přípustné rušivé činnosti, vyšší nároky na dopravní obslužnost a intenzivní využívání návštěvníky. Konkrétně je řečeno, že „Cílem je umožnit umísťování sportovních a rekreačních staveb a zařízení v těchto plochách“. Takový cíl považujeme za zcela chybný a škodlivý v území, kde:

- Nejsou ani v návrhu nového ÚP podmínky pro příjezd a parkování většího množství osob, aniž by to vedlo k narušení klidu v přilehlé obytné části, kdy jediná přístupová komunikace je dosud zcela klidnou ulicí Pardubiček a případné parkování bude možné jen na úkor plochy volné krajiny.
- Intenzivní využívání bude v těsném dotyku s EVL a s územím s prokázaným výskytem zvláště chráněných živočichů (klínatka rohatá, ledňáček říční aj.).

Územní plán podle našeho názoru správně vysoce oceňuje území nivy Chrudimky a to i v širších souvislostech, takže zakazuje i v širším okolí toku řeky, všude tam, kde je to dnes možné, dokonce i výstavbu objektů, které jinak zákon v krajině připouští (§18, odst. 5 stavebního zákona). Zcela neorganicky ale právě zde, kde je širší krajina kolem řeky jedna z nejceněnějších, ÚP toto území vyjímá ze systému přísné i bazální ochrany krajiny a převádí jej do území zastavitelného.

V žádném koncepčním materiálu města, v žádném otevřeném politickém vyjádření se veřejnost neseznamovala se záměrem budovat v Pardubicích zoologickou či botanickou zahradu. Na veřejném projednání 27. 6. 2018 nebyl schopen ani zástupce zpracovatele, ani oprávněná úřední osoba pořizovatele ani přítomná pověřená zastupitelka schopni sdělit, na základě jakého konkrétního záměru vůbec požadavek na takovou zásadní změnu vznikl, přičemž ze strany zpracovatele bylo jasně řečeno, že „dostali za úkol, takové území v ÚP najít“. To považujeme za nesprávný a neobhájitelný přístup. Jsme přesvědčeni, že pro typ aktivit „hromadná rekreace“ lze v Pardubicích a jeho nejbližším okolí dostatek lokalit podobné velikosti, s lepší dopravní přístupností a bez konfliktu s ochranou krajiny a přírodních hodnot.

V hodnocení SEA v kapitole 6.5.17 k této navrhované změně:

- Je posouzeno ovlivnění krajinného rázu jako velmi malé až žádné. S takovým hodnocením nemůžeme souhlasit, je provedeno zcela bez ohledu na význam právě tohoto území pro kontakt obyvatel města s krajinou nivy Chrudimky, kdy právě toto jediné místo má potenciál snadné pěší dostupnosti pro obyvatele města a současně zachování krajinného rázu této nivy, včetně Zachovalých stromových porostů, částí lužního lesa a výskytu vzácných živočichů. Cennost území dokazuje jeho popularita mezi obyvateli již dnes, kdy je centrem procházek přes svoji obtížnou dostupnost (neexistence vhodných cest, spojujících s centrem) a přes povědomí zákazu vstupu mezi veřejností.
- Z důvodu možného poškození spontánně vzniklých porostů a zásahů do lesů je identifikován středně negativní vliv na ochranu VKP a biotopů, I toto hodnocení považujeme za příliš mírné, pokud bereme do úvahy, že provoz jakékoliv aktivity, o které sám ÚP mluví jako o „intenzivní“, musí nutně narušit podmínky pro život chráněných i dalších druhů v nivě řeky a přímo i v EVL.
- Upozorňuje na zábor 15,5 PUPFL a hodnotí jej jako středně negativní.
- Hodnocení zcela opomíjí případný negativní vliv na památky. Ty nejsou dnes oficiálně evidovány, je ale nemalá šance na evidenci některých hmotných pozůstatků vojenského cvičiště (mosty, pilíře, zbytky vlečky) jako technické památky. Riziko ohrožení těchto památek v souvislosti s případným novým využitím prostoru je nezanedbatelné.

Jsme přesvědčeni, že je chybou, že v dokumentu Posouzení vlivu koncepce ÚPP na evropsky významné lokality není změna ploch na typ hromadná rekreace v zeleni vůbec řešen, a to přesto, že jde o změnu, která přesně odpovídá definici, kterou sám autor uvádí na straně 6 - „znamenají významnou funkční změnu stávajících biotopů...či se nacházejí v jejich blízkosti“ a přitom v materiálu se řeší i nesrovnatelně jemnější zásah v blízkosti EVL - vybudování stezky pro pěší a cyklisty.

Ve své námitce se opíráme i o fakt, že již tři roky trvá úsilí Iniciativy Přírodní park Červeňák o získání tohoto území pro město, pro jeho občany a zachování území jako přírodní a přírodě blízký park. Tato iniciativa je ve své snaze o zachování přírodního areálu podporována řadou pardubických spolků a dalších organizací. Cíle Iniciativy z pohledu budoucího využití a podoby dotčeného území lze shrnout takto:

- rekreační a oddychová oblast
- zelené plíce města
- propojení cyklostezkami a naučnými stezkami s městem a okolím
- historická památka (železniční vojsko)
- naučná oblast pro děti a dospělé - informační tabule (jak přírodních památek, tak i historie)
- přírodní památka (ochrana přírody)
- městská divočina
- propojení prostoru se Starou vojenskou plovárnou

Odůvodnění k bodu 4

Území mezi sídlištěm Dubina a řekou Labe je dnes převážně tvořeno rozsáhlými poli a loukami, protkanými remízky, Haldou, Spojišským odpadem a cestami. Dle návrhu by mělo být téměř celé určeno k zastavění v ploše „B - bydlení“.

Rozsah těchto ploch je naprosto neúměrný a v rozporu se zásady udržitelného rozvoje, jak je popsáno v Odůvodnění k bodu 1.

Dále je nevhodné umístění těchto ploch v odlehlé části města bez návaznosti na stabilizovanou zástavbu a její vybavenost, a z větší části dokonce za připravovaným severovýchodním obchvatem města.

Značná část těchto ploch je vedena jako zastavitelné již v platném územním plánu. Jejich velmi pomalé naplňování je dalším důkazem toho, že vymezování dalších ploch je z hlediska udržitelného rozvoje území zcela neopodstatněné.

Odůvodnění k bodu 5

Území mezi sídlištěm Cihelna a řekou Labe je dnes převážně tvořeno rozsáhlými poli, protkanými remízky a cestami. Dle návrhu by mělo být téměř celé určeno k zastavění v ploše „B - bydlení“.

Rozsah těchto ploch je naprosto neúměrný a v rozporu se zásady udržitelného rozvoje, jak je popsáno v Odůvodnění k bodu 1.

Dále je nevhodné umístění těchto ploch v odlehlé části města bez návaznosti na stabilizovanou zástavbu a její vybavenost, a z velké části dokonce za připravovaným severovýchodním obchvatem města.

Značná část těchto ploch je vedena jako zastavitelné již v platném územním plánu. Jejich velmi pomalé naplňování je dalším důkazem toho, že vymezování dalších ploch je z hlediska udržitelného rozvoje území zcela neopodstatněné.

Stávající Cihelna (tvořená univerzitním kampusem, panelovým sídlištěm a rodinnými domy) má svůj osobitý ráz a přechod do volné krajiny, který další výstavba výrazně naruší. Naopak dosavadní developerská činnost v území Nové Cihelny ukazuje na omezený potenciál plnohodnotné zástavby tohoto území - včetně nutné občanské vybavenosti tak, aby zde nevznikla pouze rezidentní suburbanizace.

Odůvodnění k bodu 6

Území podél silnice I/37 na západním okraji místní části Dražkovice je dnes převážně tvořeno rozsáhlými poli, protkanými remízky a cestami. Dle návrhu by mělo být z větší části určeno k zastavění v ploše „SK - plocha smíšená komerční“, resp. „B - bydlení“.

Rozsah těchto ploch je naprosto neúměrný a v rozporu se zásady udržitelného rozvoje, jak je popsáno v Odůvodnění k bodu 1.

Jejich umístění a dimenze pak zejména ohrožují ráz sídla Dražkovice a kvalitu životního prostředí jejich obyvatel, když by volná krajina navazující na stávající obytnou zástavbu byla nahrazena plochami hal skladů či obchodních domů.

V místě je navíc stále nedořešena křižovatka (provizorně řešená jako světelně řízená), kterou by tyto plochy významně přitížily.

Odůvodnění k bodu 7

Území mezi místními částmi Trnová, Kréta a lesem je dnes převážně tvořeno rozsáhlými poli a loukami, rozdělenými pásy lesa. Dle návrhu by mělo být celé určeno k zastavění v ploše „B - bydlení“.

Rozsah těchto ploch je naprosto neúměrný a v rozporu se zásady udržitelného rozvoje, jak je popsáno v Odůvodnění k bodu 1.

Plochy 031-P a 138-P jsou v platném územním plánu zařazeny do nezastavitelných ploch (resp. ploch pro "obchvat Trnové", který návrh vypouští).

Plocha 060-P je vklíněna mezi Krétu a les, leží za potokem a je obtížně dopravně napojitelná. Návrh řeší její napojení přes stávající zástavbu místní části Kréta, což je zvláště nevhodné z hlediska ochrany kvality životního prostředí obyvatel stávající zástavby.

V této lokalitě je navíc sporné vytyčení hranice zastavěného území, a tedy kvalifikace těchto ploch jako ploch přestavby (namísto zastavitelných ploch).

Odůvodnění k bodu 8

Území mezi Semtínem, Doubravicemi a železniční tratí je dnes tvořeno třemi rozsáhlými poli. Dle návrhu by mělo být určeno k zastavění v plochách „VN - nerušící výroba“, tedy k rozšíření stávající průmyslové zóny.

Rozsah těchto ploch je naprosto neúměrný a v rozporu se zásady udržitelného rozvoje, jak je popsáno v Odůvodnění k bodu 1.

V této lokalitě je navíc sporné vytyčení hranice zastavěného území, a tedy kvalifikace těchto ploch jako ploch přestavby (namísto zastavitelných ploch).

Část kapacity těchto ploch je možno nahradit v brownfieldu „Kasárna Hůrka“, jak je popsáno v bodě 16.

Odůvodnění k bodu 9

V území západně od letiště vymezuje návrh ve dvou nových lokalitách zastavitelné plochy „VN - nerušící výroba“. Rozsáhlejší dále od zástavby Starých Čivic u plánovaného jihozápadního obchvatu (438-Z). Menší přímo navazující na zástavbu Popkovic a areál letiště (495-Z, 499-Z).

Rozsah těchto ploch je naprosto neúměrný a v rozporu se zásady udržitelného rozvoje, jak je popsáno v Odůvodnění k bodu 1.

Menší plochy přímo navazující na zástavbu Popkovic a areál letiště (495-Z, 499-Z) ohrožují ráz sídla Popkovic a kvalitu životního prostředí jejich obyvatel, když by volná krajina navazující na stávající obytnou zástavbu byla nahrazena novou průmyslovou zónou, navíc bez vymezení jakéhokoli izolačního pásu.

Rozsáhlejší plocha dále od zástavby Starých Čivic u plánovaného jihozápadního obchvatu (438-Z) nemá vyřešeno dopravní napojení, které bude pravděpodobně nutné řešit na území obce Starý Mateřov.

Tyto plochy byly do návrhu doplněny až po společném jednání.

Odůvodnění k bodu 10

Plocha 479-Z je dle textové části určena pro umístění nemocnice. Pardubická krajská nemocnice nadále rozvíjí svůj areál při ulici Kyjevská a opakovaně potvrzuje, že nemá v úmyslu se stěhovat. Vymezení této plochy je proto zcela neopodstatněné.

Navíc odsunutí nemocnice do této lokality by nutně znamenalo zhoršení její dostupnosti městskou hromadnou, cyklistickou a pěší dopravou. To by jednak vedlo ke zhoršení její dostupnosti pro osoby/domácnosti, které nemají k dispozici osobní automobil, jednak ke zhoršení dopravní situace v důsledku zvýšení podílu a počtu cest vykonaných individuální automobilovou dopravou.

Odůvodnění k bodu 11

Návrh umožňuje rozšíření průmyslové zóny logistického centra STARZONE v k.ú. Černá za Bory do zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z na pozemcích p.č. 160/8, 176/1, 160/1, 187/1, 192/13, 196/4, 176/1, 187/109, 188/32, 196/6, 192/18, 187/110, 188/31, 108/5, 103/5, 103/2, 112/3, 108/6, 98/1, 112/1, 91, 88, 112/3, 285/3 v k.ú. Černá za Bory.

Rozšířením průmyslové zóny logistického centra STARZONE v k.ú. Černá za Bory představuje jednoznačně negativní zásah do příměstské krajiny a přírodního rámce území a krajinného rázu. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí obyvatel Staročernska a poklesu ceny jejich nemovitostí.

V návrhu nového ÚP (vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území) je mj. uvedeno:

“ÚP stabilizuje a navrhuje rozvoj průmyslových zón v Černé za Bory, Semtíně a Starých Čivčích. Pro rozvoj ekonomických subjektů terciárního sektoru ÚP vytváří podmínky navržením zastavitelných ploch smíšených obytných a smíšených komerčních. Rozvoj ekonomických subjektů primárního sektoru ÚP téměř nepředpokládá.

ÚP Pardubice stabilizuje stávající průmyslové zóny s největšími zaměstnavateli v území a navrhuje jejich rozvoj a vymezuje nové plochy pro výrobu a skladování, čímž vytváří podmínky pro vznik nových pracovních míst na plochách smíšených obytných a smíšených komerčních. Tím ekonomickou soběstačnost území posiluje.

ÚP Pardubice bude mít příznivý vliv na zaměstnanost ve městě. ÚP stabilizuje stávající průmyslové zóny, navrhuje jejich rozvoj, čímž vytváří podmínky pro vznik nových pracovních míst. Vznik nových pracovních míst umožňuje také na nových plochách smíšených obytných a smíšených komerčních. Nezaměstnanost je jedním z hlavních ukazatelů hospodářského rozvoje území. V Pardubicích má trend nezaměstnanosti podobný vývoj jako v ČR. Do roku 2008 nezaměstnanost v Pardubicích klesala až na hodnotu 3,7 %, kdy v důsledku hospodářské krize nezaměstnanost rostla a v roce 2009 byla na hodnotě 6,1 % v roce 2010 již na 1,1 %. Na další dva roky se nezaměstnanost v Pardubicích ustálila kolem 6,5 % a v roce 2014 klesla na 5,1 %. Nezaměstnanost v Pardubicích byla v roce 2014 o 1,1 % nižší než v Pardubickém kraji a o 0,2 % vyšší než ve správním obvodu ORP Pardubice. V roce 2018 je nezaměstnanost prakticky nulová, pokud se nepočítají osoby nezaměstnatelné.“

Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem 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. Bohužel návrh tento cíl zcela opomíjí. Návrhem na rozšíření průmyslové zóny je vzhledem k využití území nepřiměřené. V této lokalitě dojde k nárůstu zatížení, a to ve všech oblastech.

Návrh ÚP v předmětném území nerespektuje krajinný ráz. Nejsou zde dostatečné plochy pro infrastrukturu, komunikace, veřejné plochy, plochy pro parkování, školy, zdravotnictví, sportoviště.

Jedná se o naprosto účelové rozšíření průmyslové zóny, jehož hlavním důsledkem je zvýšení zisku stávajících provozovatelů. Vzhledem k prakticky nulové nezaměstnanosti, která v Pardubickém kraji je, není důvodem rozšíření ani zřizování nových pracovních míst.

Naopak rozšířením logistického centra dojde ke zvýšení intenzity provozu (zejména nákladních vozidel) na již tak přetížené hlavní komunikaci. Dojde k nárůstu všech škodlivých vlivů (včetně benzo[a]pyrenu a hluku). Nebylo dostatečně posouzeno ani to, zda již dnešní doprava neprodukuje zátěž přesahující hygienické imisní limity.

Návrh v předmětné oblasti nebyla zpracován s dostatečným důrazem na ochranu veřejného zdraví a ochrany zemědělského půdní fondu - logistické centrum se má rozšiřovat na stávající orné půdě.

Pokládáme za nesporné, že nedošlo k řádnému vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tato skutečnost je v rozporu s § 19 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění., zejména § 19 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Rozšířením průmyslové zóny logistického centra STARZONE v k.ú. Černá za Bory dojde ke zvýšení hlukové zátěže obyvatel bydlících v přilehlé zástavbě rodinných domů, kde již dnes dochází k překračování hygienických limitů hluku.

Stávající průmyslová zóna se nachází v bytové zástavbě. Jedná se o území zastavěné rodinnými domy jak v k.ú. Černá za Bory, tak z druhé strany k.ú. Staročernsko. Průmyslová zóna, která byla do takto hustě obydleného území umístěna již v současné době **zvýšuje hlukovou zátěž obyvatel bydlících v přilehlé zástavbě rodinných domů, a to jak ve dne, tak i v nočních hodinách.** Návrh má umožnit další rozšíření průmyslové zóny, čímž dojde ještě k větší zátěži. **Nebyly provedeny žádné studie, které by vyhodnotili zdravotní riziko zvýšené hlukové zátěže na obyvatele přilehlého území.** Trváme na tom, aby funkční využití těchto pozemků bylo dáno do souladu s dosud platným územním plánem. 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.

Obsah návrhu územního plánu potvrzuje, že jím tyto úkoly naplňovány nejsou, zejména pokud se týče obnovy a rozvoje sídelní struktury, vytváření podmínek pro kvalitní bydlení a navrhované umístění, uspořádání a řešení staveb v řešeném území. Návrh územního plánu z hlediska rozvoje území vůbec nepočítá s nárůstem obyvatel ve správním území města, naopak změny jsou prováděny tak, aby se kvalita bydlení v tomto území zhoršila. **Návrh vytváří podmínky pro realizaci záměrů úzké skupiny osob, které v řešeném území působí a vyvíjejí podnikatelské aktivity, za současné ignorace zájmů občanů trvale žijících v řešeném území.** Základním cílem územního plánování je mj. vytváření

předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu 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. **Návrh územního plánu se tomuto cíli výrazně vzdaluje, natož aby jej alespoň v některých bodech naplňoval. Je dílem skupiny lidí, která jej používá jako nástroj k prosazení svých osobních cílů a záměrů v území a ne k prosazení těch veřejných, jak to stanoví zákon.**

Část pozemků, na kterých má dojít k rozšíření logistického centra, vlastní statutární město Pardubice. Majetek města a nakládání s ním by mělo být používáno ve veřejném zájmu a ku prospěchu obyvatel města. Značná část obyvatel žijících v dotčeném území nesouhlasí s navrhovanou zástavbou, neboť dojde ke snížení jejich kvality života (již stávající zatížení je pro ně neúnosné).

Bylo porušeno ust. § 5 zák.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění.

Pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

V případě ponechání zastavitelných ploch v návrhu požadujeme stanovit takové pořadí změn v území, které podmíní zástavbu ploch 240-Z, 241-Z, 244-Z předchozí realizací ploch lesa 651 -K a dopravního napojení na silnici I. třídy, aby byly minimalizovány či kompenzovány negativní dopady na životní prostředí.

Odůvodnění k bodu 12

V návrhu pro společné jednání byla tato část území zařazena do plochy "NK - krajinná zeleň" v souladu s jejím stávajícím využitím.

V platném územním plánu byly tyto pozemky dlouhou dobu součástí plochy pro plánovou komunikaci "za lihovarem". Při vypuštění tohoto záměru (XVIII. změnou) byla tato plocha mechanicky přiřazena k sousedním plochám vybavenosti.

Na pozemku roste význačný strom s více než pětimetřovým obvodem kmene (jasan ztepilý), který tam existuje skoro 200 let. Pozemky jsou nedílnou součástí slepého ramene Podkova na levém břehu Labe, které je význačným krajinným prvkem. Strom byl již dvakrát oficiálně navržen na Památný strom (v r. 2004 a v r. 2018) a jmenování bylo doporučeno a podpořeno posudkem státní Agentury ochrany přírody a krajiny. Zařazením ploch do "SO - plocha smíšená obytná" by zde byla umožněna výstavba, a v rámci ní i pokácení stromu.

Výstavbou hrozí i nebezpečí poničení původních mokřadů a slepého ramene, neboť pro vyrovnání terénu pro stavbu musí původní koryto řeky navýšit až pět metrů vysokými závažkami, které zničí původní přírodní litorál a svými výluhy poškodí i vodní přírodní společenstva VKP Podkova.

Toto slepé rameno, nazývané Podkova, na levém břehu Labe je jedinečné svou velikostí a původním prostředím. Vykácením těchto stromů by došlo k porušení systému ekologické stability na tomto území s nezanedbatelným škodlivým vlivem, protože Podkova a jeho okolí patří mezi poslední zbytky historického toku Labe a jeho břehových společenstev, která, pokud budou narušena, nenávratně ohrozí zachování místních ekosystémů, zejména jejich rozmanitost a prostorové vazby.

V této lokalitě hnízdí i zvláště chráněné druhy ptáků a netopýrů (netopýr nejmenší, moudivláček lužní, slavík obecný a další). Ochrana rostlin a živočichů, požadovaná § 5 zákona č. 114/1992 Sb. by byla ohrožena. Ponechání zmiňovaných pozemků v ploše "NK - krajinná zeleň" je tak ve veřejném zájmu. V době, kdy v celé ČR se masivně šíří houbová choroba *Chalara fraxinea*, vůči níž není známa ochrana a kvůli které nekrozou masivně odumírá velké množství (hlavně mladších) jasanů, by pokácení tohoto význačného mohutného a zdravého jasanu ztepilého o obvodu kmene 510 cm, bylo nenahraditelnou škodou.

Případně by bylo možné zařadit tyto pozemky do plochy "ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň", a využít tak stávající přírodní hodnoty jako zárodek parku pro navazující plochu přestavby, která by se měla dle návrhu přestavět do podoby otevřené blokové hmotné zástavby s podílem bydlení.

Odůvodnění k bodu 13

Navržená plocha přestavby 080-P není dopravně napojena, jelikož zakreslená stabilizovaná plocha PV na levém břehu Bylanky neodpovídá skutečnosti. Proto požadujeme jejich vypuštění z návrhu.

Vymezené veřejné prostranství na pravém břehu Bylanky (081-P) již existuje jako nábřeží s cyklostezkou, které zde dostačuje a není žádoucí nábřeží zprůjezdnovat pro motorovou dopravu. Navíc stávající úsek ulice U Bylanky směrem k ulici Pražská není způsobilý pro zvýšenou intenzitu dopravy, vyvolanou tímto zprůjezdněním.

Návrh nedostatečně řeší dnes problematické dopravní napojení obytného souboru kolem ulic Ke Stájím a Dostihová, proto požadujeme doplnění nového napojení přímo na ulici Pražskou a vymezení VPS v ulici Orebské.

Přímé dopravní napojení z oblasti ulice Františka Ventury do ulice Pražská by bylo možné navrhnout například přes plochu 079-P, Bylanku a plochu 084-P. Pro překonání plochy přestavby 084-P lze z větší části využít stávající komunikaci na pozemku p.č. 55/1 v k.ú. Popkovic. Územní rozhodnutí pro obytný soubor počítalo s dopravním napojením východním směrem, vedení přes zklidněnou obytnou ulici U Moruší je však nežádoucí, proto navrhujeme přímé napojení na ulici Pražskou mimo stabilizovanou obytnou zástavbu.

VPS v ulici Orebská je nezbytná pro její zprůjezdnění, a zajištění tak druhého napojení obytného souboru na ulici Žižkova tak, jak bylo navrženo v jeho územním rozhodnutí. Tato VPS byla obsažena v návrhu pro společné jednání.

Odůvodnění k bodu 14

Návrh umožňuje výstavbu dvou souběžných pozemních komunikací, které mají částečně plnit stejný účel. Jedná se o "přeložku silnice I/2 - jihovýchodní tangentu" (dále také "JVT") a "místní komunikace - propojka S. K. Neumanna - Kyjevská" (dále také "propojka"). Přičemž je zřejmé, že funkci "propojky" plně zajistí právě "JVT" v podobě, v jaké je připravována dle veřejně dostupných informací (např. na webu ŘSD ČR).

"Propojka" není obsažena ve výkresu dopravní koncepce, což jen podtrhuje její nekonceptnost. V návrhu pro společné jednání nebyla "propojka" obsažena.

Toto dublování infrastruktury je v rozporu s cíli územního plánování dle stavebního zákona.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovuje v § 18 cíle územního plánování mj. následovně:

(1) 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.

(2) 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(4) 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.

Je zcela zřejmé, že umožnění výstavby dvou pozemních komunikací plnících tentýž účel není v souladu s udržitelným rozvojem území, není v souladu s jeho účelným využitím a nedostatečně chrání krajinu.

Toto dublování infrastruktury je v rozporu s úkoly územního plánování dle stavebního zákona.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovuje v § 19 úkoly územního plánování mj. následovně:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

....

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

...

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

...

Je zřejmé, že v případě umožnění výstavby "propojky" nebyly objektivně posouzeny potřeby, přínosy, problémy a rizika. Výstupy příslušného dopravního modelu ukazují na zanedbatelné přínosy "propojky" a naopak značná rizika spojená s přivedením dopravy do dnes klidných úseků.

Stejně tak nelze v případě návrhu hovořit o vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných prostředků, když má dojít k umožnění výstavby zcela zbytečné pozemní komunikace.

Z dopravního modelu mj. vyplývá:

- Některým výrazně zatíženým ulicím se trochu uleví (Dašické o 3%, S. K. Neumanna o 10%, Štrossové o 20 %, tedy zhruba ubude každé 33./10./5. vozidlo)
- Naopak dosud relativně klidných ulicích doprava naroste (Demokratické mládeže o 27 %, Pod Břízkami o 35 %, část Kyjevské 40%)
- Doprava tímto bude svedena zejména do sídliště Dukla (na trase mezi Teplého a "propojkou").
- Lidé, co žijí na přetížených místech, budou na nich žít dále a žádnou reálnou změnu nepocítí.
- Lidé, co dosud žili v ulicích částečně klidných, pocítí dramatické zhoršení.
- To všechno za desítky miliónů korun.

Toto dublování infrastruktury je v rozporu s Republikovými prioritami, stanovenými Politikou územního rozvoje ČR. Politika územního rozvoje ČR stanovuje mj. tyto Republikové priority:

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci **dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků**, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí **hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli** a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komplexním řešením je v tomto případě "JVT", která ve své připravované podobě zajistí i veškeré funkce "propojky". Řešení obsažené v návrhu také ani v nejmenším nebylo hledáno ve spolupráci s obyvateli a uživateli dotčeného území, o čemž svědčí i odpor části veřejnosti vůči němu.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a **zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace**. Cílem je **účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie**, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

"Propojka" dublující se s "JVT" nadměrně fragmentuje plochy veřejné zeleně a zvyšuje nároky na veřejné rozpočty na dopravu (z hlediska investic i provozu).

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je **zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace** a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.

Dvojice komunikací vážně naruší plochu nezastavěného území s potenciálem pro krátkodobou rekreaci obyvatel města a zejména jeho těsně přiléhajících částí. (Pardubice náleží do OB4 Rozvojová oblast Hradec Králové/Pardubice.)

Koridor pro systém silniční dopravy X02 nedostatečně reguluje výslednou podobu dopravních staveb, které v něm mají být umístěny.

Pro koridor pro systém silniční dopravy X02 není stanovena povinnost pořízení územní studie. Pouze část "propojky" prochází přes území, kde je stanovena povinnost uzavřít dohodu o parcelaci. Zpracovatel návrhu zřejmě spoléhá na to, že se investoři těchto dopravních staveb neodchýlí od dosud předložených řešení či že tyto zájmy budou dostatečně ochráněny v navazujících řízeních, která však již budou vedena pro obě stavby odděleně, a tak již nebude možné je plně koordinovat a posuzovat komplexně, jako je tomu v územně plánovací dokumentaci, ať již v územním plánu, regulačním plánu či územní studii, územní studii vyžadoval ve svém stanovisku k XIX. změně územního plánu, která se zabývala věcně shodnou problematikou, také Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení integrované prevence (č. KrÚ 60168/2017).

Územní plán v navržené podobě tak v tomto ohledu nedostatečně plní svou funkci.

VVURÚ nikterak nereflektuje vliv "propojky" na EVL Dolní Chrudimka. Dokument posouzení vlivu koncepce na EVL a ptací oblasti zjevně nebyl plně aktualizován po úpravách návrhu pro společné jednání. Opomenutí "propojky" ve VVURÚ napovídá i to, že se zabývá stezkou podél řeky, ale výstavbu silnice přes most Červeňák ani nezmiňuje. Neodpovídá ani zakreslení koridoru X02 v Obr. 9.

Odůvodnění k bodu 15

Plocha přestavby východně od ulice S. K. Neumanna má velký potenciál pro atraktivní bydlení v rodinných domech, zejména díky blízkosti řeky Chrudimky a přilehlých ploch, vhodných pro každodenní rekreaci. Díky své poloze vůči centru města a stávající vybavenosti by tato zástavba negenerovala neudržitelnou potřebu po individuální automobilové dopravě (oproti výstavbě dále od centra města). V tomto území by mohla vzniknout nová vilová čtvrť (s rastrovou uliční sítí), podobná stávajícím čtvrtím v oblastech ulic Bulharská či Sezemická. Ploch vhodných pro hmotnou zástavbu je dostatek v jiných přestavbových plochách na území města (např. Prokopka, Lihovar, Na Spravedlnosti).

Východní část území byla navíc oproti návrhu pro společné jednání přeřazena z plochy "RN - rekreace hromadná v zeleni" do plochy "SO - plocha smíšená obytná". Právě tato část by mohla být vymezena pro drobnou zástavbu.

Odůvodnění k bodu 16

Hůrka jsou ze všech brownfieldů v Pardubicích nejméně vhodná pro bydlení, protože jsou úplně za městem, odříznutá od všeho (obchodů, pracovních příležitostí, škol, kulturních zařízení atd.). Naopak jsou přímo u silnice I/36, výhledově ještě lépe napojená severovýchodním obchvatem, proto by tu mohla fungovat například i průmyslová zóna.

Tento areál byl zahrnut mezi plochy přestavby pro nerušící výrobu i v návrhu pro společné projednání. Tyto plochy pak v projednávaném návrhu chybí a jsou nahrazovány novými plochami na zelené louce (viz bod 8).

Dotčená lokalita není vhodná pro bydlení. Záměr bytové výstavby na Hůrkách je křiklavým příkladem doslovného vytváření ghetta za městem. Není tam vůbec nic, bude tam jenom noclehárna a pusté ulice, protože nikdo jiný nebude mít důvod tam za celý den přijít. Stávající ubytovna je varování, a město by se mělo snažit toto území využít jinak a nestěhovat do něj lidi, ať už jakékoli národnosti či kupní síly. Pouštět bydlení na Hůrka by bylo nezodpovědné a vedlo by nezbytně k sociálnímu vyloučení.

Vedle nerušící výroby je možné také zařazení do jiných ploch bez podílu bydlení a s funkcemi, které vyžadují kapacitní dopravní napojení.

Tato lokalita je za městem a přímo u silnice I. třídy, navíc po výstavbě plánovaných silničních přeložek se přiblíží i k dálnici. Má tedy daleko lepší napojení než všechny stávající pardubické průmyslové zóny. Lokalita je tak vhodná pro výrobní provozy, ale mohl by tu být například i sportovní stadion nadměstského významu.

Pokud by v areálu na Hůrkách přeci jen měla vzniknout nová čtvrť, pak je žádoucí její výstavbu podmínit pořízením regulačního plánu, jako je tomu u jiných (i menších) rozvojových ploch, a naplněním ostatních vhodnější brownfieldů (viz bod 2).

Odůvodnění k bodu 17

Návrh západní tangenty (byť zatím jako územní rezerva a podnět pro aktualizaci ZÚR) je snahou o nezbytnou racionalizaci plánu na výstavbu silniční infrastruktury v západním segmentu města. Zprovoznění západní tangenty (dále také "ZT") je však podmíněno výstavbou jihozápadního obchvatu (dále také "JZO").

Proto doporučujeme nahradit ji severozápadní tangentou (dále také "SZT"), která by se ze stávající silnice I/2 odkláněla západně od Starých Čivíc (obdobně jako JZO), procházela přes tamní průmyslovou zónu (případně kolem ní), a přecházela do navržené trasy ZT v oblasti jejího přechodu přes železniční koridor.

Návrh trasy SZT je kombinací dříve navrhované severní varianty přeložky I/2 (její západní části) a ZT (její severní části). SZT může řešit napojení průmyslové zóny Staré Čivice i plánované oblasti přístavu, zlepšení napojení jižní části průmyslové zóny Semtín i odklon tranzitní dopravy ze Starých Čivíc a Popkovic. SZT tedy může být realizována a zprovozněna bez nutnosti realizace JZO, dokonce může JZO (částečně) nahradit.

V severní části je žádoucí zvážit trasování SZT s napojením na stávající I/36 blíže Doubravicím (a křižovatce s I/37).

V jižní části je žádoucí řešit přivaděč k letišti a napojení na navrhovanou II/341. A to buď ve stopě navrhované II/322+II/341 (koridor X09), nebo ve stopě jižní části ZT (koridor územní rezervy RK03).

Odůvodnění k bodu 18

Návrh klade vhodně důraz na rozvoj VHD. Následující přestupní uzly mohou ještě více usnadnit integraci VHD na městské a nadměstské úrovni:

- Polabiny, Hradecká - přestup z regionálních autobusů na MHD na severním příjezdu do města (odpovídá Bráně do města Fáblovka dle urbanistické koncepce návrhu)
- Zborovské náměstí - přestup z regionálních autobusů na MHD na jižním příjezdu do města (odpovídá Bráně do města Zborovské náměstí)
- Dubina, centrum - přestup z regionálních autobusů na MHD na východním příjezdu do města (odpovídá Bráně do města Dubina)
- Pardubice-Semtín - přestup z vlaku na MHD na severním příjezdu do města; potenciál využití stávající trolejbusové trati a doplnění P+R v návaznosti na I/37
- Pardubice-Černá za Bory - přestup z vlaku na MHD na východním příjezdu do města; potenciál využití navrhované trolejbusové trati

Odůvodnění k bodu 19

Stávající železniční most svými parametry výrazně zužuje chodníky (cyklostezky) propojující ulice Jana Palacha a 17. listopadu. Pro plnohodnotné řešení odpovídající významu této městské třídy je žádoucí rozšíření na profil, na který je vystavěn sousední silniční most (na „rychlodráze"). Přestože je případná přestavba mostu na železničním koridoru pravděpodobně velmi vzdálená, je žádoucí tento veřejný zájem deklarovat v územním plánu.

Rozšíření je také žádoucí pro naplnění dopravní koncepce návrhu, která na této komunikaci předpokládá mj. "preferenci vozidel MHD v rámci pozemní komunikace" a "opatření pro cyklisty ve vozovce".

Odůvodnění k bodu 20

Jmenované cyklostezky představují významná napojení místních částí, která trpí nedořešenými úseky i díky problému s nabytím majetků. Proto je žádoucí jejich zařazení jako veřejně prospěšné stavby.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce č. 3, 10, 14, 15, 18 se vyhovuje.

Námítce č. 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 20 se částečně vyhovuje.

Námítka č. 7, 17, 19 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Podání bylo uplatněno jako námitka zástupce veřejnosti. 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.

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. Zmocnění pro zastupování veřejnosti je doloženo.

Ad 1.

Námitka směřuje proti nepřiměřenému rozsahu zastavitelných ploch, který výrazně narostl oproti návrhu pro společné jednání. Namítající požaduje vypuštění všech zastavitelných ploch, které byly doplněny oproti návrhu pro společné jednání ve variantě č. 2, vybrané zastupitelstvem města.

Námitka se v této části částečně přijímá. V návrhu pro opakované veřejné projednání bude rozsah zastavitelných ploch výrazně redukován v souladu se stanovisky dotčených orgánů a s usneseními Zastupitelstva města Pardubic:

- č. Z/400/2019 ze dne 28. 3. 2019, které odkazuje na Koaliční dohodu o politickém uspořádání Statutárního města Pardubice ve volebním období 2018–2022 z listopadu 2018, která mj. stanovuje, že rozsah zastavitelných ploch se vrací do podoby návrhu ke společnému jednání;
- 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.

Nadto ale bude návrh územního plánu obsahovat zastavitelné na základě vypořádání obdržených stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek, k dílčím změnám rozsahu zastavitelných ploch v rámci celého správního území města Pardubice.

Nadto dodáváme, že územní plán navrhuje všechny disponibilní proluky a plochy v rámci zastavěného území vhodné k intenzifikaci využití k novému zastavění. Celková disponibilní plocha proluk v zastavěném území však neodpovídá predikované potřebě nových ploch pro bydlení pro pokrytí potřeby nových bytů na území města a potřebám kapacitně odpovídajícího rozvoje občanského vybavení, rekreace a ekonomických aktivit na území města, proto ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy, avšak výhradně ve vazbě na zastavěné území tak, aby byla zajištěna ochrana volné krajiny a nedocházelo k nežádoucí exploataci nezastavěného území a fragmentaci volné krajiny.

Územní plán vymezuje všechny rozvojové plochy určené k zastavění výhradně v přímé vazbě na zastavěné území a na stabilizované plochy zástavby. Územní plán nenavrhuje žádná nová izolovaná a prostorově oddělená sídla ve volné krajině.

Pro zajištění hospodárného využívání území a ochranu nezastavěného území stanovuje ÚP pro všechny plošně rozsáhlé zastavitelné plochy a pro celé soubory ploch vytvářející prostorově a funkčně ucelené rozvojové lokality, představující plošnou expanzi mimo zastavěné území, pořadí změn v území (etapizaci), garantující logický a ekonomicky hospodárny postupný proces urbanizace vždy ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny.

Dále ÚP Pardubice vytváří podmínky pro posílení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a 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.

Pro další vývoj významných nebo plošně rozsáhlých lokalit (zejména z důvodu stanovení podrobnějších požadavků na rozvoj veřejné infrastruktury) stanovuje ÚP Pardubice podmínky v podobě zpracování územní studie či zpracování regulačního plánu, včetně požadavků na řešení (viz zejména kapitoly L. a M. textové části ÚP Pardubice). Plochy, ve kterých je zpracování regulačního plánu nebo územní studie podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny v grafické části Územního plánu Pardubice ve výkrese I.1 Výkres základního členění území.

Dále uvádíme, že v rámci úpravy návrhu ÚP pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání došlo, na základě vypořádání obdržených stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek, k dílčím změnám rozsahu zastavitelných ploch v rámci celého správního území města Pardubice. Žádná tato úprava však nepředstavovala tak obsáhlé vysemení zastavitelných ploch jako v případě návrhu pro veřejné projednání.

Ad 2.

Námítka požaduje stanovení takového pořadí změn v území, které podmíní zastavitelnost ploch v lokalitách s rozsáhlými zastavitelnými plochami (viz body 4-11) alespoň částečnou naplněností přestavbových ploch se stejným způsobem využití.

Tato část námítky se částečně přijímá. V rámci vyhodnocení po veřejném projednání jsou navrženy úpravy k redukcí zastavitelných ploch (viz vyhodnocení bodů 1, 4-11 této námítky). Rozsah zastavitelných ploch je tedy výrazně redukován. Stanovení pořadí změn v území bude vztaženo k významným rozvojovým plochám.

Ve větších rozvojových plochách stanovit pořadí změn v území s ohledem na redukcí rozsahu zastavitelných ploch dle stanovisek dotčených orgánů a v souladu s usneseními Zastupitelstva města Pardubic č. Z/400/2019 a č. Z/2249/2021.

V souladu s oddílem I., odst. (2), písm. e) Přílohy č. 7 (Obsah územního plánu) k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, je obsahem územního plánu (pokud je to účelné) stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Návrh územního plánu obsahuje kapitolu N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) textové části návrhu územního plánu i samostatný výkres grafické části I.4. *Výkres pořadí změn v území*, plně v souladu s oddílem I. odst. (3), písm. d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Nadto pro další vývoj významných nebo plošně rozsáhlých lokalit (zejména z důvodu stanovení podrobnějších požadavků na rozvoj veřejné infrastruktury) stanovuje ÚP Pardubice podmínky v podobě zpracování územní studie či zpracování regulačního plánu, včetně požadavků na řešení (viz zejména kapitoly L. a M. textové části ÚP Pardubice). Plochy, ve kterých je zpracování regulačního plánu nebo územní studie podmínkou pro rozhodování, jsou vymezeny v grafické části Územního plánu Pardubice ve výkrese I.1 Výkres základního členění území.

Pro zastavitelné plochy představující v celku rozsáhlé zábory volné krajiny se tímto opatřením zajišťuje účelné 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 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.

ÚP stanovuje pořadí změn v území dle dvou typů dle účelu:

ad a) Koordinace logického postupu změn v území

V rámci celého území se jedná o usměrnění rozvoje většího urbanistického útvaru (např. odděleného sídla) takovým způsobem, aby docházelo k přednostnímu využití rozvojových ploch dotvářejících jádro sídla a teprve následně k využití jiných rozvojových ploch na okrajích sídla a v periferních lokalitách (větší nároky na zábor volné krajiny a zemědělského půdního fondu, vybudování nové infrastruktury apod.).

V rámci jednotlivých ploch se jedná o rozsáhlé rozvojové plochy, v nichž je účelné stanovit rámcový postup realizace plochy (např. s ohledem na existenci a potřebu vybudování nezbytné dopravní a technické infrastruktury, nebo také ve vztahu ke krajině – koordinace růstu sídel od stávající zástavby postupně směrem do volné krajiny).

Důvodem pro stanovení pořadí změn ve všech dále uvedených plochách je zajištění postupné etapovité realizace veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury v rámci navrhovaného obytného souboru tak, aby byla předmětem výstavby vždy jen ta část systému dané infrastruktury, která obsluhuje a napojuje právě probíhající etapu výstavby.

Dalším důvodem je též ochrana ZPF a zajištění jeho efektivního obhospodařování do doby využití celé plochy.

ad b) Podmíněnost změn v území veřejnou investicí

Podmíněnost využití ploch realizací veřejné investic je v ÚP definována ve dvou podobách:

- podmíněnost využití celé plochy či souboru ploch realizací investice ve veřejném zájmu;

- 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).

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byly navrženy úpravy k redukci zastavitelných ploch. V návrhu pro opakované veřejné projednání bude rozsah zastavitelných ploch výrazně redukován dle pokynů. Stanovení pořadí změn v území je stanoveno ve větších rozvojových plochách.

Ad 3.

V návrhu ÚP pro 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 plochy 301a-P, 301b-P a 301c-Z vymezeny jako změnová plocha „RN – REKREACE HROMADNÁ V ZELENÍ“ s vymezením koncepčního prvku „PV – Podmínka vymezení veřejných prostranství“.

Námítka směřuje proti zařazení ploch bývalého vojenského cvičiště "Červeňák" na pravém břehu Chrudimky do ploch "RN-rekreace hromadná v zeleni" (301 a-P, 301 b-P, 301 c-Z). Namítající požaduje jejich zařazení do plochy "NK-krajinná zeleně".

Rekreační využívání krajiny není explicitně řešeno v žádném právním předpise, dotýká se ho okrajově zákon č. 114/1992. Návrhy v ÚP byly vymezeny na základě analýzy území a požadavků města daných v zadání ÚP.

Z hlediska rekreačního využití krajiny jsou unikátním fenoménem údolí řek Labe a Chrudimky. Z toho vyplývá, že rekreační využití krajiny se soustředí na krátkodobou rekreaci v plochách zeleně u řek, využití řek (lodě, bruslení v zimě), a využití stezek podél břehů řek pro chůzi, běh, jízdu na in-line a cyklistiku ev. jízdu na koních. K řadě z těchto aktivit budou samozřejmě využity i další účelové cesty a místní komunikace.

Pro vytvoření odpovídajících podmínek pro využití krajiny pro uvedené krátkodobé formy rekreace byly v návrhu územního plánu uplatněna následující opatření.

1. Stabilizace ploch veřejné zeleně v prostorech Labe – Polabiny, soutok Labe – Chrudimka, Chrudimka, které již dnes umožňují rekreační využívání nivních poloh řek.

