



KUPAX01JG78T

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

Č. j.: KUPA-11354/2026/85/OMSŘÚP/Be-6
Sp.zn.: KUPA-11354/2026

**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 ust. § 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. c) a odst. 5 správního řádu v řízení o odvolání Mgr. Filipa Sedláka, nar. 05.01.1984, bytem Pardubice, Bílé Předměstí, Štrossova č. p. 1063, ze dne 07.04.2026, Magistrátu města Pardubic doručeném téhož dne, do rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 13.03.2026, č. j. MmP 43720/2026, sp. zn.: SÚ 147602/2024/Pa, t a k t o :

Odvolání Mgr. Filipa Sedláka, nar. 05.01.1984, bytem Pardubice, Bílé Předměstí, Štrossova č. p. 1063, ze dne 07.04.2026, Magistrátu města Pardubic doručeném téhož dne, do rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 13.03.2026, č. j. MmP 43720/2026, spis. zn. SÚ 147602/2024/Pa,

s e z a m í t á

a rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 13.03.2026, č. j. MmP 43720/2026, sp. zn. SÚ 147602/2024/Pa, kterým byla v souladu s ust. § 197 a § 211 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, povolena stavba s názvem „Pardubické vývojové inovační centrum“ na pozemcích st. 1100 (zastavěná plocha), st. 10070 (zastavěná plocha), parc. č. 630/7 (ostatní plocha), 630/9 (ostatní plocha), 681/1 (ostatní plocha), 681/2 (zahrada), 681/7 (ostatní plocha), 683/13 (ostatní plocha), 2772/25 (ostatní plocha), 2772/26 (ostatní plocha) v katastrálním území Pardubice

s e m ě n í

tak, že text výrokové části I napadeného rozhodnutí, v němž jsou vymezeny pozemky dotčené povolovanou stavbou ve znění

„...na pozemcích **st. 1100 (zastavěná plocha), st. 10070 (zastavěná plocha)**, parc. č. 630/7 (ostatní plocha), 630/9 (ostatní plocha), 681/1 (ostatní plocha), 681/2 (zahrada), 681/7 (ostatní plocha), 683/13 (ostatní plocha), 2772/25 (ostatní plocha), 2772/26 (ostatní plocha) v katastrálním území Pardubice...

se nahrazuje textem ve znění

„...na pozemcích **st. 5504 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 5503 (ostatní plocha)**, parc. č. 630/7 (ostatní plocha), 630/9 (ostatní plocha), 681/1 (ostatní plocha), 681/2 (zahrada), 681/7 (ostatní plocha), 683/13 (ostatní plocha), 2772/25 (ostatní plocha), 2772/26 (ostatní plocha) v katastrálním území Pardubice...”

II.

Ve zbývajících změnou nedotčené části se rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 13.03.2026, č. j. MmP 43720/2026, sp. zn. SÚ 147602/2024/Pa,

p o t v r z u j e .

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

Pardubický kraj, IČ 70892822, Komenského náměstí č. p. 125, Staré Město, 530 02 Pardubice 2
Statutární město Pardubice, IČ 00274046, Pernštýnské nám. č. p. 1, Staré Město, 530 02 Pardubice

ČEZ Distribuce, a.s., IČ 24729035, Teplická č.p. 874, Děčín IV - Podmokly, 405 02 Děčín
EOP Distribuce, a. s., 28800621, Opatovice nad Labem č. p. 248, 533 45 Opatovice nad Labem
EDERA Group a. s., IČ 27461254, Arnošta z Pardubic č. p. 2789, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Vodovody a kanalizace Pardubice, a. s., IČ 60108631, Teplého č. p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Odůvodnění:

