

Adresát: **Krajský úřad Libereckého kraje**
Odbor územního plánování a stavebního řádu
U Jezu 642/2a
461 80 Liberec 2

Podatel: **Logicor (President Czech) s.r.o.**
Jankovcova 1569/2c
Holešovice, 170 00 Praha 7

V Praze, dne 20. listopadu 2025

Podnět k zahájení přezkumného řízení proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Příšovice

1 Úvod

- 1.1** Společnost Logicor (President Czech) s.r.o., se sídlem Karolinská 654/2, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 024 53 126, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. C 219639 (dále jen „**Logicor**“ nebo „**Podatel**“), je vlastníkem pozemků parc. č. st. 265, jehož součástí je stavba; st. 266, jehož součástí je stavba; st. 277; st. 590, jehož součástí je stavba; st. 592, jehož součástí je stavba; st. 593, na kterém se nachází stavba bez čp / č. ev., stavba technického vybavení; st. 594, na kterém se nachází stavba bez čp / č. ev., stavba technického vybavení; st. 649, jehož součástí je stavba; 213/3; 211/7; 213/4; 213/5; 481/1; 482/3; 482/22; 499/1; 499/3; 499/4; 512/4; 512/10; 618/3; 659/2; 659/3; 659/4; 659/5; 659/6; 659/8; 659/11; 908/12; 908/14; 934/2; 1011/1; 1011/3; 1011/5; 1011/6; 1011/7; 2865; 2866; 2937; 2938; 2946; 2947; 2948; 2949; 2950; 2951; 2952; 2953; 2954; 2955 a 2956, zapsaných na listu vlastnictví 625, vše v katastrálním území Příšovice (dále jen „**Pozemky**“). Dne 12. února 2024 byl na úřední desce obce Příšovice zveřejněn návrh změny č. 1 územního plánu obce Příšovice (dále jen „**Změna územního plánu**“). Dne 3. dubna 2024 došlo k veřejnému projednání návrhu Změny územního plánu.
- 1.2** Změnu územního plánu vydalo zastupitelstvo obce Příšovice usnesením č. 9/2025 ze dne 12. února 2025. Dne 24. února 2025 obec Příšovice veřejnou vyhláškou vydání Změny územního plánu oznámila na úřední desce a na elektronické úřední desce. Změna územního plánu poté nabyla účinnosti dne 11. března 2025. Po úplnosti doplňujeme, že pořizovatelem Změny územního plánu Městský úřad Turnov, Odbor rozvoje města (dále jen „**Městský úřad**“).
- 1.3** Podatel tímto uplatňuje své právo podle § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „**Správní řád**“) a § 94 a násl. Správního řádu, a podává podnět k zahájení přezkumného řízení ve věci Změny územního plánu. Podatel se domnívá, že Změna územního plánu nebyla vydána v souladu s právními předpisy a že následkem Změny územního plánu byl Podatel nezákonně zkrácen na svých právech, a to zejména na právu vlastnickém (jak Podatel odůvodňuje níže).
- 1.4** Z uvedených důvodů proto Podatel žádá, aby Krajský úřad Libereckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „**Krajský úřad**“), zahájil přezkumné řízení Změny územního plánu v části, která stanovuje pro plochy výroby s nízkou zátěží podél komunikace k lokalitě Písečáky (včetně Pozemků) maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami $Kn = 0,30$ (dále jen „**Koeficient**“), aby Krajský úřad po provedení

přezkumného řízení shledal, že uvedená část Změny územního plánu je v rozporu s právními předpisy a tuto část Změny územního plánu zrušil.

2 Odůvodnění podnětu

Rozpor s právními předpisy je Podatelem spatřován zejména v tom, že Změna územního plánu je v rozporu s § 2 odst. 4 Správního řádu, jak je blíže rozvedeno v bodech 2.1 až 2.13 tohoto návrhu, dále v rozporu § 2 odst. 3 Správního řádu, jak je blíže rozvedeno v bodech 2.14 až 2.16 tohoto návrhu, a v rovněž v rozporu s § 2 odst. 1 Správního řádu, jak je blíže rozvedeno v bodech 2.17 až 2.20 tohoto návrhu.

2.1 Porušení zásady transparentnosti a rovného přístupu

Pozemky Podatele se nacházejí v zastavěné oblasti, která je po Změně územního plánu vymezena jako zastavěné území v ploše s využitím Plochy výroby a skladování, Plochy výroby s nízkou zátěží – NZ ve stabilizovaném území. Jako hlavní využití jsou pro toto území stanoveny plochy výroby a skladů s nízkou zátěží (s nízkým zdrojem znečištění ovzduší), a to (i) plochy a stavby lehké průmyslové výroby, řemeslné výroby (ii) plochy a stavby skladování, a (iii) plochy a stavby stavební výroby (dále jen „**Plochy výroby s nízkou zátěží**“). Pozemky se nacházejí v části obce Příšovice nedaleko dvou jezer Malý Písečák a Velký Písečák při levém břehu Jizery jižně od centra obce Příšovice.

2.2 Před Změnou územního plánu byly původní podmínky pro prostorové uspořádání v rámci veškerých Ploch výroby s nízkou zátěží vymezeny územním plánem obce Příšovice následovně:

- 1) výšková regulace – haly přízemní objekty, administrativa a doplňující vybavení objekty o 1 – 2 nadzemních podlažích s možností podkroví, umožňující bydlení správce
- 2) maximální výšková hladina zástavby 12 m
- 3) maximální koeficient zastavění pozemku KZP = 0,7
- 4) intenzita využití pozemku – koeficient zeleně minimálně 0,25.

2.3 Po Změně územního plánu jsou podmínky pro prostorové uspořádání v rámci Ploch výroby s nízkou zátěží nově definovány následujícím způsobem:

- 1) výšková regulace – haly přízemní objekty, administrativa a doplňující vybavení objekty o 1 – 2 nadzemních podlažích s možností podkroví
- 2) maximální výšková hladina zástavby 12 m
- 3) maximální koeficient zastavění pozemku KZP = 0,8
- 4) intenzita využití pozemku – koeficient zeleně minimálně 0,20
- 5) pro stabilizovanou plochu výroby s nízkou zátěží při místní komunikaci k Písečákům (bývalý areál panelárny Interma) se stanovuje současně max. koeficient zastavění nadzemními stavbami $K_n=0,30$, koeficient K_n se shodně vztahuje i na dílčí areály v ploše.

2.4 Podmínka uvedená pod bodem 5) výše zavádí Koeficient pro vybrané pozemky, které jsou Změnou územního plánu označeny jako Plochy výroby s nízkou zátěží při místní komunikaci k Písečákům (bývalý areál panelárny Interma) (dále jen „**Pozemky u Písečáku**“). Koeficient je stanoven výhradně pro úzce vymezené území Pozemků u

Písečáku, a ve svém důsledku znemožňuje jakoukoliv racionální výstavbu v dané lokalitě, a to včetně na Pozemcích Podatele.

- 2.5** Naopak pro ostatní Plochy výroby s nízkou zátěží mimo Pozemky u Písečáku dochází ke zvýšení maximálního koeficientu zastavění pozemku KZP z hodnoty 0,7 na hodnotu 0,8 a snížení koeficientu zeleně z hodnoty minimálně 0,25 na hodnotu minimálně 0,20. Jde tedy o změnu, která přímo směřuje k rozvolnění dosavadních regulativních limitů. Jinými slovy, zatímco Koeficient byl zaveden selektivně a diskriminačně dopadá výhradně na Pozemky u Písečáku, tedy na areál Podatele, areál společnosti Logicor (President Czech) s.r.o., a areál společnosti FKM s.r.o., v ostatních Plochách výroby s nízkou zátěží, které se v obci Příšovice nacházejí, tedy ve výrobních areálech zejména společností P3 Příšovice s.r.o., Baltaxia Investments s.r.o., SEABERG s.r.o., F I N A L s.r.o., Final - obaly s.r.o., GIGA Realty, spol. s r.o., KOVODEMONT CZECH, a.s., se maximální koeficient zastavění pozemku KZP naopak zvýšil a žádný koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn nebyl zaveden.
- 2.6** Z odůvodnění Změny územního plánu vyplývá, že k navýšení maximálního koeficientu zastavění pozemku KZP pro Plochy výroby s nízkou zátěží došlo z důvodu snahy o dodatečnou legalizaci dlouhodobě existujícího protiprávního stavu, kdy zjevně do okamžiku Změny územního plánu docházelo v Plochách výroby s nízkou zátěží k výstavbě v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací: *„Stávající intenzita využití ploch výroby s nízkou zátěží často historicky překračuje v ÚP Příšovice stanovený maximální koeficient zastavění pozemku, proto byl Změnou č.1 tento maximální koeficient zastavění pozemku upraven tak, aby více odpovídal reálné situaci a bylo doplněno zvláštní ustanovení týkající se stabilizovaných ploch.“*¹ Obec Příšovice tedy řeší porušování právních povinností ze strany vlastníků některých výrobních areálů akceptováním takového porušení, namísto snahy o nápravu a odstranění takového porušení. Naopak vlastníci výrobních areálů umístěných na Pozemcích u Písečáku vždy dodržovali stávající územně plánovací dokumentaci, nikdy na svých pozemcích neprováděli výstavbu v rozporu s územně plánovací dokumentací. Změnou územního plánu a zavedením Koeficientu jsou však za dodržování mezí rámce možné výstavby v souladu s existující územně plánovací dokumentací trestáni a postihováni značným omezením možnosti provádět novou výstavbu.
- 2.7** Z odůvodnění Změny územního plánu je dále patrné, že smyslem zavedení úpravy je omezení výstavby nadzemních objektů, které by mohly generovat nákladní dopravu a zatěžovat okolní obytné zóny při dopravním napojení z dálnice D10: *„Snahou tohoto opatření je přiměřeně omezit zastavění plochy nadzemními stavbami (např. sklady) vyvolávajícími nákladní dopravu, která svým průjezdem od dálnice D10 k areálu může zatěžovat stávající plochy bydlení v sídle.“*² Tato obecná snaha však nemůže ospravedlnit nerovné zacházení s jednotlivými vlastníky v rámci totožného funkčního využití Plochy výroby s nízkou zátěží. I u ostatních výrobních areálů umístěných v Plochách výroby s nízkou zátěží, které nejsou zatíženy Koeficientem, lze předpokládat, že průjezd kamionové dopravy od dálnice D10 zatíží stávající plochy bydlení v rámci centra obce Příšovice obdobně jako průjezd do areálů na Pozemcích u Písečáku. Toto však Změna územního plánu nijak nezohledňuje. Podle Podatele je proto zavedení Koeficientu ryze spekulativním a neefektivním opatřením. Ani výstavba v souladu se zavedeným

¹ Dostupné z: <https://www.turnov.cz/filemanager/files/4233147.pdf>, str. 7 a str. 41.

² Tamtéž.

Koeficientem (při jeho plném využití např. při výstavbě skladů produktů s vyšší obrátkovostí) nemusí nutně představovat záruku omezení nežádoucí dopravní zátěže.

2.8 Výběr konkrétní lokality, včetně pozemků ve vlastnictví Podatele, pro niž byl stanoven výrazně restriktivnější parametr, je nepodložený objektivními urbanistickými, technickými nebo dopravními studiemi. Odůvodnění Změny územního plánu nevysvětluje, proč je výstavba na Pozemcích u Písečáku výrazněji omezena než v ostatních plochách téhož funkčního využití. Právě absence odůvodnění Změny územního plánu, která není podložena žádnými studiemi, rovněž zakládá nezákonnost Změny územního plánu.

2.9 Na rozdíl od Obce si Podatel nechal zpracovat hlukové studie, aby zjistil odůvodněnost Změny územního plánu spočívající v omezení nákladní dopravy a zátěže okolní obytné zóny, avšak ani z těchto studií v žádném případě nevyplývá nutnost omezení nákladní dopravy, protože jakákoliv doprava vyvolaná potenciálním záměrem by byla hluboko pod zákonnými limity, zejména hlukovými. Z hlukových studií, které zohledňují 2 modelové záměry využití Pozemků (a to buď logistickou halu C, nebo Truck Centrum), vyplývá, že:

2.9.1 Podle orientačního výpočtu do dosažení hraničních hodnot příslušných zákonných limitů hluku z dopravy a při zachování uvažované směrovosti dopravy by bylo možné navýšit dopravu generovanou areálem Podatele obcí Příšovice až o 6 132 osobních automobilů v denní době a 270 osobních automobilů v noční době, a až o 2 821 nákladních automobilů v denní době a 135 nákladních automobilů v noční době,³ přičemž se jedná se o extrémní hodnoty, které reálně nikdy nemohou být dosaženy. Ze studií dále vyplývá, že pokud v některých referenčních bodech měření hlukové zátěže z dopravy k překročení hraničních hodnot příslušných zákonných limitů hluku z dopravy v některém z modelových záměrů využití Pozemků dojde, dochází k nim již nyní, a to i bez realizace daného záměru na Pozemcích, a tedy že vliv jakéhokoliv z modelových záměrů Podatele na celkovou hlukovou situaci v Obci bude nulový.⁴

2.9.2 Pro hluk ze stacionárních zdrojů (kterými jsou zejména vzduchotechnická zařízení typu střešní ventilátor nebo klimatizace, a dále dopravní provoz v logistickém areálu Podatele) platí, že stávající výsledná ekvivalentní i maximální hladina akustického tlaku je pro zdroj hluku ze vzduchotechnických zařízení (ZD1) i pro zdroj hluku z dopravního provozu v logistickém areálu Podatele (ZD2) nižší, než je maximální zákonný hygienický limit:⁵

³ Str. 4 Shrnutí závěrů technického poradce Podatele, společnosti AFRY CZ s.r.o., dostupné jako příloha č. 1 tohoto podnětu. Závěry vycházejí z hlukové studie vyhotovené společností DP Eco-Consult s.r.o. v září 2024, dostupné jako příloha č. 2 tohoto podnětu. Pro oznámení EIA byla hluková studie zpracována v září 2024, kde byla řešena dostavba „Haly C“ – hluk ze stacionárních zdrojů a dopravy, včetně vyhodnocení kumulace okolních již stojících hal a okolních provozů.

⁴ Str. 40 Hlukové studie vyhotovené společností DP Eco-Consult s.r.o. v březnu 2025, ve znění aktualizace z července 2025, dostupné jako příloha č. 3 tohoto podnětu. Jedná se o aktualizovanou hlukovou studii, doplněnou o možnou variantu Truck Centra.

⁵ Str. 7 Protokolu č. 74352/2024, Měření hluku v mimopracovním prostředí, ze dne 12. července 2024, provedeného Zdravotním ústavem se sídlem v Ústí nad Labem, dostupného jako příloha č. 4 tohoto podnětu.

Chráněný venkovní prostor stavby na MM:

MM – ZD1:	Výsledná hodnota	Rozšířená nejistota měření	Hygienický limit: L_{HL}	Výsledná hodnocená hodnota		Splnění limitu
				$L_{Aeq,8h}$	$L_{Aeq,1h}$	
den	33,9dB	$\pm 1,8dB$	50,0dB	32,1dB	----	ANO
noc	39,0dB	$\pm 1,8dB$	40,0dB	-----	37,2dB	ANO

MM – ZD2:	Výsledná hodnota	Rozšířená nejistota měření	Hygienický limit: L_{HL}	Výsledná hodnocená hodnota		Splnění limitu
				$L_{Aeq,8h}$	$L_{Aeq,1h}$	
den	35,7dB	$\pm 1,8dB$	50,0dB	33,9dB	----	ANO
noc	39,5dB	$\pm 1,8dB$	40,0dB	-----	37,7dB	ANO

S ohledem na výše uvedené ze studií dále jednoznačně vyplývá, že oba modelové záměry využití Pozemků jsou prakticky srovnatelné a ani v jedné z variant nedojde k překročení hraničních hodnot příslušných zákonných limitů hluku ze stacionárních zdrojů.⁶ Proto provedená Změna územního plánu není opodstatnitelná ani výše uvedenou obavou.

- 2.10** V tomto kontextu je nepřijatelné, aby došlo k zavedení nepřiměřeně přísných omezení pro konkrétní vymezenou lokalitu, která je z hlediska funkčního určení plně srovnatelná s ostatními Plochami výroby s nízkou zátěží, které se v obci Příšovice nacházejí. Prostorové omezení výstavby výlučně pro pozemky Podatele a několik málo okolních pozemků v tomto kontextu působí účelově a diskriminačně.
- 2.11** Nad rámec výše uvedeného je nutné dále poukázat na skutečnost, že Změnou územního plánu došlo k vymezení dvou nových Ploch výroby s nízkou zátěží:
- 2.11.1** NZ-80, která zahrnuje pozemek parc. č. 777/10 o výměře 5,7 tisíc m² v katastrálním území Příšovice, jejímž deklarovaným záměrem je realizace odstavných parkovacích stání pro přilehlý výrobní areál společnosti Baltaxia Investments s.r.o.; a
- 2.11.2** NZ-81, která zahrnuje pozemek parc. č. 785/11 o výměře 1,2 tisíc m² v katastrálním území Příšovice, jejímž deklarovaným záměrem je realizace účelové komunikace a odstavných parkovacích míst pro přilehlý výrobní areál společnosti Final - obaly s.r.o.
- 2.12** V území tedy dochází k rozšiřování dopravní infrastruktury (parkoviště, komunikace), která je přímo určena k obsluze výrobních areálů a generuje další dopravní zatížení v obci Příšovice. Tento přístup je v přímém rozporu s argumentací uvedené ve Změně územního plánu, která v souvislosti se stanovením Koeficientu pro Pozemky u Písečáku uvádí, že cílem opatření je omezit vznik dopravní zátěže ve vazbě na nákladní dopravu.⁷ Tvrzená ochrana obytného území před nárůstem dopravy tak není uplatňována konzistentně, nýbrž selektivně a účelově, a slouží pouze k zdánlivému odůvodnění nepřiměřeného omezení stavební činnosti ve vztahu k pozemkům Podatele. Změna územního plánu ve skutečnosti připouští navýšení dopravní zátěže tam, kde to slouží zájmům konkrétních komerčních subjektů, zatímco v jiné, stavebně vhodné lokalitě omezuje výstavbu pod záminkou ochrany před dopravní zátěží.
- 2.13** Tento přístup Podatel shledává jako diskriminační a neodůvodněný a narušující legitimní očekávání vlastníka Pozemků ohledně budoucího využití Pozemků.

⁶ Str. 40 Hlukové studie vyhotovené společností DP Eco-Consult s.r.o. v březnu 2025, ve znění aktualizace z července 2025, dostupné jako příloha č. 3 tohoto podnětu.

⁷ Dostupné z: <https://www.turnov.cz/filemanager/files/4233147.pdf>, str. 41.

2.14 Porušení zásady proporcionality

Zavedení Koeficientu u Pozemků u Písečáku je dle odůvodnění Změny územního plánu motivováno snahou o omezení dopravní zátěže vznikající v souvislosti s průjezdem nákladní dopravy obcí Příšovice. Podatel má za to, že zvolený prostředek k dosažení deklarovaného cíle zasahuje nepřiměřeně do práv Podatele, jelikož nezohledňuje možnost zvolit méně omezující opatření, která by dosahovala téhož cíle, například zvolit méně restriktivní výši Koeficientu.

2.15 Výsledkem aplikace Koeficientu je totiž faktické znemožnění dalšího rozvoje a smysluplného stavebního využití pozemků Podatele, jejichž využitelnost byla do přijetí Změny územního plánu zásadně vyšší. Tento postup Městského úřadu je v rozporu se zásadou proporcionality, a tedy s § 2 odst. 3 Správního řádu. Městský úřad porušil tuto zásadu tím, že při svém rozhodování nezhodnotil dostatečně, zda omezení práv Podatele je přiměřené vzhledem k cíli, kterého má být dosaženo a zda existují i jiné prostředky, které by vedly k dosažení téhož cíle s menším zásahem do práv Podatele.

2.16 Tímto postupem Městský úřad nadbytečně a neúměrně omezil práva Podatele. Městský úřad neuvádí žádné důvody (a není ani podložen odbornou analýzou), které by vysvětlovaly, proč zvolený postup byl jediným možným řešením problematiky omezení dopravní a hlukové zátěže obce Příšovice. Tento nedostatek odůvodnění a opomenutí zvažovat méně omezující opatření představuje závažné porušení zásady proporcionality.

2.17 Vnitřní rozpornost Změny územního plánu

Změna územního plánu navíc vykazuje zásadní vnitřní rozpornost, která zpochybňuje její srozumitelnost i právní jistotu adresátů.

2.18 Koeficient je uveden pouze v textové části Změny územního plánu. Aplikuje se výhradně na „*stabilizovanou plochu výroby s nízkou zátěží při místní komunikaci k Písečákům (bývalý areál panelárny Interma)*“. Tato stabilizovaná plocha výroby s nízkou zátěží při místní komunikaci k Písečákům (bývalý areál panelárny Interma) není dále Změnou územního plánu blíže v textové části definována. Podatel se proto domnívá, že Koeficientem dotčené pozemky jsou označeny způsobem, který umožňuje účelový výklad a variabilní aplikaci, neboť není lokalizován k jednoznačně definovanému území v obci Příšovice. Takové vymezení vytváří prostor pro účelový výklad toho, na jakou oblast má být Koeficient aplikován, což zásadně odporuje požadavku na právní jistotu adresátů Změny územního plánu.

2.19 Ani v grafické části Změny územního plánu není vyznačeno území, na něž dopadá zavedení Koeficientu, tedy není označeno jako území dotčené Změnou územního plánu. Není tedy zřejmé, že by se na něj Změna územního plánu vztahovala. Omezení Koeficientu se projevuje výlučně v textové části Změny územního plánu, bez jakékoli vazby na grafickou část Změny územního plánu, která má přitom nezanedbatelný význam pro lokalizaci a právní účinky regulace vůči konkrétním pozemkům. Tento nesoulad činí Změnu územního plánu vnitřně rozpornou.

2.20 Takový přístup Městského úřadu je v rozporu se závěry ustálené judikatury správních soudů, podle nichž nesmí opatření obecné povahy obsahovat rozpory, které by znemožňovaly jeho srozumitelnou aplikaci vůči adresátům.⁸

⁸ Rozsudek NSS ze dne 6. března 2025, spis. zn. 8 As 48/2024–68, body [33], [34].

3 Závěr

- 3.1** S ohledem na rozpor s § 2 odst. 1, 3 a odst. 4 Správního řádu Podatel podává podnět k zahájení přezkumného řízení podle § 94 a násl. Správního řádu ve věci Změny územního plánu a žádá, aby Krajský úřad zahájil přezkumné řízení. Podatel navrhuje, aby Krajský úřad po provedení přezkumného řízení shledal, že uvedená část Změny územního plánu, kterou se zavádí Koeficient, je v rozporu s právními předpisy, a tuto část Změny územního plánu zrušil.
- 3.2** Zároveň tímto Podatel žádá, aby mu do 30 dnů ode dne podání tohoto podnětu Krajský úřad sdělil, zda přezkumné řízení zahájil, nebo zda k zahájení přezkumného řízení neshledal důvody.

Přílohy:

- Příloha č. 1: Shrnutí závěrů společnosti AFRY CZ s.r.o., vycházející ze studie vyhotovené společností DP Eco-Consult s.r.o. v září 2024, připravované a prezentované na jednání se zastupitelstvem obce Příšovice
- Příloha č. 2: Hluková studie vyhotovená společností DP Eco-Consult s.r.o. v září 2024 (následně se v březnu 2025 zpracovávala aktualizovaná hluková studie s variantou Truck Centra, i podle ní vycházejí hodnocená kritéria v rámci hygienických limitů, viz Příloha č. 3)
- Příloha č. 3: Studie vyhotovená společností DP Eco-Consult s.r.o. v březnu 2025, ve znění aktualizace z července 2025 (po doplnění o variantu Truck Centra)
- Příloha č. 4: Protokol č. 74352/2024, Měření hluku v mimopracovním prostředí, ze dne 12. července 2024, provedený Zdravotním ústavem se sídlem v Ústí nad Labem

Pavel Rufert, jednatel