



KUPAX01K0R4S



**Krajský úřad
Pardubického kraje
odbor majetkový stavebního řádu
a územního plánování
oddělení stavebního řádu**

Č.j.: KUPA - 12910/2026/93/OMSŘÚP/Pu-5

Sp.zn.: KUPA 12910/2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavebního řádu, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 89 odst. 1 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s ust. § 178 správního řádu a ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), v platném znění, rozhodl podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu v řízení o společném odvolání Milana Seiberta, nar. 29.12.1966, bytem Pardubice, Na Hrádku 136, a Mgr. Jakuba Hrubého, nar. 19.05.1983, bytem Pardubice, Školní náměstí 777, oba zastoupeni Mgr. Jakubem Hrubým, advokátem, ev. č. ČAK 14919, AK sídlem Pardubice, Na Hrádku 1940, ze dne 24.04.2026, doručeném Magistrátu města Pardubic dne 27.04.2026, do rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 30.03.2026, spis. zn. SÚ 93105/2024/Pet, č.j. MmP 54273/2026, **t a k t o:**

Rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 30.03.2026, spis. zn. SÚ 93105/2024/Pet, č.j. MmP 54273/2026, kterým bylo výrokem I. podle ust. § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a ust. § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), rozhodnuto o umístění souboru staveb pod názvem "Novostavba bytového domu „Rezidence Na Dolíku“ v ulici Na Hrádku v Pardubicích", na pozemku parc. č. 290/1 v kat. území Pardubice se souvisejícími stavbami na pozemcích parc. č. 290/1 (ostatní plocha), parc. č. 316/3 (ostatní plocha), parc. č. 316/7 (ostatní plocha), parc. č. 2668/5 (ostatní plocha), parc. č. 2668/18 (ostatní plocha), parc. č. 2668/21 (ostatní plocha), vše v kat. území Pardubice, a výrokem II. stanoveny podmínky pro umístění stavby,

s e r u š í

a věc se vrací stavebnímu úřadu k novému projednání.

Účastníci řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

NA DOLÍKU s.r.o., IČO 27500535, Milheimova 2889, 530 02 Pardubice

Statutární město Pardubice, IČO 00274046, Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice

Československá obchodní banka, a.s., IČO 000 01350, Radlická 333, 150 00 Praha 5 – Radlice

ČEZ Distribuce, a.s., IČO 247 29 035, Teplická 874, 405 02 Děčín 2

EOP Distribuce, a.s., IČO 288 00 621, Opatovice nad Labem 478, 533 45 Opatovice nad Labem

Telco Pro Services, a.s., IČO 29148 278, Duhová 1531, 140 00 Praha 4 – Michle
 CETIN a.s., IČO 0408 40 63, Českomoravská 2510, 190 00 Praha 9 – Libeň
 T-Mobile Czech Republic a.s., IČO 649 49, Tomíčková 2144, 148 00 Praha 414
 GasNet, s.r.o., IČO 272 75 567, Klíšská 940, 400 01 Ústí nad Labem
 GasNet Služby, s.r.o., IČO 279 35311, Plynárenská 499, 602 00 Brno
 Vodovody a kanalizace Pardubice a.s., IČO 601 08 631, Teplého 2014, 530 02 Pardubice 2
 Služby města Pardubic a.s., IČO 252 62 572, Hůrka 1803, 530 12 Pardubice 12
 GTS Czech s.r.o., osoba rizikového kapitálu, IČO 261 57 756, U Dermatinky 2561, 150 00 Praha 5
 – Smíchov
 Ing. Martin Štěpánek, nar. 18.11.1974, Kunědice 142, 533 04 Sezemice

Odůvodnění:

Krajský úřad Pardubického kraje obdržel dne 10.06.2026 písemnost Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), z téhož dne 10.06.2026, č.j. MmP 111792/2026, sp. zn. SÚ 93105/2024/Pet, ve věci předložení odvolání ve smyslu § 88 odst. 1 správního řádu odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení, a to odvolání Milana Seiberta, nar. 29.12.1966, bytem Pardubice, Na Hrádku 136, a Mgr. Jakuba Hrubého, nar. 19.05.1983, bytem Pardubice, Školní náměstí 777, obou zastoupených Mgr. Jakubem Hrubým, advokátem, ev. č. ČAK 14919, AK sídlem Pardubice, Na Hrádku 1940, ze dne 24.04.2026, doručeného Magistrátu města Pardubic dne 27.04.2026, do rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 30.03.2026, č.j. MmP 54273/2026, spis. zn. SÚ 93105/2024/Pet (dále rovněž jen „napadené rozhodnutí“), kterým bylo rozhodnuto o umístění souboru staveb pod názvem "Novostavba bytového domu „Rezidence Na Dolíku“ v ulici Na Hrádku v Pardubicích", na pozemku parc. č. 290/1 v kat. území Pardubice se souvisejícími stavbami na pozemcích parc. č. 290/1 (ostatní plocha), parc. č. 316/3 (ostatní plocha), parc. č. 316/7 (ostatní plocha), parc. č. 2668/5 (ostatní plocha), parc. č. 2668/18 (ostatní plocha), parc. č. 2668/21 (ostatní plocha), vše v kat. území Pardubice (dále rovněž jen „předmětná stavba“), a výrokem II. stanoveny podmínky pro umístění této stavby.

V souladu s organizačním řádem, kterým jsou vymezeny náplně činnosti odborů a oddělení Krajského úřadu Pardubického kraje, je příslušný k provedení tohoto odvolacího řízení odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“).

Odvolání posoudil odvolací orgán nejprve po formální stránce a zjistil, že odvolání směřuje, jak již bylo shora uvedeno, do rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 30.03.2026, č.j. MmP 54273/2026, spis. zn. SÚ 93105/2024/Pet, a že toto odvolání splňuje náležitosti podle ust. § 81, § 82 a § 83 správního řádu.

Odvolací orgán zjistil, že Milanovi Seibertovi, nar. 29.12.1966, bytem Pardubice, Na Hrádku 136 (dále jen „odvolatel 1“), a Mgr. Jakubovi Hrubému, nar. 19.05.1983, bytem Pardubice, Školní náměstí 777 (dále jen „odvolatel 2“), jako účastníkům řízení, oběma zastoupeným Mgr. Jakubem Hrubým, advokátem, ev. č. ČAK 14919, AK sídlem Pardubice, Na Hrádku 1940 (dále jen "zástupce odvolatelů"), bylo oznámeno napadené rozhodnutí veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce ode dne 01.04.2026 do 17.04.2026, tj. dne 16.04.2026. Společné odvolání obou odvolatelů bylo podáno jejich zástupcem dne 27.04.2026. Přezkoumáním nebyly zjištěny skutečnosti uvedené v ust. § 82 a § 81 odst. 2 správního řádu, které by činily odvolání nepřipustným. Z těchto důvodů odvolací správní orgán posoudil podané odvolání jako včasné a přípustné.