Krajský úřad Pardubického kraje obdržel dne 21.05.2026 písemnost Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“), ze dne 20.05.2026, č. j. MmP 95901/2026, ve věci předložení odvolání ve smyslu ust. 88 odst. 1 správního řádu odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení, a to odvolání Mgr. Filipa Sedláka, nar. 05.01.1984, bytem Pardubice, Štrossova č. p. 1063 (dále jen „odvolatel“), ze dne 07.04.2026, doručeného Magistrátu města Pardubic téhož dne, do rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 13.03.2026, č. j. MmP 43720/2026, sp. zn. SÚ 147602/2024/Pa (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým byla podle ust. § 197 a § 211 stavebního zákona povolena stavba s názvem „Pardubické vývojové inovační centrum“ na pozemcích st. 5504 (zastavěná plocha a nádvoří), st. 5503 (ostatní plocha), parc. č. 630/7 (ostatní plocha), 630/9 (ostatní plocha), 681/1 (ostatní plocha), 681/2 (zahrada), 681/7 (ostatní plocha), 683/13 (ostatní plocha), 2772/25 (ostatní plocha), 2772/26 (ostatní plocha) v katastrálním území Pardubice (dále rovněž jen „předmětná stavba“).

V souladu se směrnicí č. VN-5-2026 Organizační řád Krajského úřadu Pardubického kraje, v platném znění, kterou jsou vymezeny náplně činnosti odborů a oddělení Krajského úřadu Pardubického kraje, je příslušný k provedení předmětného odvolacího řízení odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení stavebního řádu (dále jen „odvolací orgán“).

Odvolání odvolatele posoudil odvolací orgán nejprve po formální stránce, zda splňuje náležitosti podle ust. § 81, § 82 a § 83 správního řádu. Napadené rozhodnutí bylo odvolateli doručeno veřejnou vyhláškou dne 01.04.2026 a odvolací lhůta, která činila 15 dní ode dne oznámení napadeného rozhodnutí, končila dne 16.04.2026. Odvolatel podal odvolání dne 07.04.2026. Odvolání tak podal účastník řízení, v zákonem stanovené lhůtě, u příslušného orgánu a směřuje do dosud nepravomocného správního rozhodnutí. Odvolání je tedy přípustné a včasné.

Odvolací orgán na základě shora učiněných prvotních zjištění přistoupil k přezkoumání napadeného rozhodnutí podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu z hlediska jeho souladu s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal v rozsahu námitek uvedených v odvolání a dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí není nezákonné. Nicméně ve vazbě k ust. § 68 odst. 2 správního řádu, tj. s ohledem na skutečnost, že výrok napadeného rozhodnutí, aby mohl být závazný, musí být po obsahové stránce mimo jiné i přesný. Jednou z náležitostí rozhodnutí dle § 68 odst. 2 správního řádu je mimo jiné vyřešení otázky, která je předmětem správního řízení. V projednávaném případě je předmět řízení, spočívající v předmětné stavbě, vymezen a popsán ve výrokové části rozhodnutí. Odvolací orgán při přezkoumání napadeného rozhodnutí zjistil, že v průběhu řízení došlo ke změně vlastnictví pozemků, které jsou předmětnou stavbou přímo dotčeny, což mělo za následek i změnu jejich číselného označení. Konkrétně parcela evidovaná v době podání žádosti pod číslem st. 1100 je ke dni vydání napadeného rozhodnutí vedena v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 50001 pod číslem st. 5504, přičemž druh pozemku zůstal nezměněn (zastavěná plocha a nádvoří). Dále parcela původně evidovaná pod číslem st. 10070 jako zastavěná plocha a nádvoří je aktuálně vedena v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11471 pod číslem 5503 se změnou druhu pozemku na ostatní plochu. Tato změna evidenčních údajů byla zohledněna v úpravě výroku rozhodnutí, aniž by měla vliv na věcné posouzení záměru. Bylo tedy zapotřebí ve výroku napadeného rozhodnutí změnit evidenční údaje shora citovaných pozemků dle platných údajů katastru nemovitostí, a to ke dni vydání napadeného rozhodnutí. Tento nedostatek mohl odvolací orgán odstranit svým rozhodnutím, neboť se nejednalo o takové pochybení stavebního úřadu, kdy by výrok napadeného rozhodnutí neměl oporu ve skutkových zjištěních obsažených ve správním spise, tj. že by odvolací orgán vůbec nemohl hodnotit zákonnost nebo správnost rozhodnutí. Tímto postupem odvolacího orgánu nedošlo k újmě na právech účastníků řízení. Daný postup pak odvolací orgán zvolil i s ohledem na zásadu procesní ekonomie řízení a zásadu legitimního očekávání.