2. Vymezeny nové plochy hromadné rekreace v zeleni (RN) 282-P, 301a-P, 301b-P a 301c-Z. Tyto plochy jsou určeny k rekreačnímu využití bývalých armádních ploch u Chrudimky. Jde o poměrně rozsáhlou plochu, která umožní zajímavou kombinaci využití. Plocha bývalého cvičiště by měla být využita pro přírodě přátelské aktivity z důvodu ochrany s respektováním krajinných prvků a lesů.

3. Doplnění systému místních komunikací a účelových cest pro pohyb pěších a cyklisty.

Mimo uvedená opatření je možné využít k rekreačním aktivitám v přírodě plochy krajinné zeleně kolem meandrů Chrudimky.

V návrhu územního plánu byly stanoveny pro Plochy 301a-P, 301b-P a 301c-Z (rekreace cvičiště) následující podmínky:

1. Umístit v plochách pouze otevřená nekrytá rekreační a sportovní zařízení.
2. Zachovat plochy lesa a v možné míře též plochy krajinné zeleně.

Hlavním využitím pro plochu „RN – hromadná rekreace v zeleni“ je rekreace a sport na otevřených plochách a na rekreačních a pobytových loukách a plážích: Konkrétně pro plochy 301a-P, 301b-P, 301c-Z jsou v přípustném využití uvedeny: zoologická zahrada, botanická zahrada, hipoareál, jízdárna, rehabilitační zařízení související s hipoterapií.

V navrhované ploše „NK – plocha krajinné zeleně“ jsou v hlavním využití uvedeny plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu (doprovodná zeleň podél vodotečí, rozptýlená zeleň v sídle a krajině, vysoká zeleň mimo les).

Dotčený orgán, Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 25.06.2018, požaduje pro plochy 301a-P a 301c-Z přiřadit tomuto území využití „NK – Plochy krajinné zeleně“.

S ohledem na výše uvedené stanovisko dotčeného orgánu, se námitka v této části přijímá. Návrh pro opakované veřejné projednání zařadí plochy 301a-P, 301b-P a 301c-Z do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „NK – plocha krajinné zeleně“.

Ad 4.

V návrhu ÚP pro 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 plochy 429-Z, 436-Z, 444-Z, 445-Z, 486-Z vymezeny jako změnová plocha „B - BYDLENÍ“ s vymezením koncepčního prvku „PV – Podmínka vymezení veřejných prostranství“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že plochy 429-Z, 436-Z, 444-Z, 445-Z, 486-Z jsou součástí plochy s podmínkou vydání regulačního plánu z podnětu RP-P-04.

Námítka směřuje proti rozsahu navržených zastavitelných ploch v oblasti mezi sídlištěm Dubina a řekou Labe, především těch zastavitelných ploch, které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání (429-Z, 436-Z, 444-Z, 445-Z, 486-Z).

Plochy 429-P a 436-Z byly nově vymezeny pro rozvoj bydlení v lokalitě Nový rybník na základě požadavků statutárního města Pardubice uplatněných k variantnímu návrhu ÚP ve společném jednání vycházejících z nové rozvojové vize města. Plocha byla 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. Vzhledem k rozsáhlosti ploch v lokalitě Nový rybník je pro ně stanovena podmínka pořadí změn. Plocha 429-P je až v 5. (poslední) etapě a plocha 436-Z je ve 4. etapě. Plocha 444-Z. Plocha byla nově vymezena pro rozvoj bydlení v lokalitě Halda. Plocha byla vymezena pro rozvoj bydlení ve vazbě na obytné jádro Haldy. Plocha byla 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. Plocha 444-Z je zařazena do 3. etapy. Plocha 445-Z je v téměř shodném rozsahu vymezena v rámci schváleného ÚP města Pardubice jako plocha pro bydlení vícepodlažní sídlištní a obchodní zařízení (všechny plochy s označením 96/z), pro rekreaci (95-Z) a zeleň; zčásti v rámci vydaných VI. Změn ÚP města Pardubice jako plocha bydlení nízkopodlažního předměstského (VI/13/b). Plocha byla nově vymezena pro rozvoj bydlení v lokalitě Nový rybník na základě požadavků statutárního města Pardubice uplatněných k variantnímu návrhu ÚP ve společném jednání vycházejících z nové rozvojové vize města. Plocha 445-Z je ve 2. etapě. Plocha 486-Z byla nově vymezena pro rozvoj bydlení v lokalitě Nový rybník na základě požadavků statutárního města Pardubice uplatněných k variantnímu návrhu ÚP ve společném jednání vycházejících z nové rozvojové vize města. Vzhledem k rozsáhlosti ploch v lokalitě Nový rybník je pro ně stanovena podmínka pořadí změn. Plocha 486-Z je ve 3. etapě, navíc je její využití podmíněno realizací vodní plochy (637-K) navržené v souvislosti s protipovodňovou ochranou města.

Ministerstvo životního prostředí, ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 04.07.2018, nesouhlasí s navrženými plochami 429-Z, 436-Z a 444-Z neboť 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 vzniká celá řada jiných ploch pro bydlení, oproti společnému jednání jde o nárůst o více než 40 ha na výsledných 138 ha. V k. ú. Pardubice je na základě návrhu ÚP i na základě platného Územního plánu města Pardubice vymezena celá řada jiných ploch pro bydlení, a to i dlouhodobě nevyužitých. Ministerstvo naopak souhlasí s vymezením ploch 445-Z a 486-Z záměry jsou v souladu s § 4 zákona, jsou obsaženy v platném ÚP.

Na základě požadavku Ministerstva životního prostředí budou z návrhu územního plánu vyřazeny plochy 429-Z, 436-Z a 444-Z. Plochy 445-Z a 486-Z budou v návrhu pro opakované veřejné projednání ponechány, jejich rozsah bude však zmenšen dle platného Územního plánu města Pardubice. Zároveň u plochy 486-Z bude změněno zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití „RN – hromadná rekreace v zeleni“.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky částečně přijímá.

Ad.5

V návrhu ÚP pro 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 plochy 435-Z, 443-Z, 459-Z vymezeny jako změnová plocha „B – BYDLENÍ“ s vymezením koncepčního prvku „PV – Podmínka vymezení veřejných prostranství“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že plochy 459-Z a 435-Z jsou součástí plochy s podmínkou zpracování územní studie US-05. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že plocha 443-Z je součástí plochy s podmínkou zpracování územní studie US-04.

Námítka směřuje proti rozsahu navržených zastavitelných ploch v oblasti mezi sídlištěm Cihelna a řekou Labe, především těch zastavitelných ploch, které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání (435-Z, 443-Z, 459-Z).

Plochy 435-Z, 443-Z a 459-Z byly nově vymezeny pro rozvoj bydlení v lokalitě Nová Cihelna na základě požadavků statutárního města Pardubice uplatněných k variantnímu návrhu ÚP ve společném jednání vycházejících z nové rozvojové vize města.

Plochy byly vymezeny 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.

Vzhledem k rozsáhlosti ploch v lokalitě Nová Cihelna je pro ně stanovena podmínka pořadí změn. Plocha 435-Z je ve 3. etapě. Plocha 443-Z je ve 3. etapě.

Napojení a obsluha plochy je plánována z komunikačního systému lokality Nová Cihelna (plocha 466-Z).

Ministerstvo životního prostředí Praha, ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 04.07.2018, nesouhlasí s navrženými novými plochami 435-Z, 443-Z: navrhovaný účel B – bydlení, jsou umísťovány do lokality Nová Cihelna, převážně na půdy I. a malou částí i IV. třídy ochrany, o celkové rozloze 15,0811 ha. 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.

Nová plocha 459-Z: navrhovaný účel B – bydlení, je umísťována na půdu I. a IV. třídy ochrany, o celkové rozloze 12,3157 ha. Ministerstvo nedohledalo zdůvodnění vymezení plochy v textové části odůvodnění, proto nemůže vyslovit s plochou souhlas.

Na základě požadavku Ministerstva životního prostředí budou z návrhu územního plánu vyřazeny plochy 435-Z a 459-Z, plocha 443-Z bude v návrhu ponechána a upravena v souladu s rozsahem zastavitelných ploch dle stávajícího územního plánu.

Ad.6

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 431-Z, 432-Z, 433-Z a 471-Z vymezeny jako změnová plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že plochy 431-Z, 432-Z, 433-Z a 471-Z jsou součástí plochy s podmínkou zpracování územní studie US-12.

Námítka směřuje proti rozsahu navržených zastavitelných ploch podél silnice I/37 na západním okraji místní části Dražkovice, především těch zastavitelných ploch, které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání (431-Z, 432-Z, 433-Z a 471-Z).

Plochy 431-Z, 432-Z a 433-Z jsou vymezeny podél silnice I/37 z důvodu vytvoření ploch pro vybavenost nadmístního významu (nemocnice) a komerční aktivity v dopravně výhodné poloze. Byly vymezeny na základě požadavku Statutárního města Pardubice k návrhu ÚP pro společné jednání z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Veřejným zájmem byl doložen ekonomickým růstem města tvořícího významné regionální centrum.

Plocha 471-Z je ve shodném rozsahu vymezena v rámci platného ÚP a jeho VI. Změn jako plochy BP, VS a SP (143/z, VI/1b, VI/1c, VI/1/1az); způsob využití se mění na plochu smíšenou komerční. Plocha je vymezena podél silnice I/37 z důvodu dotvoření urbanistické struktury místa. Byla vymezena na základě požadavku statutárního města Pardubice k návrhu ÚP pro společné jednání z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Plocha byla vymezena z důvodu zajištění vybavenosti a komerčních prostor ve výhodné poloze. Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje, Pardubice ve svém stanovisku ze dne 29.06.2018 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 rozporu se článkem 82 b) Zásad územního rozvoje Pardubického kraje byly do níže uvedených koridorů navrženy nové zastavitelné plochy:

„D04 – silnice I/37 Pardubice-Medlešice-rozšíření – zastavitelné plochy 471-Z, 431-Z, 432-Z, 433-Z (Dražkovice).

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. Připomínáme, že pro zastavitelné plochy 431-Z, 432-Z a 433-Z v Dražkovicích bylo v rámci projednávané XVII.b1 změny dohodnuto funkční využití „dopravní systémy – silniční doprava DHS“.

Také Ministerstvo životního prostředí, ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 04.07.2018, nesouhlasí s navrženými novými plochami 431-Z, 432-Z, 433-Z a 471-Z neboť došlo k výrazné změně záměru – je jím realizace výhradně soukromých komerčních aktivit umístovaných na půdy II. třídy ochrany; nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.).

Na základě požadavků dotčených orgánů Krajského úřadu Pardubického kraje a Ministerstva životního prostředí, uvedených ve stanoviscích a dohodách o smírném odstranění rozporů, se námítce v této části částečně vyhovuje a dojde k následující úpravě řešeného území:

Z návrhu územního plánu bude vyřazena plocha 433-Z. Bude zmenšen rozsah plochy 432-Z i její zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na vymezení zastavitelných ploch dle platného územního plánu, a dále bude změněn způsob využití plochy 431-Z (bez změny rozlohy) na DS – silniční doprava. Plocha 471-Z odpovídá rozsahu stávající zastavitelné plochy vymezené dle platného územního plánu a bude tedy v návrhu ponechána.

Dále upozorňujeme, že v souvislosti se stanoviskem Ministerstva dopravy dojde k úpravě koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VXD008 – rozšíření silnice I/37 v úseku Pardubice MÚK Závodíště – Medlešice (koridor X08), pro který v souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje požadují vymezit koridor v šířce 300 m pro umístění stavby mimoúrovňové křižovatky Dražkovice – jih, která je plánovaná v rámci silnice I/37 Pardubice - Medlešice rozšíření.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou vymezeny v grafické části Územního plánu Pardubice ve výkrese I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Dále upozorňujeme, že ve výkrese I.2a HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ je v souvislosti s výše uvedenou veřejně prospěšnou stavbou vymezen koridor silniční dopravy (DS.k) X08 pro umístění stavby rozšíření silnice I/37 v úseku Pardubice MÚK Závodíště – Medlešice. ÚP stanovuje v rámci podmínek pro pořadí změn v území podmínku, že zastavitelné plochy překryté koridory mohou být využity až po realizaci a kolaudaci stavby, pro kterou jsou koridory určeny.

Ad.7

V návrhu ÚP pro 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 plochy 031-P, 138-P a 060-P vymezeny jako přestavbová plocha „B – BYDLENÍ“.

Námítka směřuje proti rozsahu navržených ploch přestavby v území mezi Trnovou, Krétou a lesem, které jsou v platném územním plánu zařazeny jako nezastavitelné (031-P, 138-P), a ploch, které jsou špatně dopravně napojitelné (060-P).

Uvedené plochy jsou určeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezena v rámci platného územního plánu (60/z). Plochy 031-P a 138-P jsou také v rámci platného územního plánu částečně zastavitelné, avšak s jiným funkčním využitím. Přes tyto plochy je v platném územním plánu vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití „Systém silniční dopravy“ odpovídající trasování koridoru veřejně prospěšné stavby ozn. 6 - propojení místní části Trnová – Globus ohraničená plochami KZ – Zeleně krajinná. Od tohoto dopravního propojení však návrh nového územního plánu upouští, a proto navrhuje zařadit dotčené pozemky do zastavitelných ploch s ozn. 031-P a 138-P s cílem doplnit plochy bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové.

Namítající se obává obtížného dopravního napojení výše uvedených zastavitelných ploch. K tomu dodáváme, že návrh

územního plánu vymezuje v předmětné lokalitě, vyjma zastavitelných ploch pro bydlení, i následující plochy veřejných prostranství:

- plocha 133-P - vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.
- plocha 134-P - vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.
- 135-P - vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Výše uvedené plochy jsou v návrhu územního plánu dále ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury vymezeny jako veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubic a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Zároveň mají navržené komunikace charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty. Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá.

Ad 8.

V návrhu ÚP pro 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 plochy 118-P, 496-P a 497-P vymezeny jako přestavbová plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námítka směřuje proti rozsahu navržených ploch přestavby v území mezi Semtínem, Doubravicemi a železniční tratí, které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání (118-P/část, 496-P, 497-P).

Plocha 118-P je vymezena pro rozvoj lehké výroby v návaznosti na stávající areály umístěné podél silnice I/36 v prostoru mezi Semtínem a Doubravicemi. Plocha je ve shodném rozsahu i funkci vymezena v rámci platného územního plánu. Plocha je v návrhu nového ÚP vymezena 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 sítí technického vybavení), ale přitom s vyšší přidanou hodnotou produktu a služeb.

Plocha je vymezena v zastavěném území a v návaznosti na stabilizované plochy výroby podél ulice Poděbradská. Vymezením plochy je doplněno jednostranné obestavěné ulice v prostoru mezi dopravní stavbou a lesem. 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 silnice I/36 obsluhující sousední stabilizované plochy výroby, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Plochy 496-P a 497-P jsou vymezeny pro rozvoj lehké výroby v návaznosti na stávající areály umístěné podél silnice I/36 v prostoru mezi Semtínem a Doubravicemi. Jedná se o zastavitelné plochy výroby nerušící, vymezené nad rámec platného územního plánu.

Plochy 496-P a 497-P 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 sítí technického vybavení), ale přitom s vyšší přidanou hodnotou produktu a služeb. Plochy jsou výhodně dopravně napojitelné a obslužitelné ze stávající silnice I/36 obsluhující sousední stabilizované plochy výroby a technicky výhodně napojitelné na stávající síť technického vybavení - tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Ministerstvo životního prostředí, ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 04.07.2018, nesouhlasí s navrženou novou plochou 496-P: navrhovaný účel VN – nerušící výroba, rozloha 20,7519 ha, na půdách II. třídy ochrany (5,1865 ha), III. třídy ochrany (cca 4 ha) a IV. třídy ochrany (11,5 ha). V platném ÚP je vymezena jako plocha lesa. Pořizovatel zdůvodňuje převažující veřejný zájem potřebou zajištění optimálních podmínek pro ekonomický rozvoj města jako regionálního centra poskytujícího pracovní příležitosti v širší aglomeraci.

Ministerstvo nesouhlasí s navrženou plochou. Plocha je zemědělsky obhospodařována; nezaměstnanost ve městě Pardubice je na velmi nízké úrovni, resp. ekonomika se potýká s nedostatkem zaměstnanců. Rozvoj podnikání je umožněn na řadě jiných ploch. Nebyla prokázána nezbytnost zaboru nejkvalitnějších půd pro daný účel, nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.).

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka se v této části částečně přijímá, jelikož na základě požadavku Ministerstva životního prostředí bude v návrhu územního plánu plocha 496-P změněna z plochy „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ do plochy „NL – PLOCHA LESA“.

Plochy 497-P a 118-P budou v návrhu územního plánu ponechány pro „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“, v současné době probíhá realizace zástavby lokality.

Pro úplnost upozorňujeme, že v rámci pořizování nového územního plánu došlo na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl způsob využití formálně upraven z ploch VN (plochy nerušící výroby) na plochy VL (lehká výroba a skladování), důvodem bylo uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS (nejde o věcnou změnu využití).

Ad 9.

V návrhu ÚP pro 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 plochy 438-Z, 495-Z, 499-Z vymezeny jako zastavitelná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka směřuje proti rozsahu zastavitelných ploch v okolí letiště (438-Z, 495-Z, 499-Z), které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání.

Plocha 438-Z je vymezena pro rozvoj logistického zázemí letiště Pardubice. Plocha je vymezena v návaznosti na koridor silnice I/2 v poloze jihozápadní tangenty. Plocha je vymezena 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 sítí technického vybavení), ale přitom s vyšší přidanou hodnotou produktu a služeb.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace obsluhující přílehlou stabilizovanou plochu výroby, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Plocha 495-Z je ve shodném rozsahu a se stejným způsobem využití vymezena v ÚP města Pardubice (IX/23-Z). Plocha je vymezena pro rozšíření ploch výroby a logistiky v návaznosti na Cargo Letiště Pardubice. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na letiště. Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace.

Plocha 499-Z je ve shodném rozsahu v platném ÚP města Pardubice jako plocha výroby (V/39) a plocha krajinné zeleně. Plocha je vymezena pro rozšíření ploch výroby a logistiky v návaznosti na Cargo Letiště Pardubice. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na letiště. 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.

Ministerstvo životního prostředí Praha, ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 04.07.2018, souhlasí s vymezením ploch 495-Z a 499-Z: navrhovaný účel VN – nerušící výroba, rozloha 7,1306 ha, vymezovány na půdách III. a IV. třídy ochrany, jsou přebírány z platného ÚP, kde jsou vymezeny pro výrobu, účelem je rozšířit plochy výroby a logistiky v návaznosti na Cargo Pardubice. Ministerstvo souhlasí s vymezením ploch, zábor není v rozporu s § 4 zákona, jde o půdu nižší bonity.

Stanovisko MŽP k ploše 438-Z: navrhovaný účel VN – nerušící výroba, rozloha 23,1388 ha, umístována převážně na půdách IV. třídy ochrany (21 ha) a zčásti na půdy III. třídy ochrany (2 ha). Na většině plochy je odvodňovací zařízení. Dle pořizovatele má být plocha určena pro zřízení logistického centra, v návaznosti na budoucí jihozápadní tangentu a letiště Pardubice.

Ministerstvo souhlasí s navrhovanou novou plochou za podmínky etapizace jejího využití, návrh s etapizací počítá u řady jiných ploch; jedná se o rozsáhlou plochu ve volné krajině, vázanou na výstavbu tangenty. Přednostně by měly být pro zábor ZPF využívány lokality v zastavěném území, brownfields, další odsouhlasené plochy (497-P) atd., jinak není splněna podmínka nezbytnosti (§ 4 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb.). Navržená plocha by měla být využita až v návaznosti na výstavbu dopravní infrastruktury a využití dalších obdobných ploch. Požadujeme doplnit příslušné regulativy pro nově vymezované plochy výroby.

Námítka se částečně vyhovuje, plocha 438-Z bude v návaznosti na stanovisko dotčeného orgánu (MŽP) z návrhu ÚP vypuštěna jako plocha nevhodně vymezená, bez návaznosti na stávající urbanizované území, v rozporu s prioritami Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (minimalizovat rozsah fragmentace krajiny, omezení nežádoucího srůstání sídel).

Plochy 495-Z, 499-Z jsou obdobně obsaženy též v platném územním plánu, dotčené orgány s jejich vymezením souhlasí, a proto v návrhu územního plánu budou v celém rozsahu zachovány.

Pro úplnost upozorňujeme, že v rámci pořizování nového územního plánu došlo na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl způsob využití formálně upraven z ploch VN (plochy nerušící výroby) na plochy VL (lehká výroba a skladování), důvodem bylo uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS (nejde o věcnou změnu využití).

Ad 10.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je plocha 479-Z vymezena jako zastavitelná plocha „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ“.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy „OV – občanské vybavení veřejné“ (479-Z), které byla do návrhu přidána nad rámec návrhu pro společné jednání.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezil pro rozvoj občanského vybavení veřejného na území města Pardubice plochu 479-Z pro umístění občanského vybavení nadmístního významu – nemocnice.

Plocha byla vymezena na ZPF I. a IV. třídy ochrany. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany byl nadřazen veřejný zájem na zajištění potřebné veřejné vybavenosti.

Plocha je vymezena v zastavěném území a v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy výroby. Vymezením plochy je doplněna struktura území v prostoru převážně nevyužitelném pro zemědělskou produkci s ohledem na jeho obklopení zástavbou. 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 obsluhující přilehlou stabilizovanou plochu výroby, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Ministerstvo životního prostředí, ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro veřejné projednání ze dne 04.07.2018, nesouhlasí s navrženou plochou 479-Z, neboť nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF. Plocha má rozlohu 10.107 ha, navrhovaný účel pro občanské vybavení je umisťován na půdy I., III. a IV. třídy ochrany. Ministerstvo postrádá bližší zdůvodnění záměru, pořizovatel neuvedl žádné podrobnosti, přestože se jedná o 7,2 ha nejkvalitnější půdy I. třídy.

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje, Pardubice ve svém stanovisku ze dne 29.06.2018 požaduje upravit hranici plochy 479-Z tak, aby byla vzdálena alespoň 50 metrů od hranice zvláště chráněného území, tj. minimálně na hranici ochranného pásma lesa, který je jedním z fenoménů uvedeného zvláště chráněného území a zároveň je významným krajinným prvkem dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody. V této souvislosti krajský úřad dále upozorňuje na ustanovení § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody, dle něhož jsou významné krajinné prvky chráněny před poškozováním a ničením. Krajský úřad případně požaduje stanovit regulativ této plochy tak, aby nebylo možné umisťovat stavby blíže než 50 metrů od hranice zvláště chráněného území.

Plocha 479-Z bude v návaznosti na výše uvedená stanoviska z návrhu vypuštěna jako plocha nevhodně vymezená, kde nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF. Z výše uvedeného vyplývá, že námitka se v této části přijímá.

Ad 11.

V návrhu ÚP pro 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 byly předmětné pozemky nebo jejich části (vyjma p.p.č. 192/18) zařazeny do zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 240-Z, 241-Z a 244-Z se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ v blízkosti pozemků ve vlastnictví namítajících. Namítající se obávají zhoršení stavu životního prostředí, ovlivnění jejich životních podmínek, zásahu do jejich vlastnických práv, poklesu ceny jejich nemovitostí. Poukazují na narušení krajinného rázu a nevyváženost návrhu ÚP v předmětné lokalitě.

Námitka se v této části částečně přijímá. Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z vymezeny se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Od obytné zástavby Staročernska je oddělovala plocha změny v krajině 651-K navržená se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení ploch a ve stanovení podmíněnosti jejich využití:

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo k rozdělení plochy 244-Z na části 244a-Z a 244b-Z. Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, způsob využití ploch 240-Z a 244b-Z byl formálně upraven z ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Do specifických podmínek ploch (VL) byla doplněna podmínka „*při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez*“.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla dále nově stanovena podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z, 244a-Z a 244b-Z realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem

X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14). Pro podrobnější prověření uspořádání ploch 240-Z a 241-Z s ohledem na koordinaci s koridorem X04a, příp. X04b byla pro tyto plochy nově stanovena podmínka územní studie US-29. Využití plochy 244a-Z bylo dále podmíněno realizací stavby terénního valu a zalesněním v ploše 651-K.

Specifická podmínka ploch (VL) a podmíněnost využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje. Úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byly provedeny také na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic přijatého pod č. Z/2248/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým zastupitelstvo města uložilo: „*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*“.

Způsob využití ploch 241-Z a 244a-Z byl změněn právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska. Podmíněnost využití ploch realizací dopravních staveb byla stanovena z důvodu ochrany těchto a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a zalesněním v ploše 651-K byla stanovena z důvodu ochrany rezidenční zástavby Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SU 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročernsko 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 části rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročernsko. Veřejné projednání proběhlo dne 30. 5. 2023. Přípomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 3. 7. 2023 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/starocernsko-rozvojove-plochy-pri-komunikaci-i-2>.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu

Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“.

Součástí výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ je také schéma ochrany krajinného rázu, dle kterého je předmětná lokalita zařazena do místa krajinného rázu „Spojil – Zminný“. Do koncepce uspořádání krajiny jsou zapracovány zásady ochrany krajinného rázu stanovené ve Strategii ochrany krajinného rázu ORP Pardubice. Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V oblasti územního plánování podle stavebního zákona je krajinný ráz zakotven jako požadavek na obsah územního plánu a obsah regulačního plánu v přílohách č. 7 a 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a to v podobě regulace prostorových parametrů. V případě územního plánu se jedná o stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně podmínek prostorového uspořádání (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Z tohoto právního rámce vyplývá, že ochrana krajinného rázu je v ÚP zakomponována do podmínek prostorového uspořádání stanovených v podmínkách využití ploch v textové části ÚP, v kapitole F). K tomuto bodu dále uvádíme, že konkrétní požadavky na ochranu krajinného rázu může vznést v průběhu projednání návrhu ÚP dotčený orgán, kterému je ochrana tohoto veřejného zájmu svěřena, tedy orgán ochrany přírody a krajiny, kterým je Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Z hlediska ochrany krajinného rázu tento dotčený orgán žádné požadavky neuplatnil. Vyhodnocení vlivů územního plánu na krajinný ráz je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), které lokalitu ploch výroby v Černé za Bory (plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z) hodnotilo z hlediska vlivů na krajinný ráz jako neutrální.

Na základě vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA) bylo dále provedeno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, přičemž jeho obsah odpovídá požadavkům stavebního zákona a přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. V rámci tohoto vyhodnocení byl posouzen přínos ÚP k vyváženosti pilířů udržitelnosti (environmentální pilíř, hospodářský pilíř, sociální pilíř).

Ochrana před hlukem je zajištěna kombinací fyzické bariéry (již realizovaný protihlukový val, navrhovaná plocha lesa), přísných limitů pro nové stavby a převedením dopravy na nově plánované komunikace.

Skutečnost, že Statutární město Pardubice (dále jen „město“) je vlastníkem dotčených pozemků, nezakládá střet zájmů v procesu územního plánování.

Vydání územního plánu je v kompetenci zastupitelstva města dle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona. Rozhodování veřejné moci (zastupitelstva) o územním plánu i ve věci pozemků ve vlastnictví města není v rozporu se zásadou neutrality, jelikož se jedná o zákonnou kompetenci.

Veřejný zájem v územním plánování nelze ztotožňovat výhradně se zájmem obyvatel přilehlé lokality na zachování současného stavu. Veřejným zájmem naplňovaným územním plánováním je zajištění udržitelného rozvoje území. Jeho součástí je i rozvoj ekonomického potenciálu města a vytváření ploch pro hospodářský rozvoj, což následně generuje příjmy do městského rozpočtu (skrze daně a nájmy). Tyto prostředky jsou pak využívány k financování veřejných služeb, infrastruktury a údržby zeleně v celém městě.

Rozšíření zóny STARZONE na pozemcích města je legitimním krokem k efektivnímu využití území, které je již k těmto účelům částečně využito. Vlastnictví pozemků městem naopak garantuje lepší kontrolu nad budoucí podobou této lokality.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je součástí dokumentace návrhu ÚP, resp. jeho odůvodnění, a je zpracováno v souladu s požadavky zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Ministerstvo životního prostředí jako orgán ochrany ZPF vydalo k navrhovaným plochám 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) kladné stanovisko. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice dochází k redukci zastavitelných ploch v předmětné lokalitě.

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE, plochy 240-Z, 241-Z a 244-Z (resp. 244a-Z a 244b-Z) zůstávají v ÚP vymezeny. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch redukuje a mění se způsob využití z občanské vybavenosti koncentrované na plochy lehké výroby a skladování (VL) a smíšené komerční (SK). Plochy (VL) jsou v ÚP definovány jako podmíněčně přípustné, přičemž při umístování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez. V plochách (SK) je toto zajištěno již samotnou kategorizací plochy jako smíšené obytné. ÚP navrhuje dopravní napojení průmyslové zóny obchvatovou komunikací na D35 tak, aby nedocházelo k zatížení dopravní sítě vnitřního města a stávajících sídel využívaných především pro bydlení. Realizace stavby východní části I/2 Pardubičky – Sezemice nebo přeložky silnice II/322 Pardubice – Dašice je v ÚP výslovně uvedena jako podmínka pro další rozšiřování

ploch v lokalitě STARZONE. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE dále ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo k odclonění ploch STARZONE, a tím ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vedle toho již došlo k realizaci protihlukových opatření v podobě protihlukové stěny směrem k zástavbě v Černé za Bory a protihlukového valu směrem k nejbližší zástavbě Staročernska.

Ad 12.

V návrhu ÚP pro 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 byly p.p.č. 1800/2 a části p.p.č. 1803/6, 1800/4 a 1800/5 v k.ú. Pardubice vymezeny jako součást plochy přestavby 178-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námítka směřuje proti zařazení dnes nezastavěných pozemků v korytě mrtvého ramene Labe p.č. 1798/1, 1798/2, 1800/2, 1800/5, 1803/6 a 1803/13 v k.ú. Pardubice do plochy přestavby „SO – plocha smíšená obytná“ (178-P). Namítající požaduje jejich zařazení do plochy „NK – krajinná zeleň“ tak, jak tomu bylo v návrhu pro společné jednání.

V rámci vyhodnocení po veřejném projednání byla námítka zamítnuta s tím, že předmětná lokalita byla prověřena a projednána s dotčenými orgány v rámci XVIII. Změny ÚPm Pardubice. Řešení předložené v návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo ze stávajícího ÚPm Pardubice, resp. jeho XVIII. Změny převzato, rozsah zastavitelné plochy byl shodný. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, žádal o redukci zastavitelné plochy v této lokalitě, avšak v rámci vyhodnocení (dohody) bylo argumentováno vydanou změnou ÚPm Pardubice a požadavek nebyl akceptován.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice jsou celý pozemek p.p.č. 1800/2 a části pozemků p.p.č. 1803/6, 1800/4 a 1800/5, k.ú. Pardubice, vymezeny jako součást zastavitelné plochy XVIII/7P se způsobem využití „Občanská vybavenost koncentrovaná – OK“. Návrh nového ÚP tuto zastavitelnost původně přebíral v modifikované podobě jako plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Vymezení lokality XVIII. Změnou ÚPm Pardubice bylo v průběhu dalšího pořizování ÚP předmětem vlekého soudního sporu, přičemž vydaným rozsudkem č.j. 7 As 20/2024 – 41 ze dne 6. 11. 2024 Nejvyšší správní soud zrušil rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 24. 1. 2024, č. j. 52 A 49/2021-156, a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení. Zatím poslední rozsudek krajského soudu č. j. 52 A 38/2021-354 ze dne 19. 2. 2025 zrušil platnost již vydaného územního rozhodnutí, návrh na zrušení části XVIII. Změny ÚPm Pardubice odmítl.

S plochou 178-P v rámci opakovaného veřejného projednání opětovně nesouhlasil Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny, který ve svém stanovisku č.j. KrÚ 19745/2022/OŽPZ/JJ ze dne 29. 3. 2022 požadoval pozemky p.p.č. 1803/6, 1800/2, 1800/4, 1800/5 (a další) v k.ú. Pardubice vyčlenit z rozvojové plochy 178-P a těmto pozemkům požadoval stanovit funkční využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Z argumentace orgánu ochrany přírody a krajiny uvádíme:

„Plocha 178-P, v níž se uvedené pozemky nacházejí, leží v bezprostřední blízkosti odstaveného labského ramene, které je vymezeno jako významný krajinný prvek. V tomto území je velmi pravděpodobný výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, zejména lesáka rumělkového (Cucujus cinnaberinus), jehož výskyt byl v dané lokalitě opakovaně potvrzen. Téměř jistý je rovněž výskyt zvláště chráněných obratlovců, například z řádu Microchiroptera (netopýři) a některých zvláště chráněných druhů ptáků. Dle ustanovení § 49 a § 50 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů, včetně poškozování či ničení jejich stanovišť. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby výše uvedené pozemky byly vyčleněny z rozvojové plochy a bylo jim stanoveno funkční využití NP – plochy přírodní, které zajistí odpovídající ochranu přírodních hodnot území.“

Dále pořizovatel uvádí, že v roce 2024 došlo rozhodnutím č.j. MmP 131624/2023/RU ze dne 12.10.2023 k zařazení jasanu mezi památné stromy.

V rámci pokynů pro úpravu návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání byl s ohledem na stanovisko dotčeného orgánu a vzhledem k probíhajícímu soudnímu sporu pořizovatelem formulován požadavek na prověření vymezení předmětných pozemků (včetně dalších souvisejících parcel v lokalitě).

V návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání bylo vymezení předmětných pozemků změněno na plochu „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“, vyjma části pozemku parc.č. 1800/4, jehož východní cíp byl ponechán v ploše „SO – Plocha smíšená obytná“. Orgán ochrany přírody v rámci dodatku č. 1 uzavřené dohody č.j.: KUPA-17413/2025-1 ze dne 8. 8. 2025 nepožadoval zařazení dlouhodobě zastavěných částí pozemků p. č. 1803/10 a p. č. 1800/4 do ploch přírodních, ačkoliv tato skutečnost nebyla ve výše uvedeném stanovisku ani v původní dohodě výslovně uvedena.

Z důvodu sladění s metodikou MINIS byl v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání způsob využití ploch „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ“ přejmenován na způsob využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu a s přihlédnutím k soudnímu sporu ve věci předchozího vymezení zastavitelnosti byl požadavek na vynětí pozemků ze zastavitelných ploch vyhodnocen jako opodstatněný. S ohledem na princip předběžné opatrnosti a ochranu nezasažených hodnot území je žádoucí v rámci nového ÚP zvolit řešení, které prioritizuje ochranu území. Pořizovatel uznává argumentaci namítajícího ohledně významu území pro navazující prvek ÚSES (v dalších etapách ÚP byl samostatně označen jako vložené lokální biocentrum LBC 175a Podkova) a jeho vazbu na regionální biocentrum RBC 916 Pardubické Labe.

Z výše uvedeného vyplývá, že se tato část námítky částečně přijímá.

Ad 13.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je plocha 072-P, k.ú. Svítkov, vymezena jako přestavbová plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, plocha 079-P, k.ú. Popkovic, vymezena jako přestavbová plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, plocha 080-P, k.ú. Popkovic, vymezena jako přestavbová plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, plocha 081-P, k.ú. Popkovic, vymezena jako přestavbová plocha „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“, plocha 083-P, k.ú. Popkovic, vymezena jako přestavbová plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, a plocha 084-P, k.ú. Popkovic, vymezena jako přestavbová plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námítka směřuje proti návrhu ploch přestavby v oblasti podél Bylanky na hranici místních částí Popkovic a Svítkov (072-P, 079-P, 080-P, 081-P, 083-P, 084-P). Namítající požaduje vypuštění plochy přestavby 080-P, která není dopravně napojená, vypuštění VPS pro cestu po pravém břehu Bylanky (VD061), doplnění přímého dopravního napojení z oblasti ulice Františka Ventury do ulice Pražská a vymezení nedokončené části komunikace v ulici Orebská (p.č. 170/1, 170/21, 170/22, 170/23 v k.ú. Svítkov) jako veřejně prospěšné stavby.

Plocha 072-P je v rámci schváleného ÚP města Pardubice vymezena jako plocha bydlení nízkopodlažního předměstského (27/z). Plocha byla vymezena v návrhu územního plánu pro doplnění zástavby rezidenční zóny Svítkov. Vzhledem k poloze a velikosti plochy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

Rozvoj obytné zástavby Svítkov je podmíněn přednostní výstavbou v dosud nevyužitých plochách v jádrovém území sídla, v prostoru mezi Svítkovem a Popkovicemi, kam spadá i plocha 072-P.

Plocha 072-P je v platném Územním plánu města Pardubice vymezena jako plocha bydlení nízkopodlažního předměstského (27/z). Její ponechání v návrhu ÚP jako plochy obytné je tedy v plném souladu s dosavadní koncepcí rozvoje Svítkova a představuje pouze pokračování již schváleného funkčního využití. Plocha byla v předchozím ÚP vymezena za účelem doplnění rezidenční zástavby Svítkova a tvoří přirozené propojení mezi Svítkovem a Popkovicemi. Jedná se o území uvnitř již urbanizovaného prostoru, které přispívá ke kompaktnímu rozvoji sídla, nikoli k jeho rozšiřování do volné krajiny.

Pro rozšíření a doplnění systému veřejných prostranství na území města Pardubice vymezuje územní plán nové plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV) ve Svítkově v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka plochy 079-P, 083-P, 085-P.

Plocha 079-P je ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena v rámci schválených V. Změn ÚP města Pardubice (jako plocha zeleně městské všeobecné – parky, s označením V/25).

Plocha 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 vymezena v rámci vnitřní rezervy sídla Svítkov v prostoru na okraji sousední zástavby Popkovic. Okolní území je již převážně urbanizované. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území; její realizaci lze naopak hydrologické a odtokové poměry v území příznivě ovlivnit.

Návrh územního plánu vymezil veřejné prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo. Jedná se o plochu PP002 – veřejné prostranství – park v novém centru Svítkova (plocha 079-P). Veřejně prospěšná stavba je vymezena pro nový centrální park (PP002) uvnitř sídla a ve vazbě na rozvíjející se obytné jádro ve Svítkově z důvodu zajištění optimální dostupnosti dostatečného množství ploch veřejných prostranství z obytných území (naplnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění). Dále je vymezena 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. Plocha 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.

Plocha 079-P je v platném Územním plánu města Pardubice vymezena jako plocha veřejné zeleně. Její ponechání v návrhu ÚP jako plochy veřejné zeleně je tedy v plném souladu s dosavadní koncepcí rozvoje Popkovic a Svítkova a představuje pouze pokračování již schváleného funkčního využití.

Plocha 080-P je ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena v ÚP města Pardubice jako plocha zeleně městské všeobecné – parky (V/25). Plocha byla v návrhu územního plánu vymezena pro rozvoj bydlení v části Svítkov. Plocha byla vymezena v rámci vnitřní rezervy sídla Svítkov v prostoru na okraji sousední zástavby Popkovic. Okolní území je již převážně urbanizované.

Plocha 080-P je v platném Územním plánu města Pardubice vymezena jako plocha zeleně městské všeobecné – parky (V/25). Návrh ÚP tuto plochu nově navrhoval k využití pro rozvoj bydlení v části Svítkov na okraji sousední zástavby Popkovic, avšak na základě uplatněné námítky a po přezkoumání koncepce rozvoje území bylo shledáno, že ponechání plochy ve funkci veřejné zeleně lépe odpovídá charakteru okolního území a zajišťuje zachování nezastavěného prostoru na rozhraní Svítkova a Popkovic. Plocha 080-P bude v návrhu územního plánu vymezena jako přestavbová plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“.

Návrh územní plán navrhl plochu přestavby veřejného prostranství (PV) pro umístění nové místní obslužné komunikace 081-P pro prodloužení ulice U Bylanky a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy změn 084-P. Územní plán vymezil veřejně prospěšnou stavbu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, VD061 prodloužení cesty podél Bylanky z centrální části Svítkova do Popkovic (plocha 081-P). Plocha byla vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha 081-P bude v návrhu územního plánu ponechána pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy plochy 084-P a bude ponechána jako veřejně prospěšná stavba.

Plocha 083-P je vymezena jako plocha veřejné zeleně, plocha je nutná pro zajištění funkčnosti LBK 129 a je součástí veřejně prospěšného opatření VU170. Plocha 083-P plocha veřejné zeleně bude v návrhu územního plánu ponechána pro zajištění prvku územního systému ekologické stability – lokálního biokoridoru 129.

Plocha 084-P je ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena v ÚP města Pardubice jako plocha občanského vybavení (29/Z, X/115). Plocha byla vymezena pro rozvoj bydlení v části Svítkov. Plocha byla vymezena v rámci vnitřní rezervy sídla Svítkov v prostoru na okraji sousední zástavby Popkovic. Okolní území je již převážně urbanizované. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

Plocha 084-P bude v návrhu ÚP ponechána jako plocha obytná za účelem doplnění rezidenční zástavby mezi Svítkovem a Popkovicemi. Jedná se o území uvnitř již urbanizovaného prostoru, které přispívá ke kompaktnímu rozvoji sídla, nikoli k jeho rozšiřování do volné krajiny.

Na základě uplatněné námítky k nedokončené části komunikace v ulici Orebská (p.č. 170/1, 170/21, 170/22, 170/23 v k.ú. Svítkov) jako veřejně prospěšné stavby a po přezkoumání koncepce rozvoje území bylo shledáno, že návrh územního plánu nově vymezí veřejně prospěšnou stavbu pro propojení a dokončení ulice Orebská, plochu „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Plocha bude vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha bude vymezena pro dopravní obsluhu a propojení místních komunikací v rozsáhlé rezidenční lokalitě Svítkova.

Z výše uvedeného vyplývá, že tato část námítky se částečně přijímá.

Pro úplnost upozorňujeme, že v rámci procesu pořizování nového územního plánu došlo ke změně rozlohy zastavitelných ploch 084-P a 072-P, a to z důvodu jejich částečného vymezení jako ploch stabilizovaných, s ohledem na správné rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

Dále se v rámci úprav po veřejném projednání zvýšil rozsah plochy 079-P „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ

ZELEŇ“ se o původní plochu 080-P.

Ad 14.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení koridoru X02 z hlediska způsobu využití a z hlediska jeho rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je koridor X02 vymezen jako plocha „Ds.k – koridor silniční dopravy“.

Námítka směřuje proti vymezení koridoru X02 pro „přeložku silnice I/2 - jihovýchodní tangenta“ v podobě, která umožňuje i umístění „místní komunikace – propojky S. K. Neumanna – Kyjevská“. Namítající požaduje vymezení příslušného koridoru pouze pro „přeložku silnice I/2 - jihovýchodní tangenta“.

Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“, vymezený v ZÚR Pardubického kraje a vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) X02 v celkové šířce 100 m, s lokálním rozšířením v místě napojení na stávající silnici I/2 (ulice Přeloučská) a s lokálním rozšířením v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Nemošická / Vodárenská), s lokálním rozšířením v místě napojení ulice Pod Břízkami, s lokálním rozšířením v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Kyjevská) a s lokálním rozšířením v místě napojení na ulici Průmyslová, pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat, včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této přeložky (zejména náspy, zářezy, tělesa mostů, tunelů, odvodňovací zařízení, propustky, obratiště, apod.), ochranné a izolační zeleně podél vedení přeložky, protihlukových opatření, křižovatek a úprav trasování a napojení místních resp. účelových komunikací vyvolaných realizací přeložky silnice. Součástí koridoru byla v návrhu pro veřejné projednání i místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská.

Územní plán vymezil v rámci koridoru silniční dopravy (DS.k) X02 v pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat včetně místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD002. Koridor byl vymezen ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání bude zrušena „místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská“. V návrhu pro opakované veřejné projednání bude ponecháno pouze napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská.

Ad 15.

V návrhu ÚP pro 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. 2436/3, 2436/5, 2436/6, 2436/8, 2436/9, 2436/15, 2450/1, 2466, 2469/1, 2469/2, 2470, k.ú. Pardubice, vymezeny jako přestavbová plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V216 s maximální výškou 21 m a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S177 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že pozemky p.č. 2436/3, 2436/5, 2436/6, 2436/8, 2436/9, 2436/15, 2450/1, 2466, 2469/1, 2469/2, 2470, k.ú. Pardubice, jsou součástí plochy 279-P s podmínkou zpracování územní studie US-15.

Námítka směřuje proti vymezení typu struktury zástavby „OBH – otevřená bloková hmotná zástavba“ ve východní části plochy mezi ulicí S. K. Neumanna a řekou Chrudimkou (zejména na pozemcích p.č. 2436/3, 2436/5, 2436/6, 2436/8, 2436/9, 2436/15, 2450/1, 2466, 2469/1, 2469/2, 2470 v k.ú. Pardubice). Namítající požaduje vymezení typu struktury zástavby na „OBD – otevřená bloková drobná zástavba“.

Námítka se přijímá, s ohledem na ochranu krajinné osy řeky Chrudimky bude provedena úprava vymezení ploch a jejich regulace. Cílem této úpravy je 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.

Nadto uvádíme:

Plocha 279-P mezi ulicí S. K. Neumanna a řekou Chrudimkou obsahuje výrobní a bývalé vojenské areály, dnes již nevyužívané nebo extenzivně využívané, jejichž další setrvání uvnitř kompaktního města je nejen neekonomické a

neefektivní, ale také nežádoucí s ohledem na kvalitu obytného prostředí ve městě a nezbytnost posilování městského charakteru kompaktního města. Přestavbová plocha 279-P je v návrhu pro veřejné projednání navržena jako plocha pro rozvoj smíšeného obytného území navazující na stabilizovanou zástavbu Višňovky. Přestavbová plocha byla zařazena do zóny "OBH – otevřená bloková hmotná zástavba" určující typ struktury zástavby.

Zóny určující typ struktury zástavby jsou vymezeny s ohledem na stávající převládající typ struktury a charakter zástavby, které územní plán plně respektuje. Vymezení zón určujících typ struktury zástavby vychází ze základní premisy, že zástavba v jádru sídel by měla být koncentrovanější a intenzivnější než na jejich okraji, resp., že zástavba na okraji sídel musí svou strukturou a svým charakterem přispět k optimální integraci sídel do rámce okolní volné krajiny.

Důvodem pro stanovení typu struktury zástavby "OBH – otevřená bloková hmotná zástavba" v přestavbové ploše 279-P byly následující:

- stabilizace a ochrana urbanistické hodnoty, kterou představuje městská zástavba převážně utvářená v blocích,
- zajištění vhodného rozvoje významných území uvnitř kompaktního města.

Námítkou dotčené pozemky byly zařazeny v návrhu pro opakované veřejné projednání zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití B (bydlení) a RN (rekreace hromadná v zeleni) a došlo též k požadované úpravě typu struktury zástavby – pro plochu bydlení byla navržena otevřená bloková drobná zástavba a pro plochy rekreace rozvolněná drobná zástavba.

Ad 16.

V návrhu ÚP pro 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 plochy 232-P a 442-P vymezeny jako přestavbová plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, plocha 467-P je vymezena jako přestavbová plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a plocha 472-P je vymezena jako přestavbová plocha „DS – PLOCHA SILNIČNÍ DOPRAVY“ (nikoli jako SK, jak uvádí namítající).

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných ploch 232-P, 442-P, 467-P a 472-P z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V177 s maximální výškou 15 m a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná pro plochy 232-P a 472-P o zónu S126 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu a pro plochy 442-P a 467-P o zónu AD, tedy areálovou drobnou (pavilónovou) zástavbu.

Plocha silniční dopravy (DS) 472-P je vymezena pro odbočovací pruhy na silnici I/36 k zajištění dopravního napojení rozvojové lokality Hůrka.

Námítka směřuje proti zařazení areálu bývalých kasáren Hůrka do plochy "SO – plocha smíšená obytná" (232-P, 442-P) a "SK – plocha smíšená komerční" (467-P, 472-P). Namítající požaduje jejich zařazení do plochy "VN – nerušící výroba" tak, jak tomu bylo v návrhu pro společné jednání. V případě ponechání ploch přestavby s podílem bydlení požadujeme podmínit výstavbu pořízením regulačního plánu a naplněním ostatních vhodnější brownfieldů.

Námítce se vyhovuje částečně, předmětné plochy s rozdílným způsobem využití v areálu na Hůrkách budou ponechány, ale bude přidána podmínka na zpracování územní studie pro plochy 232-P, 472-P, 442-P a 467-P.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání vymezuje areál bývalých kasáren na Hůrce jako z části stávající plochy a z části plochy přestavby na smíšené obytné a smíšené komerční území.

S ohledem na racionální využívání území a ochranu volné krajiny byly pro novou zástavbu mimo zastavěné území obce přednostně vymezeny plochy nevyužívané (včetně ploch brownfields) či využívané nevhodným způsobem nebo s nízkou intenzitou (plochy přestavby), s ohledem na polohu a negativní vlivy současného využití.

Územní plán navrhuje intenzifikaci využití zastavěného území. ÚP vymezuje k zastavění, jako plochy přestavby, všechny na území města Pardubice disponibilní a pro zastavění vhodné proluky v zastavěném území, plochy nedostatečně anebo nevhodně využití i všechny plochy charakteru brownfields.

Při lokalizaci rozvojových ploch určených pro obytné funkce využívá řešení ÚP především prostorové rezervy uvnitř zastavěného území, které nejsou součástí ZPF, tj. proluky a plochy nevyužívané či nedostatečně využívané (brownfields), další plochy vymezené jako zastavitelné jsou navrženy jen v případě prokazatelné potřeby rozvoje bydlení a vždy ve vazbě na hranici zastavěného území, aby byla zajištěna ochrana volné krajiny a aby nedocházelo k narušování organizace a celistvosti ploch ZPF a spojitosti sítě zemědělských účelových komunikací. Územní plán vymezuje všechny rozvojové plochy určené k zastavění výhradně v přímé vazbě na zastavěné území a na stabilizované plochy zástavby. Územní plán nenavrhuje žádná nová izolovaná a prostorově oddělená sídla ve volné krajině.

Na území města Pardubice se nachází charakteristické plochy brownfields, tedy plochy v zastavěném území zcela nevyužité nebo využitě nedostatečně nebo zcela nevhodně, tedy plochy opuštěných a nevyužívaných výrobních či zemědělských areálů, bývalých kasáren apod.

Návrh územního plánu je zaměřen především na přestavbu brownfields na plochy smíšené obytné, čímž přispívá ke zvýšení atraktivity města a podporuje tak soudržnost společenství obyvatel.

Vymezením ploch přestavby smíšených obytných (SO) a komerčních (SK), stanovením otevřené blokové hmotné struktury zástavby a stanovením maximální výšky zástavby odpovídající okolním městským blokům jsou vytvořeny podmínky pro dotvoření městské zástavby a efektivní využití ploch uvnitř kompaktního města s výrazným potenciálem posílení městského charakteru a vytvoření rozsáhlé nabídky bydlení a vybavenosti v městském centru.

Celé území (plochy 232-P, 472-P, 442-P a 467-P) představuje významnou plochu brownfields, která by měla být intenzivněji využita s cílem urbanisticky posílit stávající hlavní ulici Hůrka představující osu k východní bráně do města (Dubina).

Vzhledem k rozsáhlosti ploch 232-P, 472-P, 442-P a 467-P souhlasíme s namítajícím v tom, že je nutné prověřit uspořádání celé plochy pro rozvoj smíšeného obytného a komerčního území v prostoru bývalých kasáren Hůrka, zejména prověřit uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury v ploše s ohledem na zajištění logických prostorových a provozních vazeb na stávající hlavní příjezdovou trasu do Pardubic (silnice I/38) a na stabilizovanou zástavbu v ulici Hůrka. Proto bude pro předmětné území stanovena podmínka pořízení územní studie, jakožto neopomenutelného podkladu pro rozhodování v území.

Ad 17.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch a koridorů územních rezerv zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, ve kterém je koridoru územní rezervy RK03 – přeložka silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta) zakreslen. V textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání v kapitole J „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ je uvedena podmínka prověření průchodnosti stavby územím. Koridor územní rezervy silniční dopravy (DS.k) RK03 je navržen v celkové šířce 100 m.

Námítka směřuje proti vymezení západní tangenty (koridor územní rezervy RK03). Namítající požaduje její nahrazení severozápadní tangentou (v trase průmyslová zóna Staré Čívce – přístav – Semtín – Doubravice).

Návrh ÚP pro veřejné projednání obsahoval trasu koridoru územní rezervy RK03 – přeložka silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta) včetně podmínky pro pověření v kapitole J textové části, která stanovuje prověření průchodnosti stavby územím.

Koridor územní rezervy silniční dopravy RK03 pro budoucí prověření umístění vedení stavby přeložka silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta) byl do návrhu ÚP zapracován na základě podkladů obdržených 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 Čívce. V rámci projednávání návrhu ÚP nebyla ze strany dotčených orgánů vydána žádná nesouhlasná stanoviska týkající se trasování územní rezervy RK03.

Na základě výše uvedeného se námítka zamítá, koridor územní rezervy silniční dopravy RK03 pro budoucí prověření umístění vedení stavby přeložka silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta) bude v návrhu územního plánu ponechán ve stejné trase i šířce.

Důležité je také zmínit, že aby mohla být územní rezerva využita, je zapotřebí projít procesem změny územně plánovací dokumentace, jelikož změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace.

Ad 18.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení přestupních uzlů veřejné hromadné dopravy zřejmé z výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, dle kterého jsou vymezeny tyto dopravní uzly: Pardubice – železniční stanice – hlavní nádraží, Masarykovo náměstí, Pardubice – železniční stanice – Pardubičky, Nemošice – železniční stanice – průmyslová zóna.

Námítka směřuje proti nevymezení přestupních uzlů veřejné hromadné dopravy: Polabiny – Hradecká, Zborovské náměstí, Dubina – centrum, železniční zastávka Pardubice – Semtín, železniční zastávka Pardubice – Černá za Bory.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání navrhuje terminál hromadné dopravy tvořený železniční stanicí Pardubice – hlavní nádraží, autobusovým nádražím Pardubice a parkovišti pro osobní automobily v režimu park & go (P+G), park & ride (P+R) a odstavnými zařízeními pro jízdní kola v režimu bike & ride (B+R), jako nejvýznamnější přestupní uzel veřejné dopravy osob na území města i v celorepublikovém významu.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání dále vymezuje na území města tyto přestupní uzly hromadné dopravy:

- Masarykovo náměstí;
- železniční zastávka Pardubice – Pardubičky;
- železniční stanice Nemošice – Průmyslová zóna.

Systém veřejné dopravy osob, uskutečňovaný v Pardubicích osobní vlakovou dopravou a městskou hromadnou autobusovou a trolejbusovou dopravou, je na území města dlouhodobě stabilizován bez nároků na jakékoli zásadní úpravy. Základem systému veřejné hromadné dopravy osob v Pardubicích je dopravní terminál tvořený autobusovým nádražím a železniční stanicí Pardubice hlavní nádraží, železničními zastávkami a sítí autobusových a trolejbusových zastávek.

Nově navrhované přestupní uzly k doplnění mohou usnadnit integraci veřejně hromadné dopravy městské a nadměstské úrovně.

Námítka se v této části přijímá, do textové části návrhu územního plánu do kapitoly D.1.3 Veřejná hromadná doprava osob budou doplněny další přestupní uzly:

- Polabiny (Hradecká);
- Zborovské náměstí;
- Dubina – centrum;
- Semtín (železniční zastávka);
- Černá za Bory (železniční zastávka).

Ad 19.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení podjezdu na ulici Jana Palacha zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je podjezd vymezen jako stavová plocha „DZ – DRÁŽNÍ DOPRAVA“.

Namítající požaduje vymezení rozšíření podjezdu na ulici Jana Palacha jako veřejně prospěšnou stavbu.

Územní plán navrhuje rozšíření podjezdu pod tělesem železniční trati č. 010 mezi ulicemi Jana Palacha a 17. listopadu v rámci stabilizovaných ploch.

Stávající podjezd na ulici Jana Palacha je v návrhu územního plánu vymezen jako stavová plocha DZ – drážní doprava, která umožňuje úpravy a rozšíření stávající dopravní infrastruktury.

Navrhované rozšíření podjezdu je řešeno v rámci stabilizovaných ploch, bez potřeby vymezovat nové plochy či koridory dopravní infrastruktury. Záměr nevyžaduje zábory pozemků třetích osob, a tedy ani možnost vyvlastnění, která je podmínkou pro vymezení veřejně prospěšné stavby podle § 170 stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá, jelikož není důvod vymezovat rozšíření podjezdu jako veřejně prospěšnou stavbu.

Pro úplnost uvádíme, že z výkresu I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury je patrné, že v případě MÚK U Svaté Anny je v rámci stanovené koncepce dopravní infrastruktury počítáno s rozšířením komunikace, jelikož jejímu umístění odpovídá grafická značka „křižovatka na komunikaci celoměstského významu – mimoúrovňová – úprava stávající“.

Ad 20.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení cyklistické dopravy zřejmě z výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“, dle kterého jsou vymezeny samostatně vedené stezky / bezmotorové komunikace pro cyklisty resp. pro společný provoz pěších a cyklistů a také opatření pro cyklisty na vozovce (jednosměrné pruhy nebo pásy pro cyklisty po pravé straně vozovky nebo komunikace s nejvyšší povolenou rychlostí do 30 km/h).

Námítka směřuje proti nevymezení dvou cyklostezek: 1. Průmyslová, chybějící úseky (Kyjevská – Foxconn a oblast křižovatky s Dělnickou) a 2. Vodárenská, Nemošice (prodloužení stávající cyklostezky od Jesničánek po okružní křižovatku na Starém náměstí) jako veřejně prospěšné stavby.

1. Cyklostezka Průmyslová

Územní plán navrhl způsob zohlednění cyklistického provozu kategorie A, která zahrnuje stezky (a bezmotorové komunikace) vedené samostatně nebo v souběhu s komunikací s motorovým provozem, zajišťující provoz vyčleněný od motorové dopravy a současně oddělený nebo společný s pěší dopravou, na komunikaci Průmyslová v úseku Kyjevská – Hostoviská.

Po prověření úseku cyklostezky ul. Kyjevská – Foxconn, která je vedena po pozemcích ve veřejném vlastnictví, není nutné vymezovat úsek jako veřejně prospěšnou stavbu.

Územní plán zpřesnil v rámci správního území města Pardubice západní část „koridoru územní rezervy pro umístění stavby přeložky silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“, vymezený v ZÚR Pardubického kraje a vymezil koridor silniční dopravy (DS.k) X03 v celkové šířce 40 m, pro umístění západní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice, včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této přeložky. Návrh územního plánu nebude vymezovat v rámci koridoru silniční dopravy X03 další veřejně prospěšnou stavbu pro cyklostezku.

2. Cyklostezka Nemošice:

Územní plán navrhl způsob zohlednění cyklistického provozu kategorie A, která zahrnuje stezky (a bezmotorové komunikace) vedené samostatně nebo v souběhu s komunikací s motorovým provozem, zajišťující provoz vyčleněný od motorové dopravy a současně oddělený nebo společný s pěší dopravou, na komunikaci III/34026 Nemošická – Vodárenská (úsek komunikace Holcova – východní hranice lesa u Nemošic). A dále územní plán navrhl způsob zohlednění cyklistického provozu kategorie B, která zahrnuje jednosměrné pruhy nebo pásy po pravé straně vozovky (v křižovatkách pruhy), zajišťující provoz (v mezikřižovatkových úsecích fyzicky nebo vizuálně) oddělený od motorové dopravy a současně oddělený od pěší dopravy, na komunikaci Vodárenská (úsek komunikace hranice lesa u Nemošic – Ostřešanská).

Na základě této námítky bude úsek cyklostezky v ul. Vodárenské (za zástavbou podél horkovodu) vymezen jako plocha se způsobem využití veřejné prostranství (PV) pro umístění veřejně přístupné účelové komunikace pro prostupnost mezi sídly Jesničanky a Nemošice a tento úsek cyklostezky bude vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka se částečně přijímá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 267

LEJHANEC Pavel

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 50207/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Za spolumajitele nemovitosti – parcel 187/2 a 187/1 v katastrálním území Pardubice sděluji, že trváme na zachování podlažnosti 2NP ve vnitrobloku ohraničeném ulicemi Sladkovského, Smilova a Za Pasáží – parcela číslo 174/10, aby nedošlo k navýšení podlažnosti tak, jak se stalo úpravou číslo 9 směrné části vydané dne 30.7.2009, č.j.MmP 41782/2009, přičemž o posouzení zákonnosti těchto úprav se vede soudní řízení u Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 187/1 a 187/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Jiří Lejhanec, pan Ing. Pavel Lejhanec a pan Petr Lejhanec. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků. Z kontextu ale vyplývá, že námitka se týká p.p.č. 174/10, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro 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. 187/1, 187/2 a 174/10, v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V146 s maximální výškou 24 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S107 KBH, tedy kompaktní blokovou hmotnou zástavbu. Pozemky jsou dále dle výkresu č. I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ součástí celoměstského centra.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání pro pozemek p.č. 174/10, k.ú. Pardubice, namítající trvá na zachování podlažnosti 2NP ve vnitrobloku ohraničeném ulicemi Sladkovského, Smilova a Za Pasáží, aby nedošlo k navýšení podlažnosti tak, jak se stalo úpravou číslo 9 směrné části vydané dne 30.7.2009, č.j.MmP 41782/2009. Pozemek p.č. 174/10, k.ú. Pardubice je definován zařazením do zóny V146 s maximální výškou 24 m.

Zařazení předmětného pozemku p.č. 174/10, k.ú. Pardubice, 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).

V textové části územního plánu jsou principy koncepce prostorového uspořádání stanoveny v kapitole F.2. „Podmínky prostorového uspořádání území“, principy výškového řešení území jsou popsány v kapitole F.2.1 „Maximální výška zástavby“. Odstavce výrokové části F18–F25 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).

Způsob stanovení maximální výšky zástavby ekvidistantními plochami vychází z předpokladu, že zástavba respektující tvar terénu je ve vztahu k ochraně krajinného rázu příznivější a nevytváří v území negativní prostorové bariéry a zásahy a nežádoucí výškové dominanty.

Zástavba výrazně utváří charakter krajiny, její reliéf, uspořádání a měřítko. Výška zástavby stanovená ekvidistantními plochami zohledňuje optimálně morfologii / konfiguraci stávajícího terénu – tedy jeden z hlavních (určujících) znaků krajinného rázu. Na schématu „posouvání objektu“ po pozemku, který je svažitý, je názorně doloženo zohlednění sklonu terénu ve vztahu k regulaci maximální výšky zástavby.

Stanovení maximální výšky zástavby 24 m 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;

c) podporovat polycentrický charakter území a posilovat celoměstské centrum a lokální centra jako jádra komunitního života; zlepšovat prostupnost území a vzájemné vazby mezi jednotlivými obytnými jádry urbanistických lokalit;

(B04):

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

Předmětný pozemek p.č. 174/10, k.ú. Pardubice, je součástí struktury S107 KBH, typ struktury zástavby kompaktní bloková hmotná zástavba. Definice pojmů typu struktury jsou podrobně vysvětleny v kapitole F.2.2 Typy struktury zástavby, v bodu F26, F27. Kompaktní bloková hmotná zástavba představuje objemově a měřítkově hmotnou zástavbu, zástavbu s vysokou hustotou zastavění, zástavbu charakteru městských domů tvořená převážně velkými stavebními objemy (např. bytové domy, administrativní budovy apod.)

Územním plánem stanovená struktura zástavby u předmětného pozemku odpovídá stávající okolní zástavbě a urbanisticky žádoucímu rozvoji celoměstského centra. Podlažnost konkrétního vnitrobloku je mimo měřítko územního plánu, podlažnost je vztažena na celou lokalitu a stanovuje maximální výšku v místě. Konkrétní řešení pro konkrétní pozemek bude předmětem navazujících řízení.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 268

LTC Pardubice

IČ: 15051056

Labská 15

530 02, Pardubice

Námitka podána dne 30.5. 2018, pod č. j.: MmP 36797/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Dne 15.4.2016 jsme podali připomínku z usnesení valné hromady členů LTC Pardubice, která schválila připomínky k projednávanému novému územnímu plánu. S podivem konstatujeme, že projektant v novém územním plánu nepředpokládá další rozvoj tenisového areálu LTC Pardubice v lokalitě „Pod Zámkem“. Domníváme se, že náš tenisový klub, který je pořadatelem nejstaršího významného mládežnického turnaje v Evropě, ne-li na světě, Pardubické juniorky, si zasluhuje citlivé a vyvážené investice do zázemí a areálu, než rozdělení na obytnou část a veřejnou zeleň. Chtěli bychom upozornit na to, že tento turnaj je historicky více než 90 let spjat s touto lokalitou a je proslaven jmény vítězů jako Navrátilová, Kodeš, Drobny, Lendl, Berdych, Mandlíková, Novotná, Kvitová a další. Tento turnaj je trvale zaštiťován primátorem Statutárního města Pardubic a hejtmanem Pardubického kraje. Dále se v této nádherné lokalitě odehrává i Rieter Cup, turnaj ITF mužů, kde se představuje celá reprezentace českého i světového tenisu. Město Pardubice a tato lokalita je přes bílý sport propagována a ceněna v celé Evropě. Tenisové kurty zde již budou skoro 100 let a určitě patří k odpočinkovému významu této lokality a je jen potřeba citlivě urbanisticky tuto lokalitu provázet než prakticky zablokovat zamyšlenou studií územního plánu. Valná hromada LTC Pardubice vyjádřila nesouhlas se zamyšleným řešením ÚP v této lokalitě.

Odůvodnění námítky:

Viz výše + harmonický kulturně společenský a sportovní význam této lokality. Odkazujeme i na publikaci Kronika pardubického tenisu jejímž autorem je PaedDr. Radovan Brož viz příloha. Dále v příloze ochrannou známku číslo 343997, jejíž získání verifikuje výše uvedená historická data.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Společnost LTC Pardubice je vlastníkem pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 51171, jedná se o pozemky v rámci areálu tenisových kurtů Tenisového klubu LTC Pardubice nedaleko Zámku Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou zařazeny zčásti do stabilizované plochy „SO- PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, zčásti do plochy přestavby 187-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ dále vyplývá, že část předmětných pozemků je návrhem ÚP pro veřejné projednání dotčena vymezením veřejně prospěšného opatření PP004 - Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo - veřejné prostranství – doplnění parkové zeleně obklopující Pardubický zámek (plocha 187-P).

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

Podatel v rámci své námítky vyjadřuje nesouhlas s nastavenou koncepcí řešeného území, tedy že návrh ÚP nepočítá s dalším rozvojem aktivit Tenisového klubu LTC. Namítající se odkazuje na historii klubu a jím pořádaný turnaj Pardubická juniorka, který dosahuje minimálně evropského, ne-li celosvětového významu. Namítající se vyhrazuje proti vymezení předmětných pozemků na obytnou část a část zeleně. Konkrétní požadavky na úpravu návrhu ÚP namítající neuvádí. Není tedy zřejmé, v jakém konkrétním ohledu je požadována jeho úprava.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla část předmětného území, v rozsahu původní plochy přestavby s označením 187-P/ZV, vymezena jako stabilizovaná plocha „OS – SPORT“. Změna využití byla provedena v rozsahu části

pozemku p.č. 455/4 a 455/5, k.ú. Pardubice. Další předmětné pozemky byly ponechány v ploše „SO-PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, která v rámci přípustného využití vymezuje (mimo jiné) venkovní sportoviště, sportovní objekty a zařízení jako přípustné. Námitce se tak částečně vyhovuje.

V důsledku bezprostřední blízkosti tenisového klubu a Zámku Pardubice není další rozvoj tohoto areálu sledován. Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu, památkové péče vyjádřeného v závazném stanovisku Ministerstva kultury ČR č.j. 26847 ze dne 18.4.2016 řešené území hraničí s městskou památkovou rezervací a zasahuje do konfigurace vodního příkopu zámeckého opevnění.

Prioritou je zde minimalizace všech destruktivních zásahů do cenných archeologických terénů, jak ukládá Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy (tzv. Maltská konvence, č. 99/2000 Sb).

V této souvislosti byla do podmínek využití plochy OS-SPORT stanovena specifická podmínka stanovující: „*pro stabilizovanou plochu tenisových kurtů na východním okraji zámeckého parku je nepřipustná další stavební činnost vyjma údržby stávajících staveb*“. Doplnění bylo provedeno ve fázi návrhu pro opakované veřejné projednání. Podmínky využití plochy OS- SPORT doznaly změny i v návrhu pro 2. a 3. opakované veřejné 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 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. 269

MARTIŠ Zdeněk

Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50306/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám, aby parcely v k.ú. Popkovice (305/14 a 315/19) byly v územním plánu určeny k výrobě lehké a parcela 318/30 k plochám velkoplošných parkingů a hromadných garáží. Uvedené parcely navazují na stávající a nové rozvoje výroby lehké.

Odůvodnění námitky:

Byl získán zájemce o investici na parcelách, které by byly v územním plánu určeny k VL. V případě, že by níže dotčené parcely do VL nebyly zahrnuty, došlo by k znehodnocení investice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se z částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Martiš Zdeněk je dle údajů z KN vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ zřejmé, že pozemky podatele p.p.č. 315/19 a 318/30 jsou umístěny v plochách zahrnutých do zastavěného území, pozemek p.č. 305/14 je v ploše zahrnuté do nezastavěného území.

Pozemek p.č. 305/14 je zahrnut v ploše „NSz – Plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská“, jenž bezprostředně sousedí se zastavitelnou plochou 473-Z, která je určena pro funkční využití „VN - Nerušící výroba“. Na pozemku p.p.č. 315/19 je vymezena plocha se způsobem využití „PV – Veřejné prostranství“ a p.p.č. 318/30 je vymezen jako plocha přestavby 061-P s funkčním využitím „TO – Odpadové hospodářství“.

Podatel nesouhlasí s účelem, pro který jsou pozemky vymezeny, a požaduje změnu plochy na způsob vymezení obdobný jako tomu je v platném ÚP, tedy jako plocha „VL – Výroba lehká“. Pozemek p.p.č. 318/30, k.ú. Popkovice namítající požaduje zařadit do plochy velkoplošných parkingů a hromadných garáží.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

Pořizovatel spolu s projektantem posoudili obsah námitky se závěrem, že je možné námitce částečně vyhovět. Pozemek p.č. 305/14 má logickou návaznost na stávající plochy VL.

V následné fázi projednání návrhu územního plánu byl pozemek p.č. 305/14, k.ú. Popkovice zařazen do výrobní plochy „VL – Lehká výroba a skladování“ a stal tedy součástí plochy 473-Z, stejně tak pozemek p.č. 315/19, k.ú. Popkovice. Pozemek p.č. 318/30 byl zařazen do plochy přestavby 061-P s funkčním využitím „TO - Odpadové hospodářství“, neboť je nutné zajistit potenciální rozšíření této plochy tj. stávajícího sběrného dvora Svítkov, zároveň je zde vymezena plocha pro technickou infrastrukturu VT001 jako veřejně prospěšná stavba.

Vzhledem k výše uvedenému se námitce vyhovuje částečně.

Dále doplňujeme, že na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl způsob využití formálně

upraven z ploch VN (plochy nerušící výroby) na plochy VL (lehká výroba a skladování), důvodem bylo uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS (nejde o věcnou změnu využití). Plocha byla rovněž rozšířena v souvislosti s vymezením sousední plochy 812-Z, jejíž vymezení bylo požadováno v rámci úpravy po veřejném projednání. Rozšířením plochy VL byla urbanisticky doplněna celá lokalita tak, aby nezbyvaly fragmenty zemědělské půdy.

Plocha je ve shodném rozsahu a se stejným způsobem využití vymezena v ÚPm (XVIIb/88).

Plocha je vymezena pro rozšíření ploch výroby v průmyslové oblasti mezi Svítkovem a Starými Čivicemi.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 270

PROKOP Miroslav, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 12.6. 2018, pod č. j.: MmP 41572/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o změnu zařazení pozemků p.č. 45/13, 45/17 a 336/5 nacházejících se v k.ú. Popkovice tak, aby:

- 1) plocha 083-P byla zařazena do rozvojové plochy 084-P s využitím jako SO (plocha smíšená obytná)
- 2) byl zrušen biokoridor LBK 129 přecházející přes tyto pozemky a tento zařazen také do rozvojové plochy 084-P s využitím taktéž jako SO
- 3) tyto pozemky p.č. 45/13 a 45/17 byly zařazeny do SO.

Odůvodnění námitky:

Uvedené pozemky jsou nyní v ploše ZVu a OVp (vždy částečně). Přes tyto pozemky vede biokoridor označený LBK 129. Tento biokoridor již nyní neplní svou funkci, protože pozemky u Bylanky p.č. 31/1, 34, 35 a 39/1, které tento biokoridor spojoval s biocentrem (lesem) p.č. 1043/1 budou se souhlasem MmP převedeny na stavební. O tuto změnu žádám také s přihlédnutím k okolní výstavbě a již vybudovaným inženýrským sítím. Pro podporu mé žádosti uvádím, že přes tento biokoridor vede městský pozemek určený pro vybudování přístupové komunikace (p.č. 401). Jako majitel těchto pozemků mám v úmyslu provést investiční výstavbu rodinného bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 45/13, 45/17 a 336/5, k.ú. Popkovice, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Miroslav Prokop. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 pozemků p.č. 45/13 a 45/17, v k.ú. Popkovice vymezena jako přestavbová plocha 083-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ _ VEŘEJNÁ ZELENĚ“ a část pozemků p.č. 45/13 a 45/17, v k.ú. Popkovice je vymezena jako přestavbová plocha 084-P se způsobem využití „SO – plocha smíšená obytná“. Části pozemků se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ _ VEŘEJNÁ ZELENĚ“ jsou součástí lokálního biokoridoru LBK 129. V návrhu ÚP pro 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. 336/5, v k.ú. Popkovice vymezen jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení lokálního biokoridoru LBK 129 na části předmětných pozemků p.č. 45/13 a 45/17, k.ú. Popkovice a proti vymezení plochy přestavby 083-P, kterou namítající požaduje změnit ze způsobu využití „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“ na způsob využití „SO – plocha smíšená obytná“.

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 územním plánu města Pardubice a nový územní plán toto navržení převzal a potvrdil. Plocha nebyla nikdy určena k zástavbě.

Pro doplnění systému sídelní zeleně jsou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy a plochy přestavby s využitím rekreace v zahrádkových osadách (RZ), občanské vybavení – hřbitovy (OH) a veřejná zeleň (ZV) a dále plochy změn v krajině s využitím plochy lesa (NL a krajinná zeleň (NK)). Hlavními návrhy jsou plochy zeleně:

- ve Svítkově v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka (plochy 079-P, 083-P, 085-P).

Plocha 083-P je navržena jako plocha pro zajištění funkčnosti LBK 129 – plocha veřejné zeleně.

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“.

V grafické části, ve výkresu 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.

Cílovým stavem je biokoridor vytvořit, nikoliv zrušit. 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.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že navržený způsob využití plochy přestavby 083-P pro zajištění funkčnosti LBK 129 odpovídá účelu plochy. Přestavbová plocha 083-P a lokální biokoridor LBK 129 budou v návrhu územního plánu Pardubice ponechány.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 271

ZLESÁK Martin

Pardubice

Námitka podána dne 27.6. 2018, pod č. j.: MmP 47826/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s plánovanou změnou v novém územním plánu týkající se pozemků v mém vlastnictví.

Změna z VS na SO mne připravuje do budoucna o možné zainvestování.

Odůvodnění námitky:

Pozemky zakoupeny především z důvodu podnikatelského záměru, který byl vázán na VS: autobazar, servis, atd.

Plánované investiční záměry ke zkvalitnění podniku. Nová úprava navíc omezuje budoucí rozvoj včetně prodejní ceny pozemků včetně zainvestovaných objektů.

Zařazení do skupiny SO neřeší nerušící výrobu a služby, což v budoucnu může nastat a počítá se s ním. Částečným řešením je zařazení do skupiny SK, která toto postihuje, avšak již neřeší nakládání s odpady, jak tomu bylo při VS.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 101, 104/2 a 407, k.ú. Popkovice, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Martin Zlesák. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 101, 104/2 a 407, k.ú. Popkovice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V038 s maximální výškou 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 S041 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VS – VÝROBNÍ SLUŽBY“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice anebo částečné řešení je i plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Pozemky se nacházejí v obytném území městské části Popkovice v sousedství rodinných domů. V obytném území by měly být pouze takové stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu obytného území a pohodu bydlení v městské obytné části Popkovice.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a

skladování. Vymezit plochu pro výrobu a skladování do území s převládající funkcí bydlení je nevhodnou změnou vzhledem k charakteru území a vzhledem k ochraně architektonických a urbanistických hodnot. Výrobní plochy nejsou slučitelné s bydlením, snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení.

Návrh územního plánu předmětné pozemky a jejich okolí zařadil do plochy smíšené obytné. Dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se plochy smíšené obytné obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovil podmínky pro využití smíšené plochy obytné následovně:

V podmínečně přípustném využití je možné umístit zařízení nerušící výroby a nerušících služeb, pokud svým charakterem či kapacitou nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením.

Plocha smíšená obytná odpovídá možnostem provozování stávající provozovny autobazaru, umožňuje její další rozvoj, ovšem v souladu s okolní zástavbou rodinného bydlení.

K výše uvedenému dále sdělujeme, že v dalších etapách pořizování ÚP došlo ke změně funkční plochy. Původní návrh ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ byl v této lokalitě (stejně jako v ostatních oddělených sídlech města) změněn na plochy „B – BYDLENÍ“. K této revizi koncepce došlo v rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy byla na základě požadavků městských obvodů provedena revize rozsahu vymezení ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a jejich umenšení a koncentrace do správních center. V oddělených sídlech byly původní plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ ve významném rozsahu změněny na plochy „B – BYDLENÍ“. V tomto smyslu bylo prověřeno a upraveno celé správní území města Pardubice. Nově navržená plocha „B – BYDLENÍ“ odpovídá faktickému stavu v území vzhledem k tomu, že pozemkové parcely č. 101, 104/2 a 407, k.ú. Popkovice se nacházejí v obytném jádru sídla v obytném území městské části Popkovice v sousedství rodinných domů.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 272

MÜLLER Josef, Ing

Pardubice

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52299/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako majitel a provozovatel budovy kravína K96 pro ustájení skotu na stavební parcele č. 103, k.ú. Mnětice, zásadně nesouhlasím s Vaším návrhem na změnu stávajícího způsobu využití plochy Zemědělská výroba živočišná - AZ na plochu VN - nerušící výroba. Tato námitka se logicky vztahuje na všechny dotčené pozemky náležící do uzavřeného areálu živočišné výroby, které tvoří v souladu s provozem společnosti Agrospol Hostovice a.s. funkční celek. Jedná se o pozemky č. 466/6, 468/16, 467/30, 466/1, 466/5, 500/2, 500/6, 500/4, 500/3, 468/18, 468/1, 169/1, 169/3, 163, 472/11, 471/13, 458/37, 471/12, 471/14, 471/20, 471/11, 140/1, 471/10, 140/2, 471/17, 140/3, 471/9, 471/19, 151/5, 151/4, 151/3, 151/2, 151/1, 471/15, 471/16, 471/18.

Odůvodnění námitky:

A) Charakter stávajícího využití pro účely chovu skotu se nezměnil

Charakter stávajícího využití pro účely zemědělské výroby, zejména pro účel chovu skotu se od výstavby areálu nezměnil. S uvedeným záměrem jsem v roce 2017 zakoupil od společnosti Agrospol Hostovice a.s. budovu kravína K96, p.č.st.103, kde pokračuji ve využití objektu pro ustájení skotu. V budoucnosti hodlám, v souladu a ve shodě se společností Agrospol Hostovice a.s., v uzavřeném areálu živočišné výroby využívat další budovy za účelem chovu hospodářských zvířat, skladování a manipulace s krmivem, hnojiště a silážní jámy, tedy pokračovat v čistě zemědělském využití areálu.

B) Postrádám důvod navrhované změny

Ve Vámi navrhované změně dotčené plochy na VN – nerušící výrobu **postrádám důvod změny a právní oporu**, jelikož, jak jsem již uvedl, areál za celou dobu existence nezměnil účel využití a zemědělská výroba probíhá od jeho založení nepřerušeno a v budoucnosti hodlám v kooperaci s majitelem významné části dotčených pozemků a všech ostatních budov v areálu Agrospol Hostovice a.s. ve stejném využití pokračovat. Zde se nabízí srovnání například s areálem bývalého hřebčince v Nemošicích, kde v návrhu nového územního plánu hodláte VZ - zemědělskou výrobu zachovat.

C) V navrhované změně spatřuji přímé ohrožení vynaložených investic

Ve Vámi navrhované změně dotčené plochy na VN - nerušící výrobu spatřuji **přímé ohrožení vynaložených investic**, jelikož Hlavní využití VN - nerušící výroby, tedy například logistické centrum, skladové a výrobní plochy pro činnosti související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy, odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu, zařízení stravování a dalšího vybavení pro zaměstnance, atd. zcela logicky nemohou respektovat zooveterinární, zoohygienické a etologické potřeby hospodářských zvířat. Zkrátka technicky nelze v dotčeném areálu provozovat stávající zemědělský provoz s dalšími Přípustnými využitími v rámci VN - nerušící výroby.

D) Aspekt sociální a ekologický

Jako občan, který se ve Mněticích narodil, bez přerušení zde žije a vychovává děti, jako aktivní zemědělec, ve Vámi navrhované změně dotčené plochy na VN - nerušící výrobu postrádám respekt k venkovskému odkazu, postrádám podporu udržitelného obhospodařování půdy a řádnou péči o krajinu (kterými chov skotu bez tržní produkce mléka bezesporu je). Mnětičtí občané zcela jistě nechtějí v našem krásném zákoutí řeky Chrudimky logistické centrum, jako vyrostlo například na úrodné půdě v Černé za Bory.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Zemědělskou stavbu na parcele st. 103 v k.ú. Mnětice vlastnil v době podání námitky dle údajů v KN Ing. Josef Müller. Namítající byl v době podání námitky vlastníkem uvedené stavby.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st. 103 v k.ú. Mnětice i okolní

pozemky náležící do uzavřeného areálu vyjmenované v námitce vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN –NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Námitka směřuje k zahrnutí areálu identifikovaného pomocí výše uvedených pozemků do stavové plochy s využitím odpovídajícím zemědělské živočišné výrobě.

V územním plánu jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využitím v souladu s § 3 odst. 2 a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

Všechny výše uvedené pozemky jsou v návrhu územního plánu zařazeny do zastavěného území, do stabilizovaných ploch. Stanovení využití těchto ploch by mělo v souladu s jejich zařazením do stavových ploch (bez označení jako plocha přestavby) odpovídat jejich reálnému využití v době tvorby návrhu územního plánu.

Dotčené území je v současné době prokazatelně využíváno k zemědělským účelům, přičemž z urbanistického hlediska není potřebné jeho využití měnit. Jedná se o zemědělský areál, který není v přímé návaznosti na obytnou výstavbu v sídle. V daném území nejsou dány důvody, pro které by bylo nezbytné uvedené území transformovat na novou funkci, proto bude v dalších fázích projednání návrhu územního plánu území vymezeno v ploše odpovídající zemědělským účelům.

K předmětnému uvádíme, že řešené pozemky byly v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zařazeny do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“. V této ploše tedy lze využívat budovy za účelem chovu hospodářských zvířat, skladování a manipulace s krmivem, hnojiště a silážní jámy, a pokračovat v čistě zemědělském využití areálu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 273

ROŽENSKÁ Anna zastoupena VLČKOVOU Šárkou – na základě plné moci
Pardubice

Námitka podána dne 2.7. 2018, pod č. j.: MmP 50118/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vymezení pozemku parcelní číslo 83/1, katastrální území Mnětice (6199981) z orné půdy na změnu typu funkční plochy části pozemku na bydlení nízkopodlažní předměstské (žádost o změnu ÚP XX/26) a zároveň požadujeme rozšíření charakteru změny z Plochy zemědělsky využívané půdy - PZ na Plochu smíšenou komerční - SK. Hlavní využití: občanské vybavení veřejné, komerční, zařízení nerušící výroby a nerušících služeb. V příloze předkládáme situační nákres, který byl již přílohou námětu na změnu ÚP města Pardubice. Změna se vztahuje jen v charakteru změny.

Odůvodnění námitky:

Na základě odvolání ze dne 14.2.2017 a zamítnutí z důvodu, že plocha leží v hlukovém ochranném pásmu letiště, žádáme o rozšíření žádosti o důvody vyjmutí dle obsahu námitky (viz výše). Jedná se i o rozvoj městské části Mnětice.

Omezení stanovené územním rozhodnutím o ochranném hlukovém pásmu letiště Pardubice se nevztahují pro daný účel využití, tzn. pro občanské vybavení veřejné, komerční a zařízení nerušící výroby a nerušících služeb - SK Plocha smíšená komerční.

Nedílnou součástí je situační nákres (viz příloha).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 83/1 v k.ú. Mnětice vlastní dle údajů v KN v rozsahu 1/3 podílu paní Anna Roženská, kterou na základě plné moci zastupuje paní Šárka Vlčková. Namítající je vlastníkem pozemku uvedeného v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedený pozemek situován do nezastavěného území s využitím „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje k vymezení části pozemku parc. č. 83/1 v k.ú. Mnětice jako zastavitelné plochy určené k bydlení a části pozemku jako plochy určené pro smíšenou komerci.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Plochy bydlení představují v územním plánování nejcitlivější funkční využití z hlediska hluku a kvality prostředí. Vzhledem k tomu, že Mnětice jsou plošně dotčeny ochrannými pásmy a hlukovou zátěží z provozu letiště, a současně jde o stabilizovanou sídelní strukturu s omezenou dopravní obslužností (průtahová komunikace bez alternativ dalšího dopravního napojení), nepovažuje se rozšiřování ploch bydlení za odůvodněné a v této lokalitě vhodné. Požadavek na vymezení plochy bydlení na pozemku parc. č. 83/1 v k.ú. Mnětice je v rozporu s koncepcí stabilizace území i s požadavky na ochranu zdravých podmínek pro bydlení a byl zamítnut.

Argument, že omezení z hlukového pásma se na komerční využití nevztahují, nelze přijmout. Řada forem občanského vybavení a služeb zahrnuje dlouhodobý pobyt osob (např. stravování, administrativní provozy, retail, zdravotní a sociální služby apod.) a je hlukově citlivá; navíc komerční funkce zpravidla zvyšují dopravní zátěž, což je v Mněticích s ohledem na jedinou průtahovou komunikaci nežádoucí. Připustit obecnou smíšenou komerční funkci by znamenalo otevřít široké spektrum činností v rozporu s limity a kapacitami území, případně podmínit realizaci řadou opatření, jež však nejsou v územním plánu garantovatelná a postrádají infrastrukturální oporu. Požadavek na vymezení plochy smíšené komerční na pozemku parc. č. 83/1 v k.ú. Mnětice je tedy v rozporu s koncepcí stabilizace a s limity využití území a byl zamítnut.

Z hlediska proporcionality lze konstatovat, že v tomto případě převažuje veřejný zájem na ochraně zdraví a kvalitního životního prostředí v území zatíženém hlukem z leteckého provozu, veřejný zájem na bezpečné a kapacitně zvládnutelné dopravní obsluze a koncepční stabilizace menších sídelních částí bez vytváření tlaku na infrastrukturu a bez zhoršení dopravních poměrů nad soukromým zájmem na rozšiřování výstavby v obci, ač by i tato výstavba mohla být v některých případech budována ve veřejném zájmu (např. obchodní středisko).

K závěru lze uvést, že s ohledem na stabilizovaný charakter zástavby Mnětic, plošné dotčení obce ochrannými a hlukovými pásmy letiště a nedostatečnou dopravní kapacitu (centrální průtah obcí bez alternativního napojení), jakož i s ohledem na neprokázanou potřebnost rozšiřovat zastavitelné plochy pro bydlení či komerci v této poloze, byla námitka v celém rozsahu zamítnuta. Navrhované změny by byly v rozporu s koncepcí územního plánu, s limity využití území a s požadavkem na udržitelný rozvoj.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

POLÁK Karel

Pardubice

Námitka podána dne 3.7. 2018, pod č. j.: MmP 49818/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1.) 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 Spojijském 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 Spojijského odpadu, neuvádí správný vsakovací poměr pro provedené výpočty
- v územním plánu není uvedeno žádné záplavové území ohrožené Spojijským odpadem
- jedná se pouze o meliorační stoku nikoli o vodní tok - potok s pramenem
- studie nerespektuje „bezzáborový“ návrh studie SOP Spojijský odpad Agroprojekce 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 / ŘSD 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 Spojijského / L odpadu (na Špici) za částku přesahující 0,5milionů Kč.
- nezohledňuje další odtokové možnosti ze Spojijského 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 Spojiil a plánuje totožné již v územním plánu schválené stavby - nehospodámé 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 možnost vyvlastnění pokud možno z větší části nedotčeny.
- dále uplatňuji námitku přiměřenosti záměru a požaduji její vyhodnocení

Odůvodnění námitky:

Studie hodnocení vlivů na životní prostředí LABE, PARDUBICE protipovodňová opatření na Spojijském 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, Spočil na úkor záboru našich pozemků v Pardubicích. Zpracovatel zapracoval 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 Spočil. Proto byla obcí Spočil vypracována studie (projekt) a územní plán obce Spočil má v územním plánu schválenou plochu poldru (rybníka / nádrže), který zásadně změní nutné zábory v obci Spočil a v oblasti Hůrek. Toto nebylo zohledněno při územním plánování a neprobíhá komunikace mezi obcí Spočil 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 Spočil 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 Spojidlem který by poldry na Hůrkách logicky neochránily, který je již ve schváleném územním plánu Spočil. 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 miliónů 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 Spojišském 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 průčtovat 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, požadují 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“ - Spojišského 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 Spočila). Věřím, že i tato informace pomůže se z historie poučit a chyby neopakovat. Nedošlo k dostatečnému vypořádání připomínky dotčeného orgánu obce Spočil 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 Spoil, Pardubický kraj, Povodí Labe, VaK Pardubice, Státní pozemkový úřad, studie AURUM, Agroprojekce, EVC, 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. Spoil i Iský 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 navyšování všech ploch pro výstavbu ve Staročernsku. Navíc při navyšování ploch ve Staročernsku je ohrožena jen obec

Spoil která nemá vybudovaný poldr. Ve Staročernsku 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 námitky:

2.) 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 - nehospodárné zacházení s pozemky a bezdůvodné zavádění předkupních práv
- koridor RK02 je v 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 vlastníkům 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.) Nesouhlasím s plánovaným rozdělením pozemků části plochy 223a-Z par.č. 1201 a 1202 k.ú. Pardubice na plochy SK a B. Požaduji úpravu územního plánu pro tyto plochy na plochu pro jako celek pro bydlení - B.

Jinak pokud je připomínka Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 12.4.2016 č.j. MmP 26010/2016 relevantní tak je nutné ji uplatnit na celé územní město Pardubice.

Odůvodnění:

Dovoluji si požádat o začlenění pozemků v ploše 223a-Z par. č. 1201 a 1202 k.ú. Pardubice obec Pardubice tak jak byly vedeny doposud tedy B - bydlení, v návrhu nového územního plánu je skrz tyto dva pozemky vedena dělící linie s využitím B a SK. Náš plán je tyto pozemky využít v souladu se zaregistrovanou studií města pro toto území tedy územní studie „Nový Rybník“ arch. Košaře, kde je na těchto pozemcích plánována bytová zástavba. Co se omezení kvůli hluku z komunikace SV obchvatu týče budou v objektech realizována taková technická opatření, aby byly splněny normy pro bydlení. Požaduji tedy posun dělící čáry řádově o několik metrů tak, aby tato byla na západní hranici pozemků par. č. 1201 a 1202 a tato byly celé určené tak jako doposud pro bydlení - B.

K celému územnímu plánu města pokud je uplatňována připomínka dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Pardubického kraje Č.j. 26010/2016 je nutné tuto připomínku uplatnit na celý nový územní plán nikoli pouze na zóny 219a-P, 219b-Z, 219c-P, 219d-Z

Pokud by byla připomínka KHS relevantní je třeba ji uplatnit na celý územní plán, jelikož se jedná o obecnou deklaraci ohledně vztahu hluku k obydlí. KHS nemůže diskriminovat a uplatňovat obecná pravidla ohledně hlukové zátěže bezdůvodně jen na nějakou část města Pardubic. Navíc jsme v roce 2018 kdy existuje spousta technických možností a opatření jak se s hlukovou zátěží vypořádat.

Obsah námítky:

4.) Nesouhlasím s plánovaným začleněním pozemku pare. č. 1107/90 v ploše 486-Z na plochu ZV. Požaduji úpravu územního plánu pro tyto plochy na plochu pro bydlení - B.

Odůvodnění:

Dovoluji si požádat o začlenění pozemků v ploše 486-Z pare. č. 1107/90 k.ú. Pardubice obec Pardubice z plánované plochy ZV na plochu B - bydlení logicky tak, aby tato navazovala v linii na sousední pozemky 1107/77 a 1107/86 vše k.ú. Pardubice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se v části 3 vyhovuje, v části 1, 2, 4 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 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 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“.

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 Staročensku, 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. Namítající požaduje zrušení navrženého trasování přeložky silnice I/36.

Namítající dále zmiňuje plochy s označením 219-b-Z a 219d-Z, z textu podané námítky se lze domnívat, že v případě těchto ploch, které jsou návrhem ÚP řazeny do ploch se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, je požadováno jejich přeřazení do ploch se způsobem využití „B-BYDLENÍ“.

- 3) Rozdělení pozemků p.č. 1201 a 1202 na část se způsobem využití „SK- PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a „B-BYDLENÍ“. Je požadována úprava vymezení, a to na jednotný způsob využití „B-BYDLENÍ“.
- 4) Začlenění pozemku p.č. 1107/90 v ploše 486-Z do plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Požadováno je zařazení předmětného pozemku do plochy se způsobem využití „B-BYDLENÍ“ v návaznosti na vymezení sousedních pozemků.

V části 1 se námitka zamítá.

V souladu s koncepcí odvádění odpadních vod a ochrany území před povodněmi bylo rozhodnuto o vymezení ploch pro výstavbu poldru 636-K v lokalitě severně od Spojišského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje (kde byl vymezen poldr Pardubice jako protipovodňové opatření PPO6) a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stabliního katastru. Aktualizací č. 1 ZÚR PK bylo vymezení opatření PPO6 zrušeno - důvodem byla skutečnost, že poldr 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.

V rámci PÚR ČR jsou Pardubice zároveň 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.

S hledem na širší souvislosti nutno dodat, že oproti návrhu pro veřejné projednání doznala lokalita v průběhu následujících projednání výrazného umenšení okolních rozvojových ploch.

V části 2 se námitka zamítá.

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. Územní rezerva s označením RK02 byla vymezena z důvodu optimalizace směrového vedení severovýchodní tangenty, odvedení tranzitní dopravy po severovýchodní tangentě mimo sídliště Dubina I a II.

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.

Plochy s označením 219b-Z a 219d-Z jsou, s ohledem na trasování dopravní infrastruktury – SV obchvatu Pardubice 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 námítce vyhovuje.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. 1201 a 1202 v k.ú. Pardubice vymezeny zčásti jako plochy změn „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, zčásti jako „B-BYDLENÍ“.

V rámci námítky je požadováno zahrnutí předmětných pozemků do plochy se způsobem využití „B-BYDLENÍ“.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

V návrhu pro veřejné projednání procházela přes předmětné pozemky hranice 2 odlišných ploch funkčního využití. Po obdržení námítky podatele byla koncepce rozvoje lokality opětovně prověřena a rozsah lokality 223a-Z/B smysluplně upraven tak, aby hranice funkčních ploch byla v souladu s hranicí předmětných pozemků.

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.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území. Je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace v ulici Hůrka a Na Drážce, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

V části 4 se námítka zamítá.

V návrhu ÚP pro 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. 1107/90 v k.ú. Pardubice vymezen jako plocha změny „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, přičemž je součástí nově vymezené lokality s ozn. 449-Z. Plocha byla ve shodném rozsahu vymezena v rámci platného ÚPm jako plocha zeleně krajinné rekreační a zeleně rekreační a v rámci III. změn ÚPm jako plocha vodní (III/1-1).

Plocha 449-Z byla vymezena jako ochranná zeleň podél komunikace I/36 v nové poloze jihovýchodní tangenty. Účelem bylo začlenění komunikace do území a ochrana sousedních ploch pro bydlení v lokalitě Nový rybník. V návrhu ÚP pro veřejné projednání na předmětnou plochu změny 449-Z přímo navazovala plocha změny 486-Z se způsobem využití „B-BYDLENÍ“.

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 byla vymezena z důvodu zajištění extenzivních forem rekreace v návaznosti na plochu nového rybníku. Zároveň s touto úpravou došlo i k úpravě způsobu vymezení předmětného pozemku 1107/90 k.ú. Pardubice, který byl v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezen se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ-ZEMĚDĚLSKÁ“. Tento způsob vymezení reflektuje návrh vymezení předmětného pozemku pro fázi společného jednání, kdy byl vymezen jako plocha NZ – ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA“.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že v námítce podatel požaduje, aby pozemek p.č. 1107/90 k.ú. Pardubice byl vymezen pro funkční využití „B-BYDLENÍ“ jako je tomu v případě pozemků v rámci lokality 486-Z. Tomuto požadavku však odporuje postoj namítajícího v rámci námítky podané zástupcem veřejnosti, kterou podal pan Jakub Kutílek, a v rámci které je vysloven nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy 486-Z/B, přičemž pan Karel Polák je jedním ze signatářů této námítky.

Výňatek ze zmíněné námítky zástupce veřejnosti: „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).“

Na základě uvedeného se tato část námítky 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. 275

TRUHLÁŘOVÁ Věra

Pardubice

Námitka podána dne 11.6. 2018, pod č. j.: MmP 41022/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Na parcele p.č.134/1, kterou vlastním, je dle platného územního plánu nařízena stavba 3 domů.

Z mého hlediska je to nelogické a v konečném důsledku zřejmě i protiprávní!

Odůvodnění námitky:

Vzhledem k mému věku budu převádět parcelu na vnuka, který na ní chce stavět rodinný domek.

Územní plán s touto jedinou alternativou zástavby blokuje veškeré snahy o získání finančních prostředků na zamýšlenou stavbu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 134/1, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN paní Věra Truhlářová. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro 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. 134/1, k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B - BYDLENÍ“. V návrhu ÚP pro 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 V089 s maximální výškou 12 m, podlažnost 2 + P a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S077 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu.

Námitka směřuje proti nařízení stavbě 3 domů na předmětném pozemku.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je předmětný pozemek p.č. 134/1, k.ú. Rosice nad Labem, vymezen do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“, kde je umožněno bydlení v rodinných domech. Návrh územního plánu v kapitole F.2 Podmínky prostorového uspořádání stanovuje maximální výšku zástavby (F.2.1) a typ struktury zástavby (F.2.2). Podmínky prostorového uspořádání 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“ a G.8.2.2. „Typy struktury zástavby“.

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.

Podmínky uspořádání zástavby jsou odvozeny ze stávajících charakteristik typů struktury zástavby v řešeném území. 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.

Pro předmětný pozemek je z hlediska prostorové regulace stanovena maximální výška zástavby a typ struktury zástavby. Maximální výška zástavby je stanovena na 12 m a podlažnost 2 + P. Typ struktury zástavby je stanoven do OBD – otevřená bloková drobná zástavba. Jedná se o objemově a měřítkově drobnou zástavbu, zástavbu se střední hustotou zastavění, zástavbu charakteru venkovských domů tvořených převážně menšími stavebními objemy.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání nestanovuje počet rodinných domů na jednotlivých pozemcích. Námitka se nevztahuje ke stabilizované ploše „B – BYDLENÍ“ ani k podmínkám prostorového uspořádání území. Umístění a počet rodinných domů bude projednáván v následujících povolovacích řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 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. 276

Pražská správa nemovitostí, s.r.o.

IČO: 17048869

Seifertova 9

130 00, Praha

Námitka podána dne 26.6. 2018, pod č. j.: MmP 51153/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V návrhu územního plánu je ve vymezeném území stanovena výška zástavby 12m a podlažnost 2+P (označení zóny V051).

S tímto nesouhlasíme a požadujeme zachovat podlažnost 4 N. P. a výšku zástavby 15m.

Odůvodnění námítky:

Pozemek včetně staveb jsme koupili v době, kdy v platném ÚP je ve vymezeném území plocha pro bydlení nízkopodlažní příměstské s podlažností 4 N. P. Naší motivací pro nákup byla i podlažnost 4 N. P. Snížením podlažnosti se naše investice znehodnocuje a také již od loňského roku probíhají architektonické a projekční práce směřující k výstavbě bytového domu.

Navíc se domníváme, že vzhledem k umístění pozemku (vymezeného území), tzn. nádraží na nejhlavnější ulici v Rosicích n. L., je podlažnost do 4 N. P. opodstatněná.

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.

Předmětný pozemek byl v návrhu pro veřejné projednání zařazen v ploše B (bydlení), v zóně určující maximální výšku zástavby V051, s maximální výškou zástavby v metrech / maximální podlažnost (počet nadzemních podlaží + podkroví) 12/2+P.

V námitce se požaduje zvýšit maximální výšku zástavby na 4 nadzemní podlaží podle původně platného ÚP.

Návrh nového územního plánu od počátku pořizování navrhuje v předmětné lokalitě maximální výšku zástavby 12/2+P. Namítající se odkazuje na původní územní plán, který pro plochy BP (bydlení nízkopodlažní příměstské) v přípustném využití hlavním uvádí stavby pro bydlení – rodinné domy, v přípustném využití doplňkovém jsou dále vyjmenovány stavby pro bydlení – do 4 n.p., u plochy je popsáno, že převažuje čisté bydlení v rodinných domech s možností integrace zařízení základní občanské vybavenosti, případně s jednotlivými objekty základní občanské vybavenosti, a že zástavbu tvoří především rodinné domy a nízkopodlažní bytové domy.

Podmínky prostorového uspořádání (tedy stanovené maximální výšky a typy struktury zástavby) vycházejí z existujícího charakteru a převažující výškové hladiny zástavby v území předmětného pozemku. Předmětný pozemek je zařazen v typu struktury zástavby OBD – otevřená bloková drobná zástavba, v území označeném jako oddělené sídlo – stabilizace stávajícího venkovského charakteru zástavby (převážně OBD/VD – otevřená bloková drobná/velmi drobná zástavba).

Územní plán jako takový není neměnný dokument, v návrhu nového ÚP stanovená maximální výška zástavby (12/2+P) v této části sídla odpovídá převažující zástavbě rodinných domů. Pro část bloku s bytovými domy o 4 NP je stanovena maximální výška zástavby V052 15, tedy s maximální výškou zástavby 15 m, v souladu s výškou bytových domů.

Sídlo Rosice má převážně rezidenční charakter s nižší hladinou zástavby odpovídající rodinným domům, s několika nižšími bytovými domy přibližně uprostřed sídla, dále směrem na východ podél železnice jsou situovány starší výrobní a skladové haly a průmyslový areál, kde je maximální výška stanovena 15 m. Maximální výška zástavby je určena za účelem zachování existujícího charakteru zástavby rodinných domů, kam předmětný pozemek patří, navýšení hladiny zástavby v této části sídla na okraji Pardubic není žádoucí.

Původní ÚP umožňoval 4 NP z důvodu existence bytových domů, nový ÚP má ale pro bytové domy vlastní zónu určující maximální výšku zástavby (V052 15), ve zbývajícím území není tak velká výška adekvátní.

V Politice architektury a stavební kultury (strategickém dokumentu s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí, dle § 136a stavebního zákona) je v části Začlenění staveb do prostředí uvedeno: „Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.“ Stanovením zóny maximální výšky zástavby 12/2+P, do které náleží i předmětný pozemek, je respektováno a kultivováno existující prostředí střední části Rosic nad Labem. V zóně směrem na východ, navazující na volnou krajinu, je maximální výška zástavby nižší (9/2+P) pro pozvolný přechod sídla do krajiny, v souladu s charakterem 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

NÁMITKA Č. 277

PŮLPÁN Rudolf

Chrastavec

Námitka podána dne 4.7. 2018, pod č. j.: MmP 52236/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka na využití parcel k.č. 46 a k.č. 47/1 v k.ú. Rosice nad Labem. V návrhu územního plánu jsou plochy uvedených parcel uvedeny jako NK - krajinná zeleň. Žádám o změnu na SR - plocha smíšená obytně rekreační, neboť jsou tak již několik desítek let skutečně využívány. Podávám jako vlastník 46 a 47/1.

Odůvodnění námitky:

V katastru nemovitostí je parcela 47/1 vedená jako trvalý travní porost (dříve pastvina) a parcela k.č. 46 jako ostatní plocha. Na uvedených parcelách je vybudovaná přístupová cesta, kterou využívám a kterou občas s mým souhlasem využívají zahrádkáři osady na p.č. 45/1 do doby jejího zrušení. Dále jsou na parc. 47/1 a 46 umístěny studny a zařízení pro chov zvířat. Využívají se jako pastvina, dále pro sport a rekreaci již několik desetiletí. Předpokládá se budování dalších zařízení (např. bazén).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 46 a 47/1 v k.ú. Rosice nad Labem vlastní dle údajů v KN Ing. Rudolf Půlpán. Namítající je vlastníkem pozemků uvedených v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 výše uvedené pozemky situovány do zastavěného území s využitím „NK - KRAJINNÁ ZELEŇ“. Pozemek parc. č. 46 je částečně situován též do plochy přestavby 096a-P s využitím „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje k zařazení pozemků parc. č. 46 a 47/1 v k.ú. Rosice nad Labem do plochy smíšené obytně rekreační.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Pozemky dotčené námitkou nejsou tvořeny přírodními plochami ani prvky ekologické stability. Reálný charakter území v tomto případě neodpovídá zařazení pozemků do funkce krajinné zeleně. Jde o území dlouhodobě antropogenně využívané a evidované v KN jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Dotčené území nedisponuje charakteristikami, které by odůvodňovaly zachování krajinné plochy NK.

Pozemky jsou dlouhodobě využívány pro rekreační a obytně-rekreační účely. Na pozemcích se nachází přístupová cesta, studny, drobná chovatelská a rekreační zařízení. Území je využíváno pro sport, rekreaci a ustájení zvířat. Území navazuje na zastavěnou část Rosic nad Labem, resp. na plochu přestavby 095a-P, částečně je i její součástí. Pozemky tvoří přirozený kontakt se stávající obytnou strukturou. Změna funkční plochy tak představuje doplnění stávající urbanizované části území, nikoliv její rozšiřování do volné krajiny a zároveň nevyvolává nepřiměřené požadavky na dopravní či technickou infrastrukturu.

Přístup k území je dlouhodobě zajištěn stávající komunikací. Navrhovaná funkce nezakládá potřebu nové významné infrastruktury ani intenzivní dopravní zátěže.

Návrh namítajícího je v souladu s požadavky na udržitelný rozvoj území, s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Změna představuje efektivní a prostorově úsporné využití pozemků, které již nyní nemají pouze přírodní charakter. Nedochází k narušení krajiny ani ekologických hodnot.

Na základě komplexního prověření území, zahrnujícího posouzení jeho prostorových a urbanistických charakteristik, stávajícího funkčního využití, dostupnosti veřejné infrastruktury a návaznosti na zastavěné území, bylo vyhodnoceno, že z hlediska koncepce rozvoje sídla je nejvhodnější stanovit pro celou vymezenou plochu přestavby funkční využití B - bydlení. Toto řešení nejlépe odpovídá reálnému potenciálu území a zajišťuje jeho racionální a udržitelný rozvoj.

Požadavku námítky na vymezení smíšené rekreační funkce vyhověno není, nicméně námitce se i přes to částečně vyhovuje, jelikož uvedené pozemky jsou na jejím základě zařazeny do zastavitelných ploch B- bydlení, které umožní majiteli pozemků širší škálu využití než tomu bylo ve verzi návrhu územního plánu pro veřejné 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 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. 278

Rosice Park, a.s.

IČO: 06346545

K Vinici 1256

530 02, Pardubice

Námitka podána dne 11.6. 2018, pod č. j.: MmP 41116/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Na výkrese předpokládaných záborů půdního fondu - ZPF II.3.1. je vyznačena plocha IV třída ochrany zemědělské půdy na části parcel 264/1, 604/15, p.č.st.642 a na parcelách p.č.st.181, p.č.st.641, p.č.st.646, p.č.st.649, p.č.st.894, p.č.st.1010 a p.č.st.1012 tedy parcel, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha, ostatní plocha, ostatní komunikace.

Odůvodnění námitky:

Doloženo přílohami:

Územní rozhodnutí MmP 33223/2013 - 11 x A4

Stavební povolení MmP 26479/2016 - 11 x A4

Stavební povolení DUCR-24913/16/Bn - 4 x A4 Výpis z LV, katastrální mapa - 3 x A4, 1 x A3 Výkres koordinační situace - dle platného stavebního povolení se zakreslením rozporu - 1 x A3

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky p.č.st.181, p.č.st.641, p.č.st.642, p.č.st.646, p.č.st.649, p.č.st.894, p.č.st.1010, p.č.st.1012, 264/1 a 604/15 vše v k. ú. Rosice nad Labem, jsou ve vlastnictví namítajícího.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – Výroba nerušící. Z výkresu II.3.1 „VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - ZPF“ dále vyplývá, že část předmětných pozemků je zařazena do IV třída ochrany zemědělské půdy.

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, 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.

Námitka se zamítá, jelikož je nedůvodná. Pořizovatel 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. Na základě výše uvedeného 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 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. 279

Rosice Park, a.s.

IČO: 06346545

K Vinici 1256

530 02, Pardubice

Námitka podána dne 11.6. 2018, pod č. j.: MmP 41108/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Na výkrese koncepce dopravní infrastruktury I.2d je na hranici parcely p.č.264/1 v k.ú. Rosice nad Labem vyznačena samostatně vedená stezka (bezmotorová komunikace pro pěší a cyklisty). Pokud by bylo uvažováno s vedením stezky po parcele p.č.264/1, pak s tímto řešením nesouhlasíme a odkazujeme se na platnost územního rozhodnutí č.j. MmP 33223/2013, stavební povolení č.j. MmP 26479/2016 a stavební povolení č.j. DUCR-24913/16/Bn.

Při projekčních pracích na stezce (mimo našich pozemků) je potřeba uvažovat s křížením s železniční vlečkou a hlavní vjezdové komunikace do našeho areálu.

Odůvodnění námitky:

Doloženo přílohami:

Územní rozhodnutí MmP 33223/2013 - 11 x A4

Stavební povolení MmP 26479/2016 - 11 x A4 Stavební povolení DUCR-24913/16/Bn - 4 x A4 Výpis z LV, katastrální mapa - 3 x A4, 1 x A3 Výkres koordinační situace - dle platného stavebního povolení se zakreslením rozporu - 1 x A3

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Společnost Rosice Park, a.s. je dle údajů v KN vlastníkem pozemku p.č. 264/1, k.ú. Rosice nad Labem.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“ zřejmé, že je přes dotčený pozemek vedena schematická trasa cyklostezky, tak jak to uvádí podatel.

Podatel požaduje vést tuto trasu stezky mimo pozemek ve svém vlastnictví, v souladu s vydanými pravomocnými rozhodnutími, které doložil jako přílohu námitky.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

Vymezení stezky v návrhu ÚP je koncepční a nevymezuje přesné parcelní vedení. Technické řešení včetně křížení vlečky a vjezdové komunikace bude řešeno v navazujících stupních projektové přípravy. Existující povolení budou respektována.

Pěší a cyklistická doprava je významnou součástí dopravního systému města, které ji dlouhodobě rozvíjí. Územní plán řeší cyklistickou dopravu na principu plošné prostupnosti území. Cyklistický provoz je uvažován na všech komunikacích, motorových i bezmotorových, vyjma zvláštních případů. Cyklistická doprava je proto (i z hlediska nároků na nové komunikace a nová propojení v území) navázána na dopravu motorovou (kde je cyklistický provoz zohledněn dle následujících zásad) nebo pěší (bezmotorové komunikace a propojení).

Z důvodů výše uvedených 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. 280

Rosice Park, a.s.

K Vinici 1256

530 02 Pardubice

Námitka podána dne 11. 6. 2018, pod č. j.: MmP 41120/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Na výkrese koncepce krajiny I.2f je na parcele 264/1, 604/15 a p.č.st.649 (vše k.ú. Rosice nad Labem) vyznačena ostatní významná plocha sídelní zeleně, která svým vyznačením neodpovídá platnému územnímu rozhodnutí č.j. MmP 33223/2013, které nabylo právní moci 17.7.2013 a platnému stavebnímu povolení č.j. MmP 26479/2016, které nabylo právní moci 24.5.2016 a jehož realizace byla zahájena v dubnu 2018 a platnému stavebnímu povolení č.j. DUCR-24913/16/Bn.

ODŮVODNĚNÍ:

Doloženo přílohami:

Územní rozhodnutí MmP 33223/2013 - 11 x A4

Stavební povolení MmP 26479/2016 - 11 x A4

Stavební povolení DUCR-24913/16/Bn - 4 x A4

Výpis z LV, katastrální mapa - 3 x A4, 1 x A3

Výkres koordinační situace - dle platného stavebního povolení se zakreslením rozporu - 1 x A3

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Společnost Rosice Park, a.s. je dle údajů v KN vlastníkem pozemkových parcel p.č. 264/1, 604/15, k.ú. Rosice nad Labem a stavební parcely č. 649, k.ú. Rosice nad Labem.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ zřejmé, že předmětné pozemky jsou v daném výkrese označeny jako ostatní významné plochy zeleně.

Podatel namítá, že vyznačení zeleně na jeho pozemcích neodpovídá stavu území a neodpovídá vydaným rozhodnutím. Konkrétní požadavek na změnu návrhu neuvádí, ale je zřejmé, že usiluje o narovnání faktického a právního stavu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu, kterými je podatel dotčen.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil a potvrzuje, že se jedná o věcné řešení, kterým je podatel dotčen, neboť se týká jeho vlastnictví.

Námitce bylo vyhověno a výkres I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ byl pro další fázi projednání návrhu ÚP upraven tak, aby byl v souladu s vydanými rozhodnutími. Pozemky podatele již nejsou zatíženy vymezením „ostatní významné plochy 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. 281

Haupt Radim

Pardubice

Námitka podána dne 13. 6. 2018, pod č. j.: MmP 42009/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požaduji zařazení pozemků p.č.909 a p.č.918 a dalších dle LV 10157 v k.ú. Lány na Důlku do ploch s rozdílným způsobem využití, které by umožnily v dané lokalitě šetrné umístění 2 rekreačních objektů. (nezávislé na připojení na inž. sítě), bez zátěže na životní prostředí.

ODŮVODNĚNÍ:

Po kompletním vytěžení jsme zahájili regeneraci lesa, která bude vyžadovat nemalé finanční i lidské úsilí. Vzhledem k tomuto faktu bychom chtěli v dané lokalitě pobývat a využívat ji k lidskému potěšení. Od těžařské společnosti jsme les koupili v desolátním stavu a rádi bychom les vrátili do původního stavu dle přirozeného původního vývoje. Toto vše bychom rádi sledovali a uskutečňovali „zblízka“ a ne jenom o volných víkendech.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky uvedené na LV 10157 (k.ú. Lány na Důlku) vlastní dle údajů v KN Bc. Radim Haupt. Namítající je vlastníkem pozemků uvedených v námitce.

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

V návrhu ÚP pro 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 z LV 10157 (k.ú. Lány na Důlku) součástí nezastavěného území a nachází se ve stabilizovaných plochách z větší části vedených jako „NL – plochy lesní“, dále jako stabilizované plochy „NK – krajinná zeleň“, „NSz – plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská“, „W – vodní plocha“ a „PV – veřejné prostranství.“

Namítající požaduje zahrnutí pozemků z LV 10157 (k.ú. Lány na Důlku) do takové plochy s rozdílným způsobem využití, která umožní výstavbu dvou rekreačních objektů v tomto území, popř. úpravě textové části územního plánu do podoby, která umístění uvedených objektů umožní v plochách, do nichž jsou dnes výše uvedené pozemky přiřazeny.

V územním plánu jsou vymezeny jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využitím v souladu s § 3 odst. 2 a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití.

Všechny výše uvedené pozemky jsou v návrhu územního plánu zařazeny do nezastavěného území, do stabilizovaných ploch. Stanovení využití těchto ploch by mělo v souladu s jejich zařazením do stavových ploch (bez označení jako plocha přestavby) odpovídat jejich využití v době tvorby návrhu územního plánu.

Pozemky dotčené námitkou jsou v katastru nemovitostí evidovány převážně jako lesní pozemky. Tato evidence vychází z jejich zařazení mezi pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) podle lesního zákona. Právní režim těchto pozemků je závazný pro pořizování i obsah územně plánovací dokumentace, neboť lesní zákon ukládá projektantům a pořizovatelům územních plánů povinnost dbát zachování lesa a řídit se ustanoveními tohoto zákona (§ 14 odst. 1 lesního zákona).

Z uvedeného důvodu jsou pozemky v územním plánu vymezeny v odpovídající ploše s rozdílným způsobem využití určené pro les (plocha NL). Územní plán vychází z platného právního a evidenčního stavu,

který je určující pro posouzení funkčního využití pozemků. Momentální bezlesý stav dotčených pozemků je z hlediska jejich zařazení mezi PUPFL irelevantní, neboť právní úprava je postavena na principu materiálního pojetí lesa, tzn. že lesní zákon vychází z materiálního pojetí pozemku určeného k plnění funkcí lesa, kdy rozhodující není jen aktuální vegetační stav, ale právní určení pozemku a jeho určení k obnově lesního porostu. Bezlesí může být pouze dočasným stavem, který neovlivňuje právní režim pozemku. Pouhá absence porostu nezakládá právo ani povinnost automaticky změnit jejich funkční využití či vyjmout je z lesního půdního fondu. Aktuální judikatura potvrzuje, že rozhodující je právní status a schopnost pozemku plnit funkce lesa, nikoliv jeho dočasné odlesnění. Pro změnu lesního pozemku na jinou plochu s rozdílným způsobem využití (zejména na plochu zastavitelnou) s sebou nese povinnost prokázat převažující zájem na této změně nad veřejným zájmem na ochranu lesa. V tomto konkrétním případě však nebyl jiný veřejný zájem převažující nad zájmem na ochraně lesa prokázán.

Pokud v budoucnu vznikne potřeba umístit na těchto pozemcích stavby či zařízení související s hospodařením v lese, lze tuto potřebu řešit v rámci stávajícího funkčního využití, nikoli změnou charakteru plochy. Stavební úřad může při rozhodování vycházet z toho, že v nezastavěném území lze dle § 18 odst. 5 stavebního zákona umísťovat stavby sloužící k obhospodařování lesa. Tento postup je v souladu se systémem ploch s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., která umožňuje realizaci staveb přímo v rámci ploch určených pro les, aniž by bylo nutné měnit základní funkční využití pozemku. Územní plán navrženým využitím lesních ploch tento princip také podporuje.

Z výše uvedených důvodů územní plán zachovává stávající funkční vymezení dotčených pozemků jako ploch lesních. Takové řešení je v souladu s právními předpisy, judikaturou a principy ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, přičemž zároveň nevylučuje realizaci nezbytných staveb sloužících lesnímu hospodářství, vyžadují-li to provozní potřeby.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 282

Rainberg Alois, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50334/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka č.1 Nesouhlasím s rozsahem vymezení ploch 431-Z, 432-Z, 433-Z a navrhuji jejich rozšíření v souladu plošným vymezením plochy V312 severním směrem (rozšíření plochy 433-Z). Dále navrhuji změnu způsobu vymezení ploch 431-Z a 432-Z jako jednu souvislou zastavitelnou plochu.

Námitka č.2 Nesouhlasím s výškovým omezením v rámci plochy V312 (12m) a navrhuji zvýšení této mezní hodnoty v souvislosti s uvažovaným využitím pro zdravotnické zařízení (v areálu stávající nemocnice je v rámci plochy V213 výška omezena na hodnotě 30m).

Námitka č.3 Nesouhlasím s vymezením RBC 916, které není vymezeno v souladu se ZÚR Pk, a požaduji vymezení tohoto prvku ÚSES pouze v odůvodnitelném rozsahu, tj. v souladu s nadřazenou ÚPD.

Námitka č.4 Požaduji přehodnocení Lokality Podkova z hlediska urbanistické koncepce a navrhuji prověřit možnosti jejího využití ve vazbě na plochy a navrhované funkce v jejím bezprostředním okolí, jejichž využití je navrženo pro funkce OS, DS a SO. Požaduji využít potenciál této lokality zejména z hlediska její polohy – poloha v zastavěném území s možností dopravní obslužnosti, z hlediska integračních principů je lokalita v přímém sousedství s regionálním centrem, v docházkové vzdálenosti od jedné z bran do města (nádraží), v přímém kontaktu s integrační osou lokálního významu, lokalita je součástí navrženého kompaktního města apod.

Námitka č.5 Nesouhlasím s navrženým způsobem využití plochy stabilizace plochy NK, která je vymezena po pozemcích v Lokalitě Podkova, a požaduji vymezení Lokality Podkova jako plochy přestavby pro funkci SO nebo SK (případně ve stejné funkci, jak budou vymezeny plochy v návrhu pro veřejné projednání označené jako 178-P), případně pro jinou vhodnou funkci umožňující stavební využití této lokality. V souvislosti se změnou využití této lokality požaduji upravit veškeré další podmínky vztahující se k této ploše (výška zástavby, struktura zástavby apod.)

Námitka č.6 Požaduji zrušit v Lokalitě Podkova, která je součástí vymezeného zastavěného území, vymezení plochy s omezením výstavby v nezastavěném území, jakožto podmínku zcela nesmyslnou.

Námitka č.7 Nesouhlasím s vymezením plochy A49 a požaduji ji zrušit, případně alespoň redukovat její rozsah vymezení. Případnou nutnou ochranu požaduji stanovit pouze v rozsahu původních hodnotných staveb (vila a původní továrna), nikoliv v rozsahu novodobých a kulturně zcela nehodnotných přístaveb.

Námitka č.8 Nesouhlasím s vymezením plochy US-11, resp. s vymezením východního polygonu této plochy, kdy tato plocha zahrnuje plochy 263-P, 265-P a stabilizovanou plochu PV (S. K. Neumanna). Pokud je podmínka zpracování územní studie pro plochu 265-P nezbytná, požaduji vymezení samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie a to pouze v rozsahu vymezení plochy 265-P, bez vazby na další plochy, které leží západně od ulice S. K. Neumanna a mají zcela jiný charakter.

Námitka č.9 Nesouhlasím se stanovením pořadí změn v území pro plochy na východním okraji Dražkovic C-1 – C-3 (např. 332a-Z) a nesouhlasím s odůvodněním této etapizace, které obsahuje řadu chybných informací, požaduji zařazení do první etapy.

Námitka č.10 Nesouhlasím se stanovením podmínky dohody o parcelaci pro plochy DP-20, DP-29, DP-37.

ODŮVODNĚNÍ:

Odůvodnění námitky jako celku (oprávnění uplatnit námitku): Návrh řešení Územního plánu Pardubice – upravený návrh pro veřejné projednání se dotýká pozemků v mém vlastnictví (možno ověřit v KN) a jsem tedy oprávněn uplatnit tuto námitku.

1. Lokalita Dražkovice:

ÚP zahrnuje mj. pozemky p. č. 100/3, 100/4, 112/27, 139/28 v k. ú. Dražkovice (pozemky v mém vlastnictví) do ploch 431-Z, 432-Z, 433-Z a dále na svých pozemcích navrhuje stabilizovat plochy NSz.

2. Lokalita Podkova:

ÚP navrhuje na pozemcích p. č. 3722, 3730, 3729/1 (pozemky v mém vlastnictví) v k. ú. Pardubice stabilizovat plochu se způsobem využití „NK – krajinná zeleň“ a současně je zahrnuje do zastavěného území. Dále tyto pozemky navrhuje zahrnout do regionálního biocentra (RBC 916).

Z hlediska prostorového uspořádání – stanovení maximální výšky zástavby (maximální výška zástavby v metrech – max. podlažnost) umožňuje ÚP zástavbu max. výšky 6 m o jednom nadzemním podlaží + podkroví, současně zahrnuje tuto lokalitu do významné krajinné osy s omezením maximální výšky zástavby a zahrnuje ho do zóny V097. Z hlediska struktury zástavby je předmětná lokalita zahrnuta do významné krajinné osy s možností umísťovat jen drobné stavby, stanoveným typem zástavby je RD – rozvolněná drobná zástavba, území je součástí zóny S088.

Z hlediska urbanistické koncepce je lokalita součástí vymezeného kompaktního města. V úrovni koncepce rozvoje území je lokalita zahrnuta do krajinného pásu (podél řeky). Lokalita je součástí plochy s omezením výstavby v nezastavěném území – plochy, ve kterých je vyloučeno umísťování vybraných staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ. ÚP se této lokalitě dotýká i v dalších svých částech.

3. Lokalita Sv. Anna:

Návrh ÚP zahrnuje pozemky p. č. st. 1491/1, p. č. 2495/3 v k.ú. Pardubice (pozemky v mém vlastnictví) do navrhované plochy přestavby 265-P s navrženým způsobem využití „SK – plocha smíšená komerční“ a dále v této lokalitě vymezuje kulturní hodnotu – architektonicky významnou stavbu A49.

4. Dražkovice východ:

Pozemek 367/3 a část pozemku 367/1 (pozemek v mém vlastnictví) v k. ú. Dražkovice je zahrnut do ploch 332a-Z a DP-20.

Odůvodnění jednotlivých bodů námítky:

Námítka č.1 Z důvodu jednoznačnosti dokumentace navrhuji sjednotit vymezení zastavitelných ploch a zón určujících maximální výšku zástavby. Oboustranné obestavění koridoru pro silnici I/37 je logické, případný střet s koridorem X01 je možno řešit (viz 315-Z).

S ohledem na skutečnost, že celá lokalita má být prověřena územní studií (US-12) navrhuji sjednotit plochy 431-Z a 432-Z a plochu W mezi nimi do jedné zastavitelné plochy s podmínkou zajištění funkčnosti vodohospodářských systémů (možnost zatrubnění vodoteče, lokální změna trasy vodoteče apod.).

Námítka č.2 S ohledem na uvažované využití (nemocnice apod.) se v porovnání s podmínkami stanovenými pro stávající areál krajské nemocnice hodnota 12 m jeví jako nedostatečná a mohla by se v budoucnosti projevit jako problém. Navrhuji tedy tento parametr prověřit ve vazbě na navrhované využití.

Námítka č.3 RBC 916 je v ÚP vymezeno ve větším rozsahu než jak je vymezeno v ZÚR Pk. ÚSES je veřejně prospěšným zájmem, ale zvětšení rozsahu ploch pro ÚSES nad minimální parametry jednotlivých prvků nebo na rámec vymezení v nadřazené dokumentaci není odůvodněno a odůvodnitelné ani není.

Námítka č.4 a č.5 Lokalita Podkova je zahrnuta do zastavěného území. Jednou z priorit územního plánování kraje, pro zajištění udržitelného rozvoje území, které stanovuje ZÚR Pk, je vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. mj. je prioritou soustředit se přitom zejména na: „a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny; b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině;...” Navrhuji využít potenciál této lokality zejména z hlediska její polohy – poloha v zastavěném území, dopravní obslužnost, z hlediska integračních principů je lokalita v přímém sousedství s regionálním centrem, v docházkové vzdálenosti od jedné z bran do města (nádraží), v přímém kontaktu s integrační osou lokálního významu, lokalita je součástí navrženého kompaktního města apod.

Námítka č.6 Vymezení plochy, ve které je omezena výstavba v nezastavěném území v území, které je součástí zastavěného území je zcela nedůvodné a zmatečné. § 18 odst. 5 SZ není možno aplikovat v území, které je zastavěným územím.

Námítka č.7 Ochrana strojířny, mostárny a kotlářny Aloise Rainberga, č. p. 797 je jistě bohužel záměrem. Tato stavba se ovšem skládá z několika částí. Jedná se o původní vilu, na kterou navazuje původní industriální stavba a dále novodobé

přístavby. Vymezená plocha A49 zahrnuje celou stavbu, ale architektonicky a kulturně hodnotné jsou pouze původní stavby. Transformace celého areálu bude probíhat komplexně, ale pokud je nezbytná a dotčenými orgány požadovaná ochrana nástroji územního plánu, tak navrhuji ochranu pouze původních staveb nebo jejich částí.

Námítka č.8 Ulice S. K. Neumanna je územním plánem stabilizována (včetně podjezdu) a tedy bude i nadále tvořit bariéru mezi plochami 263-P a 265-P. Projednání ÚS ve velkém plošném rozsahu je značně problematické a její vypracování nákladné. Pro možnost přestavby tohoto území je takto široce vymezené území s podmínkou územní studie jako podmínky pro rozhodování není odůvodnitelné, naopak realizaci transformace území může zkomplikovat. S ohledem na rozsah plochy 265-Z s podmínkou souhlasím, ale ne společně s dalším územím, jehož uživatelé a vlastníci mohou mít zcela jiné zájmy a časové nároky a možnosti. Podmínky provázanosti širšího území lze stanovit v zadání jednotlivých studií.

Námítka č.9 a č.10 Stanovení podmínek etapizace pro tyto plochy není opodstatněné, navíc obsahuje chyby (C-4 ?), podstatně mění podmínky proti platné ÚPD. Odůvodnění obsahuje rovněž řadu chybných a protichůdných informací (západní okraj, počet etap) atd. Vzdálenost od lokálního centra není důvodem ke stanovení etapizace, zohledněna by měla být možná spíše vazba na stávající infrastrukturu. Podmínka správního aktu umožňujícího užívání staveb na 70% výměry předchozí etapy při současném požadavku uzavření dohody o parcelaci a délce povolenacích procesů zástavby v ČR je pro rozvoj bydlení v Dražkovicích zcela likvidační, a popírá i uvedené informace v odůvodnění této lokality a vhodnost využití této lokality. Samostatné odůvodnění podmínky DP-20 není uvedeno vůbec (obecné zdůvodnění ploch DP není dostačující – pro vymezení veřejného prostranství není dohoda o parcelaci jedinou možností vzniku). Realizace staveb v tak rozsáhlém území, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, při větším počtu vlastníků je nepřiměřeně omezujícím prvkem, a pokud na stejné území je uvalena podmínka etapizace, je třetí etapa (C-3) prakticky nerealizovatelná, přestože je velice vhodná k výstavbě, tak jak je uvedeno v odůvodnění.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v částech 1, 2, 4 a 5 zamítá, v části 9 se částečně přijímá a v částech 3, 6, 7, 8, a 10 se přijímá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 3729/1, 3730 („lokalita Podkova“), st. 1491/1 a 2495/3 („lokalita Sv. Anna“) v k. ú. Pardubice a pozemkové parcely č. 100/3, 100/4, 112/27, 139/28 („lokalita Dražkovice“), 367/3 a 367/1 („lokalita Dražkovice východ“) v k. ú. Dražkovice vlastní dle údajů v KN Rainberg Alois. Namítající je v době podání námítky vlastníkem předmětných pozemků.

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

Námítka je rozdělena do 10 částí ve 4 lokalitách (Dražkovice, Podkova, Sv. Anna, Dražkovice východ).

A. LOKALITA DRAŽKOVICE

Pozemky parc. č. 100/3 a 100/4 v k. ú. Dražkovice byly v návrhu pro veřejné projednání vymezeny v zastavitelné ploše 432-Z s využitím SK (plocha smíšená komerční) i s dalšími pozemky severozápadně od něj.

Pozemek parc. č. 112/27 v k. ú. Dražkovice byl v návrhu pro veřejné projednání zařazen v ploše W (vodní plocha).

Pozemek parc. č. 139/28 v k. ú. Dražkovice byl v návrhu pro veřejné projednání v jižní části součástí zastavitelné plochy 433-Z s využitím SK (plocha smíšená komerční).

Dále je východní část pozemků parc. č. 100/3 a 139/28 v k. ú. Dražkovice v návrhu pro veřejné projednání zahrnuta do ploch NSz (plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská) a zároveň jsou dotčeny překryvným koridorem X08 s využitím DS.k (koridor silniční dopravy).

Ad1 – rozšíření a sjednocení zastavitelných ploch

Namítající v části 1 námítky požaduje rozšíření zastavitelných ploch 431-Z, 432-Z, 433-Z. A dále požaduje sloučení zastavitelných ploch 431-Z a 432-Z a plochy W (vodní plocha) do jedné zastavitelné plochy.

S rozsahem zastavitelných ploch 431-Z, 432-Z a 433-Z a s využitím ploch SK (plocha smíšená komerční) obsažených v návrhu pro veřejné projednání nesouhlasilo ve svém stanovisku Ministerstvo životního prostředí, č. j. 50349/2018, ze dne 4. 7. 2018. V tomto stanovisku se uvádí, že: „Ministerstvo se k lokalitě částečně již vyjadřovalo v rámci XVIIb.-1 změn ÚP Pardubice, kde byla lokalita pojmenována XVIIb.-1/5. Záměrem bylo realizovat zeleň krajinnou, zeleň izolační, systém silniční dopravy, plochy měly ve veřejném zájmu sloužit pro vybavenost uživatelů frekventované silnice I/37 (viz

stanovisko č. j. MZP/2017/550/770 ze dne 8. 11. 2017). Ministerstvo vyjádřilo k takto vymezené lokalitě souhlas (umístění odpovídalo nynějším navrhované ploše 431-Z a polovině plochy 432-Z).

Ministerstvo však nyní vyjadřuje tímto stanoviskem k nově vymezovaným plochám 431-Z, 432-Z, 433-Z, 471-Z, 476-Z nesouhlas, neboť došlo k výrazné změně záměru – je jím realizace výhradně soukromých komerčních aktivit umístěovaných na půdy II. třídy ochrany; nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.). Ministerstvo se pozastavuje nad reálností záměru vybudovat na okraji města blíže nespecifikovanou nemocnici, která navíc zřejmě spíše patří do kategorie OV – občanská vybavenost.“

Tato část námítky se na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu a následných dohod zamítá. V rámci úprav návrhu po veřejném projednání dochází k redukci zastavitelných ploch a ke změně funkčního využití v souladu s uvedeným stanoviskem dotčeného orgánu a navazujících dohod a s vydanou XVII.b změnou původního ÚP.

Ad2 – výšky

Namítající v 2. části námítky požaduje zvýšení maximální výšky zástavby z 12 m na 15 m.

Pozemky se nacházejí na okraji sídla. S ohledem na nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu (viz výše část 1 námítky) dojde k redukci plochy 432-Z v severozápadní části, plocha 433-Z bude zrušena, a využití ploch 431-Z a 432-Z bude změněno z ploch SK (plocha smíšená komerční) na plochy DS (silniční doprava) v souladu s využitím dle změn původního ÚP, kde byly navrženy plochy DHs (hlavní plochy dopravních systémů – silniční doprava). Namítající zdůvodňuje zvýšení maximální výšky zástavby uvažovanými využitím pozemků – nemocnice, avšak s ohledem na jejich následné vymezení v ploše DS, tedy bez možnosti výstavby občanské vybavenosti, je stanovena maximální výška zástavby pro tuto okrajovou část města odpovídající. Námitka se v této části na základě výše uvedeného zamítá.

V rámci dalších fází procesu pořizování návrhu územního plánu došlo v lokalitě Dražkovice k následujícím změnám:

Pozemky dle námítky označené jako „lokalita Dražkovice“ byly od veřejného projednání k opakovanému veřejnému projednání změněny, plochy pro výstavbu byly zmenšeny, došlo ke změně využití z SK (plocha smíšená komerční) na DS (silniční doprava), od opakovaného veřejného projednání až k 3. opakovanému veřejnému projednání se již neměnily.

Plocha 432-Z byla zredukována v severozápadní části, plocha 433-Z byla zrušena, využití ploch 431-Z a 432-Z bylo změněno z ploch SK (plocha smíšená komerční) na plochy DS (silniční doprava) v souladu s využitím dle původního ÚP, kde byly navrženy plochy DHs (hlavní plochy dopravních systémů – silniční doprava).

Plochy 431-Z a 432-Z nejsou sloučeny do jedné zastavitelné plochy. Podmínka územní studie byla vypuštěna.

Plocha W (vodní plocha) byla ponechána, nebyla zařazena do zastavitelné plochy.

Zóna určující max. výšku zástavby V312 byla zredukována podle upraveného rozsahu zastavitelných ploch, z hlediska max. výšky zástavby 12 m nedošlo od veřejného projednání k opakovaným veřejným projednáním ke změnám.

Dle textové části výroku návrhu ÚP bodu (D47) územní plán vymezuje plochy silniční dopravy (DS) 431-Z a 432-Z pro vybavenost silniční sítě (ČSPHM, parkoviště, odstavné plochy), pro tyto účely je max. výška 12 m dostatečná.

Konkrétně došlo k následujícím změnám na předmětných pozemcích:

Pozemek 100/3 v k. ú. Dražkovice byl pro opakované veřejné projednání, 2. a 3. opakované veřejné projednání zařazen v plochách DS (silniční doprava) v zastavitelné ploše 432-Z, částečně byl překryt koridorem X08 s využitím DS.k (koridor silniční dopravy), bez požadavku územní studie, dle výkresu prostorového uspořádání byl zařazen v zóně určující maximální výšku zástavby V312 12, tato zóna byla vymezena v rozsahu zastavitelných ploch 431-Z a 432-Z.

Pozemek parc. č. 100/4 v k. ú. Dražkovice byl v návrhu pro opakované, 2. a 3. opakované veřejné projednání zařazen v nezastavěném území v ploše NSz (plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská).

Pozemek parc. č. 112/27 v k. ú. Dražkovice byl v návrhu pro veřejné projednání, opakované veřejné projednání, 2. a 3. opakované veřejné projednání zařazen v ploše W (vodní plocha).

Pozemek parc. č. 139/28 v k. ú. Dražkovice byl v návrhu pro opakované veřejné projednání, 2. a 3. opakované veřejné projednání zařazen v ploše NSz (plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská), v severní části překrytý koridorem X01 s využitím DS.k (koridor silniční dopravy).

B. LOKALITA PODKOVA

V návrhu k veřejnému projednání byly pozemky „lokalita Podkova“ vymezeny jako součást regionálního biocentra RBC 916 v plochách NK (krajinná zeleň), v zastavěném území, v zóně V097 s maximální výškou zástavby 6/1, v zóně struktury zástavby S088 RD.

Ad3 – vymezení RBC 916

V části 3 námitky se požaduje, aby nebylo vymezeno regionální biocentrum RBC 916 ve větším rozsahu, než je vymezeno v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje (v platném znění), tedy aby byl rozsah RBC 916 zredukován a nezasahoval na pozemky „lokality Podkova“.

Námitce se vyhovuje, rozsah regionálního biocentra RBC 916 bude zmenšen mimo pozemky „lokality Podkova“.

V původním územním plánu bylo na pozemcích namítajícího vymezeno lokální biocentrum LBC 7 – Podkova, proto ÚSES na těchto pozemcích bude nadále zachován, ale bude vymezen opět jako lokální biocentrum LBC 175a. Novým územním plánem tak nedochází oproti původnímu ÚPmP k neočekávatelnému omezení vlastnických práv.

K problematice obecně uvádíme, že vymezení ÚSES je veřejným zájmem, jak je uvedeno v § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

„(1) Vymezení systému ekologické stability zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.“

Ad4 a 5 – urbanistická koncepce lokality a změna funkčního využití

V části námitky č. 4 požaduje namítající přehodnocení z hlediska urbanistické koncepce a směřování k návaznosti na zastavitelné plochy OS, DS a SO na pozemcích „lokality Podkova“ a využití pro výstavbu z důvodu blízkosti centra města. A zároveň v části 5 námitky požaduje namítající vymezení zastavitelných ploch OS, DS a SO na pozemcích „lokality Podkova“ a využití pro výstavbu z důvodu blízkosti centra města.

Pozemky „lokality Podkova“ jsou součástí ÚSES v plochách přírodních, nejsou na nich vymezeny zastavitelné plochy. Z hlediska urbanistické koncepce jsou zahrnuty do krajinného pásu (podél řek Labe a Chrudimky).

Prověření této lokality z hlediska zastavitelnosti proběhlo částečně v roce 2018 v rámci XVIII. Změny platného ÚPmP. Rozsah zastavitelných lokalit je stanoven jako maximální, a to na základě několika jednání s dotčenými orgány ochrany životního prostředí. Na základě této změny byl i návrh ÚP koordinován.

Z hlediska urbanistické koncepce jsou ve schématu koncepce rozvoje území tyto pozemky součástí krajinného pásu (podél řek Labe a Chrudimky). V textu výroku v kapitole B.1.1 Víze je uvedeno: „e) jako hlavní kostru urbanistického i krajinného uspořádání území vnímat, chránit a rozvíjet soustavu veřejných prostranství, sídelní a krajinné zeleně, včetně jeho kulturně historických hodnot; ... h) rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimky, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby.“ V bodu (B04) územní plán stanovuje cíl rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, a pro naplnění tohoto cíle stanovuje zásady, mezi které patří: „a) chránit vodní toky řek Labe a Chrudimky a související plochy zeleně jako hlavní kompoziční prvky území; zlepšit integraci Labe a Chrudimky s kompaktním městem – rozvíjet je jako významný prostorový prvek uvnitř městské struktury; b) rozvíjet nábřeží řek v rámci kompaktního města jako městské veřejné prostory a nábřeží řek mimo kompaktní město jako krajinné prvky s ekologickou a rekreační funkcí.“ Krajinný pás zeleně podél řeky Labe a v blízkosti centra je z hlediska koncepce rozvoje území důležitou součástí města, která podporuje pilíř životního prostředí a zároveň sociální pilíř zvyšující kvalitu života obyvatel i návštěvníků.

Na základě výše uvedených skutečností se námitka v části 4 a 5 zamítá.

Ad6 – plochy s omezením výstavby v nezastavěném území

Námitka v části 6 požaduje zrušit vymezení lokality Podkova jako plochy, ve které je omezena výstavba s odkazem na stavby umísťitelné v rámci nezastavěného území.

Návrh nového územního plánu pro veřejné projednání vymezuje v rámci výkresu I.2f Výkres koncepce krajiny plochy, ve kterých je vyloučeno umísťování vybraných staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona.

Stavební zákon uvádí v ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, resp. v § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, které stavby, opatření a zařízení je možné umístit v nezastavěném území. V § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, se uvádí: „(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, připojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi

bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.“

Pořizovatel konstatuje, že předmětné pozemky lokality Podkova leží v zastavěném území, z toho důvodu není možné při umisťování staveb aplikovat uvedený §18 stavebního zákona, jelikož tento paragraf se vztahuje pouze k umisťování staveb v nezastavěném území. Na základě výše uvedeného se námitka v této části přijímá.

V rámci procesu pořizování návrhu územního plánu došlo v lokalitě Podkova k následujícím změnám:

Po veřejném projednání došlo k redukci regionálního biocentra RBC 916 a k vymezení lokálního biocentra LBC 175a na pozemcích „lokality Podkova“ a ke změně využití z plochy NK (krajinná zeleň) na plochu NP (plochy přírodní). Ve všech fázích byly pozemky součástí zóny V097 s maximální výškou zástavby 6/1 a zóny struktury zástavby S088 RD – rozvolněná drobná zástavba.

Od opakovaného veřejného projednání ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání se návrh ÚP na těchto pozemcích neměnil.

Z hlediska urbanistické koncepce nedošlo u pozemků „lokality Podkova“ ke změnám. Ve schématu koncepce rozvoje území jsou tyto pozemky součástí krajinného pásu (podél řek Labe a Chrudimky) ve všech fázích pořizování ÚP.

Po veřejném projednání byly plochy NK (plochy krajinné zeleně) změněny na plochy NP (plochy přírodní), a to v souladu s vyhl.č. 501/2006 Sb. a s metodikou MINIS Pardubického kraje. Jako plochy přírodní (NP) byly vyznačeny v návrhu pro opakované veřejné projednání, 2. i 3. opakované veřejné projednání. Od opakovaného veřejného projednání nedošlo ke změnám. Pouze byla v podmínkách ploch NP (plochy přírodní) vypuštěna poznámka odkazující na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, její vypuštění však nemá na znění podmínek vliv. K vypuštění došlo z důvodu platnosti nového stavebního zákona, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ke kterému došlo v průběhu pořizování ÚP.

Konkrétně došlo k následujícím změnám na předmětných pozemcích:

Předmětné pozemky „Podkova“ (tj. parc. č. 3729/1 a 3730 v k. ú. Pardubice) byly v návrhu pro opakované veřejné projednání, 2. a 3. opakované veřejné projednání zařazeny v plochách NP (plochy přírodní) jako součást lokálního biocentra LBC 175a, v zastavěném území, v zóně V097 s maximální výškou zástavby 6/1, v zóně struktury zástavby S088 RD – rozvolněná drobná zástavba.

C. Lokalita Sv. Anna

V návrhu pro veřejné projednání byly pozemky zařazeny v ploše SK (plocha smíšená komerční) v ploše přestavby 265-P, plocha architektonicky významné stavby A49 byla vymezena na výrazně větší části pozemků, téměř přes celý pozemek st. 1491/1 v k. ú. Pardubice.

Pozemky „lokality sv. Anna“ byly součástí plochy s podmínkou územní studie, která zahrnovala plochy přestavby 265-P (východně od ulice S. K. Neumanna) a 263-P (západně od ulice S. K. Neumanna).

Ad 7 – rozsah architektonicky významné stavby A49

Namítající v části 7 námitky požaduje zrušení nebo alespoň redukci vymezení plochy architektonicky významné stavby A49 na pozemcích „lokality Sv. Anna“ (st. 1491/1 a 2495/3 v k. ú. Pardubice), případnou ochranu stanovit pouze v rozsahu původních hodnotných staveb.

Námitka se v části zmenšení plochy architektonicky významné stavby A49 na pozemcích „lokality Sv. Anna“ (st. 1491/1 a 2495/3 v k. ú. Pardubice) přijímá. Po veřejném projednání byla plocha A49 zredukována, ponechána byla pouze v rozsahu původních hodnotných staveb (vily a původní továrny), části s novodobými a kulturně zcela nehodnotnými přístavbami byly z plochy A49 vypuštěny. Architektonicky významnou stavbou je strojírna, mostárna a kotlárna Aloise Rainberga, č. p. 797 S. K. Neumanna – K Vinici, v k. ú. Pardubice.

V textu výroku v kapitole B.2.2 Základní koncepce ochrany kulturních hodnot území města Pardubice v bodu „(B11) 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, mezi které kromě všech území plošné památkové ochrany a všech nemovitých kulturních památek patří

v hlavním výkresu vyznačená urbanisticky cenná území a architektonicky významné stavby. Mezi tyto stavby patří architektonicky významná stavba A49. V bodu (B14) „územní plán stanovuje chránit kulturní hodnoty před poškozením nebo degradací formou nevhodných úprav nebo narušením struktury zástavby. Pro dostavby či přestavby kulturních hodnot stanovuje územní plán respektovat původní prostorové řešení zástavby a návaznosti na okolní zástavbu. Záměry musí zohledňovat kulturně historické hodnoty území. Jejich posouzení v rámci navazujícího povoloovacího správního řízení bude provedeno na základě požadavků platné legislativy.“

Ad8 – rozsah územní studie US-11

Námitkou č. 8 se požaduje zrušení podmínky územní studie US-11 v její východní části, nebo alespoň rozdělení plochy s podmínkou územní studie do dvou samostatných ploch oddělených ulicí S. K. Neumanna.

Námítce se vyhovuje, plocha s podmínkou územní studie byla po veřejném projednání zmenšena, nebyly do ní zahrnuty pozemky „lokalita Sv. Anna“ (východně od ulice S. K. Neumanna).

V rámci procesu pořizování návrhu územního plánu došlo v lokalitě Sv. Anna k následujícím změnám:

Po veřejném projednání došlo k redukci plochy architektonicky významné stavby A49 na pozemcích „lokalita Sv. Anna“ (st. 1491/1 a 2495/3 v k. ú. Pardubice). Od opakovaného veřejného projednání ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání se návrh architektonicky významné stavby A49 neměnil.

Zároveň byly původní plochy přestavby 263-P a 265-P zrušeny a nahrazeny stabilizovanými plochami SK (plocha smíšená komerční). Území původní plochy přestavby 265-P, jehož součástí jsou pozemky „lokalita Sv. Anna“, se nacházelo přes ulici S. K. Neumanna, nebylo nutné toto území řešit spolu s plochou východně od ulice. Pozemky byly zařazeny do stabilizovaných ploch, jejich transformace nebo změna staveb v souladu s podmínkami plochy SK je v případě potřeby proveditelná, jsou součástí uzavřeného areálu, který lze upravovat v podrobnější dokumentaci i bez územní studie.

Konkrétně došlo k následujícím změnám na předmětných pozemcích: Pozemky st. 1491/1 a 2495/3 v k. ú. Pardubice byly v návrhu pro opakované veřejné projednání, 2. a 3. opakované veřejné projednání zařazeny ve stabilizovaných plochách SK (plocha smíšená komerční), na jejich části je šrafovou vymezena plocha architektonicky významné stavby A49.

Po veřejném projednání došlo k redukci plochy s podmínkou územní studie, pozemky „lokalita Sv. Anna“ (východně od ulice S. K. Neumanna) již neměly stanovenou podmínku územní studie v návrhu pro opakované veřejné projednání, 2. a 3. opakované veřejné projednání.

D. Lokalita Dražkovice východ

V návrhu pro veřejné projednání byly pozemky „lokalita Dražkovice východ“ vymezeny v zastavitelné ploše 332a-Z s využitím B (bydlení), s podmínkou vymezení veřejných prostranství. Pozemek 367/1 v k. ú. Dražkovice byl ve východní části zařazen do nezastavěného území do plochy NSz (plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská). Pozemky „lokalita Dražkovice východ“ byly zařazeny do plochy s podmínkou dohody o parcelaci DP-20 a do plochy 3. etapy C-3.

V části 9 námítky namítající nesouhlasí se stanovením pořadí změn v území pro plochy na východním okraji Dražkovic ozn. C-1 – C-3 (např. 332a-Z) a požaduje se zařazení do první etapy.

Ve výkresu I.4 Výkres pořadí změn byly v návrhu pro veřejné projednání pozemky „lokalita Dražkovice východ“ zařazeny do plochy 3. etapy C-3.

Námítce č. 9 se vyhovuje, podmínka 3. etapy s plochami C-1, C-2 a C-3 se ruší. V plochách C-1 a C-2 již začala probíhat výstavba, stanovení etapizace by bylo nadbytečné.

V rámci procesu pořizování návrhu územního plánu došlo k následujícím změnám týkajících se etapizace výstavby:

Pro opakované veřejné projednání byly pozemky součástí plochy bez stanovení pořadí změn. Po opakovaném veřejném projednání došlo na základě námítky oprávněného investora k doplnění návrhu o koridor technické infrastruktury označený X40, který protíná předmětné zastavitelné plochy 332a-Z a 332b-Z. Jedná se o koridor technické infrastruktury X40 pro umístění stavby rekonstrukce vodovodního řádu z VDJ Mikulovice. Na základě výše uvedeného je využití částí zastavitelných ploch 332a-Z, 332b-Z podmíněno realizací staveb, pro které jsou vymezeny koridory (viz kap. N). Proto je uvedeno, že se námítce vyhovuje jen z části.

Ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání ke změnám ve výkresu pořadí změn na pozemcích („lokalita Dražkovice východ“) nedošlo.

V části 10 námítky namítající požaduje zrušení podmínky dohody o parcelaci pro plochu DP-20, DP-29, DP-37. Námitka se týká („lokalita Dražkovice východ“).

Námítce v této části vyhovuje, podmínka dohody o parcelaci byla na pozemcích („lokality Dražkovice východ“) zrušena. Plochy DP-20, DP-29 a DP-37 byla vypuštěny.

V rámci procesu pořizování návrhu územního plánu došlo v lokalitě Dražkovice – východ k následujícím změnám:

Pozemky 367/3 a 367/1 v k. ú. Dražkovice byly v návrhu pro opakované veřejné projednání, 2. a 3. opakované veřejné projednání byly pozemky „lokality Dražkovice východ“ vymezeny částečně v zastavitelné ploše 332a-Z s využitím B (bydlení), s podmínkou vymezení veřejných prostranství, navíc oproti veřejnému projednání přes ně byl vymezen koridor X40 s využitím TI.k (koridor technické infrastruktury). Podmínka dohody o parcelaci DP-20 byla po veřejném projednání zrušena.

Ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání došlo ve výkresu I.4 Výkres pořadí změn k doplnění části zastavitelných ploch dotčené koridorem, jejichž využití je podmíněno realizací stavby, pro kterou je koridor určen, v rozsahu koridoru X40. Pozemky jsou v tomto výkrese označeny jako zastavitelné plochy dotčené výše uvedenou podmínkou s tím, že jev má pouze informativní charakter.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- stanovisko Ministerstvo životního prostředí, č. j. 50349/2018, ze dne 4. 7. 2018.
-

Roženský Pavel

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52359/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlas s navrhovanou změnou způsobu využití plochy označené 080-P (k.ú. Popkovice) na plocha smíšená obytná. ODUVODNĚNÍ:

Tuto plochu považuji za nevhodnou pro obytnou výstavbu, a to z následujících důvodů:

1. Absence plochy veřejné zeleně v této části. Z jedné strany rušná komunikace, z druhé strany hustá zástavba rodinných domů, chemický závod Paramo v těsné blízkosti, hluk z blízkého letiště. Relaxační zóna s veřejnou zelení by tyto vlivy vyvážila. Obytná výstavba by navíc narušila biokoridor řeky Bylanky.
2. Stávající nedostatečná občanská vybavenost v této městské části. Škola a školka nyní kapacitně nepokrývají ani potřeby samotného Svítkova, natož pak dalších přilehlých oblastí. Absence většího obchodu se základním zbožím. Připravuje se sice navýšení nových míst školy a školky, stejně tak nový větší obchod. Za správný postup považuji nejprve zajistit dostatečnou občanskou vybavenost pro stávající obyvatele této části. Teprve potom umožnit navýšení obyvatel (současně s dalším rozšířením občanské vybavenosti).
3. Problematické dopravní napojení plochy 080-P i celkově špatná dopravní dostupnost celé této městské části. Jediný možný příjezd na plochu 080-P se jeví pouze z ulice U Bylanky, za předpokladu nově zbudovaného mostu přes Bylanku. Tato ulice není pro zvýšený provoz dimenzována. Dopravní dostupnost celé této městské části (provoz z/do centra po ulici Pražská) je zejména v době dopravních špiček velmi špatná. Vyšší dopravní zátěž představuje i narůstající kapacita pardubického letiště. Opět za správný postup považuji nejprve zlepšit dopravní situaci pro stávající obyvatele této městské části i pro ostatní lidi využívající tento příjezd do města, teprve potom umožnit navýšení obyvatel.
4. Plocha je dle aktuální povodňové mapy zasažena rozsahem záplavového území. I přes aktuální suché období riziko trvá. Žijí v těsném sousedství plochy 080-P, při hloubení základů na sousedním pozemku narazili majitelé na spodní vodu. V roce 2013 došlo na mém pozemku vlivem zvýšení hladiny Bylanky k zatopení vodárny, která byla cca 1,2 m pod úrovní terénu. Zaregistroval jsem i plán na regulaci toku Bylanky, ale opět by nejprve měla předcházet realizace a posouzení vlivu na záplavové území v této lokalitě. Nová výstavba by díky zpevnění části ploch snížila schopnost vsakování a tím rozšířila plochu rozlivu.

Většina uvedených argumentů se uvádí i v dokumentu XX. Změna ÚP, Odůvodnění změny ÚP, příloha č. II. A; etapa: Návrh změny pro společné jednání z 10/2016 (lokalita XX/32, XX/33, XX/34 a XX/51) od zpracovatele Ateliéru Aurum. Tento proces řeší stejný návrh změny využití dané plochy, proto by se mělo k tomuto odbornému stanovisku přihlédnout.

V odůvodnění se mimo jiné dále uvádí, že zástavba v této lokalitě by byla v rozporu se ZÚR Pk a se stanovenou prioritou PÚR ČR a že svůj nesouhlas se záměrem zástavby v této lokalitě vyslovil Krajský úřad Pk, odbor životního prostředí a zemědělství.

Vzhledem ke shora uvedeným nedostatkům jsem přesvědčen, že k záměru není možné vydat souhlasné stanovisko a záměr realizovat. Doporučuji u plochy 080-P zachovat využití zeleně veřejná (městská), stejně tak, jak je to v návrhu ÚP uvedeno u sousední plochy označené 079-P.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 20/5 v k.ú. Popkovice vlastní dle údajů v KN pan Roženský Pavel. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Námitka se týká plochy 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ vymezené na p.p.č. 31/1 a části p.p.č. 34, k.ú. Popkovice, která přímo sousedí s pozemkovou parcelou č. 20/5 v k.ú. Popkovice.

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 návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 20/5 v k.ú. Popkovice vymezena jako stabilizovaná plocha „B - BYDLENÍ“.

Námítka směřuje proti vymezení plochy 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Podatel námítky doporučuje u plochy 080-P zachovat využití zeleň veřejná (městská), stejně tak, jak je to v návrhu ÚP uvedeno u sousední plochy označené 079-P.

Plocha 080-P vymezená v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla částečně situována v záplavovém území Q₁₀₀ (záplavové území vymezené pro rozliv tzv. stoleté vody). Záplavové území Q₁₀₀ se v průběhu pořizování ÚP několikrát změnilo, v etapě veřejného projednání návrhu ÚP bylo zásadně redukováno, později byl však rozsah záplavového území Q₁₀₀ opět upraven a v současné době zasahuje téměř celé pozemky p.p.č. 31/1 a 34 (zřejmě je to v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání a v dalších navazujících etapách).

Druhým významným faktorem je, že oblast není dopravně napojená na veřejnou komunikaci. 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. Tento předpoklad dopravního napojení nebyl pro plochu 080-P splněn.

Kvůli uvedeným argumentům byla lokalita vyřazena i ze souběžně pořizované XX. Změny platného ÚPm Pardubice, která prověřovala vymezení předmětné lokality jako plochy „Bydlení nízkopodlažní předměstské – BP“.

Z výše uvedených důvodů není lokalita pro zástavbu vhodná a je vhodnější tuto lokalitu navrhnout jako možný cíl volnočasových aktivit pro denní rekreaci místních obyvatel a vymežit ji se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla proto původní plocha 080-P zahrnuta do plochy přestavby 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

Zařazení pozemků parc. č. 31/1 a 34 do plochy (ZV) odpovídá stávajícímu ÚPm Pardubice, kde je plocha ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena s označením V/25 a se způsobem využití „Zeň městská všeobecná – parky – ZVp“. Vymezena byla v rámci schválených V. Změn ÚPm Pardubice, s nabytím účinnosti dne 29. 12. 2004.

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 a navazujících dokumentů je zástavba v záplavových územích vnímána jako riziková. Hlavním cílem je preventivní ochrana území a obyvatelstva před potenciálními riziky a minimalizace případných škod.

Podle PÚR ČR (celostátní priority uvedené v čl. 25 a 26) je nezbytné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před rizikem záplav a v záplavových územích vymezovat zastavitelné plochy pouze ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Tento striktní požadavek přebírají i Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4, které v bodě 108 písm. b) stanovují tutéž podmínku:

„v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“.

Vymezení plochy smíšené obytné v této lokalitě by představovalo vnesení nové zástavby do rizikového území, což je v přímém rozporu s principem prevence a minimalizace škod na majetku a zdraví obyvatel. Zatímco v etapě veřejného projednání byl rozsah záplavového území dočasně redukován, aktuální hydrologické modely potvrzují, že záplavové území zasahuje téměř celé předmětné pozemky. Využití plochy pro veřejnou zeň (ZV) je naopak v záplavovém území přípustné a vhodné, neboť nezhoršuje odtokové poměry a zvyšuje retenční schopnost krajiny.

K opodstatnění vymezení plochy 079-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ a jejímu rozšíření o původní plochu 080-P přispívá také skutečnost, že v nejbližším okolí i sídle dochází k nárůstu počtu obyvatel a nemovitostí k bydlení a tato lokalita vykazuje nedostatek souvisejících ploch veřejných prostranství.

Plocha 079-P / ZV je vymezena z důvodu založení centrální plochy veřejně přístupné zeleně (parku) 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. Důvodem vymezení plochy 079-P je zajištění dostatečné výměry ploch veřejných prostranství a jejich optimální dostupnosti z obytných území (naplnění § 7

odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů).

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 prostranství, zejména veřejná prostranství s vysokým podílem veřejné zeleně (parky, nábřeží, lesoparky apod.), plní ve struktuře města ničím 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.

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. Ve Svítkově patří mezi hlavní návrhové plochy zeleně plochy 079-P, 083-P a 085-P v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka.

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).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, a to především objektivní stav dopravní infrastruktury a situování původní plochy 080-P v záplavovém území, shledal pořizovatel námitku jako důvodnou. Předmětné pozemky jsou proto vymezeny jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Transformace plochy na veřejnou zeleň je v souladu s principy udržitelného rozvoje 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

NÁMITKA Č. 284

Růžička Milan

Pardubice

Námitka podána dne 28. 6. 2018, pod č. j.: MmP 51139/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Lokalitu podél ulice Pohránovská v Ohrazenicích vyjmout z navrhované plochy využití SO (smíšená obytná) a zahrnout zpět do plochy využití B (bydlení).

ODŮVODNĚNÍ:

Podél ulice Pohránovská v Ohrazenicích jsou umístěny pouze rodinné domy, je zde původní zástavba. Lokalita byla bez důvodu zahrnuta do plochy SO, kde se mohou umísťovat i komerční objekty.

Nové komerční využití by do lokality klidného bydlení přivedlo hluk z dopravy, rušnou dopravu, prach a podobně.

Chceme zachovat v lokalitě klidné bydlení a celou tuto část Ohrazenic zahrnout zpět do plochy využití B (bydlení).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 26/1 a 26/2 a pozemkové parcely č. 44/3, 44/10 a 44/38, k.ú. Ohrazenice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Milana Růžičky a paní Jany Růžičkové. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 26/1 a 26/2 a pozemkové parcely č. 44/3, 44/10 a 44/38, k.ú. Ohrazenice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V076 s maximální výškou 9 m a maximální podlažností 2 + P a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S069 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska urbanistické koncepce zřejmé z výkresu I.2c. „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“, dle kterého se jedná o urbanistickou lokalitu Ohrazenice.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích, respektive vymezení lokality podél ulice Pohránovská do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu. Urbanistická lokalita – část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- a. lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- b. lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čívce, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Ohrazenice jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné jádro lokality;

- b) v lokálním centru Ohrazenice přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet regionální centrum – nárazové jako strategické území regionálního významu zejména umisťováním staveb a zařízení tvořících sportovní, rekreační a kulturní zázemí regionálního významu s nárazovým využitím pro veřejnost (jako jsou stadiony, sportovní centra, víceúčelové haly, krytá sportoviště apod.);
- d) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Ohrazenice směrem k severní bráně do města (Fáblovka) jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybaveností. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Ohrazenice bylo vymezeno lokální centrum Ohrazenice v prostoru historického jádra sídla a podél ulice Trnovská, kde se koncentruje lokální vybavenost, s cílem toto jádro zachovat a dále rozvíjet.

Území vymezené v centru Ohrazenice a okolí mezi integrační – centra Doubravice – centra Ohrazenice směrem k severní bráně do města Fáblovka bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Námítce se vyhovuje, stávající obytné území lokality podél ulice Pohránovská, nacházející se mimo centrum Ohrazenice a mimo integrační osu, bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“, tak aby nedošlo k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Centrum Ohrazenice bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 285

Růžičková Jana

Pardubice

Námitka podána dne 28. 6. 2018, pod č. j.: MmP 51137/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Lokalitu podél komunikace Pohránovská v Ohrazenicích vyjmout z navrhované plochy využití SO (smíšená obytná) a zahrnout zpět do plochy využití B (bydlení).

ODŮVODNĚNÍ:

Podél ulice Pohránovská jsou pouze rodinné domy. Lokalita byla bez důvodu zahrnuta do SO. Nechci, aby bylo možno zde stavět objekty pro komerční využití. Do klidné zástavby rodinných domů by byla přivedena další doprava, hluk a další negativa spojená s podnikáním.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 26/1 a 26/2 a pozemkové parcely č. 44/3, 44/10 a 44/38, k.ú. Ohrazenice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Milana Růžičky a paní Jany Růžičkové. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 26/1 a 26/2 a pozemkové parcely č. 44/3, 44/10 a 44/38, k.ú. Ohrazenice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V076 s maximální výškou 9 m a maximální podlažností 2 + P a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S069 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska urbanistické koncepce zřejmé z výkresu I.2c. „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“, dle kterého se jedná o urbanistickou lokalitu Ohrazenice.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětných pozemcích, respektive vymezení lokality podél ulice Pohránovská do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu. Urbanistická lokalita – část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- a. lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- b. lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čivice, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Ohrazenice jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné jádro lokality;

- b) v lokálním centru Ohrazenice přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- c) rozvíjet regionální centrum – nárazové jako strategické území regionálního významu zejména umisťováním staveb a zařízení tvořících sportovní, rekreační a kulturní zázemí regionálního významu s nárazovým využitím pro veřejnost (jako jsou stadiony, sportovní centra, víceúčelové haly, krytá sportoviště apod.);
- d) rozvíjet lokální integrační osu z lokálního centra Ohrazenice směrem k severní bráně do města (Fáblůvka) jako veřejné prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby oddělených sídel do kompaktního města.

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybaveností. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Ohrazenice bylo vymezeno lokální centrum Ohrazenice v prostoru historického jádra sídla a podél ulice Trnovská, kde se koncentruje lokální vybavenost, s cílem toto jádro zachovat a dále rozvíjet.

Území vymezené v centru Ohrazenice a okolí mezi integrační – centra Doubravice – centra Ohrazenice směrem k severní bráně do města Fáblůvka bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

Námítce se vyhovuje, stávající obytné území lokality podél ulice Pohránovská, nacházející se mimo centrum Ohrazenice a mimo integrační osu, bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“, tak aby nedošlo k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Centrum Ohrazenice bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Rychlá Jana

Praha

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52254/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti navrženému návrhu územního plánu, který se projednává. Zjistila jsem, že má dojít k překlasifikaci č.par. z VN (šedá zóna) na PV (bílá zóna), s čímž nesouhlasím z důvodu, které uvádím dále. A naopak bych měla zájem, aby byl můj pozemek zařazen do smíšené zóny (B).

ODUVODNĚNÍ:

Jsem vlastníkem pozemků Pardubice s výměrou 2259m², který jsem nabyla koupí v roce 2015 jako pozemek v VN (šedé zóně), tedy lehká výroba pro investici za účelem provedení podnikatelského záměru v hodnotě 42.000.000,- (v příloze přikládám část projektu/dokumentaci), kde výdaje spojené s projektem k územnímu řízení do dnešního dne činí 3% z hodnoty investice.

Projekt je šetrně zpracován tak, aby plynule navazoval k výstavbě rodinných domů v obci Staré Hradiště v souladu s dosavadním územním plánem a zároveň je projekt připraven k územnímu řízení a již je předjednaný na místním stavebním úřadě. Žádám, aby pozemek zůstal ve stávajícím označení (lehká výroba), případně změny územního plánu a tedy znemožnění projektu dokončit, bych byla nucena řešit odškodnění.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 2316/35, 4218 a 4234 v k. ú. Pardubice byly dle údajů katastru nemovitostí v době podání námitky ve vlastnictví paní Jany Rychlé. Následně došlo ke změně majetkoprávních vztahů a v současnosti je vlastníkem pozemku p. č. 4218 pan Daniel Pelikán. Pozemková parcela č. 4234 v k. ú. Pardubice byla následně rozdělena; nově vzniklé parcely č. 4234/1 a 4234/2 v k. ú. Pardubice jsou rovněž ve vlastnictví pana Daniela Pelikána.

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

V návrhu ÚP pro 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 4218 a 4234/1, k.ú. Pardubice vymezeny zčásti jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a zčásti jako „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. Pozemky p.č. 4234/2, k.ú. Pardubice je vymezen jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. Uvedený pozemek p.č. 2316/35 v k.ú. Pardubice se nachází v jiné části města, je vymezen jako plocha stabilizovaná se způsobem využití SO - Plocha smíšená obytná. Tento pozemek tedy nijak územně nesouvisí s těmi zbylými a z hlediska obsahu podané námitky se lze domnívat, že proti jeho vymezení podatel nebrojí. Podatel brojí především proti vymezení pozemků p.č. 4218 a 4234 v k.ú. Pardubice.

Námitkou je požadováno, aby využití pozemků bylo ponecháno dle stávajícího využití, tedy v ploše výroby lehké, zároveň je uveden požadavek, aby byly pozemky vymezeny jako smíšená funkce (B). V tomto ohledu není námitka formulována jednoznačně a je matoucí. V rámci dále uvedeného vyhodnocení pořizovatel pracuje s verzí, že podatel usiluje o vymezení pozemků p.č. 4218 a 4234 v k.ú. Pardubice jako ploch výrobních namísto ploch určených pro vymezené veřejné prostranství, neboť tak tomu bylo dle platného ÚP a za těchto podmínek podatel pozemek zakoupil.

V návrhu pro veřejné projednání byla na části pozemku p.č. 4218 a tehdejšího pozemku p.č. 4234, k.ú. Pardubice vymezena plocha PV - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ pro účely komunikace. Na základě uplatněné námitky byl v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání rozsah veřejného prostranství upraven a redukován. Vymezení veřejného prostranství je nyní primárně vymezeno na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Pardubice. Zbývající plocha byla vymezena jako plocha VL – Lehká výroba a skladování. V této fázi projednání návrhu ÚP, tedy v návrhu pro opakované veřejné projednání byl původní název ploch „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ změněn na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tato úprava byla provedena z důvodu uvedení ÚP do souladu s metodikou MINIS.

Redukce rozsahu plochy PV byla provedena s ohledem na šířku stávající komunikace, na niž plynule navazuje, na území obce Staré Hradiště. Pozemek p.č. 4218, k.ú. Pardubice vymezeným veřejným prostranstvím zůstává dotčen v nezbytně nutném rozsahu. Z tohoto důvodu se námitce vyhovuje částečně.

Systém veřejných prostranství města Pardubice vymezený stabilizovanými plochami a plochami změn veřejných prostranství (PV) vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost 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 Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 287

SK-EKO Pardubice s.r.o.

Semtín 52

530 02 Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52315/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti zařazení ploch pro výrobu a skladování na vymezeném území do způsobu využití nerušící výroba (požadavek zařazení do ploch s využitím jako těžká výroba).

ODŮVODNĚNÍ:

Na vymezeném území jsou v současné době provozována zařízení pro nakládání a likvidaci odpadů včetně jejich zpracování. Jedná se tedy o způsob využití se zvýšenou hlučností a možným negativním dopadem na životní prostředí. Tyto činnosti zde byly prováděny i v minulosti, kdy území bylo součástí Synthesia a.s.

Tyto činnosti stanovuje navrhovaný ÚP v podmínkách pro využití ploch výroby a skladování jako přípustné využití pro plochy označené jako těžká výroba. Dle těchto podmínek pro využití by vymezené plochy měly být zařazeny do způsobu využití jako těžká výroba a nikoli jako nerušící výroba.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 534/46, 534/151, 534/152, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN společnost SK – EKO Pardubice s. r. o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 534/46, 534/151, 534/152, k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou pozemky p.č. 534/151 a 534/152, k.ú. Rosice nad Labem, vedeny v zóně V060 s maximální výškou 30 m, maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena. V návrhu ÚP pro 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 je pozemek p.č. 534/46, k.ú. Rosice nad Labem, veden v zóně V061 s maximální výškou 21 m, maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S064 AH, tedy areálovou hmotnou (halovou) zástavbu.

Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí průmyslové zóny Semtín.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ dle stávajícího využití pozemků.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s

ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Plochy výroby jsou v návrhu územního plánu vymezovány v návaznosti na vyšší (nadřazený) systém dopravy a technické infrastruktury a vždy s ohledem na ochranu hodnot území a na minimalizaci negativních vlivů na plochy bydlení.

V rámci urbanistické koncepce jsou definovány 3 průmyslové zóny na území města klíčové pro stabilizaci a rozvoj ekonomické základny města. Tyto zóny (Semtín, Černá za Bory, Čivice) jsou přímo napojeny na nadřazený systém dopravy, dostupné jsou ze silnic I. třídy a případně také ve vazbě na železniční tratě. Průmyslová zóna Semtín je dopravně dostupná ze silnice I/36 a kompletně zavlečkováná z jihovýchodního okraje zóny v prostoru, kde se železniční trať odklání od ulice Nádražní.

Návrh územního plánu respektuje všechny plochy stávajících výrobních areálů v rámci průmyslových zón a vymezuje plochy pro jejich rozvoj. V průmyslové zóně Semtín jsou stabilizovány plochy těžké výroby (VT), lehké výroby (VL) a plochy lesa se specifickým využitím (NLx) – část areálu společnosti Explosia a.s. Pro rozvoj zóny jsou vymezeny nové plochy výroby v prostoru mezi Rosicemi a Semtínem. Průmyslová zóna Semtín je jednou ze tří klíčových průmyslových zón v řešeném území s kvalitním dopravním napojením a mimo kompaktní osídlení, proto bude ve svém rozsahu zachována. Její vnitřní rozvoj je podpořen zlepšením dopravního napojení.

ÚP vymezuje areál VCHZ Semtín jako stabilizovanou součást průmyslové zóny Semtín, jako plochy nerušící a těžké výroby. Její vnitřní rozvoj je podpořen zlepšením dopravního napojení. Průmyslová zóna Semtín je jednou ze tří klíčových průmyslových zón v řešeném území s kvalitním dopravním napojením a mimo kompaktní osídlení, proto bude ve svém rozsahu zachována a celá rozloha stabilizované plochy průmyslové zóny Semtín byla zařazena jako plocha „„VT – TĚŽKÁ VÝROBA““.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 288

SK-EKO Pardubice s.r.o.

Semtín 52

530 02 Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52316/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti zařazení ploch pro výrobu a skladování na vymezeném území pro způsob využití nerušící výroba (požadavek zařazení do ploch s využitím jako těžká výroba).

ODŮVODNĚNÍ:

Plochy výroby a skladování na vymezeném území v areálu UMA Semtín jsou v navrhovaném územním plánu dle podmínek využití označeny jako nerušící výroba. V minulosti bylo toto území součástí Synthesia a.s., která zde provozovala chemickou výrobu, tedy výrobu s možným vlivem na životní prostředí.

Objekty a plochy na tomto území jsou dnes ve vlastnictví soukromého subjektu a byly provozovány jako průmyslové objekty pro výrobu a skladování. Aby mohly být tyto objekty i nadále využívány i pro činnosti např. výrobu se zvýšenou hlučností nebo s případným negativním dopadem na životní prostředí, je nutné, aby byly zařazeny do způsobu využití těžká výroba a nikoli nerušící výroba.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 400 a 401/2 a pozemková parcela č. 288/7, k.ú. Semtín, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti SK – EKO Pardubice s. r. o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 parcely č. 400 a 401/2 a pozemková parcela č. 288/7, k.ú. Semtín, vymezeny jako stabilizovaná plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou předmětné pozemky vedeny v zóně V063 s maximální výškou 18 m, maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S064 AH, tedy areálovou hmotnou (halovou) zástavbu.

Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí průmyslové zóny Semtín.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“ dle stávajícího využití pozemků.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Plochy výroby jsou v návrhu územního plánu vymezovány v návaznosti na vyšší (nadřazený) systém dopravy a technické infrastruktury a vždy s ohledem na ochranu hodnot území a na minimalizaci negativních vlivů na plochy bydlení.

V rámci urbanistické koncepce jsou definovány 3 průmyslové zóny na území města klíčové pro stabilizaci a rozvoj ekonomické základny města. Tyto zóny (Semtín, Černá za Bory, Čívce) jsou přímo napojeny na nadřazený systém dopravy, dostupné jsou ze silnic I. třídy a případně také ve vazbě na železniční tratě. Průmyslová zóna Semtín je dopravně dostupná ze silnice I/36 a kompletně zavlečkováná z jihovýchodního okraje zóny v prostoru, kde se železniční trať odklání od ulice Nádražní.

Návrh územního plánu respektuje všechny plochy stávajících výrobních areálů v rámci průmyslových zón a vymezuje plochy pro jejich rozvoj. V průmyslové zóně Semtín jsou stabilizovány plochy těžké výroby (VT), lehké výroby (VL) a plochy lesa se specifickým využitím (NLx) – část areálu společnosti Explosia a.s. Pro rozvoj zóny jsou vymezeny nové plochy výroby v prostoru mezi Rosicemi a Semtínem. Průmyslová zóna Semtín je jednou ze tří klíčových průmyslových zón v řešeném území s kvalitním dopravním napojením a mimo kompaktní osídlení, proto bude ve svém rozsahu zachována. Její vnitřní rozvoj je podpořen zlepšením dopravního napojení.

ÚP vymezuje areál VCHZ Semtín jako stabilizovanou součást průmyslové zóny Semtín, jako plochy nerušící a těžké výroby. Její vnitřní rozvoj je podpořen zlepšením dopravního napojení. Průmyslová zóna Semtín je jednou ze tří klíčových průmyslových zón v řešeném území s kvalitním dopravním napojením a mimo kompaktní osídlení, proto bude ve svém rozsahu zachována a celá rozloha stabilizované plochy průmyslové zóny Semtín byla zařazena jako plocha „VT – TĚŽKÁ VÝROBA“.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

Slavíková Hana, Mgr.

Pardubice

Námitka podána dne 28. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47676/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V návrhu územního plánu je pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice začleněn do ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (konkrétně US 11 Vinice - u sv. Anny, část I. návrhu územního plánu). Současně návrh územního plánu počítá s propojením ul. Jiráskova s ulicí k Vinici (viz grafická část návrhu územního plánu *I.2a Hlavní výkres - Způsob využití území*). V textové části návrhu územního plánu je potom na straně 102 toto propojení vymezeno jako „podchod pod železniční tratí č.010 a pod ulicí Hlaváčova u bazénu VP-37-N). Z návrhu územního plánu tedy vyplývá, že pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice případně jeho část by měla sloužit k realizaci tohoto spojení z důvodů veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a to formou podchodu, lávky či jiným způsobem.

Nesouhlasím s realizací tohoto záměru přes pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice. Nesouhlasím ani s tím, aby budoucí využití pozemku p.č.2534/29 bylo vázáno dle návrhu územního plánu na tato kritéria a podmínky, tj. že by měl sloužit za účelem prostupnosti území pro chodce a cyklisty. Na pozemku p.č. 2534/29 v k.ú. Pardubice zamýšlím postavit rodinný dům k zajištění svého bydlení, proto navrhuji změnu příslušných částí návrhu územního plánu tak, aby byl v souladu s tímto záměrem a nebránil v realizaci stavby rodinného domu. Současně navrhuji, aby budoucí využití pozemku p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice nebylo vázáno na vyhotovení územní studie.

ODUOVODNĚNÍ:

Na pozemkové parcele č. 2534/29 v katastrálním území Pardubice zamýšlím postavit rodinný dům, který bude sloužit k bydlení mé rodiny. V rámci výstavby kanalizace v ulici K vinici jsem již realizovala kanalizační přípojku na parcele č. 2534/29 v katastrálním území Pardubice, což souvisí s výše uvedeným záměrem stavby rodinného domu na této parcele. Záměr na propojení ulice Jiráskova s ulicí K vinici lze realizovat jiným způsobem tak, aby nezasáhl do mého vlastnického práva. Přibližně 100 metrů západně od parcely č. 2534/29 v katastrálním území Pardubice (plocha VP-37-N), kde územní plán navrhuje propojení ulice Jiráskova s ulicí K vinici, se nachází podjezd, který spojuje stejné části města, jako zamýšlený záměr. Přibližně 430 metrů severozápadně od dotčené parcely je možné spojení s druhou částí města, která je oddělena železnici a silnicí Kpt. Jaroše podél řeky Chrudimky. Návrh územního plánu tak zcela nedůvodně zasahuje do soukromého vlastnického práva. Záměr na vybudování spojení mezi ulicí Jiráskova s ulicí K Vinici tak nelze považovat za veřejně prospěšnou stavbu, neboť účelu, který sleduje, lze dosáhnout jinak bez zásahu do mého vlastnického práva. Předmětný návrh řešení nerespektuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu.

Navíc vedle mého pozemku vlastní pozemek Statutární město Pardubice (pozemek p.č.2534/15 v k.ú. Pardubice). Pokud by bylo nezbytné vybudovat uvedené propojení, nic nebrání, aby tento záměr byl realizován přes pozemek města (podchod, lávka, atd.)

Neexistuje ani důvod požadovat pro budoucí využití pozemku p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice zpracování územní studie. V sousedství pozemku se nachází další rodinný dům, na uvedený pozemek je již přivedena kanalizační přípojka, pozemek celou dobu slouží k rodinné rekreaci a přilehlé okolí nebrání výstavbě rodinného domu.

V předchozích variantních návrzích územního plánu byl pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice uveden jako pozemek určený k vyvlastnění (jako součást plochy označené 266-P nebo 267-P dle příslušné varianty). Návrh územního plánu z května 2018 již plochy 266-P a 267-P neoznačuje jako plochy určené k vyvlastnění. To však na věci nic nemění, dokud bude návrh územního plánu počítat s variantou propojení ulice Jiráskova s ulicí K Vinici přes pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice (viz plocha VP-37-N včetně naznačené šipky v grafické části návrhu územního plánu *I.2a Hlavní výkres - Způsob využití území*). Z tohoto důvodu žádám o vypuštění tohoto záměru z návrhu územního plánu. Jak bylo výše uvedeno, jedná se o nepřípustný zásah do mého vlastnického práva.

Vlastnické právo je jako jedno ze základních lidských práv chráněno samotnou Ústavou ČR a Listinou základních práv a svobod. Jeho omezení podléhá přísným kritériím, a pokud je omezeno ve veřejném zájmu, musí být tento veřejný zájem důvodný, ospravedlnitelný a musí jednoznačně převažovat soukromý zájem na ochraně vlastnického práva. Ústavní soud při poměrování veřejného a soukromého zájmu používá řadu testů, kterými hodnotí relevanci takového zásahu do vlastnického práva. Důvodem pro jeho omezení nemůže být skutečnost, že je pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice z hlediska své polohy vhodný k propojení ulice Jiráskova a K Vinici, a že by takové propojení bylo prospěšné pro pěší a cyklisty. Rozhodně ne za situace, kdy takové propojení již existuje, byť o kus dále. Cíle zamýšlené uvedeným záměrem jde dosáhnout jiným způsobem a bez zásahu do soukromého vlastnického práva, byť by se nejevilo tak výhodné, jako zamýšlený záměr v návrhu územního plánu.

Ochrana soukromého vlastnického práva je jedním ze základních znaků právního státu. Proto navrhuji provést příslušné úpravy v návrhu územního plánu ještě v procesu jeho schvalování, tak, abych se nemusela domáhat svého práva na ochranu soukromého vlastnictví soudní cestou. Věřím, že záměr uvedený v návrhu územního plánu je možné dosáhnout jiným způsobem a smírnou cestou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Mgr. Slavíková Hana je dle údajů v KN vlastníkem pozemku p.č. 2534/29, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ“ zřejmé, že pozemek p.č. 2534/29 k.ú. Pardubice je součástí přestavbové plochy 265-P a je rovněž zahrnut do plochy, ve které je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-11. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ je zřejmé, že předmětný pozemek je vymezen jako plocha přestavby s využitím „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Z tohoto výkresu je dále patrné, že předmětný pozemek je dotčen návrhem koncepčního prvku VP-37-N - plánovaný podchod pod železniční tratí č.010 a pod ulicí Hlaváčova u bazénu.

Namítající ve své námitce uvádí, že má záměr postavit rodinný dům na předmětném pozemku. Z tohoto důvodu požaduje, aby územní plán tuto skutečnost reflektoval a nezatěžoval předmětný pozemek návrhem koncepčního prvku prostupnosti území ani stanovenou podmínkou zpracování územní studie.

Podmínka zpracování územní studie ÚS-11 je v návrhu ÚP pro veřejné projednání stanovena v rozsahu přestavbových ploch 262-P, 263-P a 265-P včetně části ulice S.K.Neumanna mezi plochami 263-P a 265-P. Rozsah této plochy s podmínkou zpracování územní studie byl v další fázi projednání návrhu ÚP upraven. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je rozsah území s podmínkou územní studie redukován na původní přestavbové plochy 263-P a 262-P. Přestavbové plochy v předmětném území jsou tímto návrhem zároveň vymezeny jako stabilizované. Tedy i pozemek podatelky je vymezen jako stabilizovaná plocha s funkčním využitím SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ. V rámci plochy SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ je stavba rodinného domu uvedena jako podmíněně přípustné využití dané plochy (za podmínky, že při umístění staveb pro bydlení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby a venkovních prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku).

Navržený podchod pod železniční tratí č. 010 a pod ulicí Hlaváčova u bazénu označený VP-37-N, který představuje koncepční prvek zajišťující veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty, je návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání taktéž upraven. Schematické znázornění koncepčního prvku je vymezeno mimo pozemek podatelky. Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje. Rozsah území s podmínkou zpracování územní studie ÚS-11 byl upraven, stejně tak umístění koncepčního prvku s označením VP-37-N .

V předmětné lokalitě byla zároveň v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezena architektonicky cenná stavba – A49 strojárna, mostárna a kotlárna Aloise Rainberga, č. p. 797 S. K. Neumanna – K Vinici.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

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

NÁMITKA Č. 289b

Slavíková Hana, Mgr.

Pardubice

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49458/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V návrhu územního plánu je pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice začleněn do ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (konkrétně US 11 Vinice - u sv. Anny, část I. návrhu územního plánu). Současně návrh územního plánu počítá s propojením ul. Jiráskova s ulicí k Vinici (viz grafická část návrhu územního plánu *I.2a Hlavní výkres - Způsob využití území*). V textové části návrhu územního plánu je potom na straně 102 toto propojení vymezeno jako „podchod pod železniční tratí č.010 a pod ulicí Hlaváčova u bazénu VP-37-N). Z návrhu územního plánu tedy vyplývá, že pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice případně jeho část by měla sloužit k realizaci tohoto spojení z důvodů veřejné prostupnosti území pro chodce a cyklisty a to formou podchodu, lávky či jiným způsobem.

Nesouhlasím s realizací tohoto záměru přes pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice. Nesouhlasím ani s tím, aby budoucí využití pozemku p.č.2534/29 bylo vázáno dle návrhu územního plánu na tato kritéria a podmínky, tj. že by měl sloužit za účelem prostupnosti území pro chodce a cyklisty. Na pozemku p.č. 2534/29 v k.ú. Pardubice zamýšlím postavit rodinný dům k zajištění svého bydlení, proto navrhuji změnu příslušných částí návrhu územního plánu tak, aby byl v souladu s tímto záměrem a nebránil v realizaci stavby rodinného domu. Současně navrhuji, aby budoucí využití pozemku p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice nebylo vázáno na vyhotovení územní studie.

ODUOVODNĚNÍ:

Na pozemkové parcele č. 2534/29 v katastrálním území Pardubice zamýšlím postavit rodinný dům, který bude sloužit k bydlení mé rodiny. V rámci výstavby kanalizace v ulici K vinici jsem již realizovala kanalizační přípojku na parcele č. 2534/29 v katastrálním území Pardubice, což souvisí s výše uvedeným záměrem stavby rodinného domu na této parcele.

Záměr na propojení ulice Jiráskova s ulicí K vinici lze realizovat jiným způsobem tak, aby nezasáhl do mého vlastnického práva. Přibližně 100 metrů západně od parcely č. 2534/29 v katastrálním území Pardubice (plocha VP-37-N), kde územní plán navrhuje propojení ulice Jiráskova s ulicí K vinici, se nachází podjezd, který spojuje stejné části města, jako zamýšlený záměr. Přibližně 430 metrů severozápadně od dotčené parcely je možné spojení s druhou částí města, která je oddělena železnici a silnicí Kpt. Jaroše podél řeky Chrudimky. Návrh územního plánu tak zcela nedůvodně zasahuje do soukromého vlastnického práva. Záměr na vybudování spojení mezi ulicí Jiráskova s ulicí K Vinici tak nelze považovat za veřejně prospěšnou stavbu, neboť účelu, který sleduje, lze dosáhnout jinak bez zásahu do mého vlastnického práva. Předmětný návrh řešení nerespektuje zásadu subsidiarity a minimalizace zásahu.

Navíc vedle mého pozemku vlastní pozemek Statutární město Pardubice (pozemek p.č.2534/15 v k.ú. Pardubice). Pokud by bylo nezbytné vybudovat uvedené propojení, nic nebrání, aby tento záměr byl realizován přes pozemek města (podchod, lávka, atd.)

Neexistuje ani důvod požadovat pro budoucí využití pozemku p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice zpracování územní studie. V sousedství pozemku se nachází další rodinný dům, na uvedený pozemek je již přivedena kanalizační přípojka, pozemek celou dobu slouží k rodinné rekreaci a přilehlé okolí nebrání výstavbě rodinného domu.

V předchozích variantních návrzích územního plánu byl pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice uveden jako pozemek určený k vyvlastnění (jako součást plochy označené 266-P nebo 267-P dle příslušné varianty). Návrh územního plánu z května 2018 již plochy 266-P a 267-P neoznačuje jako plochy určené k vyvlastnění. To však na věci nic nemění, dokud bude návrh územního plánu počítat s variantou propojení ulice Jiráskova s ulicí K Vinici přes pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice (viz plocha VP-37-N včetně naznačené šipky v grafické části návrhu územního plánu *I.2a Hlavní výkres - Způsob využití území*). Z tohoto důvodu žádám o vypuštění tohoto záměru z návrhu územního plánu. Jak bylo výše uvedeno, jedná se o nepřípustný zásah do mého vlastnického práva.

Vlastnické právo je jako jedno ze základních lidských práv chráněno samotnou Ústavou ČR a Listinou základních práv a svobod. Jeho omezení podléhá přísným kritériím, a pokud je omezeno ve veřejném zájmu, musí být tento veřejný zájem důvodný, ospravedlnitelný a musí jednoznačně převažovat soukromý zájem na ochraně vlastnického práva. Ústavní soud

při poměřování veřejného a soukromého zájmu používá řadu testů, kterými hodnotí relevanci takového zásahu do vlastnického práva. Důvodem pro jeho omezení nemůže být skutečnost, že je pozemek p.č.2534/29 v k.ú. Pardubice z hlediska své polohy vhodný k propojení ulice Jiráskova a K Vinici, a že by takové propojení bylo prospěšné pro pěší a cyklisty. Rozhodně ne za situace, kdy takové propojení již existuje, byť o kus dále. Cíle zamýšlené uvedeným záměrem jde dosáhnout jiným způsobem a bez zásahu do soukromého vlastnického práva, byť by se nejevilo tak výhodné, jako zamýšlený záměr v návrhu územního plánu.

Ochrana soukromého vlastnického práva je jedním ze základních znaků právního státu. Proto navrhuji provést příslušné úpravy v návrhu územního plánu ještě v procesu jeho schvalování, tak, abych se nemusela domáhat svého práva na ochranu soukromého vlastnictví soudní cestou. Věřím, že záměr uvedený v návrhu územního plánu je možné dosáhnout jiným způsobem a smírnou cestou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Mgr. Slavíková Hana je dle údajů v KN vlastníkem pozemku p.č. 2534/29, k.ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ“ zřejmé, že pozemek p.č. 2534/29 k.ú. Pardubice je součástí přestavbové plochy 265-P a je rovněž zahrnut do plochy, ve které je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie ÚS-11. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ je zřejmé, že předmětný pozemek je vymezen jako plocha přestavby s využitím „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Z tohoto výkresu je dále patrné, že předmětný pozemek je dotčen návrhem koncepčního prvku VP-37-N - plánovaný podchod pod železniční tratí č.010 a pod ulicí Hlaváčova u bazénu.

Namítající ve své námitce uvádí, že má záměr postavit rodinný dům na předmětném pozemku. Z tohoto důvodu požaduje, aby územní plán tuto skutečnost reflektoval a nezatěžoval předmětný pozemek návrhem koncepčního prvku prostupnosti území ani stanovenou podmínkou zpracování územní studie.

Podmínka zpracování územní studie ÚS-11 je v návrhu ÚP pro veřejné projednání stanovena v rozsahu přestavbových ploch 262-P, 263-P a 265-P včetně části ulice S.K.Neumanna mezi plochami 263-P a 265-P. Rozsah této plochy s podmínkou zpracování územní studie byl v další fázi projednání návrhu ÚP upraven. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je rozsah území s podmínkou územní studie redukován na původní přestavbové plochy 263-P a 262-P. Přestavbové plochy v předmětném území jsou tímto návrhem zároveň vymezeny jako stabilizované. Tedy i pozemek podatelky je vymezen jako stabilizovaná plocha s funkčním využitím SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ. V rámci plochy SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ je stavba rodinného domu uvedena jako podmíněně přípustné využití dané plochy (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).

Navržený podchod pod železniční tratí č. 010 a pod ulicí Hlaváčova u bazénu označený VP-37-N, který představuje koncepční prvek zajišťující veřejnou prostupnost území pro chodce a cyklisty, je návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání taktéž upraven. Schematické znázornění koncepčního prvku je vymezeno mimo pozemek podatelky.

Na základě výše uvedeného se námitce vyhovuje. Rozsah území s podmínkou zpracování územní studie ÚS-11 byl upraven, stejně tak umístění koncepčního prvku s označením VP-37-N.

V předmětné lokalitě byla zároveň v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezena architektonicky cenná stavba – A49 strojírna, mostárna a kotlárna Aloise Rainberga, č. p. 797 S. K. Neumanna – K Vinici.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 290

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47837/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zachování areálu SmP a.s. s překladištěm odpadů, sběrným dvorem, štěpkovací plochou nebo zajištění odpovídající plochy 30000m² (počítáno s rozvojovou plochou) včetně odpovídajícího zázemí, inženýrskou infrastrukturou a dopravním napojením odpovídající povaze poskytovaných služeb ve stávajícím areálu.

Odůvodnění námitky:

Celý areál překladiště vč. zázemí, zařízení překladiště, váhy atd. je v návrhu nového územního plánu zrušen koridorem rezervovaným pro přeložku silnice I/2 a není zde navržena adekvátní náhradní plocha s odpovídajícím zázemím a dopravní i inženýrskou infrastrukturou a možností dalšího rozvoje v souladu se schválenou legislativou o nakládání s odpady po r. 2024.

Činnost v uvedeném areálu je třeba zachovat, neboť se jedná o jediné zařízení ve městě Pardubice nutné ke zpracování odpadů. Její zrušení je v rozporu s textovou částí k návrhu nového ÚP, kde je uvedeno v čl. D.2.3. Odpadové hospodářství: Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a územní plán jej navrhuje zachovat.

Návrh přeložky silnice I/2 není v daném místě vhodný s ohledem na budoucí složité zakládání, neboť se jedná o prostor bývalé skládky odpadů.

Tato připomínka k návrhu nového územního plánu byla podána již 31.3.2016.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely parc. č. st.548 a parc. č. 229/31, 229/9, 225/2, 229/32 k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN Služby města Pardubic a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků. Pozemková parcela parc. č. 262/10 uvedená v předmětné námitce je v k. ú. Staré Jesenčany.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemkové parcely parc. č. st.548 a parc. č. 229/31, 229/9, 225/2, 229/32 k.ú. Dražkovice (dále také jen „předmětné pozemky“) vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „TO – ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“. Zároveň jsou dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, předmětné pozemky součástí koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (X01). Dle výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ jsou předmětné pozemky součástí koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat s označením VXD001.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (koridor X01). Namítající požaduje zachování areálu SmP a.s. s překladištěm odpadů, sběrným dvorem a štěpkovací plochou.

Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D18 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihozápadní obchvat“, vymezený v ZÚR Pardubického kraje a vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) X01 pro umístění stavby I/2 Pardubice jihozápadní obchvat). V rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD001.

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, 3 a 4 vymezují „koridor pro umístění stavby D18 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihozápadní obchvat“.

ÚP Pardubice zpřesňuje tento koridor vymezený v ZÚR PK a vymezuje koridor silniční dopravy X01 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru je 100 m s lokálními rozšířeními v místě napojení na stávající silnici I/2 (ulice Přeloučská) a v místě napojení na silnici I/37 pro novou MÚK Dražkovice.

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.

Předmětnou strategickou stavbu dopravní infrastruktury nelze z návrhu ÚP vypustit. Do doby výstavby silniční komunikace lze předmětné pozemky využívat stávajícím způsobem.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 291

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47838/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zachování prostor kompostárny navazující na areál překladiště Dražkovice.

Odůvodnění námitky:

Celý prostor kompostárny je v návrhu nového územního plánu zrušen koridorem rezervovaným pro přeložku silnice I/2 a není zde navržena adekvátní náhradní plocha s odpovídajícím zázemím a dopravní i inženýrskou infrastrukturou. Dnes na sebe některé činnosti areálu překladiště a kompostárny navazují a veškeré zázemí kompostárny je v areálu překladiště, vč. infrastruktury a dopravního napojení.

Činnost v uvedeném areálu je třeba zachovat neboť se jedná o jediné zařízení ve městě Pardubice nutné ke zpracování bioodpadů.

Tato připomínka k návrhu nového územního plánu byla podána již 31.3.2016.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely parc. č. st.548 a parc. č. 229/31, 229/9, 225/2, 229/32 k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN Služby města Pardubic a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků. Pozemková parcela parc. č. 262/10 uvedená v předmětné námitce je v k. ú. Staré Jesenčany.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemkové parcely parc. č. st.548 a parc. č. 229/31, 229/9, 225/2, 229/32 k.ú. Dražkovice (dále také jen „předmětné pozemky“) vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „TO – ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“. Zároveň jsou dle výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, předmětné pozemky součástí koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (X01). Dle výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ jsou předmětné pozemky součástí koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat s označením VXD001.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat (koridor X01). Namítající požaduje zachování prostoru kompostárny navazující na areál překladiště Dražkovice.

Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D18 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihozápadní obchvat“, vymezený v ZÚR Pardubického kraje a vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) X01 pro umístění stavby I/2 Pardubice jihozápadní obchvat). V rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD001.

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2, odst. 1, písm. l, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území města, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu. V souladu s § 170, odst. 1, písm. a, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

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, 3 a 4 vymezují „koridor pro umístění stavby D18 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihozápadní obchvat“.

ÚP Pardubice zpřesňuje tento koridor vymezený v ZÚR PK a vymezuje koridor silniční dopravy X01 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru je 100 m s lokálními rozšířeními v místě napojení na stávající silnici I/2 (ulice Přeloučská) a v místě napojení na silnici I/37 pro novou MÚK Dražkovice.

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 po vydání aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 na vymezení 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.

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Koridor X01 je vymezen na základě nadřazené dokumentace „Zásad územního rozvoje Pardubického kraje“. Nevymezení koridoru by bylo v rozporu se stavebním zákonem č. 183/2021 Sb., § 36 odst. 5, který stanovuje, že Zásady územního rozvoje („ZÚR“) jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů.

Předmětnou strategickou stavbu dopravní infrastruktury nelze z návrhu ÚP vypustit. Do doby výstavby silniční komunikace lze předmětné pozemky využívat stávajícím způsobem.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 292

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47857/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme zachování areálu Hůrka ve vlastnictví SmP a.s. s kompletním zázemím pro naši činnost a to včetně sběrného dvoru ve stávajícím prostoru. Nesouhlasíme se začleněním prostor areálu do ploch smíšených obytných a vést přes areál rezervu pro přeložku silnice I/36 bez vymezení adekvátní náhradní plochy s odpovídajícím zázemím a dopravní i inženýrskou infrastrukturou. Jedná se o plochu min. 24000m².

Odůvodnění námitky:

Areál SmP a.s. a činnosti zde prováděné je třeba zachovat ve stávajícím rozsahu, nelze zrušit bez náhrady zázemí a provozy společnosti zajišťující služby odpadového hospodářství, údržby komunikací i veřejných prostranství, zeleně a správu a údržbu veřejného osvětlení pro město Pardubice.

V textové části k návrhu nového ÚP je uvedeno v čl. D.2.3. Odpadové hospodářství: Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a územní plán jej navrhuje zachovat.

Toto je patrné i z výkresové části pro odpadové hospodářství. Ovšem v hlavním výkresu grafické části návrhu nového ÚP je přes areál Hůrka rezerva pro přeložku silnice I/36.

Tato připomínka k návrhu nového územního plánu byla podána již 31.3.2016

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 986/1 a 986/19, 7034/1 a st. parc. č. 7035, 7036, 7037, 7147, 8634, 8635/1, 9979, 10260, v k.ú Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví spol. Služby města Pardubic a.s.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Námitkou podatele je požadováno zachování areálu Služeb města Pardubic, je vyjádřen nesouhlas se zařazením předmětných pozemků do plochy smíšené obytné, zároveň je vyjádřen nesouhlas s vedením územní rezervy pro přeložku komunikace I/36 přes předmětný areál.

Již v rámci společného jednání o návrhu ÚP byla ze strany společnosti Služby města Pardubice a.s. podána připomínka k návrhu řešení předmětného území. V původním návrhu byla předmětná lokalita zařazena do plochy se způsobem využití zčásti jako TO – Odpadové hospodářství, zčásti jako S – Plochy smíšené obytné. Na základě vyhodnocení této připomínky byla předmětná lokalita v návrhu pro veřejné projednání vymezena jako stabilizované území se způsobem využití SK – Plocha smíšená komerční. Vymezení funkční plochy SK lépe korespondovalo s využitím předmětných pozemků.

V rámci regulativu plochy SK – Plocha smíšená komerční jsou zařízení pro nakládání s odpady – sběrné dvory, výkupny, vymezeny jako přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití. Zařazení předmětného areálu ve vlastnictví podatele do plochy SK tedy neznemožňuje stávající využití areálu.

V souvislosti s v námitce uvedeným požadavkem zrušení územní rezervy pro přeložku komunikace I/36, uvádíme že dle ustanovení § 23b zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je územní rezervou plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

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

Spojiského odpadu. Takové prověření je možné pouze v rámci pořizování změny vydané dokumentace, v níž je územní rezerva vymezena. Územní rezerva s označením RK02 byla vymezena z důvodu optimalizace směrového vedení severovýchodní tangenty, odvedení tranzitní dopravy po severovýchodní tangentě mimo sídliště Dubina I a II.

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.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 293

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47852/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zatřídění plochy v Lonkově ul. umožňující v rámci zeleně výstavbu veřejného sportoviště se zázemím a kavárnou, doplnění do stanovených podmínek pro tyto plochy.

Odůvodnění námitky:

V současnosti byla po vydání rozhodnutí EIA dopracována projektová dokumentace pro společné územní a stavební řízení, která je v souladu s platným územním plánem. Celý záměr je v kontextu připravovaného relaxačního využití celého břehu Labe mezi mosty kpt. Bartoše a P. Wonky po ul. Lonkova.

Tato připomínka k návrhu nového územního plánu byla podána již 31.3.2016.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1714/3, 1711/11, 1711/15, 1711/18, 1711/29, 1711/30, 1716/2, 1716/4, 1716/18 a 1716/10, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice. Namítající je městskou společností.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1714/3, 1711/11, 1711/15, 1711/18, 1711/29, 1711/30, 1716/2, 1716/4, 1716/18 a 1716/10, k.ú. Pardubice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. V návrhu ÚP pro 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 V097 s maximální výškou 6 m a maximální podlažností 1, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S088 RD, tedy rozvolněnou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí urbanisticky cenného území s označením U04 a část předmětných pozemků je součástí Regionálního biocentra s označením 916. Z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí krajinného celku Niva Labe.

Námitka směřuje proti nezatřídění plochy v Lonkově ul. tak, aby umožňovala v rámci zeleně výstavbu veřejného sportoviště se zázemím a kavárnou. Namítající požaduje doplnění podmínek pro tyto plochy.

Územní plán vymezuje a zobrazuje ve výkrese I.2a Hlavní výkres – způsob využití území a ve výkrese II.1 Koordinační výkres jako kulturní hodnoty na území města Pardubice území, objekty, soubory staveb a jejich areály, které nejsou chráněny dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a značí je jako urbanisticky cenné území. Předmětné pozemky jsou součástí urbanisticky cenného území U04 – Polabinská niva a Bajkal. Polabinská niva je významná plocha sídelní zeleně mezi řekou Labe a sídlištěm Polabiny, a okolo vodní plochy Bajkal v meandru Labe. Jedná se o rekreační zázemí sídliště Polabiny i celého města. Protože plocha má celoměstský význam a projevuje se i v dálkových pohledech, je nutné dbát na kvalitu jakýchkoliv architektonických úprav.

Ochrana krajinného rázu je jako institut ochrany krajinných hodnot zakotvena v § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. V zadání ÚP Pardubice uveden požadavek na definici podmínek pro ochranu krajinného rázu (bod 8.1 zadání). Zadání tak reaguje na priority územního rozvoje na celostátní úrovni (Politika územního rozvoje ČR) a krajské úrovni (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje). Bod 6.5 zadání ÚP pak uvádí požadavky na obsah koncepci uspořádání krajiny, kde explicitně vyjmenovává krajinný ráz. Hlavním odborným podkladem pro stanovení požadavků

na ochranu krajinného rázu je Strategie ochrany krajinného rázu ORP Pardubice zpracovaná v roce 2010 firmou B&M (dále jen „strategie OKR“). Použity byly též ÚAP SO ORP Pardubice v aktuálním znění.

Na základě výše uvedených podkladů byly v rámci ÚP (v rozsahu zakresleném ve výkrese I.2f) vymezena následující území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, tedy krajinné celky a místa krajinného rázu. Předmětné pozemky jsou součástí krajinného celku Niva Labe.

Krajinný celek Niva Labe je 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 krajinný celek Niva Labe stanovuje územní plán pro území města tyto podmínky ochrany krajinného rázu:

- a) nezasahovat zásadně do hydromorfologického stavu toku Labe s výjimkou údržby a čištění;
- b) nerušit slepá a mrtvá ramena;
- c) neumísťovat vertikální výškové stavby technicistní povahy přesahující 40 m výšky;
- d) vertikální výškové stavby technicistní povahy do výšky cca 40 m umísťovat pouze výjimečně do blízkého sousedství stávajících stožárů vedení elektrické energie nebo jiných prvků technicistní povahy;
- e) stavbami nepotlačovat pohledy na kulturní dominantu Kunětické hory;
- f) nezasahovat do vedení umělých vodních kanálů staré rybníční soustavy – Spojišský odpad, Halda ad.

Územní plán dále vymezuje a zobrazuje ve výkrese I.2a Hlavní výkres – způsob využití území na předmětných pozemcích „Koncepční prvek – vybavenost parku“. Ve specifických podmínkách pro plochu „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“ je uvedeno:

„pro plochu mezi sídlištěm Polabiny a Labem jsou určena místa pro případné umístění přípustných a podmíněně přípustných staveb pro stravování, sport a kulturu formou koncepčních značek „vybavenost parku“ s tím, že konkrétní umístění určí projektová dokumentace“.

Předmětné pozemky jsou součástí již zpracované Územní studie Pravý břeh Labe. Její využití pro rozhodování o změnách v území bylo schváleno pořizovatelem Magistrátem města Pardubice dne 22.09.2017. Řešené území je dle stávajícího územního plánu i projednávaného prvkem územního systému ekologické stability – RBC 916. Jedná se o hodnotnou krajinu, která má prvky volné přírody, ale přeci jen je součástí města. Jedná se však o část území pravého břehu řeky Labe, které dále pokračuje a tvoří zelený pás skrz město. Územní studie předmětné pozemky zařazuje do funkčního, relaxačně sportovního celku s vlastním centrem Lonkovka.

Umístění koncepční značky „vybavenost parku“ umožňuje na předmětných pozemcích v rámci zeleně výstavbu veřejného sportoviště se zázemím a kavárnou. Z tohoto důvodu není potřeba stanovovat další podmínky pro realizaci záměru.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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
- ÚS Pravý břeh Labe

NÁMITKA Č. 294

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47856/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zachování objektu "Hydro" v ul. Mezi Mosty u Bělobranského mostu.

Odůvodnění námitky:

Je třeba zachovat objekt čerpací stanice z Chrudimky, který jediný na území města Pardubice umožňuje SmP a.s. čerpat vodu pro potřeby čištění komunikací, veřejných ploch, k zalévání zeleně apod.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 8336, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Služby města Pardubic a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební pozemek č. 8336, v k.ú. Pardubice, vymezen jako stabilizovaná plocha „TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V153 s maximální výškou 9 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S114 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Námitka směřuje k zachování objektu čerpací stanice z Chrudimky na st.p.č. 8336, k.ú. Pardubice.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání je již stavební pozemek č. 8336, k.ú. Pardubice, vymezen jako plocha „TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA“ na základě vyhodnocení podané připomínky ze dne 01.04.2016 od společnosti Služby města Pardubic a.s.

Návrh územního plánu stanovuje pro využití plochy technické infrastruktury následující podmínky:

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro zabezpečování zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod
- stavby a zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie
- stavby a zařízení pro zabezpečování přívodu a rozvodu zemního plynu
- stavby a zařízení pro zásobování teplem
- stavby a zařízení pro přenos dat

Přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití:

- objekty pro správu a údržbu zařízení technické infrastruktury
- umělé vodní plochy
- zařízení požární ochrany, požární nádrže
- služební byty správců objektů či nezbytného technického personálu
- ochranná a izolační zeleň
- plochy veřejných prostranství
- související dopravní infrastruktura

Stavba objektu čerpací stanice z Chrudimky na st.p.č. 8336, k.ú. Pardubice, je v souladu s podmínkami, které stanovuje návrh územního plánu pro využití plochy technické infrastruktury.

V návrhu pro společné projednání byla předmětná plocha vymezena se způsobem využití PV – Veřejné prostranství, následně v návrhu pro veřejné projednání došlo ke změně zařazení předmětné plochy a od tohoto projednání je již vymezena se způsobem využití TI – Technická infrastruktura.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 295

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47839/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna klasifikace plochy Nemošicích nebo doplnění podmínek pro plochu bydlení pro zajištění funkce sběrného dvoru v ul. Ostřešanská.

Odůvodnění námitky:

Zachování provozu sběrného dvoru v dané lokalitě. V textové části k návrhu nového ÚP je uvedeno v čl. D 2.3. Odpadové hospodářství: Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a územní plán jej navrhuje zachovat.

Toto je patrné i z výkresové části pro odpadové hospodářství. Ovšem v textové části ve stanovení podmínek pro uvedenou plochu (bydlení) není jednoznačně stanoveno, že se zde sběrný dvůr připouští.

Tato připomínka k návrhu nového územního plánu byla podána již 31.3.2016.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 458/2 a stavební parcelu č. 368, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN společnost Služby města Pardubic a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 458/2 a st.p.č. 368, v k.ú. Nemošice, vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. V návrhu ÚP pro 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 V251 s maximální výškou 9 m, podlažnost 2+P a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S208 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Ve výkrese I.2e.1 „VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“ je na pozemcích p.č. 458/2 a st.p.č. 368, v k.ú. Nemošice, zakreslena značka „zařízení pro nakládání s odpady“.

Námitka směřuje proti nestanovení podmínky pro plochu bydlení, že se zde sběrný dvůr připouští. Namítající požaduje změnu klasifikace plochy v Nemošicích nebo doplnění podmínek pro plochu bydlení pro zajištění funkce sběrného dvoru v ul. Ostřešanská.

V textové části návrhu územního plánu pro veřejné projednání je Odpadové hospodářství popsáno v kapitole „D.2.3 Odpadové hospodářství“ Systém odpadového hospodářství je zobrazen ve výkrese I.2e.1 „Výkres technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství“. Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a návrh územního plánu pro veřejné projednání jej navrhuje zachovat.

V odůvodnění návrhu územního plánu pro veřejné projednání je Odpadové hospodářství popsáno v kapitole „G.6.2.3 Odpadové hospodářství“. Statutární město Pardubice má vypracován Plán odpadového hospodářství, vycházející z Plánu odpadového hospodářství Pardubického kraje.

Hlavním nositelem aktivit, spojených s odpadovým hospodářstvím je společnost Služby města Pardubic – Odpady a.s., která zajišťuje:

- svoz komunálního odpadu od obyvatel,
- kontejnery na tříděný odpad,
- svoz komunálních odpadů z firem a okolních obcí,

- svoz nebezpečných odpadů,
- svoz bioodpadů,
- přistavování velkoobjemových kontejnerů.

Na základě rekognoskace terénu a analýzy podkladů je v územním plánu deklarováno, že systém odpadového hospodářství je plně funkční, stabilizován a není potřeba měnit současnou koncepci.

Ve výkrese I.2e.1 „VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“ je na pozemcích p.č. 458/2 a st.p.č. 368, v k.ú. Nemošice, stanoveno, že se zde nachází zařízení pro nakládání s odpady. Toto stanovení však nebylo přepsáno do podmínek pro plochu bydlení. Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu deklaruje, že systém odpadového hospodářství je plně funkční, stabilizován a není potřeba měnit současnou koncepci, je nutné doplnit podmínky podmíněně přípustného využití plochy „B – BYDLENÍ“ o zařízení pro nakládání s odpady následovně:

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro nakládání s odpady – sběrné dvory, výkupny, za podmínky, že jde o zařízení odpadového hospodářství označené ve výkrese č. I.2e.1 Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 296

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47840/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Zachování sběrného dvoru v Pardubičkách na ul. Průmyslová nebo určení adekvátní náhradní plochy v lokalitě Pardubiček se zázemím a inženýrskou i dopravní infrastrukturou.

Odůvodnění námitky:

Zachování provozu sběrného dvoru v dané lokalitě. V textové části k návrhu nového ÚP je uvedeno v čl. D.2.3. Odpadové hospodářství: Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a územní plán jej navrhuje zachovat.

Toto je v rozporu s výkresovou částí dopravy i hlavní výkres, kdy přes sběrný dvůr vede koridor JV obchvatu. Navíc je značka odpadového hospodářství umístěna chybně na areál fy ERA.

Tato připomínka k návrhu nového územního plánu byla podána již 31.3.2016.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 vyhovuje a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 123/4, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice. Namítající je městskou společností.

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

V návrhu ÚP pro 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. 123/4, v k.ú. Pardubičky, vymezen jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Přes pozemek je umístěn koridor X02 pro umístění vedení dopravní infrastruktury „DS.k – KORIDOR SILNIČNÍ DOPRAVY“.

Námitka v první části směřuje proti nevymezení značky určující zařízení pro nakládání s odpady na pozemku p.č. 123/4, k.ú. Pardubičky, značka je navíc chybně umístěna na sousední areál. V druhé části upozorňuje na to, že přes areál vede koridor JV obchvatu.

Ad 1) V textové části návrhu územního plánu pro veřejné projednání je Odpadové hospodářství popsáno v kapitole „D.2.3 Odpadové hospodářství“ Systém odpadového hospodářství je zobrazen ve výkrese I.2e.1 „Výkres technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství“. Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a návrh územního plánu pro veřejné projednání jej navrhuje zachovat.

V odůvodnění návrhu územního plánu pro veřejné projednání je Odpadové hospodářství popsáno v kapitole „G.6.2.3 Odpadové hospodářství“. Statutární město Pardubice má vypracován Plán odpadového hospodářství, vycházející z Plánu odpadového hospodářství Pardubického kraje.

Hlavním nositelem aktivit, spojených s odpadovým hospodářstvím je společnost Služby města Pardubic – Odpady a.s., která zajišťuje:

- svoz komunálního odpadu od obyvatel,
- kontejnery na tříděný odpad,
- svoz komunálních odpadů z firem a okolních obcí,
- svoz nebezpečných odpadů,
- svoz bioodpadů,
- přistavování velkoobjemových kontejnerů.

Na základě rekognoskace terénu a analýzy podkladů je v územním plánu deklarováno, že systém odpadového hospodářství je plně funkční, stabilizován a není potřeba měnit současnou koncepci.

Ve výkrese I.2e.1 „VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“ není na pozemku p.č. 123/4, v k.ú. Pardubičky, stanoveno, že se zde nachází zařízení pro nakládání s odpady. Značka byla chybně umístěna sousedící areál společnosti ERA. Vzhledem k tomu, že se zde nachází stávající funkční sběrný dvůr se námitka v této části přijímá. Značka určující zařízení pro nakládání s odpady bude na předmětný pozemek (p.č. 123/4, v k.ú. Pardubičky) doplněna, a naopak z areálu společnosti ERA (pozemek st.p.č. 1394, v k.ú. Pardubičky) bude odstraněna.

Ad 2) Územní plán zpřesňuje v rámci správního území města Pardubice „koridor pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta“, vymezený v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje a vymezuje koridor silniční dopravy (DS.k) X02 v celkové šířce 100 m, s lokálním rozšířením v místě napojení na stávající silnici I/2 (ulice Přeloučská) a s lokálním rozšířením v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Nemošická / Vodárenská), s lokálním rozšířením v místě napojení ulice Pod Břízkami, s lokálním rozšířením v místě křížení se silnicí III/34026 (ulice Kyjevská) a s lokálním rozšířením v místě napojení na ulici Průmyslová, pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat, včetně všech ploch staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této přeložky (zejména násypy, zářezy, tělesa mostů, tunelů, odvodňovací zařízení, propustky, obratiště, apod.), ochranné a izolační zeleně podél vedení přeložky, protihlukových opatření, křižovatek a úprav trasování a napojení místních resp. účelových komunikací vyvolaných realizací přeložky silnice. Součástí koridoru je i místní komunikace – propojka S. K. Neumanna – Kyjevská. V rámci koridoru je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD002.

Koridor X02 je ve shodném vedení trasy se shodným způsobem využití vymezen v rámci doposud platného Územního plánu města Pardubice. Kdy v rámci vydaných VI. Změn ÚPmP Pardubice byl návrhem nových komunikací doplněn systém silniční dopravy, včetně plochy pro JV tangentu (úsek od MÚK Dražkovice po křižovatku U Nové Tesly – úprava šířkového a prostorového vymezení), kterou tvoří tyto úseky: propojení JV tangenty I/2 do ulice Pod Břízkami – mezi kasárnami TGM a městským hřbitovem, úprava šířkového a prostorového vymezení (plocha s označením VI/16/1ku), (s označením VI/29/ku, VI/29/2k, 3k, 4k, 5k). Koridor je vymezen ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Koridor X02 je v návrhu ÚP Pce vymezen na základě nadřazené dokumentace „Zásad územního rozvoje Pardubického kraje“. ZÚR Pardubického kraje vymezily koridor D42 (přeložka silnice I/2 Pardubice jihovýchodní tangenta) pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy. Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Nevymezení koridoru by bylo v rozporu se stavebním zákonem č. 183/2021 Sb., § 36 odst. 5, který stanovuje, že Zásady územního rozvoje („ZÚR“) jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů.

V návrhu nového Územního plánu Pardubice jsou koridory pro dopravní stavby vymezené v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje na území města Pardubice zpřesněny, a to na základě zpracovaných podrobnějších dokumentací a požadavků dotčených orgánů a správců dopravní infrastruktury. Zpřesnění odpovídá původnímu ustanovení ZÚR PK (čl. 82 b), které znělo: zajistit vymezení a zpřesnění šířky koridorů v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu.

Vymezení, zpřesnění a zúžení koridorů pro přeložky silnic I., II. nebo III. třídy a železničních tratí je v návrhu územního plánu Pardubice provedeno na základě konkrétních podmínek území, zejména s ohledem na minimalizaci negativních důsledků na sídlení strukturu v případě průchodu koridorů zastavěným územím a s ohledem na ochranu všech identifikovaných přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Zohledněna byla eliminace, resp. minimalizace negativních důsledků dopravy na okolní zástavbu, zejména na kvalitu prostředí, životní prostředí a pohodu bydlení. Šíře koridorů vymezených v návrhu územního plánu Pardubice umožňuje umístění případných potřebných protihlukových opatření a také pásů ochranné a izolační zeleně účinné pro zachycení prachových částic z dopravy co nejbližší jejich zdroji.

Z výše uvedeného vyplývá že návrh územního plánu Pardubice v souladu se zákonem převzal trasu koridoru D42 (přeložka silnice I/2 Pardubice jihovýchodní tangenta) dle nadřazené dokumentace ZÚR Pk, v rámci projednání návrhu ÚP Pce ji zpřesnil a vymezil jako koridor silniční dopravy (DS.k) X02 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat. Pro úplnost uvádíme, že předmětnému koridoru také odpovídá veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VXD002.

Námitka se v této části zamítá.

Na závěr dodáváme, že sběrný dvůr zde může být provozován do doby realizace stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta. Je možné, že po umístění stavby bude areál možné i nadále provozovat, jelikož v rámci navazujících řízení může dojít k upřesnění trasy komunikace uvnitř vymezeného koridoru 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. 297

Služby města Pardubic a.s., statutární orgán - představenstvo
Hůrka 1803
530 12 Pardubice

Námitka podána dne 27. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47859/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna klasifikace plochy v Rosicích nad Labem nebo doplnění podmínek pro plochu smíšenou obytnou pro zajištění funkce sběrného dvoru v ul. Písková.

Odůvodnění námítky:

Zachování provozu sběrného dvoru v dané lokalitě. V textové části k návrhu nového ÚP je uvedeno v čl. D.2.3. Odpadové hospodářství: Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a územní plán jej navrhuje zachovat.

Toto je patrné i z výkresové části pro odpadové hospodářství. Ovšem v textové části ve stanovení podmínek pro uvedenou plochu (smíšená obytná) není jednoznačně stanoveno, že se zde sběrný dvůr připouští.

Tato připomínka k návrhu nového územního plánu byla podána již 31.3.2016.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 306/5 a 621/10, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN společnost Služby města Pardubic a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 306/5 a 621/10, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. V návrhu ÚP pro 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 V051 s maximální výškou 12 m, podlažnost 2+P a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého je pozemek p.č. 306/5, k.ú. Rosice nad Labem, zařazen do zóny S060 OBD, tedy otevřenou blokovanou drobnou zástavbu a pozemek p.č. 621/10, k.ú. Rosice nad Labem, zařazen z poloviny do zóny S060 OBD, tedy otevřenou blokovanou drobnou zástavbu a z druhé poloviny do zóny S061 KBD, tedy kompaktní blokovaná drobná zástavba. Z výkresu I.2 c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazené do lokálního centra Rosice. Ve výkresu I.2e.1 „VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“ je na pozemcích p.č. 306/5 a 621/10, k.ú. Rosice nad Labem, zakreslena značka „zařízení pro nakládání s odpady“.

Námitka směřuje proti nestanovení podmínky pro plochu smíšenou obytnou, že se zde sběrný dvůr připouští. Namítající požaduje změnu klasifikace plochy v Rosicích nad Labem nebo doplnění podmínek pro plochu smíšenou obytnou pro zajištění funkce sběrného dvoru v ul. Písková.

V textové části návrhu územního plánu pro veřejné projednání je Odpadové hospodářství popsáno v kapitole „D.2.3 Odpadové hospodářství“. Systém odpadového hospodářství je zobrazen ve výkresu I.2e.1 „Výkres technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství“. Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je funkční a návrh územního plánu pro veřejné projednání jej navrhuje zachovat.

V odůvodnění návrhu územního plánu pro veřejné projednání je Odpadové hospodářství popsáno v kapitole „G.6.2.3 Odpadové hospodářství“. Statutární město Pardubice má vypracován Plán odpadového hospodářství, vycházející z Plánu odpadového hospodářství Pardubického kraje.

Hlavním nositelem aktivit, spojených s odpadovým hospodářstvím je společnost Služby města Pardubic – Odpady a.s., která zajišťuje:

- svoz komunálního odpadu od obyvatel,
- kontejnery na tříděný odpad,
- svoz komunálních odpadů z firem a okolních obcí,
- svoz nebezpečných odpadů,
- svoz bioodpadů,
- přistavování velkoobjemových kontejnerů.

Na základě rekognoskace terénu a analýzy podkladů je v územním plánu deklarováno, že systém odpadového hospodářství je plně funkční, stabilizován a není potřeba měnit současnou koncepci.

Ve výkrese I.2e.1 „VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“ je na pozemcích p.č. 306/5 a 621/10, k.ú. Rosice nad Labem, stanoveno, že se zde nachází zařízení pro nakládání s odpady. Toto stanovení však nebylo přepsáno do podmínek pro plochu smíšenou obytnou. Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu deklaruje, že systém odpadového hospodářství je plně funkční, stabilizován a není potřeba měnit současnou koncepci, je nutné do textové části návrhu územního plánu doplnit podmínky podmíněně přípustného využití plochy smíšené obytné o zařízení pro nakládání s odpady následovně:

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení pro nakládání s odpady – sběrné dvory, výkupny, za podmínky, že jde o zařízení odpadového hospodářství označené ve výkrese č. I.2e.1 Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství.

V průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě ke změnám v zařazení předmětných pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití, a to z plochy „SO – plocha smíšená obytná“ na plochu „B – Bydlení“. V regulativu plochy „B – bydlení“ je shodně uvedeno jako podmíněně přípustné využití zařízení pro nakládání s odpady – sběrné dvory, výkupny, za podmínky, že jde o zařízení odpadového hospodářství označené ve výkrese č. I.2e.1 Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 298

STIBŮREK Antonín, Ing.

Pardubice

Doručovací adresa: Na Bukovině 1127, 530 03, Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52372/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka, nesouhlas s návrhem veřejné prostupnosti VD-71-N přes stavbu hráze rybochovné stavby - „Ležánecký rybník“ a s návrhem cyklostezky. Nesouhlas - námitka je pro variantu 1 a 2 ÚP.

Odůvodnění námitky:

Na stavbě hráze a přilehlých pozemcích jsou části stavby rybochovného zařízení (odlehčovací kanál, el. zař., bezpečnostní přepad, regulační výpustné zařízení). Vlastníci by ztratili zcela přístup k ostatním svým pozemkům. Současně žádám právní cestou o zrušení předkupního práva k dotčeným částem stavby, resp. vodohospodářského díla na pozemcích.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 1369/1 a 1376/1 v k.ú. Pardubice jsou vedeny v evidenci KN v podílovém vlastnictví, přičemž pan Ing. Antonín Stibůrek je vlastníkem podílu ve výši ¼. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako sdružení, jehož zájmy jsou návrhem řešení Územního plánu města Pardubic dotčeny. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 všechny výše uvedené pozemky vymezeny jako plocha stavová „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Dále je pozemek parc. č. 1376/1 v k.ú. Pardubice dotčen koncepčním prvkem – podmínky veřejné prostupnosti pro chodce a cyklisty VP-71-N, konkrétně návrhem průchodu mezi rybníky v areálu sádek. Nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

Námitka směřuje k vypuštění průchodu VP-71-N z územně plánovací dokumentace a k cyklostezce. Požadováno je též zrušení předkupního práva na pozemcích podatele námitky.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

K důležitým aspektům správného rozvoje území patří také zajištění jeho prostupnosti pro jeho uživatele. Zajištění správné prostupnosti území je pro fungování dějů ve městě zcela strategické. Zejména ve městech, kde přirozenou bariéru prostupnosti tvoří vodní prvky, především řeka či rybníky, je zaměření na zajištění dostatečné prostupnosti území naprostou nezbytností. Proto jsou ve výkresu I.2d výkres koncepce dopravní infrastruktury – schéma pěší a cyklistické dopravy návrhu ÚP Pardubice vymezeny hlavní pěší trasy schematicky znázorňující základní síť pěší prostupnosti území. Přesné umístění těchto tras není závazné, hlavním smyslem vymezení pěších tras je zobrazení jednotlivých propojení a směrů pěší dopravy, nikoli jejich přesné trasování.

Pozemky podatele námitky, které jsou součástí areálu sádek na Haldě („Ležánecký rybník“), se nachází téměř v centrální části Pardubic, v území, která je doslova obklopená obytnou či pobytovou funkcí. V tomto území neustále cirkuluje pohyb obyvatel města a vodní díla, která jsou významná pro kvalitní životní prostředí i pohodu místního obyvatelstva (a samozřejmě pro boj s klimatickou změnou ve formě sucha), tvoří přirozenou bariéru prostupnosti. Pro odstranění této

bariery je vhodné zvolit co nejšetrnější cestu zásahu ve formě průchodu územím bez dalších podstatných staveb a vytvořit tak přirozenou cestu pro vedení krajinné osy a zpříjemnění pobytu i pohybu uživatelům dotčeného území. Tak, jak je tomu v návrhu územního plánu Pardubice.

Pro ochranu krajinných os řek Labe a Chrudimka, a také pro ochranu dalších převážně nezastavěných území uvnitř města (lesoparky, významné plochy veřejné zeleně, zámecký park, sádky na Haldě) jsou v návrhu územního plánu definovány podmínky, které umožní v minimalizované míře umísťování objektů pro účely lepšího využití těchto území a zvýšení atraktivity pro rekreaci obyvatel, s důrazem na ochranu převážné nezastavěnosti těchto území. Ochrana nezastavěnosti krajinných os ve městě je významným prvkem utváření kompozice města vyvíjené na soutoku řek Labe a Chrudimky a jejich přítomnosti uvnitř města.

Zpracovatel návrhu územního plánu zvolil pro zajištění prostupnosti města v této významně osídlené lokalitě nejšetrnější možné řešení ve formě návrhového koncepčního prvku zajišťujícího průchod pro chodce a cyklisty ozn. VP-71-N. Tento prvek není vymezen ani jako veřejně prospěšná stavba, tudíž nemá deklarován statut případných dalších dopadů do vlastnických práv majitelů pozemků bez jejich souhlasu. Navíc lze konstatovat, že oproti návrhu územního plánu ve společném jednání (společně jednání bylo projednáno ve variantách), kdy návrh průchodu byl zobrazen formou plochy s rozdílným způsobem využití „veřejné prostranství“ a vymezen též jako veřejně prospěšná stavba, a to v celém rozsahu území mezi sádkami a rybníkem, je ve veřejném projednání volen proporcionálně mírnější zásah do práv vlastníků pozemků.

Současně je třeba připomenout, že územní plán je vždy budoucí vizí rozvoje, není přímým rozhodnutím v dané věci. Na základě účinnosti územního plánu nebudou dotčené nemovitosti automaticky zpřístupněny veřejnosti. Až do doby dohody mezi všemi vlastníky a dalšími zúčastněnými subjekty v území a případného povolení průchodu územím je možné zachovat v lokalitě současný stav.

Co se týče namítaného požadavku na zrušení předkupního práva k pozemkům podatele námítky, lze uvést, že návrh územního plánu s předkupním právem pro tyto pozemky již nepočítá, a to ani ve verzi návrhu pro veřejné projednání.

Na základě výše uvedeného se námitka v celém rozsahu 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. 299

STRM Delta, a.s.
Radlická 333/150
150 00, Praha

Námitka podána dne 3. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49566/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Znění námítky: Námitka č.1 Požadujeme nahradit podmínku vydání regulačního plánu pro plochu Prokopky (plocha RP-Z-01) novou podmínkou vydání a registrace územní studie.

Námitka č.2

Požadujeme vypustit podmínku umístění veřejného záchytného parkoviště v území Prokopky (plocha přestavby 183-P), a to bez náhrady.

Námitka č.3

Požadujeme doplnit popis podmínky kompaktní uliční hrany podél Palackého ulice a Třídy míru ustanovením o možnosti prolomení této hrany při vytváření malých náměstí či zákoutí přiléhajících k dotčeným komunikacím.

Odůvodnění námítky:

Námitka č.1

V části Základní členění území je plocha Prokopky označena jako RZ-Z-01 a takto navržena jako plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Regulační plán je však nástrojem pro přesnou definici podrobných podmínek pro výstavbu v území a jako takový je příliš jednoznačným závazným podkladem, který následně zásadně zredukuje možnosti tvorby veřejných, poloveřejných a polosoukromých prostor v území, stejně jako jejich hierarchizaci a dotváření významové struktury území.

Vzhledem k rozsahu území Prokopky je mnohem vhodnějším nástrojem pro definování a zakotvení koncepce registrovaná územní studie, která dává městu stejné možnosti, nevylučuje však také ani možnost pozitivně reagovat na zlepšení, která navrhnou později zpracovávaná architektonická řešení konkrétních míst a částí, jež tak mohou přinést nové, ambiciózní náměty a způsoby utváření prostředí a reagovat na progresivní přístupy v řešení městského prostoru.

Námitka č.2

V části Koncepce dopravní infrastruktury, v kapitole Parkoviště režimu park & go pro centrální část je pro plochu Prokopky (plocha přestavby 183-P) stanoveno umístění záchytného parkoviště a veřejných hromadných garáží režimu park & go pro parkování návštěvníků centra města.

Území Prokopky má však zároveň stanoveno funkční využití SO - plocha smíšená a obytná. Dále, území je rovněž po všech stranách obklopeno dominantně obytnou zástavbou. Podmínku umístění záchytného parkoviště do hloubi území s obytnou zástavbou je proto třeba jednoznačně odmítnout, neboť parkoviště by způsobilo zásadní znehodnocení veřejných prostranství v obytné zóně. Zároveň by zcela zbytečně a kontraproduktivně zvýšilo dopravní a tím také hlukovou zátěž v obytné zástavbě, přičemž tato vyvolaná doprava by nijak s danou lokalitou a jejími obyvateli nesouvisela. Pro umístění záchytných parkovišť je nutno volit místa s bezproblémovým dopravním napojením a bez kolizí s veřejnými prostranstvími rezidenčního charakteru, nikoli pouze pozemky, jež jsou doposud nezastavěny.

Námitka č.3

V části Urbanistická koncepce je jako závazný jev určeno vytvoření kompaktní uliční hrany podél Palackého ulice a Třídy míru, a to oboustranně, v celkové délce cca 1,5 km. Kompaktní, souvislá zástavba v takto stanovené mimořádné délce a bez jediného přerušení (vyjma odbočujících ulic) by se však měřítkem zcela vymykala nejen měřítku Pardubic jako města, ale především by znemožňovala přirozenou pulsaci a hierarchizaci městského prostředí a vznik lokálních těžišť veřejného prostoru. Nebylo by tak možno uvažovat s existencí tolik potřebných prostranství ve formě piazzett - malých náměstí či zákoutí, specifických míst, které mají významnou sociální a provozní funkci a slouží také k individualizaci jednotlivých městských zón. Navíc, takto dlouhá linie by vytvořila bariéru mezi městskou třídou a sousedícími prostorami a znemožnila by přirozené lokální prolínání a propojení živého a klidného prostředí v jednom území.

Nad rámec výše uvedených námitek dále ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona předkládáme připomínku k návrhu Územního plánu města Pardubic:

1. Kompaktní uliční hrana podél Palackého ulice a Třídy míru.

Opakujeme zde shora uvedenou „námitku č. 3“ pro případ, že by ji z důvodů odlišné interpretace postavení našeho subjektu bylo třeba považovat ve smyslu § 52 stavebního zákona na „připomínku“.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v části 1 a 2 vyhovuje, v části 3 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 2634/1, 2634/2, 4068, 5170, 5171, 5172, 5184, 5185 a 5186 v k. ú. Pardubice v době podání námítky vlastnila dle údajů v KN společnost STRM Delta, a.s. Namítající byl vlastníkem uvedených pozemků. Předmětné pozemky byly poté prodány spol. Pardubická Rozvojová, a.s.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako plocha přestavby 183-P se způsobem využití „SO – Plocha smíšená obytná“.

V návrhu ÚP pro 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 zčásti o zónu V137 s maximální výškou 36 m, zčásti o zónu V134 s maximální výškou 24 m. Z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“ je patrné, že se jedná zčásti o zónu S102 OBH a zčásti o zónu S107 KBH. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do lokality s podmínkou zpracování regulačního plánu RP-Z-01.

Podatel v rámci své námítky požaduje, aby

- 1) Stanovená podmínka zpracování regulačního plánu v rozsahu předmětných pozemků byla nahrazena podmínkou zpracování územní studie.
- 2) Byla vypuštěna podmínka umístění veřejného zachytného parkoviště v území Prokopky (plocha přestavby 183-P), a to bez náhrady.
- 3) Aby byl doplněn popis podmínky kompaktní uliční hrany podél Palackého ulice a Třídy míru ustanovením o možnosti prolomení této hrany při vytváření malých náměstí či zákoutí přiléhajících k dotčeným komunikacím.

Ad1:

Uvedenému požadavku bylo v rámci úpravy návrhu pro opakované veřejné projednání vyhověno. Původně stanovená podmínka zpracování regulačního plánu byla v rozsahu plochy 183-P nahrazena podmínkou zpracování územní studie ÚS-25.

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.

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).

Námitce se v této části vyhovuje.

Ad 2.

Uvedenému požadavku bylo v rámci úpravy návrhu pro opakované veřejné projednání vyhověno. V návrhu pro veřejné projednání územní plán vymezoval ve výkrese I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury plochy, v rámci nichž se stanovilo umístit veřejné hromadné garáže režimu park & go (P+G) pro zajištění parkovacích kapacit pro návštěvníky centrální části města Pardubice, zvláště pak historického jádra města Pardubice. Jednalo se o plochy:

- a) plocha bývalého výrobního areálu Prokopka (plocha přestavby 183-P);
- b) plocha výrobních areálů určených ke konverzi kolem ulice Na Vrtálně (plocha přestavby 197-P)

V návrhu pro opakovaně veřejné projednání byla provedena změna v určení těchto ploch a předmětná plocha 183-P i 197-P byly pro tento účel řešení dopravy v klidu vyňaty. Nově byly vymezeny tyto plochy, které byly shledány za vhodnější:

- plocha u zimního stadionu (Sukova třída);
- plocha přu ulici Mezi Mosty;
- plocha za Domem hudby;
- ploch u křižení Anenské a Arnošta z Pardubic (189-P).

Námítce se v této části vyhovuje.

Ad 3.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“ dle kterého se jedná zčásti o zónu S102 OBH a zčásti o zónu S107 KBH.

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.

Kompaktní blokovou hmotnou zástavbou je definována kompaktně utvářená (a tedy přirozeně bloková) zástavba většího měřítka, která je charakteristická pro centrum města a nejintenzivněji zastavěné, převážně historicky založené části kompaktního města.

V rámci podmínek uvedených ve výrokové části kap. F.3.2 je stanoveno přípustné porušení struktury a charakteru tohoto typu zástavby, a to z důvodu značné rozmanitosti kompaktní blokové zástavby, která přirozeně zahrnuje také menší areály nebo drobné solitérní stavby na veřejných prostranstvích. Přípustné porušení struktury a charakteru zástavby bylo stanoveno na základě analýzy existujících příkladů kompaktní blokové zástavby. V případě této části námítky tak podatelem došlo k patrně chybné interpretaci termínu kompaktní hrany. Kompaktní hrana neznamená, že nelze realizovat malé náměstí či zákoutí, či vstup pasáže. V rámci navazujících řízení bude posuzováno vždy konkrétní řešení i s návazností na menší detail řešitelný v území studii (viz výše).

Námítka se v této části zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 300

Společenství vlastníků jednotek čp 1885, SUCHÝ Jan

Náb. Závodu míru 1885

530 02 Pardubice

Námitka podána dne 21. 6. 2018, pod č. j.: MmP 45282/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s vybudováním komunikace VD105, prodloužení ulice Závodu míru (plocha 180-P) pro všechna motorová vozidla.

Odůvodnění námitky:

Zprůjezdněním ulice ZM dojde k navýšení dopravy přes obytnou zónu. Zde je rychlost omezena na 30 km/h s ohledem na pohyb osob a školu. Navrhované zprůjezdnění umožní řidičům vyhnout se nádraží a to v obou směrech.

Z poklidné obytné zóny se stane obslužná komunikace. Dojde ke zhoršení bezpečnosti, hluku a prašnosti v obytné zóně a v okolí školy.

Komunikace VD105 byla připomínkována již 11.04.2016 - viz příloha (tj. znění připomínky včetně pěti podpisových archů s celkem 84 signatáři.)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

Plocha 180-P (označení dle hlavního výkresu), resp. VD105 (označení dle výkresu VPS) v návrhu územního plánu pro veřejné projednání neexistuje. Plocha 180-P byla součástí variantního návrhu pro společné jednání, ale na základě vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a obdržených připomínek byla odstraněna a není již dále sledována.

ODŮVODNĚNÍ:

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1885, Nábřeží závodu Míru, Pardubice je subjektem sdružujícím zájmy jednotlivých soukromých vlastníků bytových jednotek, kteří jsou podle údajů v KN vlastníky.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ zřejmé, že v lokalitě Zelené předměstí není navržena plocha VD 105 ani plocha 180-P. Návrh počítá s využitím plochy 179-P pro funkci SO za tímto účelem je vymezeno VP-65-N propojení plochy 178-P s ulicí Nábřeží Závodu Míru. V návrhu je rovněž počítáno s VD 107 lávkou přes Labe mezi sídlištěm Závodu Míru a sídlištěm Polabiny a navazující VP-50-N prostupnost areálu Prokopka ve směru sever-jih. Prostupnost území je posilována zejména pro pěší a cyklisty.

Požadavek nesouhlasu se zprůjezdněním ulice Závodu míru pro motorovou dopravu byl prověřen s ohledem na koncepci dopravní infrastruktury a charakter dotčeného území. Lokalita byla řešena již v předchozích fázích pořizování územního plánu (společné jednání), kde byly uplatněny obdobné připomínky veřejnosti poukazující na potřebu zachování bezpečného a klidového charakteru území.

Na základě tohoto projednání a vyhodnocení připomínek byl návrh územního plánu upraven tak, že propojení v trase VD 105 (prodloužení ulice Závodu míru) není navrhováno pro motorovou dopravu.

Lokalita je v návrhu řešena pouze jako propojení pro pěší a cyklisty, a to formou koncepčního prvku (plovoucí značka), který umožňuje prostupnost území bez zvyšování dopravní zátěže.

Návrh územního plánu tedy neuvažuje se vznikem nové průjezdné komunikace pro silniční vozidla v tomto prostoru, čímž jsou eliminovány obavy uvedené v připomínce, zejména:

- zvýšení dopravní zátěže a tranzitního provozu,
- zhoršení bezpečnosti (zejména v souvislosti s blízkostí škol a pohybem dětí),

- zvýšení hlukové a emisní zátěže,
- narušení klidového charakteru obytného prostředí a sídlištní struktury.

Zachován je naopak princip lokální obytné zóny se sníženou dopravní zátěží a preferencí nemotorové dopravy, v souladu se současným charakterem území i cíli udržitelné mobility.

Z uvedených důvodů se připomínce vyhovuje, neboť požadovaný stav (nezprůjezdnění pro motorová vozidla) je již návrhem územního plánu zajištěn.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 301

Univerzita Pardubice

Studentská 95
532 10 Pardubice

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 49227/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Univerzita Pardubice je vlastníkem pozemků v areálu v Doubravicích. Areál je rozdělen na dvě plochy - občanská vybavenost a nerušící výroba. Vzhledem k využití areálu není důvod k jeho rozdělení na dva způsoby využití.

Odůvodnění námitky:

Nyní v areálu stojí budovy Fakulty chemicko-technologické a Dopravní fakulty Jana Pernera.

V budovách probíhá jak výuka, tak výzkum, jsou zde učebny, laboratoře, provozní haly.

V budoucnu Univerzita Pardubice uvažuje s rekonstrukcí stávajících nevyhovujících objektů a případně i s výstavbou objektů nových. Předpokládané využití budov je stejné jako u stávajících - prostory učeben a laboratoří pro výuku a výzkum. Univerzita Pardubice by se ráda vyhnula případným problémům s omezujícími podmínkami využití ploch v případě dalšího rozvoje a rozšíření.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 1241 a pozemkové parcely č. 109/2 a 165/3, k.ú. Semtín, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Univerzity Pardubice. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 109/2, část p.č. 165/3 a st.p.č.1241, v k.ú. Semtín vymezeny jako přestavbová plocha „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“, označená jako 117-P. V návrhu ÚP pro 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 V067 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S261 AD, tedy areálová drobná (pavilónová) zástavba.

Námitka směřuje proti vymezení přestavbové plochy se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ“.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z

nich přístupné.

Plocha 117-P byla pro veřejné projednání vymezena s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území pro rozvoj lehké výroby v návaznosti na stávající areály umístěné podél silnice I/36 v prostoru mezi Semtínem a Doubravicemi. Plocha byla vymezena z důvodu nutné stabilizace ekonomické základny města a vytvoření podmínek pro možný nárůst počtu pracovních příležitostí na území města. Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající silnice I/36 obsluhující sousední stabilizované plochy výroby, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Plocha 117-P je ze západní strany napojena na stabilizovanou plochu „OV – občanské vybavení veřejné“. Stavební parcela č. 1241 a pozemkové parcely č. 109/2 a 165/3, k.ú. Semtín, jsou nyní součástí areálu Univerzity Pardubice a jsou v současnosti využívány pro Fakultu chemicko-technologickou a Dopravní fakultu. V budově na st.p.č. 1241, k.ú. Semtín, probíhá jak výuka, tak výzkum, jsou zde učebny, laboratoře, provozní haly. V budoucnu Univerzita Pardubice uvažuje s rekonstrukcí stávajících nevyhovujících objektů a případně i s výstavbou objektů nových pro učebny a laboratoře pro výuku a výzkum.

Námítce se vyhovuje, stavební parcela č. 1241 a pozemkové parcely č. 109/2 a 165/3, k.ú. Semtín, které navazují na stabilizovanou plochu „OV – občanské vybavení veřejné“, která je součástí areálu Univerzity Pardubice, budou vymezeny se způsobem využití „OV – občanské vybavení veřejné“.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 302

VALÁŠKOVÁ Marie, Ing.

Pardubice

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50075/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme u pozemku p.č.222/1 v k.ú. Trnová ponechat jeho původní funkci OVp.

Odůvodnění námitky:

Požadujeme, aby u pozemku v k.ú. Trnová - p.č.222/1 byla ponechána funkce občanské vybavenosti s dopravním připojením ze silnice Kréta - Globus vzhledem k zahájeným přípravám záměru na tomto pozemku, a tím aby nedošlo k propadnutí již vynaložených investic z naší strany.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

V době podání námitky byla namítající spoluvlastníkem pozemkové parcely č. 222/1, k.ú. Trnová.

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

V návrhu ÚP pro 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 byla pozemková parcela č. 222/1 v k.ú. Trnová vymezena jako součást ploch změn v krajině 619a-K a 619b-K obou se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námitka požaduje ponechat u předmětného pozemku jeho původní funkci OVp (dle ÚPm Pardubice) a dopravní připojení ze silnice Kréta - Globus.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl celý předmětný pozemek součástí ploch změn v krajině 619a-K a 619b-K obou se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Námitce bylo vyhověno s ohledem na 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*“.

V předmětné lokalitě byla následně na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání vymezena zastavitelná plocha 802-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, čímž byl návrh ÚP v této lokalitě upraven do podoby platného ÚPm Pardubice. Zastavitelná plocha 802-Z 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.

Na základě námitky podané v rámci opakovaného veřejného projednání byl dále ve vazbě na tuto plochu vymezen překryvný koridor X42 pro místní komunikaci pro dopravní obsluhu plochy 802-Z tak, aby bylo možné umístit zde dopravní napojení v rozsahu dle platného ÚPm Pardubice (v platném ÚPm Pardubice je přístupová komunikace vymezena samostatnou plochou). Koridor X42 je vymezen přes plochu změn v krajině 619b-K.

Závěrem pořizovatel doplňuje, že u částí pozemku, které zůstaly součástí ploch změn v krajině 619a-K a 619b-K, byl v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání upraven způsob využití z „NL – PLOCHA LESA“ na „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Vzhledem k tomu, že požadavek vlastníka koresponduje s pokynem zastupitelstva města na navrácení zastavitelnosti v intencích stávajícího ÚPm Pardubice, bylo námitce vyhověno.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 303

VAMBERSKÝ Petr

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52085/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s tím, že nově má být území čtvrti Bílé Předměstí - ulice Ke Kamenci zařazeno jako typ území „Obytná smíšená“, zatímco ve stávajícím plánu jde o území „Bydlení“. Požaduji, aby toto území bylo v územním plánu i nadále vedeno jako typ plochy „Bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Zóna, ve které vlastní nemovitost – byt v bytovém domě kde bydlíme, byla a dosud je čtvrtí převážně rodinných domů a charakter území přesně odpovídá definici typového území „bydlení“. Větší rozsah komerčních a jiných aktivit, které připouští definice typu území smíšená obytná, by mohla zásadně zhoršit klid i dopravní zátěž v oblasti, snížit tím pohodu bydlení a případně i snížit hodnotu naší nemovitosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 10276, k.ú. Pardubice, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Petra Vamberského a dalších osob. Namítající je podílovým vlastníkem uvedeného pozemku.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební parcela č. 10276, v k.ú. Pardubice, vymezena jako stabilizovaná plocha „SO – plocha smíšená obytná“. Z výkresu I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do urbanistické lokality „Bílé Předměstí“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ na předmětném pozemku, respektive vymezení území čtvrti Bílé Předměstí – ulice Ke Kamenci do plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Návrh územního plánu pro veřejné projednání stanovuje v rámci zásad urbanistické koncepce urbanistickou lokalitu. Urbanistická lokalita – část území města vymezená z geografického a administrativního hlediska a s ohledem na sídelní a urbanistickou strukturu, dopravní dostupnost, obslužnost a spádovost místních obyvatel. Urbanistické lokality pokrývají celé správní území města Pardubice a jsou vymezeny v rámci kompaktního města a v rámci ostatního území oddělených sídel včetně volné krajiny tímto způsobem:

- a. lokality kompaktního města: Fáblovka – brána, Trnová, Kréta, Polabiny, Cihelna, Centrum, Dukla, Skřivánek, Višňovka, Jesničanky, Pardubičky, Bílé Předměstí, Halda, Dubina, Studánka;
- b. lokality mimo kompaktní město: Opočíněk, Lány na Důlku, Čivice, Svítkov, Přístav, Rosice, Semtín, Doubravice, Ohrazenice, Fáblovka, Labský meandr, Nový rybník, Hůrka, Staročernsko, Černá za Bory, Dražkovice, Nemošice, Drozdice, Mnětice, Žižín, Hostovice.

Pro urbanistickou lokalitu Bílé Předměstí jsou stanoveny následující zásady urbanistické koncepce:

- a) zachovat a rozvíjet obytné jádro lokality
- b) posilovat funkci městské integrační a kompoziční osy trasováním veřejné hromadné dopravy a umístěním jejích zastávek v ose na hranici s lokalitou Halda (v ulici Husova), vedením pěších a cyklistických tras v ose, zajištěním bezpečného pohybu pěších v souběhu s dalšími typy dopravy; v maximální míře požadovat aktivní využití parteru zástavby, dbát na vysokou kvalitu veřejných prostranství v ose s důrazem na městský charakter a reprezentativní výraz;
- c) rozvíjet významné veřejné prostranství v rámci městské integrační a kompoziční osy; rozvíjet pobytový

charakter a zvyšovat kvalitu tohoto prostranství;

- d) v lokálních centrech Štrossova, Na Drážce a Halda přednostně a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality;
- e) rozvíjet lokální integrační osy z lokálního centra Na Drážce a Pardubičky do lokálního centra Štrossova jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka, Pardubičky, Dubina a Bílé Předměstí;
- f) rozvíjet městské nábřeží podél břehů Chrudimky od Prokopova mostu k železničnímu mostu s vysokou kvalitou architektonického řešení; zajistit prostupnost pro chodce a cyklisty (formou pěších tras, cyklotras a cyklostezek) a podporovat kontakt chodců s vodní hladinou (rozvíjet veřejná prostranství v přímém kontaktu s vodní hladinou);
- g) 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 Olšinkách; zajistit lepší prostupnost území přes řeku Chrudimku mezi lokalitami Centrum a Bílé Předměstí (např. umístěním lávek, mostů).

V rámci struktury města jsou identifikována lokální centra plnící roli komunitního centra dané čtvrti nebo urbanistického útvaru. V oddělených sídlech jsou identifikována lokální centra v prostorech historických návší a doplněné lokální vybaveností. Podpora takových center je základním předpokladem pro jejich ochranu a rozvoj. Existence lokálního centra má vždy pozitivní dopad na společenství obyvatel sídla, zajišťuje optimální dostupnost základní vybavenosti a vytváří komunitní centrum společenského a kulturního dění v sídle – má tedy pozitivní vliv na sociální soudržnost obyvatel, na atraktivitu sídla pro bydlení. V rámci urbanistické lokality Bílé Předměstí bylo vymezeno lokální centrum Štrossova v prostoru historického vstupu do města a na křížení historicky vedených tras (dnes Štrossova a Dašická) s cílem zachovat a podpořit existující vybavenost a posílit charakter lokálního centra;

Území vymezené v centru Štrossova a okolí mezi spojnici centra Štrossova a centra Pardubičky bude i nadále součástí plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ s cílem toto centrum zachovat, dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality v souladu se zásadou následující urbanistické koncepce: rozvíjet lokální integrační osy z lokálního centra Na Drážce a Pardubičky do lokálního centra Štrossova jako veřejná prostranství zajišťující prostupnost území pro pěší a cyklisty, zlepšující dostupnost vybavení pro obyvatele lokality a zlepšující vazby mezi lokalitami Studánka, Pardubičky, Dubina a Bílé Předměstí.

Námítce se částečně vyhovuje, stávající obytné území lokality Bílé Předměstí nacházející se mimo centrum Štrossova a okolí mezi spojnici centra Štrossova a centra Pardubičky bude převedeno do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“, tak aby nedošlo k narušení stanovených zásad urbanistické koncepce vymezených v návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Centrum Štrossova bude zachováno a bude umožněno ho dále rozvíjet a v maximální možné míře umisťovat veřejnou a komerční vybavenost a služby saturující základní potřeby obyvatel lokality.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 304

PVV, s.r.o.

Jiráskova 1963

530 02 Pardubice

Námitka podána dne 5. 6. 2018, pod č. j.: MmP 38918/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám tímto o vyjmutí uvedených pozemků z funkce OS- SPORT na plochu umožňující kongresové centrum a hotel. Viz příloha - snímek.

Odůvodnění námitky:

Od roku 1994 slouží objekt bývalých lázní jako výstavní a společenské centrum města.

V současné době se připravuje územní dokumentace pro přístavbu hotelové části budoucího kongresového centra. Proto tímto žádám o změnu v novém ÚP města Pardubice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 5698/3, 5698/4, 102/2, 103/26 a 103/27 v k.ú. Pardubice jsou v majetku společnosti PVV. s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako sdružení, jehož zájmy jsou návrhem řešení Územního plánu města Pardubic dotčeny. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 všechny výše uvedené pozemky vymezeny jako plocha stavová „OS – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT“.

Námitka směřuje k přeřazení pozemků parc. č. 5698/3, 5698/4, 102/2, 103/26 a 103/27 v k.ú. Pardubice z plochy určené pro sport do plochy občanského vybavení veřejné.

Při zařazování jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití byly předmětné pozemky označeny jako plochy určené pro sport. Objekt na dotčených pozemcích je však dlouhodobě využíván v oblasti občanského vybavení veřejného, nikoliv sportovního. Čemuž odpovídá i tvrzení namítajícího, který uvádí, že objekt slouží jako výstavní a společenské centrum města.

Námitce se vyhovuje, na jejím základě jsou pozemky parc. č. 5698/3, 5698/4, 102/2, 103/26 a 103/27 v k.ú. Pardubice zařazeny do plochy „OV – OBČANSKÉHO VYBAVENÍ“, přičemž přilehlá parkoviště jsou vymezena jako veřejná prostranství „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 305

WEINER Otakar
WEINEROVÁ Danuše
Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50111/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Opakovaně podáváme námitku a nesouhlas s využitím našich pozemků p.č.1636/4 a 1636/5 v katastrálním území Pardubice (Cihelna) na ploše označené jako 165-Z - OS (sport).

Námitkou navazujeme na už dříve podané dne 18.9.2015 a dne 18.4.2016 ; viz 2x příloha.

Odůvodnění námitky:

Lokalita označená jako 165-Z (OS) s využitím pro sport je navržena na našich pozemcích. Zásadně s tímto nesouhlasíme a navrhuje (tak jak dříve byly určeny k využití) bydlení nebo plochy smíšené obytné, tím spíše, že naše pozemky navazují na sousední plochu označenou 484-Z - B s využitím pro bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

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.

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 „OS – SPORT“ na pozemku parc. č. 1636/4 v k.ú. Pardubice a proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ na pozemku parc. č. 1636/5 v k.ú. Pardubice, které namítající požaduje změnit na plochu „B - BYDLENÍ“.

V návrhu ÚP pro 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. 1636/4 k.ú. Pardubice vymezen jako součást plochy změny 165-Z se způsobem využití „OS – SPORT“, pozemek p.č. 1636/5 k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ _ VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

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. 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-Bydlení“ 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-Sport 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.

Předmětná lokalita byla v návrhu pro opakované veřejné projednání zařazena mezi území, v nichž je pro rozhodování v území nutné zpracování územní studie – ÚS-26.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj sportovní a rekreační funkce v území, zejména prověřit vazby mezi nábřežím Labe a lokalitou Cihelna. Význam plochy a potřeba podrobného prověření uspořádání sportovních a rekreačních zařízení, veřejných prostranství a zeleně v ploše jsou dány identifikací plochy jako celoměstsky významného rekreačního zázemí u řeky Labe a v blízkosti Zámku Pardubice a historického jádra. Podrobnější podklad pro rozvoj celého území je nezbytným předpokladem pro plnohodnotné využití tohoto, zapojení řeky do města a celkové zlepšení integrace mezi lokalitami Centrum, Halda a Cihelna.

V průběhu procesu pořízení ÚP byla pořízena Územní studie Cihelna – sportovní areál (ATELIER TSUNAMI, s.r.o., 01/2018), na jejímž základě bylo do řešení ÚP zapracováno základní uspořádání sportovních ploch. Řešení územní studie v rozsahu sportovních ploch (resp. ploch 164-Z, 165-Z a 493-Z) je promítnuto do řešení ÚP; předpokládá se následné dopracování územní studie v rozsahu ostatních částí území utvářejících urbanistický okraj Josefova a Nové Cihelny (resp. ploch 158b-Z, 161-Z, 484-Z, 485-Z, 490-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

- Územní studie Cihelna – sportovní areál, zpracovatel ATELIER TSUNAMI, s.r.o. (2018)

NÁMITKA Č. 306

Základní organizace českého zahrádkářského svazu IČ: 682 12 976

Ul. Devotyho 1028

530 02 Pardubice

Námitka podána dne 11. 6. 2018, pod č. j.: MmP 40972/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Základní organizace českého zahrádkářského svazu nesouhlasí s tím, aby část její zahrádkářské kolonie byla využita pro bytovou výstavbu.

Odůvodnění námitky:

Na uvažovaném území se nachází 29 zahrádek, na kterých je vybudováno: zahradní chatky, studně na užitkovou vodu, elektrické sítě a elektrická zařízení, vodovod pitné vody, vysazené ovocné stromy, okrasné stromy a keře.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky **parc. č. st. 9000 až 9003, 9010 až 9016, 9023, 9025 až 9032, 9034, 9041, 9042, 9044 až 9049, parc. č. 2393/251 a 2393/249 v k.ú. Pardubice** jsou v majetku Statutárního města Pardubice. Namítající není vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako sdružení, jehož zájmy jsou návrhem řešení Územního plánu města Pardubic dotčeny. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 všechny výše uvedené pozemky vymezeny jako plocha přestavby 293-P „B – PLOCHA BYDLENÍ“.

Námitka směřuje k vyjmutí pozemků parc. č. st. 9000 až 9003, 9010 až 9016, 9023, 9025 až 9032, 9034, 9041, 9042, 9044 až 9049, parc. č. 2393/251 a 2393/249 v k.ú. Pardubice z plochy přestavby na bydlení a ponechání jich v rámci stavové plochy RZ.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Námitka se týká plochy přestavby stávajících zahrádek na bydlení, kdy cílem vymezení přestavbové plochy je ucelení urbanistické struktury sídla. Jedná se o lokalitu v přímé návaznosti na kapacitní dopravní tah, dokonce s autobusovou zastávkou. Území velmi vhodně navazuje na stávající obytnou funkci ve městě, přičemž dorovnává linii současného zastavěného území tam, kde je to nejen urbanisticky vhodné, ale současně dobře obslužitelné v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Pro město, jako řádného hospodáře v oblasti smysluplného a ekonomicky vhodného rozvoje území, se jedná o velmi dobře situovanou lokalitu s velkým potenciálem pro nárůst občanů bez předpokladu kolizí a konfliktů s nedostatečnou veřejnou infrastrukturou.

Dále je třeba vzít v úvahu i fakt, že vzhledem k charakteru této přestavbové plochy se nejedná o zásah do ucelené intenzivně využívané plochy ZPF a tedy nedochází k narušení organizace ZPF a vodního režimu krajiny. Zachování přestavbové plochy 293-P pro funkci bydlení je v souladu s ochranou ZPF, jelikož nedochází k rozšiřování sídla na úkor volné krajiny.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

Současně je třeba připomenout, že územní plán je vždy budoucí vizí rozvoje, není přímým rozhodnutím v dané věci. Na základě účinnosti územního plánu nebudou dotčené nemovitosti automaticky převedeny na funkci bydlení, předmětné území může být využíváno i nadále ve stávající podobě jako součást zahrádkářské osady.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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. 307

ZAVORAL Tomáš

Pardubice

Námitka podána dne 4. 7. 2018, pod č. j.: MmP 52135/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Prosím o zařazení mého pozemku p.č.1107/4 v k.ú. Pardubice v rámci nového územního plánu města Pardubice do funkční plochy „plocha k bydlení“.

Odůvodnění námitky:

Výše zmíněný pozemek má veškeré náležitosti pro využití jako pozemku k rodinnému bydlení (poloha, již realizovaná a řádně povolená stavba chaty, plošná výměra, obslužnost, atd.) navíc je pozemek v naprosto bezprostřední vzdálenosti od lokalit, které nový územní plán navrhuje využít k rodinnému či příměstskému bydlení (RD, byt. domy atd.). Současné zařazení pozemku (plocha rekreačních chat) mě, jako vlastníka výrazně omezuje. Například absolutní nemožnost využití příspěvku na podporu ekologických systémů (zelená úsporám, modrá úsporám, solární systém atd.). Věřím, že můj požadavek je zároveň v souladu i s celkovou koncepcí nového ÚP která uvažuje tuto resp. tyto lokality využít jako plochy k bydlení. Děkuji.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1107/4, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Mgr. Tomáš Zavoral. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1107/4 v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“.

Námitka směřuje k zahrnutí pozemku parc. č. 1107/4 v k.ú. Pardubice do plochy bydlení.

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. V územním plánu obec ve spolupráci s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem a také veřejností koordinuje, ve kterých částech území se budou v budoucnu stavět např. stavby pro bydlení, výrobu či občanskou vybavenost a které naopak budou před výstavbou ochráněny. Územní plánování slouží k tomu, aby stát spolu s obcemi a kraji zajistil, že území každé obce se bude efektivně a udržitelně využívat a rozvíjet.

Předmětný pozemek je součástí stabilizované plochy „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“. Tato plocha má jako hlavní využití uvedeno bydlení v rodinných domech a rodinnou rekreaci a respektuje tak ve své podstatě reálný stav typu zástavby v lokalitě.

Návrh územního plánu sám o sobě umístění rodinného domu v ploše s využitím SR nevylučuje a proto se námitka zamítá.

Pro úplnost dodáváme, že v průběhu dalšího pořizování došlo v předmětné lokalitě k následujícím změnám ve vymezení zastavitelných ploch:

V návrhu pro veřejné projednání byl celkový návrh rozvojových ploch pro funkci bydlení naddimenzován a na základě stanoviska dotčeného orgánu (Ministerstvo životního prostředí) došlo k redukci zastavitelných ploch napříč správním územím města. Tato redukce se týkala i zastavitelných ploch vymezených v oblasti ohraničené koridorem

severovýchodního obchvatu a řekou Labe, kdy mnohé ze zastavitelných ploch byly z návrhu ÚP vypuštěny. V případně lokalit 486a-Z a 486b-Z, které jsou v těsném sousedství pozemků ve vlastnictví namítajícího, došlo ke změně funkčního využití z „B – bydlení“ na „RN – hromadná rekreace v zeleni“. Tato změna proběhla s ohledem na potenciál návrhu nového rybníka a také s ohledem na nedostatečnou cestní síť, resp. nedostatečně kapacitní dopravní napojení existující zahrádkářské kolonie. Pro funkci bydlení jsou zachovány zastavitelné plochy 445-Z, 2363-Z, 223a-Z, 223F-Z, která jsou odděleny od rekreační oblasti pásy 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. 308

BARTH-MEDIA, a.s. IČ: 252 78 924

Předseda představenstva: BURKOŇ Michal

Hůrka 1798

530 12 Pardubice

Námitka podána dne 29. 6. 2018, pod č. j.: MmP 48153/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastníci dotčených pozemků nesouhlasíme se změnou určení stávajících ploch Občanská vybavenost vyšší VI/13/2u a 93/z na plochy Veřejného prostranství 221a-P a 221b-Z a na plochu Bydlení 223f-Z.

Odůvodnění námitky:

Od roku 2014 jsme mimo jiné vlastníky pozemků v k.ú. Pardubice **p.č.1129/2, 1136/12** a dle platného Územního rozhodnutí a Stavebního povolení jsme v roce 2015 na těchto a dalších pozemcích v souladu s Územním plánem a určením plochy OVp 93/z vybudovali stavební projekt „Rozšíření obchodně-servisního areálu skupiny BARTH“.

V rámci uvedené výstavby jsme Statutárnímu Městu Pardubice postoupili za úplatu pozemky p.č. 1129/3 a 1131/1 o souhrnné výměře 233 m2, které jsme předtím vykoupili od soukromého vlastníka, za účelem umožnění budoucího vybudování pěšího koridoru k bytové výstavbě Nový Rybník.

Za účelem dalšího rozvoje našeho areálu v souladu s platným Územním plánem jsme v od Statutárního města Pardubice koupili na základě kupní smlouvy ze dne 21.9.2017 pozemky **p.č.2713/9, 2713/5, 2713/10, 2713/6, 886/30, 1136/10, 1136/18,1138/5 a 2990/5** o souhrnné výměře 901 m2 za cenu 2.750 Kč / m2 stanovenou soudním znalcem. Za stejným účelem jsme od soukromého vlastníka koupili na základě kupní smlouvy ze dne 6. 6. 2018 pozemky **p.č.886/29, 1136/1, 1138/1, 1144/1, 2713/7, 1144/2, 886/26 a 1199/22** o souhrnné výměře 7791 m2. Veškeré uvedené pozemky jsou dle platného Územního plánu určeny pro občanskou vybavenost, konkrétně OVp - 93/z a OV - VI/13/2u.

Náš stavební záměr na těchto pozemcích, tj. vybudování trojpodlažního objektu kultivovaného prodeje ojetých osobních vozů v konceptu Das WeltAuto včetně souvisejících komunikací, odstavných ploch a zeleně jsme osobně projednali na Odboru hlavního architekta Magistrátu města Pardubic dne 14.5.2018. Hned následujícího dne 15.5.2018 jsme podali na OHA MMP prostřednictvím datové schránky oficiální žádost o vyjádření (jménem budoucího uživatele objektu společnosti Autocentrum BARTH a.s.) a dosud jsme toto vyjádření neobdrželi.

Architektonická studie objektu Das WeltAuto, která je součástí naší žádosti o vyjádření, zahrnuje taktéž pěší koridor pro napojení bytové výstavby Nový Rybník v souladu se stejnojmennou registrovanou územní studií.

Návrh nového územního plánu Pardubice obsahuje změnu naprosté většiny všech uvedených pozemků z ploch Občanské vybavenosti na plochy Veřejného prostranství 221a-P a 221b-Z a na plochu Bydlení 223f-Z. S tímto návrhem nemůžeme souhlasit. Jeho přijetí by znamenalo zmaření významných investic naší společnosti učiněných v dobré víře a v souladu s veškerou platnou Územní dokumentací.

Skupina BARTH vystupovala vůči svému okolí, včetně municipalit, vždy velmi odpovědně a s cílem dosáhnout všestranně prospěšných řešení. Věříme proto, že návrh nového územního plánu Pardubice bude v tomto ohledu přehodnocen a určení ploch bude upraveno tak, aby nebyl zmařen náš záměr.

K námitce k návrhu nového územního plánu Pardubice přikládáme:

-výřez z platného územního plánu předmětné lokality

-výřez z návrhu nového platného územního plánu předmětné lokality

-soutisk stavebního záměru Das WeltAuto s platným územním plánem

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se přijímá. Namítající v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Pardubice předložil platná rozhodnutí příslušného stavebního úřadu.

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 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.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání, které proběhlo v roce 2018, byla tato námitka zamítnuta s ohledem na převažující veřejný záměr na prostupnost území ve vztahu ke stávajícím veřejným prostranstvím sídliště Dubina a vymezeným zastavitelným plochám, které se nachází severně od ulice Hůrka.

V návrhu pro opakované veřejné projednání proto zůstala předmětná lokalita beze změn.

V rámci opakovaného veřejného projednání namítající znovu uplatnil obsahově obdobnou námitku, ve které tentokrát doložil platné rozhodnutí o umístění stavby č. j. 28600/2022 a stavební povolení č. j. 121675/2020 vydané příslušným stavebním úřadem.

Proto došlo na základě uvedených skutečností v rámci opakovaného veřejného projednání k zařazení předmětné části ploch 221b-Z a 223f-Z do plochy změn 2019c-Z s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a předmětné části plochy 221a-P do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Návrh územního plánu tak respektuje rozhodnutí o umístění stavby č. j. 28600/2022 a stavební povolení č. j. 121675/2020 vydané příslušným stavebním úřadem a v rozsahu těchto rozhodnutí jsou předmětné pozemky zařazeny do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 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. 309

CHEK James Lago, MUDr.

Pardubice

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50071/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s návrhem výkresu prostorového uspořádání území - maximální výška zástavby - pro lokalitu ozn. V120 s výškou staveb do 12 m. Navrhujeme maximální výšku zástavby do 9 m.

Odůvodnění námitky:

V území, které je současně zastavěné a přímo navazuje na lokalitu V120 (zástavba v ulici Brozanská a Mezi Zahradami, zástavba ve východní uliční čáře ulice Kunětická) jsou umístěny stavby, měřítkem odpovídající bydlení v rodinných domech a nepřesahující výšku 9 m. I zástavba v ulici Javorová je zástavbou rodinných domů, s výškou do 9 m.

Jedním z cílů územního plánování, které jsou uvedeny v ust. § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákona), je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Úkolem územního plánování je v souladu s ust. § 19 stavebního zákona zejména stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové 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. Územní plánování by mělo zajistit 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.

Domníváme se, že stavby, které by mohly být v lokalitě ozn. V120 umístěny na základě navržené maximální výšky zástavby, by narušily urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby, narušily by charakter území, nesplnily by požadavky dané stavebním zákonem.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 11075, k. ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN Chek James Lago MUDr. a Chek Veronika.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmě z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V120 s maximální výškou 12 m. V průběhu dalších fází projednání návrhu ÚP došlo k redukcí zóny V120/12 m v rozsahu stávající stabilizované zástavby východně od ul. Kunětická. Východně od hranice stabilizované zástavby, resp. vymezeného zastavěného území, byla návrhem pro opakované veřejné projednání stanovena zóna V 121 s maximální výškou 15 m, do které je nově předmětný pozemek řazen. Zóna V121 byla poté v návrhu pro 2. opakované a 3. opakované veřejné projednání dále upravována v důsledku formování zastavitelných ploch v daném širším území nejen z hlediska jejího rozsahu, ale současně došlo ke změně na maximální možnou výšku zástavby 18 m. Vymezení zóny V120/12 m zůstalo v návrhu ÚP od opakovaného veřejného projednání dále neměnné. Podatel proti těmto měněným částem v dalších fázích projednání návrhu ÚP námitku nepodal.

Zařazení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je předmětný pozemek řazen do plochy „B-BYDLENÍ“. Stejně tak je vymezena celá stabilizovaná zástavba východně od ul. Kunětická. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl západně od předmětného pozemku vymezen pás zeleně (zčásti jako stabilizovaná plocha, zčásti jako plocha rozvoje s ozn. 158c-Z), který vede jižně a odděluje stávajícího stabilizovanou plochu bydlení od nově zastavitelných ploch v lokalitě Nová Cihelna. Předmětný pozemek tak nebude ze západní strany zastíněn novou zástavbou.

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ vyplývá, že rozvojová lokalita Nové Cihelny, která navazuje na stávající plochy bydlení je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-04 Nová Cihelna.

Námítka směřuje ke snížení maximální výšky zástavby z 12 m na 9 m tak, aby v okolí předmětného pozemku nevznikla výstavba vyšší.

Ve fázi veřejného projednání (a společného jednání) byly pozemky západně od předmětného pozemku zařazeny do ploch B, tedy s možností výstavby, v zóně s maximální výškou zástavby 12 m. Podatel námítky se obává vzniku vysokých budov v okolí jeho pozemku s dvoupodlažní zástavbou, a tak požadoval snížení maximální výšky zástavby na 9 m.

Zařazením sousedních pozemků na západní straně do ploch ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň) je ale zástavbě v těsné blízkosti předmětného pozemku zamezeno. Ačkoliv je maximální výška zástavby v zóně vyšší (18 m), než byla u veřejného projednání (12 m), předmětný pozemek je před vysokou zástavbou na západní straně ochráněn plochou ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň) a v zastavitelných plochách podmínkou územní studie, dle které je nutné zohlednit výškovou hladinu stávající zástavby ve stabilizovaných plochách.

Námítce se nevyhovělo snížením maximální výšky zástavby, avšak byly navrženy jiné úpravy, které podateli námítky vycházejí vstříc a zamezují v blízkosti předmětného pozemku narušení vysokými stavbami. Úkoly územního plánování jsou návrhem ÚP splněny, stanovena je urbanistická koncepce, navrženo je prostorové uspořádání, které zohledňuje hladinu stávající zástavby, vymezena jsou veřejná prostranství a veřejná zeleň v blízkosti předmětného pozemku pro příznivé životní prostředí a sociální soudržnost obyvatel. Mezi cíle a zásady koncepce rozvoje území města Pardubice v části B.1.2 v bodu (B03) patří zásada: „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.“ Navrženým řešením je stávající sídelní struktura území města respektována.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 310

DOSTÁLOVÁ Vlasta, MUDr.

DOSTÁL Pavel, MUDr.

Pardubice

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50069/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s návrhem výkresu prostorového uspořádání území - maximální výška zástavby - pro lokalitu ozn. V120 s výškou staveb do 12 m. Navrhujeme maximální výšku zástavby do 9 m.

Odůvodnění námitky:

V území, které je současně zastavěné a přímo navazuje na lokalitu V120 (zástavba v ulici Brozanská a Mezi Zahradami, zástavba ve východní uliční čáře ulice Kunětická) jsou umístěny stavby, měřítkem odpovídající bydlení v rodinných domech a nepřesahující výšku 9 m. I zástavba v ulici Javorová je zástavbou rodinných domů, s výškou do 9 m.

Jedním z cílů územního plánování, které jsou uvedeny v ust. § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákona), je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Úkolem územního plánování je v souladu s ust. § 19 stavebního zákona zejména stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové 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. Územní plánování by mělo zajistit 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.

Domníváme se, že stavby, které by mohly být v lokalitě ozn. V120 umístěny na základě navržené maximální výšky zástavby, by narušily urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby, narušily by charakter území, nesplnily by požadavky dané stavebním zákonem.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 8178, k. ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN Dostálová Vlasta MUDr.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmě z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V120 s maximální výškou 12 m. V průběhu dalších fází projednání návrhu ÚP došlo k redukci zóny V120/12 m v rozsahu stávající stabilizované zástavby východně od ul. Kunětická. Východně od hranice stabilizované zástavby, resp. vymezeného zastavěného území, byla návrhem pro opakované veřejné projednání stanovena zóna V 121 s maximální výškou 15 m. Předmětný pozemek zůstal zařazen v rámci zóny V120/12m. Vymezení zóny V120/12 m zůstalo v návrhu ÚP od opakovaného veřejného projednání dále neměnné. Podatel proti těmto měněným částem v dalších fázích projednání návrhu ÚP námitku nepodal.

Zóna V121 byla poté v návrhu pro 2. opakované a 3. opakované veřejné projednání dále upravována v důsledku formování zastavitelných ploch v daném širším území nejen z hlediska jejího rozsahu, ale současně došlo ke změně na maximální možnou výšku zástavby 18 m.

Zařazení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití je zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je předmětný pozemek řazen do plochy „B-BYDLENÍ“. Stejně tak je vymezena celá stabilizovaná zástavba východně od ul. Kunětická. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl západně od předmětného pozemku vymezen pás zeleně – 158c-Z, který vede jižně a odděluje stávajícího stabilizovanou plochu bydlení od nově zastavitelných ploch v lokalitě Nová Cihelna. Předmětný pozemek tak bude z východní strany od nové zástavby oddělen pásem zeleně.

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ vyplývá, že rozvojová lokalita Nové Cihelny, která navazuje na stávající plochy bydlení je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-04 Nová Cihelna.

Námítka směřuje ke snížení maximální výšky zástavby z 12 m na 9 m tak, aby v okolí předmětného pozemku nevznikla výstavba vyšší.

Ve fázi veřejného projednání (a společného jednání) byly pozemky západně od předmětného pozemku zařazeny do ploch B, tedy s možností výstavby, v zóně s maximální výškou zástavby 12 m. Podatel námítky se obává vzniku vysokých budov v okolí jeho pozemku s dvoupodlažní zástavbou, a tak požadoval snížení maximální výšky zástavby na 9 m.

Zařazením sousedních pozemků na východní straně do ploch ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň) – 158c-Z je ale zástavbě v těsné blízkosti předmětného pozemku zamezeno.

Námítce se nevyhovělo snížením maximální výšky zástavby, avšak byly navrženy jiné úpravy, které podateli námítky vycházejí vstříc a zamezují v blízkosti předmětného pozemku narušení vysokými stavbami. Úkoly územního plánování jsou návrhem ÚP splněny, stanovena je urbanistická koncepce, navrženo je prostorové uspořádání, které zohledňuje hladinu stávající zástavby, vymezena jsou veřejná prostranství a veřejná zeleň v blízkosti předmětného pozemku pro příznivé životní prostředí a sociální soudržnost obyvatel. Mezi cíle a zásady koncepce rozvoje území města Pardubice v části B.1.2 v bodu (B03) patří zásada: „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.“ Navrženým řešením je stávající sídelní struktura území města respektována.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 311

JINDROVÁ Vlasta

Pardubice

Námitka podána dne 2. 7. 2018, pod č. j.: MmP 50070/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasíme s návrhem výkresu prostorového uspořádání území - maximální výška zástavby - pro lokalitu ozn. V120 s výškou staveb do 12 m. Navrhujeme maximální výšku zástavby do 9 m.

Odůvodnění námitky:

V území, které je současně zastavěné a přímo navazuje na lokalitu V120 (zástavba v ulici Brozanská a Mezi Zahradami, zástavba ve východní uliční čáře ulice Kunětická) jsou umístěny stavby, měřítkem odpovídající bydlení v rodinných domech a nepřesahující výšku 9 m. I zástavba v ulici Javorová je zástavbou rodinných domů, s výškou do 9 m.

Jedním z cílů územního plánování, které jsou uvedeny v ust. § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavebního zákona), je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Úkolem územního plánování je v souladu s ust. § 19 stavebního zákona zejména stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové 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. Územní plánování by mělo zajistit 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.

Domníváme se, že stavby, které by mohly být v lokalitě ozn. V120 umístěny na základě navržené maximální výšky zástavby, by narušily urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby, narušily by charakter území, nesplnily by požadavky dané stavebním zákonem.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V120 s maximální výškou 12 m. V průběhu dalších fází projednání návrhu ÚP došlo k redukcí zóny V120/12 m v rozsahu stávající stabilizované zástavby východně od ul. Kunětická. Východně od hranice stabilizované zástavby, resp. vymezeného zastavěného území, byla návrhem pro opakované veřejné projednání stanovena zóna V 121 s maximální výškou 15 m. Předmětný pozemek zůstal zařazen v rámci zóny V120/12m. Vymezení zóny V120/12 m zůstalo v návrhu ÚP od opakovaného veřejného projednání dále neměnné. Podatel proti těmto měněným částem v dalších fázích projednání návrhu ÚP námitku nepodal.

Zóna V121 byla poté v návrhu pro 2. opakované a 3. opakované veřejné projednání dále upravována v důsledku formování zastavitelných ploch v daném širším území nejen z hlediska jejího rozsahu, ale současně došlo ke změně na maximální možnou výšku zástavby 18 m.

Zařazení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je předmětný pozemek řazen do plochy „B-BYDLENÍ“. Stejně tak je vymezena celá stabilizovaná zástavba východně od ul. Kunětická. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl západně od předmětného pozemku vymezen pás zeleně – 158c-Z, který vede jižně a odděluje stávajícího stabilizovanou plochu bydlení od nové zastavitelných ploch v lokalitě Nová Cihelna. Předmětný pozemek tak bude z východní strany od nové zástavby oddělen pásem zeleně.

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ vyplývá, že rozvojová lokalita Nové Cihelny, která navazuje na stávající plochy bydlení je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-04 Nová Cihelna.

Námítka směřuje ke snížení maximální výšky zástavby z 12 m na 9 m tak, aby v okolí předmětného pozemku nevznikla výstavba vyšší.

Ve fázi veřejného projednání (a společného jednání) byly pozemky západně od předmětného pozemku zařazeny do ploch B, tedy s možností výstavby, v zóně s maximální výškou zástavby 12 m. Podatel námítky se obává vzniku vysokých budov v okolí jeho pozemku s dvoupodlažní zástavbou, a tak požadoval snížení maximální výšky zástavby na 9 m.

Zařazením sousedních pozemků na východní straně do ploch ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň) – 158c-Z je ale zástavbě v těsné blízkosti předmětného pozemku zamezeno.

Námítce se nevyhovělo snížením maximální výšky zástavby, avšak byly navrženy jiné úpravy, které podateli námítky vycházejí vstříc a zamezují v blízkosti předmětného pozemku narušení vysokými stavbami. Úkoly územního plánování jsou návrhem ÚP splněny, stanovena je urbanistická koncepce, navrženo je prostorové uspořádání, které zohledňuje hladinu stávající zástavby, vymezena jsou veřejná prostranství a veřejná zeleň v blízkosti předmětného pozemku pro příznivé životní prostředí a sociální soudržnost obyvatel. Mezi cíle a zásady koncepce rozvoje území města Pardubice v části B.1.2 v bodu (B03) patří zásada: „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.“ Navrženým řešením je stávající sídelní struktura území města respektována.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 312a

HARMONY CLUB HOTELY, a.s.

Bedřichov 106
543 51, Špindlerův Mlýn

Doručovací adresa: Bělehradská 458, 530 09, Pardubice

Námitka podána dne 26. 6. 2018, pod č. j.: MmP 47290/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Korekce polohy hranic jednotlivých funkčních ploch podle přílohy na části pozemku p.č.4368/4 a p.č.3718/33.

Odůvodnění námitky:

Platný Územní plán na části pozemku p.č.4368/4 (vlastník St. město Pardubice) a p.č.3718/33 (vlastník Harmony club hotely a.s.) deklaruje plochy s funkčním využitím OVp. Na základě toho naše společnost jedná s městem Pardubice o výměně části pozemku p.č.4368/4, za účelem realizace záměru přístavby stávajícího hotelového komplexu.

Návrh ÚP v těchto plochách mění způsob funkčního využití na SO a ZV, což není v zásadě, z hlediska funkčního využití, v rozporu s naším již připraveným záměrem přístavby stávajícího hotelového komplexu, ale korekcí polohy hranic jednotlivých funkčních ploch dochází k prostorovým kolizím. Proto Vás žádáme o korekci polohy hranic jednotlivých ploch z hlediska funkčního využití tak, aby náš záměr bylo možné realizovat tak, jak již byl projednán.

Přikládáme do výřezu ÚP zakreslenou plochu, u které Vás žádáme o zahrnutí do ploch funkčního využití SO.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 3718/33, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Harmony club hotely a.s. (následně došlo k přejmenování spol. na Hotelový dům Pardubice a.s.), pozemkovou parcelu č. 4368/4 vlastní Statutární město Pardubice.

Namítající společnost (dále jen „namítající“) je tedy v předmětné lokalitě vlastníkem pouze p.p.č. 3718/33, k.ú. Pardubice. Část námitky proti vymezení pozemku 4368/4, k.ú. Pardubice má tedy charakter připomínky. Vzhledem k logické provázanosti pozemků ve vztahu k stavebnímu záměru namítajícího, je s touto částí nakládáno jako s námitkou.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p. č. 3718/33, k.ú. Pardubice zčásti vymezena plocha „ZV – Veřejné prostranství – veřejná zeleň“ a zčásti plocha „SO – Plocha smíšená obytná“. Pozemek parc. č. 4368/4, k.ú. Pardubice je vymezen jako plocha „SO – Plocha smíšená obytná“.

Namítající se v námitce odkazuje na vymezení předmětných pozemků dle platného územního plánu města Pardubice a požaduje, aby návrh nového ÚP toto vymezení respektoval. Dle platného územního plánu jsou pozemky zařazeny zčásti do plochy Občanské vybavenosti vyšší, zčásti do plochy zeleně. Námitkou je navíc požadováno, aby část plochy stávající zeleně byla zařazena do plochy SO – Plocha smíšená obytná, a to v rozsahu dle doložené grafické přílohy.

V návrhu ÚP pro další fázi projednání byla provedena korekce ploch „SO – Plocha smíšená obytná“ a „ZV - Veřejné prostranství – veřejná zeleň“ v souladu s platným územním plánem. Úprava se dotkla jižního cípu pozemku p.č. 4368/4, k.ú. Pardubice, čímž bylo dosaženo, že celý tento pozemek byl vymezen se způsobem využití SO.

Dalšímu rozšiřování plochy SO v předmětné lokalitě vyhověno nebylo. Zeleň v předmětném území v bezprostřední blízkosti vodní plochy Bajkal představuje veřejností vyhledávané území pro sport, relaxaci a trávení volného času. Je vyhledávaným místem každodenní rekreace obyvatel v přírodním městském prostředí a je veřejným zájmem toto území chránit před rozšiřováním další zástavby do zeleně. Takto vymezená plocha zeleně je v územním plánu již dlouhodobě, navazuje na cyklostezku a další plochy zeleně.

V souladu s výše uvedeným se námitce vyhovuje částečně.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 312b

HARMONY CLUB HOTELY, a.s.

Bedřichov 106
543 51, Špindlerův Mlýn

Doručovací adresa: Bělehradská 458, 530 09, Pardubice

Námitka podána dne 26. 6. 2018, pod č. j.: MmP 46927/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Korekce polohy hranic jednotlivých funkčních ploch podle přílohy na části pozemku p.č.4368/4 a p.č.3718/33.

Odůvodnění námitky:

Platný Územní plán na části pozemku p.č.4368/4 (vlastník St. město Pardubice) a p.č.3718/33 (vlastník Harmony club hotely a.s.) deklaruje plochy s funkčním využitím OVp. Na základě toho naše společnost jedná s městem Pardubice o výměně části pozemku p.č.4368/4, za účelem realizace záměru přístavby stávajícího hotelového komplexu.

Návrh ÚP v těchto plochách mění způsob funkčního využití na SO a ZV, což není v zásadě, z hlediska funkčního využití, v rozporu s naším již připraveným záměrem přístavby stávajícího hotelového komplexu, ale korekcí polohy hranic jednotlivých funkčních ploch dochází k prostorovým kolizím. Proto Vás žádáme o korekci polohy hranic jednotlivých ploch z hlediska funkčního využití tak, aby náš záměr bylo možné realizovat tak, jak již byl projednán.

Přikládáme do výřezu ÚP zakreslenou plochu, u které Vás žádáme o zahrnutí do ploch funkčního využití SO.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 3718/33, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Harmony club hotely a.s. (následně došlo k přejmenování spol. na Hotelový dům Pardubice a.s.), pozemkovou parcelu č. 4368/4 vlastní Statutární město Pardubice.

Namítající společnost (dále jen „namítající“) je tedy v předmětné lokalitě vlastníkem pouze p.p.č. 3718/33, k.ú. Pardubice. Část námitky proti vymezení pozemku 4368/4, k.ú. Pardubice má tedy charakter připomínky. Vzhledem k logické provázanosti pozemků ve vztahu k stavebnímu záměru namítajícího, je s touto částí nakládáno jako s námitkou.

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

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je na pozemku p. č. 3718/33, k.ú. Pardubice zčásti vymezena plocha „ZV – Veřejné prostranství – veřejná zeleň“ a zčásti plocha „SO – Plocha smíšená obytná“. Pozemek parc. č. 4368/4, k.ú. Pardubice je vymezen jako plocha „SO – Plocha smíšená obytná“.

Namítající se v námitce odkazuje na vymezení předmětných pozemků dle platného územního plánu města Pardubice a požaduje, aby návrh nového ÚP toto vymezení respektoval. Dle platného územního plánu jsou pozemky zařazeny zčásti do plochy Občanské vybavenosti vyšší, zčásti do plochy zeleně. Námitkou je navíc požadováno, aby část plochy stávající zeleně byla zařazena do plochy SO – Plocha smíšená obytná, a to v rozsahu dle doložené grafické přílohy.

V návrhu ÚP pro další fázi projednání byla provedena korekce ploch „SO – Plocha smíšená obytná“ a „ZV - Veřejné prostranství – veřejná zeleň“ v souladu s platným územním plánem. Úprava se dotkla jižního cípu pozemku p.č. 4368/4, k.ú. Pardubice, čímž bylo dosaženo, že celý tento pozemek byl vymezen se způsobem využití SO.

Dalšímu rozšiřování plochy SO v předmětné lokalitě vyhověno nebylo. Zeleň v předmětném území v bezprostřední blízkosti vodní plochy Bajkal představuje veřejností vyhledávané území pro sport, relaxaci a trávení volného času. Je vyhledávaným místem každodenní rekreace obyvatel v přírodním městském prostředí a je veřejným zájmem toto území chránit před rozšiřováním další zástavby do zeleně. Takto vymezená plocha zeleně je v územním plánu již dlouhodobě, navazuje na cyklostezku a další plochy zeleně.

V souladu s výše uvedeným se námitce vyhovuje částečně.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 313

TOMÍN Roman

Pardubice

Námitka podána dne 16. 7. 2018, pod č. j.: MmP 56006/2018

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nový územní plán: Zachování stávajících ploch OVp v rámci nového územního plánu.

Odůvodnění námitky:

Vážená paní Pannová, dovolujeme si Vám vyslovit poděkování, že nám bylo na základě našich žádostí ohledně zachování stávajících ploch na pozemcích st. p. 708, parc. č. 29/65, 29/66, 29/69, 29/70, 29/71, 29/72, 29/1, 38/1 vyhověno, což vyplynulo z uveřejněného návrhu nového územního plánu a při osobním jednání s Vámi. Jak jsme uváděli v našich žádostech, zachování výše uvedených stávajících ploch OVp je pro nás velice důležité, a to s ohledem na budoucnost nejen pro nás, ale rovněž pro naše děti. Důvody jsou uvedeny v našich předchozích žádostech, a ještě jednou děkujeme, že byly vzaty v úvahu.

V Pardubicích dne 29. 6. 2018

S úctou, manželé Tomínovi

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

-

ODŮVODNĚNÍ:

Nemá charakter námitky, jedná se o zprávu.

NÁMITKA Č. 314

p.č. 438 k.ú. Dražkovice
KERAČÍKOVÁ Anna, Valeč
TOPIČ Václav, Hlinsko

p.č. 439 k.ú. Dražkovice
SÁKRA Tomáš Ing. Doc., Csc., Pardubice
SALABOVÁ Zuzana, Harrachov
SMRŽ David, Pardubice

p.č. 442 k.ú. Dražkovice
VYSKOČIL Jaroslav, Pardubice
VYSKOČILOVÁ Alena, Pardubice

p.č. 443 k.ú. Dražkovice
SURA Jaroslav, Pardubice
SUROVÁ Božena, Pardubice

Námitka podána dne 28.06.2018, pod č. j.: MmP 47936/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme zařazení pozemků do ploch smíšených obytných (dle návrhu ÚP plocha NSz)

Odůvodnění námitky:

Předešlá stanoviska k vyřazení z ÚP Pardubice

- a) Archeologicky významná lokalita, dvakrát bylo rozhodnutí o prohlášení za kulturní památku odvolacím orgánem zrušeno. Dotčené území je na jižní straně zastavěno rodinnými domky a výstavba dalších pokračuje. Severní část je již ve schváleném ÚP Pce.
- b) Železnice - přeložka železnice dotčeným územím nebude procházet.
- c) Část lokality je z dřívější doby zasíťována kanalizací o průměru 300mm. Jedná se o p.č. 437/1, 438, 439, 442 a 443.

Následně lze p.č. 445, 446 a 449 na stávající kanalizaci připojit.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 438, 439, 442 a 443, k.ú. Dražkovice, vlastnily v době podání uvedené osoby. Později došlo k rozdělení p.p.č. 438 a ke změnám ve vlastnictví uvedených pozemků.

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 návrhu ÚP pro 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 byly pozemkové parcely č. 438, 439, 442 a 443 v k.ú. Dražkovice vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námitka směřuje proti vymezení předmětných pozemků jako nezastavitelných se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje zařadit pozemky do ploch smíšených obytných.

Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice.

Dle platného ÚPm Pardubice jsou předmětné pozemky vymezeny jako „Plochy zemědělsky využívané půdy – PZ“. Dle platného ÚPm Pardubice je navrhovaný rozvoj sídla Dražkovice v jižním směru ukončen plochou 149/z, obdobně v novém ÚP tomu odpovídá plocha 325-Z.

Předmětné pozemky se nacházejí v lokalitě na okraji jižní části správního území Pardubic, navazují sice na zastavitelnou plochu 325-Z, ale jsou již součástí volné krajiny. Za hranicemi města je již nyní vymezena plocha pro zástavbu rodinnými domy obcí Mikulovice. V případě vymezení této lokality jako zástavbové by došlo k nežádoucímu srůstání sídel. V této části Pardubic (tj. sídlo Dražkovice) je navržen významný rozvoj východním a západním směrem, přičemž navržené plochy rozvoje jsou dimenzovány v dostatečné míře s ohledem na udržitelný rozvoj území.

K argumentaci uvedené v námitce pořizovatel uvádí, že tyto důvody nebyly uváděny k vyřazení lokality z ÚP Pardubice, patrně se jedná o změnu stávajícího ÚPm Pardubice. K návrhu ÚP projednávanému ve společném jednání namítající připomínku nepodali.

Vymezení pozemků p.p.č. 438, 439, 442 a 443 v k.ú. Dražkovice jako plochy „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice a s urbanistickou koncepcí, zejména s dále uvedenými opatřeními, cíli a zásadami:

V textové části, v kapitole B.1 „Základní koncepce rozvoje území města Pardubice“, v bodě (B01) ÚP stanovuje vizi NÁVRAT DO MĚSTA, pro kterou požaduje naplňovat opatření (mimo jiné):

c) respektovat stávající sídelní strukturu tvořící kompaktní město a oddělená sídla, vzájemně propojenou interakčními osami;

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 předmětných pozemků do nezastavěného území chrání volnou krajinu obklopující sídla.

V bodě (B04) ÚP dále stanovuje cíl rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, pro který stanovuje (mimo jiné) tuto zásadu: *f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.*

- Rozšíření zástavby směrem k Mikulovicím je ukončeno plochou 325-Z. Tuto hranici lze vzhledem k nežádoucímu propojení s obcí Mikulovice považovat za definitivní.

V textové části, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, v bodě (C02) ÚP stanovuje hlavní zásady urbanistické koncepce, mezi něž (mimo jiné) patří:

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.

- Předmětné pozemky se nenacházejí v přímé návaznosti na obytnou zástavbu sídla Dražkovice, jejich zařazení do nezastavěného území chrání volnou krajinu před zastavěním a zamezuje výrazné prostorové expanzi a srůstání oddělených sídel.

V textové části, v kapitole C.2 „Plošné uspořádání území“, v bodě (C45) ÚP stanovuje hlavní zásady plošného uspořádání území, mezi něž (mimo jiné) patří:

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 předmětných pozemků do zastavitelné plochy „SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ by bylo v přímém rozporu s uvedenými zásadami.

Ochrana nezastavěného území je zakotvena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. a obdobně i v novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb.

Ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že ochrana nezastavěného území je veřejným zájmem:

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.

Ochrana nezastavěného území je dále promítnuta do politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací vydaných krajem, které jsou závazné pro pořizování územních plánů. 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 vyplývajícího požadavku na jejich soulad.

Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Celostátní priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „celostátní priority“) určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území. Mezi celostátními prioritami jsou ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulovány tyto zásady:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice...

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1-4 stanovují priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje. Priority uvedené v ZÚR PK jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Mezi prioritami kraje je ve vztahu k ochraně nezastavěného území formulována tato zásada:

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit (mimo jiné) na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit nežádoucí vzájemné srůstání sídel, zábor ploch veřejné zeleně a fragmentaci krajiny.

ZÚR PK dále stanovují společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin, mezi něž (mimo jiné) patří:

f) vytvořit předpoklady pro vznik zelených pásů, zelených klínů a dalších přírodních prvků stabilizujících rozhraní mezi volnou krajinou a sídly, omezujících využívání volné krajiny pro zástavbu a bránících srůstání sídel;

g) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině; při vymezování zastavitelných ploch mimo zastavěná území tyto vymezovat výhradně v návaznosti na zastavěná území při zohlednění podmínek ochrany přírodních hodnot krajiny.

Tyto principy pro vymezování nových zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území jsou promítnuty do ÚP Pardubice, jak je uvedeno výše.

K vymezování nových zastavitelných ploch pořizovatel dále doplňuje, že pro vymezení zastavitelných ploch je třeba prokázat potřebu jejich vymezení podle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona. Na obecnější úrovni rámuje tuto povinnost i výše zmiňované 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.

Závěrem lze shrnout, že z hlediska urbanistického se jedná o nevhodnou lokalitu, přičemž vymezení zastavitelné plochy smíšené obytné v této lokalitě by bylo v rozporu se zásadami udržitelného rozvoje území stanovenými ve stavebním zákoně, v PÚR ČR, v ZÚR PK i samotném ÚP Pardubice, jak je doloženo výše. Ve vztahu k sídlu Dražkovice by se jednalo o další rozšiřování zastavitelných ploch jižním směrem, což je vzhledem k nutnosti zachování pásu volné krajiny mezi sídly Dražkovice a Mikulovice nežádoucí. Z hlediska udržitelnosti rozvoje a ochrany hodnot území je žádoucí chránit volnou krajinu a zemědělský půdní fond před zastavěním, zejména s ohledem na to, že v území je dostatek nevyužitých zastavitelných ploch na vhodnějších místech, v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu.

Dále je nutné konstatovat, že na vymezení zastavitelné plochy nemá vlastník právní nárok a zastavitelná plocha není vynutitelná ani existencí inženýrských sítí. Vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka (viz rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 - 17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008 - 51, a ze dne 18. 11. 2010, č. j. 7 Ao 5/2010 - 68).

Vlastník pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly pouze jeho soukromým zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným, kdy ve veřejném zájmu je zde nutné chránit nezastavěné území, jak územnímu plánování ukládá § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Jak dále vyplývá z § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona, ochrana nezastavěného území je výslovně uvedena mezi požadavky, se kterými musí být návrh územního plánu v souladu. To jen podtrhuje kogentní charakter § 18 odst. 4 stavebního zákona (je bezvýhradně závazný).

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 315

Synthesia, a.s. IČ: 601 08 916

Semtín 103, 530 02 Pardubice

Námitka podána dne 14.06.2018, pod č. j.: MmP 42816/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Synthesia, a.s. jako vlastník pozemku p.p.č. 511/1 k.ú. Rosice nad Labem, podává námitku k písm. G.1. "Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit" návrhu Územního plánu Pardubic, a to z důvodu zařazení navržené komunikace VD079 "Přístupová komunikace k plochám výroby v průmyslové zóně Semtín (plocha 109-P)" mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- 2) Synthesia, a.s., jako vlastník objektů v k.ú. Semtín podává námitku k písm. F1 „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů" odst. F.1.8. „Plochy výroby a skladování" část „VN - nerušící výroba“.

Odůvodnění námitky:

ad1) Komunikace VD079 je navržena přes výše uvedený pozemek zahrnutý v investiční lokalitě "Zelená louka" průmyslové zóny SemtínZone (viz. červeně označeno v příloze č.I). Investiční lokalita "Zelená louka" je z dlouhodobého hlediska území učené pro investory, kteří hledají jak ucelené investiční lokality, tak jednotlivé pozemky k podnikání. Zahrnutím navržené komunikace VD079 do návrhu ÚP a VPS (vyvlastnění) by došlo k narušení kompaktnosti celé investiční zóny a tím znehodnocení uvedeného území.

Dále pak je komunikace VD079 navržena tak, že je napojena na účelovou komunikaci vedoucí od vstupní brány areálu Synthesia, a.s. do obytné části obce Rosice nad Labem.

V současné době je provoz na této komunikaci omezen pouze pro osobní dopravní obsluhu areálu Synthesia, a.s.

Proto se toto napojení komunikace VD079 jako přístupové komunikace, kdy se předpokládá provoz těžkotonážních vozidel z/do průmyslové zóny, jeví jako krajně problematický.

Synthesia, a.s. nesouhlasí s vedením komunikace po pozemku p.p.č. 511/1 k.ú. Rosice nad Labem (viz. příloha č.I) a zařazením navržené komunikace VD079 na pozemku "Přístupová komunikace k plochám výroby v průmyslové zóně Semtín (plocha 109-P)" mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ad2) Požadujeme na území průmyslové zóny SemtínZone (příloha č.2) zachovat (stabilizovat) v „Podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů" pro všechny plochy vymezené v návrhu ÚP jako „výroba nerušící" zdravotní služby, obchody, tzn. zahrnout je mezi přípustné využití dané plochy nebo zajistit, aby nebyly zahrnuty v nepřípustném využití dané plochy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v bodě 1 vyhovuje, v bodě 2 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.

Ad1) Námitka v části 1 směřuje proti vymezení plochy 109-P jako plochy s rozdílným způsobem využití PV a proti trasování veřejně prospěšné stavby ozn. VD079 "Přístupová komunikace k plochám výroby v průmyslové zóně Semtín mezi veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Namítající požaduje, aby vymezená plocha veřejného prostranství ozn. 109-P a veřejně prospěšné stavba VD079 byly z návrhu územního plánu odstraněny, a to z důvodu narušení kompaktnosti celé investiční zóny a tím znehodnocení uvedeného území.

Plocha 109-P, plocha změn s rozdílným způsobem využití „PV – Veřejné prostranství“, je v návrhu územního plánu vymezena za účelem zajištění dopravní obsluhy ploch výroby mezi Semtínem a Rosicemi nad Labem. Této ploše dle výkresu I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí odpovídá veřejně prospěšná VD079 – přístupová komunikace k plochám výroby v průmyslové zóně Semtín (plocha 109-P).

Namítající uvádí, že trasa navrhované komunikace prochází skrz pozemek zahrnutý v investiční lokalitě "Zelená louka" průmyslové zóny Semtín Zone, čímž dochází k narušení její celistvosti a snížení možnosti využití. V návrhu ÚP je předmětná lokalita „Zelená louka“ zahrnuta do ploch změn 111-P a 112-P s rozdílným způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“. V ploše s rozdílným způsobem využití VN jsou jako přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití uvedeny plochy veřejných prostranství i související dopravní a technická infrastruktura. Z výše uvedeného vyplývá, že přístupovou komunikaci k plochám výroby 111-P a 112-P, je možné umístit v rámci těchto ploch a není nezbytně nutné stanovovat její přesné trasování pomocí plochy s označením 109-P.

Předmětná přístupová komunikace je dále vymezena jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD079. Tato komunikace však není dle výkresu I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury zařazena mezi strategické komunikace nadměstského, celoměstského ani městského významu. Její vynětí z návrhu ÚP nemůže negativně ovlivnit stanovenou koncepci dopravy.

Na základě výše uvedeného je plocha 109-P s rozdílným způsobem využití VN z návrhu ÚP vypuštěna a veřejně prospěšná stavba VD079 „Přístupová komunikace k plochám výroby v průmyslové zóně Semtín (plocha 109-P)“ není návrhem ÚP dále sledována.

Ad2) Námitka v části 2 směřuje proti podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů uvedených v kapitole F1 textové části návrhu územního plánu, a to konkrétně proti ploše s rozdílným způsobem využití „VN – nerušící výroba“, v rámci které namítající požaduje jako přípustné využití uvést i zdravotní služby, obchody.

V ploše s rozdílným způsobem využití „VN – nerušící výroba“ jsou jako přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití uvedeny plochy pro malé a střední formy podnikání (výrobní i nevýrobní služby), podniková administrativa a komerční služby pro zaměstnance. Z toho vyplývá, že namítajícím uváděné funkce jsou již v ploše s rozdílným způsobem využití vedeny jako přípustné a proto se tato část námítky zamítá.

Nad rámec řečeného uvádíme, že 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 v rámci úprav návrhu pro opakované veřejné projednání 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 pouze k drobným úpravám, které nemají vliv na vyhodnocení této námítky.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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

NÁMITKA Č. 316

ROUŠAVÝ Václav, ROUŠAVÁ Helena

Pardubice

Námitka podána dne 25.6.2018, pod č. j.: MmP 45967/2018,

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Viz odůvodnění námitky.

Odůvodnění námitky:

a/

V nově navrhovaném územním plánu města Pardubic došlo ke změnám, tj. zmenšení výměry plochy určené k zástavbě - 416 Z - a to pouze na parcelu 382/48 /viz příloha č.1 / oproti současnému platnému územnímu plánu, kde je zastavitelná plocha na našich dvou pozemcích tj. parcelních číslech 382/48 a 382/14 v katastrálním území Dražkovice.

b/

Z tohoto důvodu je podána námitka proti předloženému novému územnímu plánu města Pardubic. Trváme na tom, že minimální zastavitelná plocha musí být dodržena z platného územního plánu na parcelních číslech (382/48 a 382/14 v katastrálním území Dražkovice), jak je uvedeno výše, a to vzhledem k vynaloženým finančním prostředkům do pozemku a příslušných inženýrských sítí k těmto pozemkům.

Viz příloha č. 1a

c/

Mimo výše uvedeného žádáme o rozšíření zastavitelné plochy na pozemku parcelní číslo 382/14 v Kú Dražkovice o plochu, která bude končit před ochranným pásmem vodovodního přívaděče pro Pardubice o průměru 500 a 800 mm.

Viz příloha č. 2

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 382/14 a 382/48, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN pan Roušavý Václav a paní Roušavá Helena. Namítající jsou vlastníci uvedených pozemků.

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

V návrhu ÚP pro 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 pozemku p.č. 382/48, v k.ú. Dražkovice vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“ a zbývající část pozemku jako zastavitelná plocha „B – BYDLENÍ“ s označením 416-Z. Pozemek p.č. 382/14, v k.ú. Dražkovice je vymezen jako ploch „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání je zařazení pozemku p.č. 382/48, k.ú. Dražkovice, z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V249 s maximální výškou 9 m a podlažností 2+P, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S200 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení na pozemku p.č. 382/14 k.ú. Dražkovice jako plochy s rozdílným způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, případně rozsah této zastavitelné plochy rozšířit až k ochrannému pásmu vodovodního přívaděče pro Pardubice.

Plocha 416-Z byla v návrhu územního plánu pro veřejné projednání vymezena pro rozvoj bydlení ve vazbě na obytné jádro Dražkovic. Plocha byla 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.

Z důvodu zajištění logického a prostorově i časově koordinovaného postupu výstavby od zastavěného území dále do volné krajiny a z důvodu zajištění hospodárného nakládání se ZPF, zejména pak z důvodu zajištění vhodné organizace ZPF a zachování hydrologických a odtokových poměrů odnímáním ZPF postupně v ucelených celcích vždy v návaznosti na zastavěné území, je územním plánem pro celou rozvojovou lokalitu na západním okraji Dražkovic stanovena etapizace výstavby.

V rámci plochy se nenachází žádná existující zemědělská účelová komunikace, vymezením plochy tedy nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace západně, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Pozemek p.č. 382/14, k.ú. Pardubice, má III a IV. třídu ochrany zemědělského půdního fondu. 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. S ohledem na III. A IV. Třídu ochrany lze rozšířit zastavitelné území u plochy 416-Z východním směrem.

Námítce se z části vyhovuje, rozšíření plochy 416-Z východním směrem bude zkoordinováno se zastavitelnými plochami pro bydlení v okolí, se stávajícím platným územním plánem Pardubice a s Územní studií Dražkovice – východ, západ.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní 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 studií Dražkovice – východ, západ