V návaznosti na výše uvedené odvolací orgán přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu z hlediska souladu s právními předpisy, správnost rozhodnutí přezkoumal v rozsahu námitek a s přihlédnutím k veřejnému zájmu. Za tímto účelem se podrobně seznámil s dostupným spisovým materiálem, který se věci týká, přitom zjistil ve vztahu k napadenému rozhodnutí, že jeho vydání předcházely následující skutečnosti rozhodné pro posouzení v odvolacím řízení:

Dne 27.6.2024 podala společnost NA DOLÍKU s.r.o., IČO 27500535, sídlem Pardubice, Milheimova 2889 (dále jen „žadatel“), zastoupená na základě písemné plné moci Ing. Terezou Novotnou, IČO 87608693, sídlem Lázně Bohdaneč, Škroupova 317 (dále jen „zástupce žadatele“),

u stavebního úřadu žádost o vydání rozhodnutí o umístění předmětné stavby. Po posouzení podané žádosti stavební úřad zjistil, že žádost s přílohami neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, a proto opatřením ze dne 16.10.2024, č.j. SÚ 93105/2024/Pet, vyzval žadatele k doplnění podané žádosti s lhůtou k předložení požadovaných podkladů do 30.3.2025. Současně stavební úřad usnesením z téhož dne i téhož č.j. územní řízení o umístění předmětné stavby přerušil.

Dne 12.12.2024 stavební úřad obdržel žádost Společenství vlastníků jednotek Na Hrádku 2574-2579, Pardubice, IČO 275 32 593, se sídlem Pardubice, Zelené Předměstí, Na Hrádku č.p. 2579, o zařazení do okruhu účastníků řízení podanou. Na tuto žádost stavební úřad odpověděl sdělením ze dne 14.01.2025, č.j. MmP 5906/2025, ve které upozornil na ediktální způsob projednávání předmětné žádosti žadatele. Dne 07.03.2025 obdržel stavební úřad žádost zástupce žadatele o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů s odůvodněním, že nebyla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti na nové inženýrské síti se Statutárním městem Pardubice. Žadatel požádal o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů do 30.06.2025. Stavební úřad žadateli vyhověl a opatřením ze dne 24.03.2025, č.j. MmP 39804/2025, vyzval žadatele k doplnění podané žádosti s lhůtou k předložení požadovaných podkladů do 30.6.2025. Současně stavební úřad usnesením z téhož dne i téhož č.j. územní řízení o umístění předmětné stavby přerušil. Dne 13.06.2025 obdržel stavební úřad další žádost zástupce žadatele o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů z důvodu časové náročnosti probíhajících jednání s vlastníkem sousední nemovitosti čp. 136 (odvolatelem 1). Žadatel požádal o prodloužení lhůty k předložení požadovaných podkladů do 30.09.2025. Stavební úřad žadateli i v tomto případě vyhověl a opatřením ze dne 16.06.2025, č.j. MmP 84281/2025, vyzval žadatele k doplnění podané žádosti s lhůtou k předložení požadovaných podkladů do 30.09.2025. Současně stavební úřad usnesením z téhož dne i téhož č.j. územní řízení o umístění předmětné stavby opět přerušil.

Dne 24.09.2025 obdržel stavební úřad doplnění podané žádosti, a to v rozsahu vydané výzvy. Stavební úřad oznámil opatřením ze dne 08.10.2025, č.j. MmP 139026/2025, zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně k projednání žádosti nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 11.11.2025. Do podkladů rozhodnutí před konáním jednání nahlédli na stavebním úřadu účastníci řízení dne 03.11.2025 a dne 10.11.2025. Dne 10.11.2025 obdržel stavební úřad od Duong Duc Thinha, nar. 19.11.1958, bytem Hostivice, Komenského 405, žádost, kterou se jmenovaný domáhal práv účastníka územního a stavebního řízení s připomínkami a námitkami k umístění předmětné stavby. Součástí tohoto sdělení byla plná moc k zastupování jmenovaného ze dne 09.11.2025, která byla udělena Milanu Podolcovi, IČO 72821418, sídlem Srch, Na Lánech 428.

Dne 11.11.2025 se na místě stavby konalo ústní jednání spojené s místním šetřením, ze kterého byl vyhotoven protokol pod č.j. MmP 155563/2025. Na jednání se dostavili vlastníci sousedních pozemků a staveb, a to i ti kteří nebyli zahrnuti v okruhu účastníků řízení při oznámení o zahájení řízení. Stavební úřad je do zahrnul do okruhu účastníků. Při jednání byli přítomní seznámeni s předmětem jednání a bylo jim umožněno nahlédnout do spisu projednávané věci včetně projektové dokumentace. Záměr byl takto projednán. Z tohoto protokolu vyplývají námitky Ing. Šárky Hoškové, Ing. Ladislava France (spoluvlastníků domu čp. 109 a pozemku st. parc. č. 274/1 a poz. parc. č. 299/5 v kat. území Pardubice), odvolatele 1 (vlastníka sousedního domu čp. 136 na pozemku st. parc. č. 268 a pozemku parc. č. 290/7 v kat. území Pardubice), Ing. Stanislava Knického (spoluvlastníka domu čp. 722 na pozemku st. parc. č. 1316 v kat. území Pardubice) a obchodní společnosti PSN s.r.o. (spoluvlastníka domu čp. 2943 na pozemku st. parc. č. 11768 v kat. území Pardubice), odvolatele 2 a Mgr. Zdeňka Tomáše (spoluvlastníků budovy čp. 1940 na pozemku st. parc. č. 3526/1 v kat. území Pardubice), účastníka řízení Duong Duc Thinh (vlastníka budovy čp. 112 na pozemku st. parc. č. 276/1 a pozemku parc. č. 4753/3 v kat. území Pardubice), zastoupeného zvoleným zástupcem. Podané námitky byly při ústním jednání přečteny a přítomní byli seznámeni s závěrem, že případná dohoda, či úprava dokumentace bude stavebnímu úřadu oznámena do 21 dnů.

Dne 10.12.2025 stavební úřad obdržel další sdělení o převzetí zastoupení účastníka řízení, a to odvolatele 1, kterého v řízení bude na základě doložené plné moci ze dne 05.12.2025 zastupovat odvolatel 2 v pozici advokáta. Dne 10.12.2025 žadatel stavební úřad písemně informoval, že k dohodě mezi účastníky řízení nedošlo a žádá o strpení s pokračováním dalších

úkonů v řízení, jelikož žadatel bude doplňovat spis o další podklady (studii oslunění a osvětlení, protokol o vytyčení hranic pozemku) a to do 17.12.2026. Dne 15.12.2025 žadatel doložil Posouzení vlivu navrhované stavby na stavbou dotčené území a Protokol o vytyčení hranice pozemku.