Poté odvolací orgán přistoupil k přezkoumání výše uvedeného napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, podle ust. § 89 odst. 2 správního řádu z hlediska jeho souladu s právními předpisy, správnost rozhodnutí přezkoumal v rozsahu námitek uvedených v odvolání. Za tímto účelem se podrobně seznámil s dostupným spisovým materiálem, který se věci týká. Vydání napadeného rozhodnutí stavebního úřadu předcházely tyto skutečnosti rozhodné pro odvolací řízení.

Ze spisového materiálu vyplývá, že dne 31.10.2024 podal Pardubický kraj, IČ 70892822, se sídlem Pardubice – Staré Město, Komenského náměstí č. p. 125 zastoupen na základě plné moci společnostmi Sinc s. r. o., IČ 28814878, se sídlem Pardubice, Průmyslová č. p. 560, zastoupená Ing. Jaroslavem Dvořákem, jednatelem společnosti (dále jen „zástupce žadatele“), žádost o povolení předmětné stavby. Součástí žádosti je dokumentace pro povolení výše uvedené stavby vložená do Evidence elektronických dokumentací prostřednictvím Portálu stavebníka pod identifikačním kódem ID SR00X007IG6D.

V době podání žádosti o povolení předmětné stavby probíhalo u stavebního úřadu samostatné územní řízení vedené pod sp. zn. SÚ 137034/2023/Pa, zahájené dne 16. 10. 2023, jehož předmětem byla táž stavba. Stavební úřad proto usnesením č. j. MmP 163977/2024 ze dne 10. 12. 2024 řízení o žádosti o povolení předmětné stavby přerušil do pravomocného ukončení uvedeného územního řízení. V důsledku zpětvzetí žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo územní řízení vedené pod sp. zn. SÚ 137034/2023/Pa rozhodnutím odvolacího orgánu č. j. KUPA-17699/2024/94/OMSŘI/Ber-5 zastaveno. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 16. 11. 2024.

Následně stavební úřad obdržel dne 04.04.2025 od zástupce žadatele žádost o přerušení řízení z důvodu úprav projektové dokumentace. Stavební úřad jeho žádosti vyhověl a usnesením č. j. MmP 47895/2025 ze dne 08.04.2025 přerušil do 31.10.2025. Zástupce žadatele prostřednictvím portálu stavebníka podáním ze dne 19.09.2025 doplnil žádost o projektovou dokumentaci vedenou pod identifikačním kódem ID SR00X014WWQB, podáním ze dne 27.10.2025 o koordinované závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Pardubického kraje, podáním ze dne 27.10.2025 doplnil plnou moc a aktualizaci požárně bezpečnostního řešení stavby část D.1.3. a podáním ze dne 17.12.2025 doplnil žádost o dokladovou část a aktualizaci B vedenou pod kódem dokumentace ID SR00X01G8UIT.

Podle ust. § 188 stavebního zákona písemností č.j. MmP 172107/2025 ze dne 18.12.2025 vyrozuměl stavební úřad všechny jemu známé účastníky řízení a dotčené orgány o zahájení řízení ve shora uvedené věci a v souladu s ust. § 189 stavebního zákona stanovil 15denní lhůtu k podání námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů. Současně stavební úřad poučil účastníky řízení o podmínkách pro uplatňování námitek a aplikoval ust. § 36 odst. 3 správního řádu o právu účastníků řízení vyjádřit se k veškerým podkladům před vydáním rozhodnutí ve výše uvedené věci ve lhůtě 10 dnů ode dne uplynutí výše uvedené lhůty.

Vzhledem ke skutečnosti, že se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků řízení, doručoval stavební úřad toto vyrozumění a další jím provedené úkony v řízení dle ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona za podpory ust. § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou.

Dne 27.01.2026 obdržel stavební úřad stanovisko dotčeného orgánu silničního správního úřadu č. j. ÚMOI/10632/2025/TAJ/Kř ze dne 21.01.2026, ve kterém sděluje, že k předmětné stavbě nemá námitek a podmínky z původního stanoviska č. j. ÚMOI/2940/2024/TAJ/Kř ze dne 02.05.2024 zůstávají nadále v platnosti.

Stavební úřad opatřením č. j. MmP 20287/2026 ze dne 03.02.2026 oznámil všem jemu známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům, že v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu mají možnost seznámit se s podklady rozhodnutí před jeho vydáním, a to ve lhůtě 5 dnů ode dne doručení tohoto opatření. Této možnosti využil odvolatel a dne 18.02.2026 se dostavil na stavební úřad, kde mu bylo umožněno nahlédnout do spisu vedeného ve věci. O tomto úkonu byl sepsán protokol, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že odvolatel nesouhlasí se stavbou z důvodu rozporu s územním plánem a dále mu byla poskytnuta možnost pořídit si kopie některých částí spisu.

Dne 13.03.2026 pod č. j. MmP 43720/2026 vydal stavební úřad napadené rozhodnutí, kterým v souladu s ust. § 197 a § 211 stavebního zákona předmětnou stavbu povolil, vymezil pozemky pro její realizaci a stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků dle § 193 odst. 1 stavebního zákona. Dále označil účastníky řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu a napadené rozhodnutí odůvodnil. Na závěr poučil účastníky řízení o možnosti uplatnění řádného opravného prostředku.

Jak již vyplývá z výše uvedeného, proti vydanému rozhodnutí se odvolatel podáním ze dne 07.04.2026 odvolal, a to z důvodu nesouladu předmětné stavby s územním plánem. Dle jeho názoru platný územní plán říká, že pro dané území BM, bydlení vícepodlažní městské, je přípustný záměr, který má administrativní funkci pouze jako doplňkovou, nikoli jako jedinou. Proto je přesvědčen, že předmětná stavba nemá na navrhovaném místě být umístěna.

Stavební úřad opatřením ze dne 21.04.2026, č. j. MmP 73365/2026, vyzval všechny účastníky řízení, aby se k odvolání ve lhůtě 5 dnů ode dne doručení výzvy vyjádřili a současně jim zaslal stejnopis podaného odvolání. Této možnosti využil zástupce žadatele, který se písemností ze dne 26.04.2026 k výše uvedenému odvolání vyjádřil. Poté stavební úřad, jak již bylo shora uvedeno, podané odvolání spolu s napadeným rozhodnutím a se souvisejícím spisovým materiálem postoupil odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení.

Odvolací orgán přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí, jak již rovněž shora uvedl, v souladu s ust. § 89 odst. 2 správního řádu. Odvolací orgán přezkoumává podle tohoto ustanovení soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které mu předcházelo, v plném rozsahu s právními předpisy. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem (věcná správnost). Při přezkoumávání řízení, které předcházelo vydání odvoláním napadeného rozhodnutí, nepřihlížel odvolací orgán k takovým vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na jeho soulad s právními předpisy, popřípadě na jeho věcnou správnost. Odvolací orgán je ve smyslu principů odvolacího řízení povinen zjistit důsledně skutečný stav věci a postupovat tak nezávisle na hodnocení stavebního úřadu.

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.

Stavební úřad ve výrokové části napadeného rozhodnutí, kterou byla předmětná stavba povolena, podrobně popsal předmětnou stavbu s uvedením jejího členění na stavební a inženýrské objekty s jejich podrobným popisem, vymezil pozemky pro realizaci předmětné stavby, stanovil podmínky pro její umístění a provedení, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona. V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad vysvětlil závěry učiněné ve výrokové části (§ 68 odst. 3 správního řádu). Rozhodnutí obsahuje veškeré náležitosti požadované ust. § 68 správního řádu. Výroková část obsahuje řešení otázek, které byly předmětem řízení a právní ustanovení, podle kterých bylo rozhodováno, odůvodnění napadeného rozhodnutí řádně popisuje průběh řízení, uvádí důvody výroku, odůvodňuje způsob, jak byly posouzeny námitky účastníků řízení, a předkládá dostatečné odůvodnění závěrů učiněných ve výrokové části rozhodnutí, přičemž závěry zde učiněné jsou přesvědčivé a podle názoru odvolacího orgánu správné. Odvolací orgán se ztotožňuje se způsobem, jakým byly podané námitky posouzeny, souhlasí se závěry učiněnými v odůvodnění rozhodnutí ve věci a odkazuje se na ně. Odůvodnění napadeného rozhodnutí a závěry učiněné stavebním úřadem jsou v tomto smyslu dostatečně přesné, kvalifikované a vycházející ze zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Poučení obsahuje zákonem požadované náležitosti. Rozhodnutí tedy splňuje veškeré formální i obsahové náležitosti, lze ho kvalifikovat jako správné, zákonné a zabezpečující účel, pro který bylo vydáno.

Odvolací orgán v průběhu odvolacího řízení dospěl dále k závěru, že předmětná stavba vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu stanoveným vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“). Stanoviska dotčených orgánů jsou kladná. Záměr je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Dokumentace pro povolení stavby byla schválena a ověřena oprávněnou osobou Ing. Jaroslavem Dvořákem, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby, ČKAIT 0701311. Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal žádost z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona a neshledal důvody, které by bránily povolení předmětné stavby. Odvolací orgán konstatuje, že stavební úřad naplnil příslušná ustanovení správního řádu týkající se řízení v prvním stupni, v průběhu řízení byla všem účastníkům řízení plně zajištěna jejich procesní práva ve smyslu správního řádu, a to, mimo jiné, i možnost nahlížet do spisu v průběhu celého řízení, pořizovat si z něj opisy či výpisy, seznámit se s veškerými podklady pro rozhodnutí a možnost uplatnit námitky, navrhnout důkazy a vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Účastníci řízení byli v souladu s ust. § 188 stavebního zákona písemností vyrozuměni o zahájení řízení, stavební úřad jim určil zákonem stanovenou lhůtu k podání námitek a stanovil také lhůtu k seznámení se s podklady rozhodnutí. Po jejím uplynutí bylo vydáno napadené rozhodnutí, ve kterém se stavební úřad vypořádal s námitkami, a které v závěru obsahovalo poučení o opravném prostředku. Stavební úřad tím mimo jiné naplnil základní zásady činnosti správních orgánů; odvolací orgán proto hodnotí napadené rozhodnutí jako správné a zákonné

Jak již odvolací orgán uvedl výše, napadené rozhodnutí přezkoumal v rozsahu uplatněné odvolací námitky týkající se nesouladu předmětné stavby s Územním plánem Pardubice. Odvolací námitka však byla uplatněna pouze v obecné rovině, aniž by odvolatel uvedl konkrétní skutečnosti, z nichž by vyplývalo, v čem spatřuje nesoulad záměru s územním plánem. Odvolací orgán se proto v rámci procesní opatrnosti interním sdělením č. j. KUPA-11354/2026/85/OMSŘÚP/Be-3 ze dne 23. 6. 2026 obrátil se žádostí o součinnost a odbornou pomoc podle § 8 správního řádu na Krajský úřad Pardubického kraje, odbor majetkový, stavebního řádu a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen „KrÚ OÚP“), a to za účelem posouzení souladu předmětné stavby s Územním plánem Pardubice. Dne 1. 7. 2026 obdržel odvolací orgán od KrÚ OÚP interní sdělení, z něhož vyplývá, že KrÚ OÚP přezkoumal dostupné podklady ve věci a dospěl k následujícím závěrům:

Ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 18.07.2024, pro záměr nevylýhvají žádná omezení.

Z Územního plánu Pardubice, ve znění XXII. změny územního plánu, která nabyla účinnosti dne 08.05.2024 (dále jen „územní plán“), pro záměr vyplývají následující podmínky.

Dle ust. § 3 odst. 3 územního plánu současně zastavěné území tvoří plochy určené k funkční přestavbě a plochy stabilizované, na kterých územní plán nepředpokládá přestavbu a změnu funkčního využití ploch. Na těchto plochách je možná pouze dostavba stávajících proluk, případně změny využití již zkolaudovaných staveb. Záměrem je dostavba stávající proluky, záměr je proto v souladu s tímto ustanovením.

Záměr je umisťován do zastavěného území do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití určeným pro bydlení vícepodlažní městské – BM (dále jen „plocha BM“).

Plochy BM jsou územím využitým především pro bydlení a služby obyvatelstvu v místním a městském měřítku. Převažuje funkce bydlení (min. 60 % z celkové podlahové plochy); tuto funkci doplňuje zejména funkce občanské vybavenosti integrovaná v parteru bytových domů nebo v samostatných jednoúčelových objektech bez podílu bydlení. Zástavbu tvoří uzavřené či polouzavřené bloky domů, vytvářející strukturu ulic převážně vnitřního města. Přípustným využitím hlavním jsou stavby pro bydlení vícepodlažní – bytové domy s integrovanou občanskou vybaveností v parteru staveb. Přípustným využitím doplňkovým jsou mimo jiné stavby a zařízení pro administrativu a veřejnou správu, účelové komunikace pro motorovou dopravu, pěší a cyklisty, odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a veřejná zeleň. Záměr není uveden jako nepřipustné využití v plochách BM.

KrÚ OÚP upozorňuje, že územní plán je koncepční dokument, který stanovuje podmínky využití pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání, nikoliv pro jednotlivé pozemky a umístění a prostorové uspořádání staveb. K podrobnému vymezení podmínek pro jednotlivé pozemky a stavby je určen regulační plán, případně územní plán s prvky regulačního plánu. Podmínka podílu funkce bydlení na celkové podlahové ploše, není-li dále specifikována, jako v případě územního plánu, se proto vztahuje na plochu BM, nikoliv na jednotlivé objekty.

K námitce odvolatele KrÚ OÚP konstatuje, že územní plán přímo stanovuje v rámci charakteristiky ploch BM, že funkce občanské vybavenosti může být v plochách BM umístěna jak v parteru bytových domů, tak v samostatných jednoúčelových objektech bez podílu bydlení. Záměr občanského vybavení proto může být v ploše BM umístěn i jako samostatný objekt, nemusí doplňovat objekt pro bydlení.

Podle orientačního výpočtu KrÚ OÚP činí celková podlahová plocha objektů (včetně záměru) v této ploše cca 19 000 m², z toho funkce bydlení min. 12 500 m². Záměr o podlahové ploše 2 456 m² splňuje požadavek územního plánu, aby v plochách BM převažovala funkce bydlení, a to min. 60 % z celkové podlahové plochy. I po umístění záměru bude v předmětné ploše BM zastoupena funkce bydlení min. cca 66 %. V případě záměru se jedná o cca 13 % z celkové podlahové plochy v ploše BM. Zbývající podíl tvoří stávající občanská vybavenost (max. cca 13 %) a garáže a další doplňkové objekty (cca 8 %). Záměr, kterým je novostavba administrativní budovy, odpovídá doplňkovému využití ploch BM, přičemž bydlení zůstává jednoznačně dominantní funkcí v předmětné ploše BM. Lze proto konstatovat, že záměr je v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem pro plochy BM.

Ust. § 5 odst. 5 územního plánu stanovuje zásadu ve stabilizovaném urbanizovaném území realizovat stavby a jejich změny jen v takovém rozsahu, aby nebyl narušen charakter okolní zástavby a její měřítko. Podle ust. § 41 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), se charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci. Záměr je do řešené lokality umisťován v souladu s využitím stanoveným územním plánem pro příslušnou plochu. Záměr svým měřítkem odpovídá měřítku zástavby bytových domů v předmětné ploše BM i stavbám občanské vybavenosti (domov pro seniory, poliklinika) v sousední ploše s rozdílným způsobem využití určeným pro občanskou vybavenost vyšší. Pro předmětné území nebyl vydán regulační plán, nebyla zpracována územní studie, ani tím

územní plán nepodmiňuje rozhodování v území. Lze konstatovat, že záměr je v souladu s výše uvedenými podmínkami stanovenými územním plánem.

Na závěr pak KrÚ OÚP upozorňuje, že dne 29.06.2026 Zastupitelstvo města Pardubice vydalo Územní plán Pardubice. Územní plán Pardubice dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu ve spojení s ust. § 334b odst. 3 stavebního zákona nabude účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou se oznamuje jeho vydání. Záměr musí být v souladu s územně plánovací dokumentací účinnou v době vydání rozhodnutí stavebního úřadu nebo odvolacího orgánu. Dle Územního plánu Pardubice je záměr umisťován do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití určeným pro OV – občanské vybavení veřejné (podíl zastavění max. 60 %, podíl zeleně min. 20 %), do zóny S116 AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba, částečně do zóny V163 (max. výška zástavby 12 m) a částečně do zóny V162 (max. výška zástavby 21 m). OÚP při předběžném prověření neshledal nesoulad záměru s Územním plánem Pardubice, který však zatím nenabyl účinnosti.

S obsahem tohoto stanoviska se odvolací orgán podrobně seznámil a po jeho pečlivém přezkoumání konstatuje, že závěry v něm obsažené jsou věcně správné, přezkoumatelně odůvodněné a opřené o relevantní územně plánovací dokumentaci, právní úpravu a dostatečně zjištěný skutkový stav. Odvolací orgán nepovažuje prověření provedené příslušným oddělením územního plánování za pouhé předběžné konstatování, nýbrž za odborný názor vycházející z posouzení podkladů obsažených ve spise, účinné územně plánovací dokumentace a charakteru posuzovaného záměru. Tento odborný názor obsahuje konkrétní a přezkoumatelné důvody závěru o souladu záměru s územně plánovací dokumentací. Odvolací orgán neshledal žádné skutečnosti, které by zakládaly důvodné pochybnosti o správnosti či úplnosti těchto závěrů, ztotožňuje se s nimi a vychází z nich při vlastním posouzení souladu záměru s výše citovaným Územním plánem Pardubice ve znění XXII. změny podle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Z tohoto důvodu odvolací orgán v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu písemností č. j. KUPA-11354/2026/85/OMSŘÚP/Be-5 ze dne 07.07.2026 umožnil účastníkům řízení se s tímto podkladem seznámit a ve lhůtě 7 dnů se k němu vyjádřit.

Na závěr tedy odvolací orgán musí konstatovat, že v přezkoumávaném spisovém materiálu a v odvoláním napadeném rozhodnutí nezjistil taková závažná pochybení, která by podle jeho názoru a z důvodů výše uvedených zakládala nesprávnost či nezákonnost napadeného rozhodnutí. Stavební úřad respektoval hlavu II. části první správního řádu, kde jsou uvedena základní pravidla řízení, postupoval v řízení v souladu se zákony a jinými právními předpisy, chránil veřejný zájem, práva a zájmy občanů a dotčených orgánů. Předmětné rozhodnutí podle názoru odvolacího správního orgánu vychází ze zjištěného stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a samotný výrok přezkoumávaného rozhodnutí i jeho odůvodnění jsou přesvědčivá. Výsledné rozhodnutí ve věci lze proto zhodnotit jako správné a v souladu s právními předpisy.

Odvolací orgán převzal okruh účastníků řízení v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, aby nenarušil sled řízení, práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení (ust. § 4 odst. 4 správního řádu). Účastníky řízení tedy jsou Pardubický kraj, Statutární město Pardubice, Vodovody a kanalizace Pardubice, a. s., ČEZ Distribuce, a. s., EOP Distribuce, a. s., EDERA Group a. s., a osoby identifikované ve smyslu ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona označením pozemků parc. č. st. 3120, st. 479, st. 1360, st. 472/18, st. 472/3, st. 784/2, st. 802/3, st. 5356, st. 3235, st. 10758, st. 10759, st. 3475, st. 3476, st. 3321, st. 3322, st. 3343, st. 3477, st. 8257, st. 7019, st. 3478, st. 3479, st. 10105, st. 9675, st. 11326, parc. č. 681/4, 630/2, 630/3, 633/2, 681/5, 4052/1, 2740/7, 2740/6, 2740/4, 683/3, 683/6, 683/17, 683/8, 683/9, 683/16, 683/20, 683/1, 683/19, 683/18, 2772/7, 2772/3, 623/8, 628/2, a 623/6 vše v katastrálním území Pardubice.

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

Poučení:

Proti rozhodnutí odvolacího správního orgánu se podle ust. § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno odvolateli a účastníkům řízení uvedeným v ust. § 27 odst. 1 správního řádu.

V Pardubicích dne 30.07.2026

„otisk úředního razítka“

Ing. Miroslav Vohlídal
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Ing. Ivana Bernaťáková, oprávněná úřední osoba

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

K vyvěšení na úředních deskách:

Krajský úřad Pardubického kraje, Komenského nám. 125, 532 11 Pardubice
Magistrát města Pardubic, Pernštýnské nám. 1, 530 21 Pardubice, IDDS: ukzbx4z

Doručí se:

Účastníci řízení podle § 182 písm. a), b) a c) stavebního zákona (jednotlivě, doporučeně, datová schránka)

Sinc. s. r. o., Průmyslová č. p. 560, 530 03 Pardubice, IDDS: zxxyp9s, zastupující Pardubický kraj,
Komenského nám. 125, Staré Město, 530 02 Pardubice 2

Městský obvod Pardubice I, U Divadla č. p. 828, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Statutární město Pardubice, Pernštýnské nám. 1, Staré Město, 530 02 Pardubice 2

Vodovody a kanalizace Pardubice, a. s., Teplého č. p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická č.p. 874/8, Podmokly, 405 02 Děčín

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

EDERA Group a. s., Arnošta z Pardubic č. p. 2789, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona identifikováni označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí (veřejnou vyhláškou)

Osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, identifikované ve smyslu ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona označením pozemků parc. č. st. 3120, st. 479, st. 1360, st. 472/18, st. 472/3, st. 784/2, st. 802/3, st. 5356, st. 3235, st. 10758, st. 10759, st. 3475, st. 3476, st. 3321,

st. 3322, st. 3343, st. 3477, st. 8257, st. 7019, st. 3478, st. 3479, st. 10105, st. 9675, st. 11326, parc. č. 681/4, 630/2, 630/3, 633/2, 681/5, 4052/1, 2740/7, 2740/6, 2740/4, 683/3, 683/6, 683/17,

683/8, 683/9, 683/16, 683/20, 683/1, 683/19, 683/18, 2772/7, 2772/3, 623/8, 628/2, a 623/6 vše v katastrálním území Pardubice.

Na vědomí: *(datová schránka)*

Magistrát města Pardubic, stavební úřad, Štrossova 44, 530 21 Pardubice, IDDS: ukzbx4z

Vypraveno: