



Krajskému úřadu Pardubického kraje
Odboru majetkovému, stavebního řádu
a územního plánování

prostřednictvím

Magistrátu města Pardubice
odbor stavební
Štrossova 44
530 21 Pardubice

sp. zn.: SÚ 93105/2024/Pet
č.j.: MmP 54273/2026

V Pardubicích, dne 24. 04. 2026

Účastník řízení: 1/ **Milan Seibert**
nar. 29. 12. 1966
bytem Na Hrádku 136, Pardubice

2/ **Mgr. Jakub Hrubý**
nar. 19. 5. 1983
bytem Školní náměstí 777, Pardubice

Zastoupení: **Mgr. JAKUBEM HRUBÝM, advokátem**
sídlem Na Hrádku 1940, 530 02 Pardubice
ev. č. ČAK 14919

Stavebník: **NA DOLÍKU s.r.o.**
IČ 27500535
sídlem Milheimova 2889, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

Řízení ve věci vydání územního rozhodnutí stavby
*„Novostavba bytového domu „Rezidence Na Dolíku“ v ulici na Hrádku
na pozemku parcelní číslo 290/1 v k.ú. Pardubice se souvisejícími stavbami
na pozemcích parc. č. 290/1, 316/3, 316/7, 2668/5, 2668/18, 2668/21
v katastrálním území Pardubice“*
- odvolání účastníka řízení



I.

Účastníkům bylo oznámeno rozhodnutí Magistrátu města Pardubic ze dne 30. 3. 2026, sp. zn.: SÚ 93105/2024/Pet, č. j. MmP 54273/2026, kterým bylo vydáno rozhodnutí o umístění souboru staveb (dále jen „**rozhodnutí**“).

Účastníci tímto prostřednictvím svého zástupce podávají proti výše uvedenému rozhodnutí odvolání (do všech výroků), které současně tímto odůvodňují.

II.

Odvolatelé v rámci územního řízení uplatňovali námitky, týkající se především nepřiměřených zásahů do vlastnického práva, zásadního zastínění a znehodnocení zahrady, narušení celkové kvality bydlení a soukromí, nesoulad s urbanistickou strukturou, zvýšení dopravní a hlukové zátěže a změna orientace stavby oproti výjimce (viz vyjádření ze dne 17. 2. 2026).

Magistrát města Pardubic se však ve svém rozhodnutí dostatečně s uplatněnými námitkami nevypořádal, a i přes shora uplatněné námitky vydal územní rozhodnutí o umístění souboru staveb.

Odvolatelé mají za to, že se Magistrát města Pardubic s podanými námitkami nevypořádal konkrétně, věcně a přezkoumatelně. Správní orgán namísto toho uplatněné námitky pouze shrnul, nebo je obecně odmítl, a to bez reakce na jejich podstatu.

Takový postup správního orgánu je nezákonný.

III.

Jak již odvolatelé dříve písemně namítali, předmětný záměr, v rozsahu, jak je nyní navržen představuje pro odvolatele 1/ zásadní a nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

Navrhovaným umístěním stavby dojde k nepřiměřenému zásahu do soukromí odvolatele 1/, neboť dispoziční řešení a orientace oken obytných místnosti navržené stavby, umožňuje přímé pohledy na zahradu odvolatele 1/ a do obytných místností jeho domu.

Hmotové řešení objektu současně vytváří stav trvalé vizuální kontroly zahrady odvolatele 1/, což významně naruší pohodu a bydlení odvolatele 1/, jakož i celé jeho rodiny.

Přesto, že odvolatelé v rámci územního řízení na tyto skutečnosti opakovaně upozorňovali, správní orgán se s námitkami týkajícími se pohledových imisí a zásahu do soukromí nevypořádal konkrétně a přezkoumatelně.



Správní orgán se omezil toliko na konstatování splnění obecných technických požadavků, aniž by se zabýval tím, zda navržené řešení nepředstavuje nepřiměřený zásah do soukromí odvolatele 1/ a do pohody bydlení.

Odvolatelé zdůrazňují, že pohoda bydlení není dána pouze splněním odstupových vzdáleností či hygienických limitů, ale zahrnuje rovněž ochranu před nepřiměřenými pohledovými zásahy a zachování soukromí při užívání zahrady jako klidové zóny.

Stavební úřad sice hodnotí technické řešení stavby (výška parapetů, orientace oken), avšak nevypořádává se s širší námitkou odvolatelů směřující k celkovému narušení soukromí a kvality užívání zahrady.

V této souvislosti stavební úřad dovozuje z technického řešení oken, že přímé pohledy na sousední pozemek jsou vyloučeny.

Taková úvaha je však zjednodušující a neodpovídá rozsahu uplatněné námitky odvolatelů, jelikož neřeší její podstatu.

Odvolatelé nenamítali pouze možnost přímého výhledu z oken v úrovni běžného užívání, ale celkový zásah do soukromí vyplývající z hmotového řešení stavby, její bezprostřední blízkosti a existence obytných prostor orientovaných směrem k jejich nemovitosti.

Stavební úřad se tak zaměřil pouze na dílčí technický aspekt, aniž by posoudil celkový dopad stavby na soukromí a pohodu bydlení odvolatelů.

K námitce zásahu do soukromí stavební úřad uvádí, že se jedná o imise soukromoprávní povahy, které mu nepřísluší posuzovat, a že tyto imise nelze předvídat.

Takový závěr je nesprávný, neboť posouzení vlivů stavby na okolní nemovitosti, včetně dopadů na pohodu bydlení a soukromí, je nedílnou součástí územního řízení.

Nelze proto odkázat ochranu těchto práv až na případné následné soukromoprávní spory.

Správní orgán se těmito aspekty nezabýval v potřebném rozsahu, čímž zatížil své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti.

IV.

Odvolatelé dále poukazují na problematiku odstupových vzdáleností a změny řešení stavby v průběhu řízení.

Stavební úřad uvádí, že dříve povolená výjimka z obecných požadavků na výstavbu se vztahovala k jinému stavebnímu záměru a že stavba umístěvaná v tomto řízení splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., aniž by bylo třeba výjimku povolovat.



Odvolatelé však namítají, že se stavební úřad omezil pouze na formální posouzení splnění odstupových vzdáleností, aniž by se zabýval konkrétními dopady navrženého řešení stavby na sousední nemovitosti.

Jak bylo v řízení namítáno, orientace a hmotové řešení objektu SO 01 se oproti dřívějšímu návrhu změnilo, přičemž tyto změny mají zásadní vliv na sousední nemovitost odvolatele 1/, zejména z hlediska zásahu do soukromí, pohledových imisí a užívání zahrady.

Stavební úřad se však těmito konkrétními dopady nezabýval a omezil se na konstatování, že stavba splňuje obecné požadavky.

Takové posouzení je nedostatečné, neboť neřeší podstatu námitek odvolatelů, které nesměřují pouze k samotné vzdálenosti stavby, ale k jejím reálným účinkům na okolí.

Tím zatížil své rozhodnutí vadou, která má vliv na zákonnost rozhodnutí.

Formální splnění obecných požadavků samo o sobě nevylučuje existenci nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků sousedních nemovitostí.

V.

Odvolatelé rovněž namítají, že správní orgán nesprávně posoudil charakter navrhované stavby ve vztahu k okolní zástavbě.

Z rozhodnutí ani z jeho odůvodnění nevyplývá, že by se správní orgán konkrétně zabýval otázkou, zda navrhovaná stavba respektuje stávající urbanistickou strukturu území.

Jak bylo v řízení namítáno, dotčená lokalita je tvořena tradiční uliční zástavbou s jasně čitelnou stavební linií a s existencí klidových zón (zahrad) v zadních částech pozemků.

Navrhovaná stavba však svým hmotovým řešením a orientací tuto strukturu nerespektuje a představuje zásah do dosavadní koncepce území, kdy nezapadá do současné okolní zástavby.

Záměr stavebníka je v rámci územního řízení nutné hodnotit také optikou principu proporcionality. Účastníci řízení nepopírají právo stavebníka na realizaci výstavby, nicméně je nutno zdůraznit, že toto právo není absolutní a musí být vykonáváno takovým způsobem, aby nezasahovalo do práv sousedů.

V daném případě existují alternativní řešení, která by umožnila realizaci stavby bez zásadního zásahu do soukromí účastníků (zejména jiné hmotové uspořádání, orientace oken, úprava výšky). Stavebník se však těmito možnostmi zjevně nezabýval a při návrhu záměru novostavby na veškeré zásady a požadavky vyplývajícího z práv dotčených účastníků zcela rezignoval.



Odvolatelé mají za to, že se správní orgán s touto námitkou nevypořádal konkrétně, nýbrž pouze obecně konstatoval soulad záměru s územním plánem, aniž by se zabýval jeho konkrétními dopady na charakter území.

Správní orgán pouze odkazuje na závazné stanovisko orgánu územního plánování a konstatoje soulad s územním plánem. Nevysvětluje však, jakým způsobem se vypořádal s konkrétní námitkou odvolatelů týkající se narušení stávající urbanistické struktury.

Takové odůvodnění je nedostatečné a nepřezkoumatelné, neboť se správní orgán nezabýval jejich podstatou, ale omezil se na obecná konstatování nebo převzetí závěrů jiných podkladů.

Ani existence souhlasného závazného stanoviska orgánu územního plánování nezabavuje stavební úřad povinnosti vypořádat se s konkrétními námitkami účastníků řízení.

Stavební úřad nemůže nahradit vlastní úvahu pouhým odkazem na závazné stanovisko, aniž by posoudil konkrétní dopady stavby na okolní zástavbu.

VI.

Odvolatelé setrvávají na námitce týkající se zvýšení dopravní a hlukové zátěže v dané lokalitě.

Správní orgán se s touto námitkou sice formálně vypořádal, avšak jeho závěry jsou nedostatečné a nepřezkoumatelné.

Správní orgán vychází především z Hlukové studie zpracované v srpnu 2024, podle níž má dojít k nárůstu dopravy o cca 13 osobních automobilů denně, přičemž hluková hladina má zůstat pod hygienickými limity.

Takové odůvodnění je však nedostačující. Správní orgán se totiž omezil pouze na konstatování, že navýšení dopravy je „mírné“ a „nevybočuje ze stávajícího stavu“, aniž by se konkrétně zabýval tvrzeními odvolatelů, že dotčená lokalita již nyní funguje na hranici své kapacity.

Stavební úřad se nevypořádává s tím, zda tento údaj odpovídá skutečné dopravní zátěži, kterou lze s ohledem na charakter navrhované stavby očekávat, a jak tento údaj odpovídá reálnému užívání stavby.

Správní orgán dále nijak nevyhodnotil kumulativní dopady navrhované stavby na stávající dopravní situaci v území, ani se nevypořádal s tím, jak se navýšení dopravy projeví v konkrétních poměrech dané lokality.



Samotné konstatování, že počet parkovacích stání převyšuje počet bytových jednotek, nevypovídá o skutečné intenzitě dopravní obsluhy ani o jejích dopadech na okolí.

Rovněž odkaz na splnění hygienických limitů hluku není dostačující, neboť se nevypořádává s námitkou odvolatelů směřující k celkovému zhoršení kvality prostředí v lokalitě, včetně zvýšené frekvence dopravy, prašnosti a pohybu vozidel.

Správní orgán tak převzal závěry předložených podkladů, aniž by je podrobil vlastnímu hodnocení ve vztahu ke konkrétním námitkám odvolatelů.

Za této situace nelze považovat vypořádání této námitky za dostatečné a přezkoumatelné.

VII.

Správní orgán se s námitkami odvolatelů vypořádal pouze formálně, protože tento postup neodpovídá požadavkům na přezkoumatelnost rozhodnutí.

Správní orgán v řadě případů pouze přebírá závěry projektové dokumentace či předložených podkladů (např. hlukové studie nebo posouzení vlivu stavby), aniž by tyto závěry podrobil vlastnímu hodnocení ve vztahu ke konkrétním námitkám odvolatelů.

Správní orgán se tak v zásadě omezil na převzetí závěrů předložených podkladů a technických řešení, aniž by provedl vlastní hodnotící úvahu o přiměřenosti zásahů do práv odvolatelů.

Rozhodnutí tak postrádá skutečné věcné odůvodnění ve vztahu ke konkrétním námitkám a není v této části přezkoumatelné.

VIII.

Stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvádí, že vyjádření odvolatelů k podkladům rozhodnutí bylo podáno po lhůtě stanovené dle § 87 odst. 1 stavebního zákona, a odkazuje na koncentrační zásadu, podle níž k opožděně uplatněným námitkám nepřihlíží.

Takový závěr je však nesprávný.

Odvolatelé uplatnili své námitky v zákonné lhůtě, tedy nejpozději při ústním jednání dne 11. 11. 2025, což stavební úřad sám výslovně konstatuje.

Vyjádření ze dne 17. 2. 2026 nepředstavovalo uplatnění nových námitek, ale vyjádření k podkladům rozhodnutí ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu, tedy reakci na podklady shromážděné správním orgánem.

Na takové vyjádření se koncentrační zásada dle § 87 stavebního zákona nevztahuje.



Stavební úřad byl proto povinen se s tímto vyjádřením věcně vypořádat.

Z odůvodnění rozhodnutí je přitom zřejmé, že se stavební úřad obsahem tohoto vyjádření fakticky zabýval a jednotlivé námitky věcně posuzoval.

Odkaz na koncentrační zásadu je tak v daném případě nepřiléhavý a vnáší do odůvodnění rozhodnutí nejasnost, neboť není zřejmé, zda stavební úřad k vyjádření odvolatelů přihlížel či nikoliv.

Tento postup přispívá k nepřezkoumatelnosti rozhodnutí.

IX.

S ohledem na vše shora uvedené odvolatelé navrhuji, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k novému rozhodnutí.

V úctě

Milan Seibert

zast. Mgr. JAKUBEM HRUBÝM, advokátem

Mgr. Jakub Hrubý