Následně stavební úřad opatřením ze dne 28.01.2026, č.j. MmP 17039/2026, sdělil účastníkům řízení, že byly shromážděny všechny podklady pro vydání rozhodnutí a že se s těmito podklady rozhodnutí mohou dle § 36 odst. 3 správního řádu seznámit a vyjádřit se k nim do 10 dnů ode dne doručení tohoto sdělení. Dne 09.02.2026 se s podklady rozhodnutí seznámila a do spisu projednávané věci nahlédla Mgr. Gabriela Grossmannová, koncipientka advokátní kanceláře zástupce odvolatelů. Dne 18.02.2026 zástupce odvolatelů v pozici advokáta zastupujícího odvolatele 1 a sebe jako účastníka řízení (odvolatele 2) podal k věci společné písemné vyjádření, z něhož vyplývají tyto připomínky a námítky: Navrhovaná stavba nerespektuje charakter území a esteticky a přirozeně nenavazuje na současnou zástavbu, se kterou má bezprostředně sousedit. Návrh předloženého záměru neodpovídá zachování práv a oprávněných zájmů všech stavbou dotčených subjektů. Realizace představuje pro účastníky zásadní a nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva, neboť umístěním předmětné stavby zcela nepochybně dojde k nepřiměřenému zásahu do jejich soukromí. Navržené umístění a hmotové řešení objektu vytváří stav trvalé vizuální kontroly pozemku odvolatele 1 a tím se předmětná stavba stane soustavným zdrojem nepřiměřených zásahů do jeho soukromí, především pohledových imisí, které podstatně naruší celkovou kvalitu jeho bydlení a soukromí. Navrhovaný záměr však ze stávající struktury zásadním způsobem vybočuje. Na současnou okolní zástavbu esteticky nenavazuje a nerespektuje stávající charakter zástavby. Svou hmotou a orientací popírá dosavadní urbanistickou koncepci území. Z hlediska hodnocení záměru stavebníka v rámci 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. Hmotovým uspořádáním navržené stavby dojde mj. také k zásadnímu zastínění a zahlučnění zahrady odvolatele 1, dojde k zásadnímu zastínění zahrady, zvýšení hlukové zátěže a k potlačení až k faktickému vyloučení rekreační funkce zahrady, přičemž na tomto pozemku nezůstane jediné místo chráněné před pohledovými imisemi. Opatření k ochraně svého soukromí (např. výsadba zeleně, stavební úpravy) vzhledem k výšce a bezprostřední blízkosti stavby jsou neúčinná. Realizace navrhovaného záměru bude mít i přímý ekonomický dopad na odvolatele 1, protože navržené umístění znemožní další provozování reklamních bannerů umístěných na venkovním plášti jeho domu a odvolatel 1 tak přijde o pravidelné finanční výnosy. Současně dojde ke snížení tržní hodnoty nemovitosti účastníků z důvodu ztráty soukromí, zhoršení světelných podmínek, zvýšené hlučnosti a zhoršení kvality prostředí. Navrhovaná stavba významně zvýší dopravní zátěž v lokalitě, zvýšenou hlučností, zvýšenou prašností, intenzivnějším pohybem vozidel a zhoršení plynulosti provozu. Záměr může rovněž přetížít stávající technickou a dopravní infrastrukturu, aniž by bylo dostatečně prokázáno, že je tato infrastruktura schopna zvýšenou zátěž absorbovat.

Dále toto vyjádření upozorňuje na skutečnost, že v dané věci byla povolena výjimka z obecných požadavků na výstavbu, a to ve vztahu k odstupovým vzdálenostem. Výjimka je nadále v platnosti, orientace objektu SO01 byla oproti řešení, které bylo podkladem pro povolení této výjimky, zásadním způsobem změněna a to způsobem, který má podstatně intenzivnější dopad na sousední nemovitost odvolatele 1 a dochází k zásadní změně charakteru zásahu do práv odvolatele 1, zásahu, který nebyl předmětem posouzení při rozhodování o výjimce. V důsledku změny orientace se již nejedná o typickou proluku. Na stavbu umístěnou do proluky se sice nevztahuje věta první § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. neplatí pro ni stanovený požadavek na odstupy mezi stavbami, ale pokud se umísťuje stavba viditelně neodpovídající výšky nebo v nároží vzniká nová dominant, jde sice o umístění stavby do proluky, nikoli však o „doplnění stávající souvislé zástavby“. (srov.: *Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR – Umísťování staveb v Prolukách*). Celkovou změnou orientace a objemových parametrů záměru se významně změnil dopad stavby na sousední nemovitost, neboť záměr nadále nepředstavuje „doplnění stávající souvislé zástavby“ a nejedná se o stejnorodou část ve vztahu k budově č.p. 136. Za této situace proto ani nelze bez dalšího vycházet z toho, že dříve povolená výjimka automaticky legitimizuje

současné řešení. Bylo by naopak nezbytné znovu posoudit, zda jsou i při změně orientaci objektu naplněny podmínky, za nichž lze výjimku z obecných požadavků připustit, zejména z hlediska ochrany práv vlastníků sousedních nemovitostí a zachování pohody bydlení. Z těchto všech uvedených důvodů odvolatelé prostřednictvím svého zástupce v závěru svého vyjádření navrhli, aby stavební úřad rozhodl tak, že žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby na pozemku parc. č. 290/1 v kat. území Pardubice se v předložené podobě zamítá.

Dne 30.03.2026 pod č.j. MmP 54273/2026 a spis. zn. SÚ 93105/2024/Pet (dále jen „napadené rozhodnutí“) stavební úřad vydal rozhodnutí, kterým rozhodl o umístění předmětné stavby a stanovil 26 podmínek pro její umístění. Rozhodnutí odůvodnil a účastníky řízení poučil o možnosti uplatnění odvolání.

Podáním ze dne 24.04.2026, doručeným Magistrátu města Pardubic dne 27.04.2026, se do vydaného rozhodnutí v zákonné lhůtě oba odvolatelé společně odvolali prostřednictvím svého zástupce. Odvolatelé považují vydané rozhodnutí za nesprávné z důvodu (následuje citace přiměřeně redukována a označená kurzívou pro potřeby odvolacího řízení): *Předmětný záměr představuje pro odvolatele zásadní a nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Navrhovaným umístěním dojde k nepřiměřenému zásahu do soukromí odvolatelů z důvodu přímých pohledů na zahradu odvolatele 1 a do obytných místností jeho domu. Hmotové řešení objektu vytváří stav vizuální kontroly zahrady odvolatele 1, což výrazně naruší pohodu bydlení odvolatele 1 a celé jeho rodiny. V rámci územního řízení bylo na tyto skutečnosti upozorňováno, přesto se správní orgán s námitkami pohledových imisí a zásahu do soukromí nevypořádal konkrétně a přezkoumatelně, omezil se pouze na konstatování splnění obecných technických požadavků a nezabýval se nepřiměřeným zásahem do soukromí odvolatele 1 a do pohody bydlení. 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 se nevypořádal s námitkou celkového narušení soukromí a kvality užívání zahrady. Z technického řešení oken dovozuje, že přímé pohledy na sousední pozemek jsou vyloučeny. Stavební úřad se zaměřil pouze na dílčí technický aspekt, aniž by posoudil celkový dopad stavby na soukromí a pohodu bydlení odvolatelů, přičemž posouzení vlivů stavby na okolní nemovitost, včetně dopadů na pohodu bydlení a soukromí je nedílnou součástí územního řízení. Správní orgán takto zatížil své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti. Stavební úřad se omezil při posuzování problematiky odstupových vzdáleností na formální posouzení, přičemž orientace a hmotové řešení se oproti dřívějšímu návrhu změnila a tyto změny mají zásadní vliv na sousední nemovitost odvolatele 1, zejména z hlediska zásahu do soukromí, pohledových imisí a užívání zahrady. Námitky odvolatelů nesměřují pouze k samotné vzdálenosti stavby, ale k jejím reálným účinkům na okolí. Takové posouzení je nedostatečné a má vliv na zákonnost rozhodnutí. Správní orgán nesprávně posoudil charakter navrhované stavby ve vztahu k okolní zástavbě, konkrétně se nezabýval otázkou, zda navrhovaná stavba respektuje stávající urbanistickou strukturu území. Dle názoru odvolatelů navrhovaná stavba však svým hmotovým řešením a orientací tuto strukturu nerespektuje a představuje zásah do dosavadní koncepce území, kdy nezapadá do současné okolní zástavby. 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 nezabýval a na požadavky a zásady vyplývající z práv dotčených účastníků zcela rezignoval. Správní orgán pouze konstatoval soulad záměru s územním plánem, nezabýval se konkrétními dopady na charakter území, odkázal se pouze na závazné stanovisko orgánu územního plánování, takové odůvodnění je nedostatečné a nepřezkoumatelné.* Odvolatelé setrvávají na námitce týkající se zvýšení dopravní a hlukové zátěže v dané lokalitě, přičemž správní orgán se s touto námitkou vypořádal pouze formálně a jeho závěry jsou nedostatečné a nepřezkoumatelné. Správní orgán 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. Správní orgán pouze převzal závěry z předložených podkladů, aniž by je podrobil vlastnímu hodnocení ve vztahu k námitkám odvolatelů, vypořádání této námitky je tedy nedostatečné a nepřezkoumatelné. Správní orgán se s námitkami odvolatelů vypořádal pouze formálně, tento postup neodpovídá požadavkům na přezkoumatelnost rozhodnutí, přebírá pouze závěry z projektové dokumentace či předložených podkladů, aniž by tyto závěry podrobil vlastnímu hodnocení ve vztahu ke konkrétním námitkám

odvolatelů, 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.

K odkazu na koncentrační zásadu dle ust. § 87 odst. 1 stavebního zákona, odvolatelé uvádějí, že uplatnili své námitky v zákonné lhůtě, tedy nejpozději při ústním jednání konaném dne 11.11.2025 a vyjádření ze dne 17.02.2026 nepředstavovalo uplatnění nových námitek, ale vyjádření k podkladům rozhodnutí ve smyslu ust. § 36 odst. 3 správního řádu a na takové vyjádření se koncentrační zásada nevztahuje. Z odůvodnění rozhodnutí je přitom zřejmé, že se stavební úřad obsahem tohoto vyjádření fakticky zabýval a jednotlivé námitky věcně posuzoval. Odkaz na koncentrační zásadu vnáší do odůvodnění rozhodnutí nejasnost a tento postup přispívá k nepřezkoumatelnosti rozhodnutí. Závěrem odvolatelé navrhuji, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil tomuto správnímu orgánu k novému rozhodnutí.

Písemností ze dne 04.05.2026, č.j. MmP 82219/2026, vyzval stavební úřad podle ust. § 86 odst. 2 správního řádu účastníky řízení k vyjádření se k podanému odvolání ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení této písemnosti, přičemž k písemnosti přiložil stejnopis podaného odvolání.

K podanému odvolání obdržel stavební úřad dne 14.05.2026 písemné vyjádření zástupce žadatele, ve kterém jmenovaný uvádí především tyto níže uvedené závěry:

Stavební úřad věcně a přezkoumatelně všechna podání odvolatelů vypořádal, stavba byla navržena tak, aby byla šetrná ke svému okolí, tvrzení o obtěžování imisí pohledu je účelové a nemá oporu v navržené stavby a jejímu technickému řešení, odborným podkladem (studii) nebyla ani prokázána imise nepřiměřeného zastínění, stavební úřad neřešil výjimku z požadavků na odstupové vzdálenosti (tato byla povolována pro jiný záměr), k problematice odstupových vzdáleností se však stavební úřad vyjádřil v rámci svého odůvodnění. Stavební úřad se také zabýval souladem s urbanistickou strukturou zástavby v okolí, vycházel přitom ze závazného stanoviska úřadu územního plánování, přičemž urbanistická struktura je tvořena jinými stavbami než jen stavbou odvolatele 1 a území se přirozeně vyvíjí, včetně charakteru území. Stavba splňuje veškeré požadavky na řešení dopravy v klidu. Veškeré námitky odvolatelů byly vyvráceny jednoznačnými podklady, které byly zpracovány odborně způsobilými osobami. Z odůvodnění napadeného rozhodnutí vyplývá aplikace koncentrační zásady dle ust. § 87 stavebního zákona s tím, že vyjádření k podkladům pro vydání rozhodnutí není lhůtou pro uplatnění nových námitek a nekoresponduje s tvrzením o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí pro nedostatek důvodů. Závěrem je v tomto vyjádření navrhováno zamítnutí všech odvolacích námitek a potvrzení napadeného rozhodnutí odvolacím orgánem.

Následně stavební úřad dopisem ze dne 10.06.2026, jak již odvolací orgán uvedl výše, postoupil odvolání spolu s napadeným rozhodnutím a se souvisejícím spisovým materiálem odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení.

Základní zásady činnosti správních orgánů stanoví ve svých ustanoveních hlava II. části I. správního řádu, konkrétně ust. § 2 - § 8. Povinnost postupovat v řízení v souladu se zákony a ostatními právními předpisy ukládá stavebnímu úřadu zásada legality zakotvená v ust. § 2 odst. 1 správního řádu, z níž dále vychází zásada materiální pravdy zakotvená v ust. § 3 téže právní normy, která stanoví povinnost správního orgánu zvolit takový postup, při kterém bude zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v ust. § 2 správního řádu. Průběh řízení před stavebním úřadem a rozhodnutí ve věci svědčí o tom, že stavební úřad uvedené zákonné normy ne zcela respektoval. Odvolací orgán konstatuje, že při přezkoumání napadeného rozhodnutí a listinných důkazů obsažených v postoupeném spise shledal ve vedení správní věci porušení právních předpisů, která mají za následek nezákonnost rozhodnutí ve věci.

Odvolací orgán je ve smyslu principů odvolacího řízení povinen zjistit důsledně skutečný stav věci a postupovat tak nezávisle na hodnocení správního orgánu I. stupně. Odvolací orgán nejprve přezkoumal postup stavebního úřadu, zda byly v průběhu řízení provedeny všechny stavebním zákonem a správním řádem požadované úkony, jakožto, zda tyto úkony byly provedeny stavebním úřadem v souladu s citovanými právními předpisy.

Závazná stanoviska vydaná podle § 149 správního řádu jsou podkladové úkony, které se vždy vydávají v rámci jiného „hlavního“ řízení, a nejsou s to založit práva nebo povinnosti – ta založí orgán veřejné správy až rozhodnutím konečným ve věci. Závazná stanoviska dle § 149 správního řádu tudíž nejsou rozhodnutími ve smyslu ust. § 67 správního řádu, neboť sama o sobě nezakládají, nemění, neruší ani závazně neurčují práva nebo povinnosti. Nejedná se tedy o samostatné rozhodnutí, nýbrž, jak již bylo shora uvedeno, o podkladový akt, který je zapotřebí opatřit před tím, než může stavební úřad územní a stavební záměr věcně posoudit. V případě „přezkumu“ závazného stanoviska podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu se nejedná o klasické přezkumné řízení, ale jde o zvláštní postup v rámci odvolacího řízení, kdy odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska a odvolací orgán je povinen si vyžádat od nadřízeného správního orgánu toho správního orgánu, který závazné stanovisko vydal, jeho potvrzení nebo změnu.

Vzhledem k tomu, že uplatněné odvolání směřovalo mimo jiné proti posouzení souladu předmětného záměru s územním plánem, tzn. proti obsahu závazného stanoviska dotčeného orgánu územního plánování, tj. Magistrátu města Pardubic, odboru hlavního architekta, oddělení územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“), č.j. MmP 83407/2024. sp.zn. OHA/69371/2024/Be, ze dne 13.06.2024 (dále rovněž jen „napadené závazné stanovisko“), odvolací orgán ve smyslu ust. § 149 odst. 7 správního řádu požádal písemností ze dne 27.07.2026 o potvrzení nebo změnu tohoto napadeného závazného stanoviska jeho nadřízený správní orgán, kterým je v daném případě Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen „KrÚ OÚP“). Ten vydal závazné stanovisko nadřízeného orgánu dne 07.08.2026 pod č.j. KUPA- 14562/2026-3 (dále jen „závazné stanovisko KrÚ OÚP“), kterým napadené závazné stanovisko orgánu územního plánování potvrdil. Uvedené závazné stanovisko KrÚ OÚP je novým podkladem pro rozhodnutí v odvolacím řízení. KrÚ OÚP při přezkoumávání závazného stanoviska dospěl k následujícím závěrům (citace ze závazného stanoviska nadřízeného orgánu ze dne 07.08.2026): *KrÚ OÚP se ztotožnil se závěrem závazného stanoviska orgánu územního plánování, že záměr je v souladu s územním plánem. Orgán územního plánování určil, ve které ploše s rozdílným způsobem využití se nachází pozemek, na kterém bude situován bytový dům. Udělal výčet regulativů a správní úvahu, ve které posoudil soulad záměru se stanovenou regulací. KrÚ OÚP doplnil, že v mezidobí byl schválen nový územní plán. V územně plánovací dokumentaci došlo k úpravě označení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití i stanovení nových regulativů. Plocha SM – Smíšené území městské, do které byl záměr navrhován, je nyní označena jako SO – plocha smíšená obytná (dále jen „plocha SO“). Záměr je v souladu s hlavním využitím plochy, tj. bydlení v bytových a rodinných domech. Pro plochu SO jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Jejich použití se řídí zařazením do příslušné zóny určující typ struktury zástavby a příslušné zóny určující maximální výšku zástavby. Z hlediska typu struktury zástavby záměr leží v zóně S107, která je vymezena pro kompaktní blokovou hmotnou zástavbu – KBH (dále jen „zástavba KBH“). Převažující struktura a charakter zástavby KBH je objemově a měřítkově hmotná zástavba s vysokou hustotou zastavění. Zástavba charakteru městských domů tvořená převážně velkými stavebními objemy (např. bytové domy), kdy hrany zástavby jsou souvislé a převážně nepřerušované, jsou převážně shodné s uliční hranou a jednoznačně tak vymezují veřejné prostranství. Zástavba přiléhající k významným veřejným prostranstvím často obsahuje aktivní parter. Pro zástavbu KBH se neuplatní podíl zastavění a podíl zeleně stanovený v podmínkách prostorového uspořádání pro plochu SO. Dodržení platných hygienických limitů hluku pro stavbu záměru posuzuje příslušný dotčený orgán na úseku ochrany veřejného zdraví. Dle posouzení KrÚ OÚP stavba bytového domu umístěvaná na poz. parc. č. 290/1 odpovídá charakteristice zástavby KBH, protože je umístěvaná na jedno z nároží do blokové zástavby otevřeného bloku ohraničeného ze západu ulicí Na Hrádku a z jihu třídou Míru. V ulici Na Hrádku respektuje uliční čáru. Z leteckého snímku na webu nahlížení do katastru nemovitostí je patrné, že ze severní a východní strany bloku lemovaného Sukovou třídou a náměstím Republiky se nacházejí objemné solitérní stavby – Dům hudby a Střední průmyslové školy potravinářství a služeb Pardubice (dále jen „střední škola“). Prostor otevřeného vnitrobloku vyplňuje i hmota parkovacího domu, který je objemově srovnatelný s Domem hudby. Mezi těmito stavbami a jižní uzavřenou částí bloku jsou vedeny ze tří směrů přístupové komunikace pro automobilovou dopravu i pro pěší, které umožňují prostupnost napříč blokem. Z leteckého snímku je dále patrné, že se nejedná o typický blok se zeleným vnitroblokem, který by sloužil k relaxačním účelům, jak uvádí odvolatelé. Naopak téměř celý vnitroblok je zastavěn stavbami, s výjimkou obslužných komunikací a posledních reliktů*

zahrádek za pěti domy, jejichž průčelí je orientováno do ulice Na Hrádku. Vysoká zastavěnost odpovídá zástavbě KBH. Z leteckého snímku je dále patrné, že poz. parc. č. 290/1, na kterém je záměr navržen, v minulosti zastavěn byl, a to objektem jehož půdorys byl výrazně obdélný a zaujímal celou délku pozemku. Záměr má jeden z půdorysných rozměrů obdobný, druhý půdorysný rozměr je mírně rozšířen oproti původní odstraněné stavbě sloužící občanské vybavenosti, a to na téměř celou plochu pozemku. Výška záměru jsou 4 nadzemní podlaží (dále jen „NP“) a ustoupené 5.NP, max. výška činí 16,44 m nad úrovní podlahy 1. NP. Záměr je o cca 3,5 m vyšší než sousední objekt, což odpovídá výšce cca jednoho podlaží. Záměr má obdobnou výšku i tvar střechy jako objekt občanského vybavení (pošta) situovaný na nároží ulic Na Hrádku a třída Míru, případně jako další objekty na třídě Míru, střední škola a OC Grand, které tvoří tentýž blok. Bytové domy na protější straně ulice Na Hrádku či solitérní objekt Domu hudby mají podlažnost vyšší. Výška všech staveb v lokalitě odpovídá maximální povolené výšce v zóně V139, která činí max. 30 m. Návrhem komerčních prostor v přízemí objektu, přispívá k aktivnímu využití parteru, které je v centru města běžné a zároveň žádoucí. Z uvedeného posouzení je patrné, že záměr je v souladu s funkčním využitím plochy SO, respektuje urbanistickou strukturu, charakter zástavby i výškovou hladinu stanovenou pro tuto zónu v centru města Pardubic. Charakter a funkční využití zástavby v ploše SO je obdobné jako byla regulace pro plochu SM, ve vztahu, ke které posuzoval záměr orgán územního plánování. KrÚ OÚP se ztotožnil se závěry posouzení záměru, které orgán územního plánování provedl ve vztahu k dalším závazným částem územního plánu platného v době vydání závazného stanoviska (Územní plán města Pardubic, ve znění XXII. změny, účinné od 8. 5. 2024). Orgán územního plánování posuzoval záměr ve vztahu k základní koncepci rozvoje města, včetně charakteru zástavby a jejího měřítka. KrÚ OÚP posoudil soulad záměru se základními koncepcemi rozvoje území stanovenými územním plánem. Záměr naplňuje vizi uvedenou v odstavci (B01) písm. d) územního plánu, tj. směřuje k rozvoji kompaktního města formou využití rezervních ploch a doplňováním urbanistické struktury. Záměr je umístován do proluky ve stávající zástavbě a hmotově navazuje na okolní zástavbu. Záměr je v souladu se zásadou koncepce uvedenou v odst. (B03) písm. b) a f), (C02) písm. c) územního plánu, když dotváří identitu a charakter dotčené urbanistické lokality a přednostně využívá územní rezervu v rámci zastavěného území. Záměr se svým rozsahem nedotkne stávající pěší ani automobilové prostupnosti lokalitou, protože komunikační propojení po obvodu bloku i napříč blokem zůstane zachováno. Záměr zohledňuje také zásadu urbanistické koncepce stanovenou v odst. (C10) písm. f) a h) územního plánu, když návrhem komerčních prostor v přízemí objektu přispívá k aktivnímu využití parteru zástavby. KrÚ OÚP se také ztotožnil se závěrem závazného stanoviska, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Provedené posouzení souladu záměru ve vztahu k relevantnímu ust. § 19 odst. 1 stavebního zákona, které provedl orgán územního plánování, považuje krajský úřad za dostatečné, a to vzhledem k povaze záměru, který odpovídá charakteru okolní zástavby.

Odvolací orgán nepostupoval podle ust. 36 správního řádu a před vydáním tohoto rozhodnutí o odvolání neseznamoval účastníky řízení se závazným stanoviskem KrÚ OÚP ze dne 07.08.2026 vzhledem k tomu, že napadené rozhodnutí ruší a věc vrací stavebnímu úřadu k novému projednání. Uvedené závazné stanovisko KrÚ OÚP bude podkladem při novém projednání žádosti. Odvolací orgán obsah uvedeného podkladu zapracoval výše do odůvodnění rozhodnutí o odvolání, současně vzhledem k tomu, že text tohoto závazného stanoviska obsahuje posouzení některých námitek uplatněných odvolateli v podaném odvolání.

Odvolací orgán dále uvádí, že dle § 76 stavebního zákona z roku 2006, dle kterého je vedeno územní řízení, umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak. Podle ust. § 76 odst. 2 stavebního zákona pak každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí je povinen dbát požadavků uvedených v ust. § 90 stavebního zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Z výše citovaného pak s přihlédnutím k ust. § 90 stavebního zákona jednoznačně vyplývá povinnost každého, kdo žádá vydání rozhodnutí o umístění stavby (záměr žadatele), aby jeho záměr byl v souladu s územně plánovací dokumentací a dalšími zde uvedenými podmínkami. Posuzování záměru žadatele je pak nutné provádět podle ust. § 90 písm. a) až e) stavebního zákona. Dle písm. a) citované právní normy z hlediska souladu s vydanou územně plánovací dokumentací; dle písm. b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu

architektonických a urbanistických hodnot v území; dle písm. c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů; dle písm. d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a dle písm. e) s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů.

Odvolací orgán uvádí, že orgán územního plánování vždy posuzuje soulad projektové dokumentace záměru s územním plánem platným ke dni vydání závazného stanoviska. K řádně zjištěnému skutkovému stavu může stavební úřad dospět jen na základě řádně vedeného dokazování, při respektování základních zásad vymezených mimo jiné v ust. § 2 a § 3 správního řádu. Správní řízení je založeno na zásadě materiální pravdy, která je formulována v ust. § 3 správního řádu. Naplnění této zásady znamená zjistit stav věci tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby bylo rozhodnutí v souladu se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality, zásadou ochrany dobré víry, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání (viz § 2 správního řádu). Odvolací orgán v této souvislosti uvede vady řízení a samotného rozhodnutí ve věci, které mají vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí a jsou důvodem pro jeho zrušení.

Odvolací orgán po přezkoumání spisového materiálu zjistil, že projektová dokumentace byla stavebnímu úřadu doložena zástupcem stavebníka na základě výzvy stavebního úřadu ze dne 16.06.2025 (dále pouze „dokumentace stavby“). Tato projektová dokumentace je nedílnou součástí napadeného rozhodnutí, což je zakotveno v jedné z jeho podmínek pro umístění stavby. Odvolací orgán shledal, že stavební úřad rozhodl na základě této doplněné projektové dokumentace vypracované 07/2025, která byla doložena dne 24.09.2025 na základě výše uvedené výzvy. Lze tedy konstatovat, že předložená projektová dokumentace nemohla splnit podmínky souladu s požadavky dotčených orgánů, když posouzení a vyjádření byla vydána již v roce 2024, tedy před jejím zpracováním. Jedná se především o souhlas s připojením sousední nemovitosti Krajského ředitelství Policie Pk č.j. KRPE-94782-2/ČJ-2024-170606 ze dne 24.10.2024, závazné stanovisko odboru dopravy a ŽP Úřadu městského obvodu I na úseku dopravy č.j. ÚMOI/5604/2024/TAJ/KřV ze dne 26.07.2024, závazné stanovisko majetkové sekce Ministerstva obrany č.j. MO 472084/2024-1322 ze dne 10.06.2024, závazné stanovisko dotčeného orgánu státní památkové péče č.j. MmP 81353/2024 ze dne 09.07.2024, přezkoumávané závazné stanovisko orgánu územního plánování č.j. MmP 83407/2024 ze dne 13.06.2024 a především vyjádření odboru životního prostředí Magistrátu města Pardubic č.j. OŽP/74371/24/LO ze dne 04.06.2024 s následným vyjádřením odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje (dále jen „KrÚ ŽPZ“), č.j. KUPA-11842/2024-2 ze dne 07.06.2024 s odkazem na konzultaci podle ust. § 9 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, v platném znění, jehož výstupem je jednotné závazné stanovisko integrující státní správu v oblasti životního prostředí do jednoho úkonu (dále jen „JES“).

K tomuto dále odvolací orgán sděluje, že Podle metodického pokynu k zavedení jednotného environmentálního stanoviska do praxe správních orgánů ze dne 30.9.2023 pod č. j. MZP/2023/280/769 (dále jen „metodický pokyn k zavedení JES“) se JES vydává namísto jednotlivých správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí. Jedním z těchto úkonů je povolení ke kácení dřevin podle ust. § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody“). V ust. § 19 ZJES (přechodná ustanovení) je stanoveno, že pokud by bylo před nabytím účinnosti zákona o JES požádáno o vydání správního úkonu, který je do JES zahrnován, postupuje se podle dosavadních právních předpisů. Dále platí, že vydání jednoho či více samostatných správních úkonů, které nahrazuje JES, nebrání tomu, aby bylo namísto zbývajících správních úkonů, jejichž vydání záměr pro účely svého povolení vyžaduje, vydáno JES. Již vydané správní úkony se neruší, ani se do JES nezahrnují, zůstávají samostatnými podkladovými akty pro povolení záměru. Ve zbytku se žadatel může rozhodnout požádat o JES, zároveň však ale v popsáném případě mohl postupovat plně podle dosavadních právních předpisů, a i ve zbytku žádat o vydání samostatných správních úkonů. Žadatel si sice opatřil vyjádření Magistrátu města Pardubic, odboru životního prostředí, oddělení odpadů a ovzduší, pod č. j. OŽP/74371/24/LO ze dne 4.6.2024, které obsahuje vyjádření oddělení odpadů a ovzduší, oddělení ochrany přírody (z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska ochrany lesa z hlediska ochrany ZPF), oddělení vodního hospodářství, avšak z průběhu vedeného řízení před stavebním úřadem je zřejmé, že

došlo ke změně projektové dokumentace s následným vypracováním a doložením v roce 2025 a z tohoto důvodu je dle názoru odvolacího orgánu potřeba požádat o vydání JES k aktuální projektové dokumentaci.

V souladu s ust. § 159 stavebního zákona je projektant mimo jiné povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti mimo jiné i s dotčenými orgány. Proto je povinností projektanta konzultovat příslušný záměr, již v průběhu zpracování dokumentace či projektové dokumentace, s dotčenými orgány tak, aby jejich zásadní požadavky a připomínky mohly být zapracovány do příslušné dokumentace před jejím dokončením. Projektant rovněž zodpovídá za koordinaci požadavků vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů, která jsou spjata s určitou dokumentací záměru, k níž jsou vytvářena. V případě, že v závazném stanovisku jsou včleněny podmínky projektového charakteru vyžadující změnu v projektové dokumentaci, je zpravidla zapotřebí opatřit si nová stanoviska dotčených orgánů, která tuto změnu reflektují. V opačném případě by neplnila svůj účel, neboť by neumožňovala posouzení možných vlivů záměru na zájmy chráněné dotčenými orgány. Tato vada dle názoru odvolacího orgánu způsobuje nezákonnost napadeného rozhodnutí v návaznosti na námitky uplatněné v odvolání týkající se posouzení odstupových vzdáleností a existenci a platnosti rozhodnutí o povolení výjimky ze dne 13.04.2022. Takové rozhodnutí se stává nepřezkoumatelným.

V návaznosti na citované rozhodnutí o povolení výjimky ze dne 13.04.2022 odvolací orgán sděluje, že stavební úřad ve svém oznámení o zahájení územního řízení vydaného pod č.j. MmP 139026/2025 dne 08.10.2025 uvádí, že pro navrhovaný záměr byla udělena výjimka z ust. § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), přičemž ze samotného napadeného rozhodnutí a vyjádření zástupce stavebníka vyplývá, že výjimka vydaná rozhodnutím č.j. MmP 41761/2022 ze dne 13.04.2022 byla povolena k jinému stavebnímu záměru, což mimo jiné dokládá skutečnosti o změně návrhu a úpravě projektové dokumentace. Odvolací orgán při přezkoumání listinných podkladů a samotného písemného vyhotovení napadeného rozhodnutí zjistil další nesrovnalosti, chybné formulace, vady a nejasnosti, které uvádí níže.

Pokud má správní orgán jakkoliv omezit či zasáhnout do vlastnických práv vlastníka stavby, musí vycházet ze všech důkazních prostředků a podkladů včetně podkladů od jiných správních orgánů, které jsou vhodné ke zjištění stavu věci a které nejsou získány nebo provedeny v rozporu s právními předpisy. Na základě tohoto zjištění odvolací orgán dospěl k závěru, že stavební úřad nepřesně stanovil okruh účastníků řízení a nepostupoval v souladu s ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, kdy se účastníci řízení v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru. Povinností správního orgánu je po celou dobu správního řízení ověřovat okruh účastníků řízení a jednat jako s účastníkem s tím, komu toto postavení svědčí. Nejvyšší správní soud k tomu v rozsudku č.j. 5 As 24/2010 uvedl, že „okruh účastníků řízení musí správní orgán zjišťovat z úřední povinnosti ve všech částech řízení, tedy i v rámci odvolacího řízení). Odvolací orgán zjistil, že projednání záměru nekoresponduje s vydaným rozhodnutím, v oznámení o zahájení řízení chybí osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům – st. parc. č. 274/1, st. parc. č. 276/1, st. parc. č. 1316, parc. č. 299/5, parc. č. 4753/3 a parc. č. 290/7 kat. území Pardubice, u výčtu osob s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám pak č.p. 109, č.p. 112 a č.p. 7225, což způsobuje zmatečnost vedení celého řízení a nesprávný postup ve smyslu níže uvedených ustanovení správního řádu týkajících se stanovení okruhu účastníků řízení.

S ohledem na uvedené odvolací orgán upozorňuje na povinnost správního orgánu informovat účastníky řízení o tom, že správní řízení bylo zahájeno, navazuje na ust. § 4 odst. 4 správního řádu, podle kterého správní orgán umožní dotčeným osobám uplatňovat jejich práva a oprávněné zájmy; aby účastníci řízení mohli uplatňovat svá procesní práva a hájit jejich prostřednictvím svá práva hmotná, musí mít informaci o tom, že správní řízení v určité věci, jež se jich tak či onak týká, probíhá. Uvedené ustanovení souvisí zejména se zásadou poučovací povinnosti podle § 4 odst. 2 správního řádu a také se zásadou informační povinnosti správních orgánů podle odst. 3 téhož ustanovení správního řádu. Stavební úřad výše uvedené účastníky řízení nijak nepoučil, že mohou v novém projednání žádosti uplatnit námitky.

Odvolací orgán se dále nebude zabývat dalšími odvolacími námitkami, neboť je zřejmé, že odvoláním napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro jeho vnitřní rozpornost, když je výroková část, jak je již nastíněno výše, v rozporu s předloženou projektovou dokumentací a samotným projednáním před stavebním úřadem. Odvolací orgán dále postrádá v samotném výroku o umístění stavby pozemek parc. č. 2668/4 kat. území Pardubice pro přeložku veřejného osvětlení. K pozemkům dotčeným umísťovanou stavbou ve vlastnictví Statutárního města Pardubice nebyly ve spise doloženy řádné souhlasy, kdy souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Jedná se o pozemky parc. č. 316/3, 316/7, 2668/5, 2668/18, 2668/21 a posledně cit. parc. č. 2668/4. Smlouvy o provedení přeložek inženýrských sítí a budoucí zřízení služebností dle názoru odvolacího orgánu nenahrazují zákonem požadovaný souhlas ve smyslu ust. § 184a stavebního zákona s odkazem na odst. 2. Tento rozpor způsobuje právní nejistotu ohledně toho, jaká konkrétní stavba byla ve skutečnosti povolena. Výrok rozhodnutí musí být jednoznačný a určitý a musí přesně odpovídat podkladům, na nichž je založen. Nelze tedy napadené rozhodnutí přezkoumat ani z hlediska jeho zákonnosti, ani z hlediska jeho správnosti, což je zásadním důvodem pro jeho zrušení.

Vzhledem k tomu, že odvolací orgán napadené rozhodnutí stavebního úřadu ruší a věc vrací k novému projednání, čímž vyhovuje požadavku uvedenému v závěru podaného odvolání, neuvedl samostatné vyjádření ke všem jednotlivým důvodům podaného odvolání a odkazuje na odůvodnění tohoto rozhodnutí o odvolání, vč. posouzení KrÚ OÚP uvedeného výše. Odvolací orgán na základě výše uvedených zjištění považuje podaná odvolání odvolatelů za důvodná, protože výše uvedené rozpory svědčí o tom, že nebyl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a tím byla porušena jedna ze zásad vymezená v ust. § 3 správního řádu týkající se zásady materiální pravdy. Ta stanovuje správnímu orgánu povinnost postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jeho úkonu s požadavky uvedenými v ust. § 2 správního řádu.

K námitkám odvolatelů týkajícím se nepřiměřených imisí pohledem k ochraně okolních sousedních pozemků odvolací orgán sděluje, že právní předpisy nezaručují vlastníkům sousedních nemovitostí absolutní ochranu před jakoukoli možností nahlížení z okolních staveb. Rozhodující je, aby v konkrétním případě nedocházelo k nepřiměřenému omezení výkonu vlastnického práva nad míru přiměřenou místním poměrům. Takový stav však z podkladů rozhodnutí ani z odvolacích námitek zjištěn nebyl. Navrhovaná stavba nezakládá dle názoru odvolacího orgánu nepřijatelné pohledové imise, ani nepřiměřené zastínění, což bylo doloženo odborným podkladem – Posouzením vlivu navrhované stavby.

Samozřejmě každým zásahem do území může dojít též k významnému zásahu do vlastnických práv vlastníků nemovitostí v daném území, řešení vzešlé v rámci vedených řízení je pak vždy určitým kompromisem nebo přijatelným řešením v daném místě a čase a v mezích požadavků právních předpisů. Stavební zákon nedává pro posuzování takovýchto otázek prostor. Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší (viz ust. § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), a to podáním negatorní žaloby v případě sousedských sporů jako je např. neoprávněné užívání pozemku, neoprávněné stavby na cizím pozemku atd. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. V této souvislosti dále odvolací orgán sděluje, že ochrana vlastnického práva, zaručená v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod musí být respektována i v právu veřejném, a je povinností správního orgánu zajistit, aby jeho rozhodnutím nebyl nastolen stav legalizující zneužití vlastnického práva jedním vlastníkem na úkor jiného. Odvolací orgán nemůže suplovat občanskoprávní soud a stavební úřad není oprávněn řešit občanskoprávní námitky, ale je povinen posoudit záměr ve smyslu zákonných požadavků a pro tento postup opatřit nezbytné relevantní podklady tak, aby byl řádně zjištěn stav věci, o němž nebudou důvodné pochybnosti, a aby bylo výsledné rozhodnutí jak v souladu se zákonem, tak i věcně správné.

Vzhledem k tomu, že shora uvedené vady týkající se projednání podané žádosti a rozhodnutí ve věci jsou takového charakteru, že je nebylo možné v odvolacím řízení bez rizika omezení práv účastníků řízení odstranit, nemohl odvolací orgán postupovat dle ust. § 90 odst. 1 písm. c) ani ust. § 90 odst. 5 správního řádu. Stavební úřad bude v novém projednání předmětné věci postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, zejména v souladu se

stavebním zákonem a subsidiárně se správním řádem. V novém projednání věci provede veškeré procesní úkony vyžadované právními předpisy a bude postupovat tak, aby byla naplněna zásada materiální pravdy a aby byly dodrženy i ostatní základní zásady činnosti správních orgánů.

Odvolací orgán převzal okruh účastníků řízení tak, jak byl stanovený stavebním úřadem v celém rozsahu, aby nenarušil sled řízení, práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení (§ 4 odst. 4 správního řádu). Účastníky odvolacího řízení jsou: společnost NA DOLÍKU s.r.o., Statutární město Pardubice, Československá obchodní banka, a.s., ČEZ Distribuce, a.s., EOP Distribuce, a.s., Telco Pro Services, a.s., CETIN a.s., T-Mobile Czech Republic a.s., GasNet, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o., Vodovody a kanalizace Pardubice a.s., Služby města Pardubic a.s., GTS Czech s.r.o., Ing. Martin Štěpánek, Městský obvod Pardubice I., České Radiokomunikace a.s. a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům st. parc. č. 268, 274/1, 276/1, 1316, 3516, 3526/1, 3527, 3528, 5573, 5574/2, 8120, 8587, 11768, parc. č. 299/5, 316/5, 316/13, 316/14, 2668/3, 2668/7, 2668/12, 2668/13, 2668/14, 2668/15, 2668/16, 2668/17, 4753/3 v kat. území Pardubice, a osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám v Pardubicích, na Zeleném Předměstí č.p. 136, č.p. 109, č.p. 112, č.p. 722, č.p. 1943, č.p. 1940, č.p. 1941, č.p. 1942, č.p. 2574, č.p. 2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 2574, č.p. 2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 1032, č.p. 2875 a č.p. 2943.

Na základě všech shora uvedených skutečností a právních závěrů, rozhodl odvolací orgán tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí o odvolání.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí odvolacího orgánu se dle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí o odvolání je v právní moci, bylo-li oznámeno všem odvolatelům a účastníkům vymezeným podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

V Pardubicích dne 08.09.2026

Ing. Miroslav Vohlídal
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Lenka Pulpitová, oprávněná úřední osoba

Doručí se: (doporučeně na dodejku nebo datovou schránkou)

Ing. Tereza Novotná, Škroupova 317, 533 41 Lázně Bohdaneč, zastupující společnost NA DOLÍKU s.r.o., Milheimova 2889, 530 02 Pardubice

Magistrát města Pardubic, odbor správy majetku a investic, U Divadla 828, 530 21 Pardubice, zastupující Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, 530 02 Pardubice

Československá obchodní banka, a.s., Radlická 333, 150 00 Praha 5 – Radlice

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874, 405 02 Děčín 2

EOP Distribuce, a.s., Opatovice nad Labem 478, 533 45 Opatovice nad Labem

Telco Pro Services, a.s., Duhová 1531, 140 00 Praha 4 – Michle

CETIN a.s., Českomoravská 2510, 190 00 Praha 9 – Libeň

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčková 2144, 148 00 Praha 414

GasNet, s.r.o., Klíšská 940, 400 01 Ústí nad Labem

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, 602 00 Brno

Vodovody a kanalizace Pardubice a.s., Teplého 2014, 530 02 Pardubice 2

Služby města Pardubic a.s., Hůrka 1803, 530 12 Pardubice 12

GTS Czech s.r.o., osoba rizikového kapitálu, U Dermatinky 2561, 150 00 Praha 5 – Smíchov

Ing. Martin Štěpánek, nar. 18.11.1974, Kunětice 142, 533 04 Sezemice
Městský obvod Pardubice I, U Divadla 828, 530 02 Pardubice 2
České Radiokomunikace a.s., Skokanská č.p. 2117/1, 169 00 Praha 69

Ostatní účastníci územního řízení (doručení veřejnou vyhláškou): osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám na nich - označené čísla pozemků:

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům: st. parc. č. 268, 274/1, 276/1, 1316, 3516, 3526/1, 3527, 3528, 5573, 5574/2, 8120, 8587, 11768, parc. č. 299/5, 316/5, 316/13, 316/14, 2668/3, 2668/7, 2668/12, 2668/13, 2668/14, 2668/15, 2668/16, 2668/17, 4753/3 v kat. území Pardubice

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám: Pardubice, Zelené Předměstí č.p. 136, č.p. 109, č.p. 112, č.p. 722, č.p. 1943, č.p. 1940, č.p. 1941, č.p. 1942, č.p. 2574, č.p. 2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 2574, č.p. 2575, č.p. 2576, č.p. 2577, č.p. 2578, č.p. 2579, č.p. 1032, č.p. 2875 a č.p. 2943.

Obdrží na vědomí:

Magistrát města Pardubic, stavební úřad, Štrossova č.p. 44, 530 21 Pardubice

Obdrží k vyvěšení na úřední desce:

Magistrát města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice
Krajský úřad Pardubického kraje, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice

Uvedené městský a krajský úřad se tímto žádají o:

- Vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce, včetně zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, s potvrzením o dni vyvěšení,
- sejmutí tohoto rozhodnutí po 15 dnech od vyvěšení (den vyvěšení se nepočítá, vyvěšení plných 15 dní) s potvrzením o dni sejmutí,
- zaslání takto potvrzeného rozhodnutí zpět Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a územního plánování, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice.

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Jméno, podpis, razítko oprávněné osoby,
která potvrzuje vyvěšení:

Jméno, podpis, razítko oprávněné osoby,
která potvrzuje sejmutí: