97316/2026/KHK
Krajský úřad Královéhradeckého kraje

VAŠE ZNAČKA:
ZE DNE:
ČÍSLO JEDNACÍ: KUKHK-UP-2026-15237-17
DATUM: 16.11.2026

VYŘIZUJE: Ing. arch. Jana Havlíčková
ODBOR: územního plánování a stavebního řádu
ODDĚLENÍ: stavebního řádu
TELEFON: 725 999 516
E-MAIL: jhavlickova@khk.cz

POČET PŘÍLOH: 0
SPISOVÝ ZNAK: 330, A/10

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, který je správním orgánem příslušným podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanoveními § 30 odst. 1 písm. e) a § 30 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*nový stavební zákon*“), o společném odvolání pana Ing. Františka Pražana, nar. 17.09.1957, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové a paní Hany Pražanové, nar. 11.05.1963, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové (dále také „*odvolatelé*“) ze dne 08.06.2026.

Předmětné odvolání směřuje proti rozhodnutí Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního (dále jen „stavební úřad“), který je podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) nového stavebního zákona příslušným obecným stavebním úřadem, ze dne 20.05.2026, č.j. MMHK/188159/2026 ST1/Sob, spis zn. SZ MMHK/291353/2024 ST1/Sob (dále jen „*rozhodnutí*“).

Tímto rozhodnutím Magistrát města Hradec Králové - odbor stavební, ve **výroku I.** podle § 79 a § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění ke dni 30.06.2024 (dále jen „stavební zákon“), a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění ke dni 30.06.2024 (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“) **vydal rozhodnutí o umístění stavby** označené „*Rezidence Kukleny*“, Hradec Králové, Kukleny, Dělnická na pozemku p.č. st. 1860 (zastavěná plocha a nádvoří), p.č. st. 2860 (zastavěná plocha a nádvoří), p.č. 288/13 (trvalý travní porost), p.č. 310/5 (ostatní plocha), p.č. 396/44 (zahrada), p.č. 396/47 (zahrada), p.č. 396/52 (ostatní plocha) a p.č. 396/53 (ostatní plocha) v k.ú. Kukleny (pozemek p.č. 396/1 a 396/54 byl sloučen s pozemkem p.č. 310/5 pozn. odvolacího orgánu). Stavba je členěna na objekty SO.01 - Bytové domy A, B, C, D; SO.02 - zpevněné plochy a komunikace; SO.03 - splašková kanalizace; SO.04 - srážková kanalizace; SO.05 - veřejný vodovod; SO.06 - plynovod; SO.07 - distribuční kabelové vedení NN; SO.08 - kabelové rozvody sdělovacích sítí; SO.09 - veřejné osvětlení; SO.10 - sadové úpravy; SO.11 – oplocení; SO.12 - drobná

architektura. Zároveň stavební úřad stanovil podmínky pro umístění stavby a provádění stavby.

Ve **výroku II.** stavební úřad podle § 92 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb., a podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, **vydal povolení ke kácení** na pozemcích p.č. 396/44, p.č. 396/47 a p.č. st.1860, všechny v k.ú. Kukleny. Zároveň stanovil podmínky a náhradní výsadbu.

Rozhodnutí bylo vydáno na základě žádosti, kterou dne 10.05.2024 podala a dne 27.02.2026 naposledy u stavebního úřadu doplnila společnost Residence Kukleny, s.r.o., IČO 09675671, Eliščino nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové, zastoupená na základě plné moci Ing. arch. Radovanem Hlubučkem, nar. 03.12.1975, Jalovcová 237/6, 500 09 Hradec Králové (dále také „žadatel“).

Proti uvedenému rozhodnutí stavebního úřadu podali společné odvolání dne 08.06.2026 pan Ing. František Pražan, nar. 17.09.1957, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové a paní Hana Pražanová, nar. 11.05.1963, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové (dále také „odvolatelé“).

Krajský úřad Královéhradeckého kraje v Hradci Králové, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „*odvolací orgán*“), který je příslušným odvolacím orgánem podle § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) v souvislosti s § 178 odst. 2 správního řádu, přezkoumal napadené rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, podle § 89 odst. 2 správního řádu a podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu

mění

část výroku rozhodnutí ze dne 20.05.2026, č.j. MMHK/188159/2026 ST1/Sob, spis zn. SZ MMHK/291353/2024 ST1/Sob, Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního, který zní:

„……*(dále jen "stavba") na pozemku st.p.č. 1860 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č. 2860 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 288/13 (orná půda), parc. č. 310/5 (ostatní plocha), parc. č. 396/1 (ostatní plocha), parc. č. 396/44 (zahrada), parc. č. 396/47 (zahrada), parc. č. 396/52 (ostatní plocha), parc. č. 396/53 (ostatní plocha), parc. č. 396/54 (ostatní plocha) v katastrálním území Kukleny.*

Stavba obsahuje:
Předmětem řešení je stavba čtyř bytových domů a příslušné infrastruktury včetně přístřešku na odpady navržená do Dělnické ulice v Hradci Králové, na stavební parcele č. 1860 a pozemkových parcelách č. 396/44, 396/47 v katastrálním území Kukleny. Stávající objekty na stavební parcele č. 1860 budou odstraněny. Každá navrhovaná novostavba bytového domu bude mít z hlediska požární bezpečnosti tři užitná nadzemní podlaží a nebude podsklepená. Předpokládá se zastavěná plocha jednoho objektu 273 m^2. Vstup do každé stavby je zajištěn v úrovni 1. NP…..“

Tak, že po provedené změně, zní:

„……*(dále jen "stavba") na pozemku st.p.č. 1860 (zastavěná plocha a nádvoří), st.p.č. 2860 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 288/13 (orná půda), parc. č. 310/5 (ostatní plocha), parc. č. 396/44 (zahrada), parc. č. 396/47 (zahrada), parc. č. 396/52 (ostatní plocha) a parc. č. 396/53 (ostatní plocha) v katastrálním území Kukleny.*

Stavba obsahuje:
Předmětem řešení je stavba čtyř bytových domů a příslušné infrastruktury včetně přístřešku na odpady navržená do Dělnické ulice v Hradci Králové, na stavební parcele č. 1860 a pozemkových parcelách č. 396/44, 396/47 v katastrálním území Kukleny. Stávající objekty na stavební parcele č. 1860 budou odstraněny. Každá navrhovaná novostavba bytového domu bude mít z hlediska požární bezpečnosti tři užitná nadzemní podlaží a nebude podsklepená. Předpokládá se zastavěná plocha jednoho objektu 271 m^2. Vstup do každé stavby je zajištěn v úrovni 1. NP…...“

v části výroku rozhodnutí, který zní:

„***Kapacita stavebního záměru**:*
SO.01 - Bytové domy A, B, C, D:
- zastavěná plocha: cca 4 x 271 m2
- užitná plocha: cca 4 x 462 m2
- obestavěný prostor: cca 4 x 2818 m3
- počet funkčních jednotek: 4x7 bytových jednotek (1x 1 kk, 3x 2kk, 2x 3kk, 1x4kk)
- půdorysný rozměr: jeden bytový dům 15,4 x 17,6m (celkem 4x BD)
- výška: nejvyšší bod 11,5 m a výška atiky 11 m od ±0,000“

Tak, že po provedené změně, zní:

„***Kapacita stavebního záměru**:*
SO.01 - Bytové domy A, B, C, D:
- zastavěná plocha: cca 4 x 271 m2
- užitná plocha: cca 4 x 462 m2
- obestavěný prostor: cca 4 x 2818 m3
- počet funkčních jednotek: 4x7 bytových jednotek (1x 1 kk, 3x 2kk, 2x 3kk, 1x4kk)
- půdorysný rozměr: jeden bytový dům 15,4 x 17,6m (celkem 4x BD)
- výška: nejvyšší bod 12,0 m a výška atiky 11 m od ±0,000“

v části výroku rozhodnutí, který zní:

„SO.06 plynovod:
SO.06.1 plynovod NTL, PE dn90, dl. 117,3 m, na pozemku parc. č. 396/1, 396/54, 396/47, 396/44, st. 1860; SO.06.2 plynovodní přípojka BD A: PE dn40, dl. 4,9 m, na pozemku parc. č. st. 1860; SO.06.3 plynovodní přípojka BD B: PE dn40, dl. 12,1 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.06.4 plynovodní přípojka BD C: PE dn40, dl. 15,3 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.06.5 plynovodní přípojka BD D: PE dn40, dl. 18,9 m, na pozemku parc. č. 396/44, st. 1860“

Tak, že po provedené změně, zní:

„SO.06 plynovod:
SO.06.1 plynovod NTL, PE dn90, dl. 117,3 m, na pozemku parc. č. 310/5, 396/47, 396/44, st. 1860; SO.06.2 plynovodní přípojka BD A: PE dn40, dl. 4,9 m, na pozemku parc. č. st. 1860; SO.06.3 plynovodní přípojka BD B: PE dn40, dl. 12,1 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.06.4 plynovodní přípojka BD C: PE dn40, dl. 15,3 m, na pozemku parc. č. 396/44; SO.06.5 plynovodní přípojka BD D: PE dn40, dl. 18,9 m, na pozemku parc. č. 396/44, st. 1860“

a v části výroku rozhodnutí, který zní:

„Umístění stavby na pozemku:
Stavba bude umístěna na pozemcích na pozemku st.p.č. 1860, st.p.č. 2860, parc. č. 288/13, parc. č. 310/5, parc. č. 396/1, parc. č. 396/44, parc. č. 396/47, parc. č. 396/52, parc. č. 396/53,

parc. č. 396/54 v katastrálním území Kukleny a to tak, jak je zakresleno a okótováno v koordinačním situačním výkresu C.3 RO2 a který je součástí tohoto rozhodnutí."
Tak, že po provedené změně, zní:

„*Umístění stavby na pozemku:*
Stavba bude umístěna na pozemcích na pozemku st.p.č. 1860, st.p.č. 2860, parc. č. 288/13, parc. č. 310/5, parc. č. 396/44, parc. č. 396/47, parc. č. 396/52 a parc. č. 396/53 v katastrálním území Kukleny a to tak, jak je zakresleno a okótováno v koordinačním situačním výkresu C.3 RO2 a který je součástí tohoto rozhodnutí."

ve zbývajících částech nedotčených uvedenou změnou výrok rozhodnutí ze dne 20.05.2026, č.j. MMHK/188159/2026 ST1/Sob, spis zn. SZ MMHK/291353/2024 ST1/Sob, Magistrátu města Hradec Králové, odboru stavebního, podle § 90 odst. 5 správního řádu

potvrzuje

a společné odvolání Ing. Františka Pražana, nar. 17.09.1957, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové a Hany Pražanové, nar. 11.05.1963, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové, podané dne 08.06.2026

zamítá.

Účastníky řízení, na něž se toto rozhodnutí vztahuje ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu, jsou:

- Residence Kukleny, s.r.o., IČO: 09675671, Eliščino nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové,
- Statutární město Hradec Králové, IČO: 00268810, Československé armády, 408/51, 500 03 Hradec Králové,
- Pospíšil Jiří, nar. 27.03.1950, U Myslivny 488/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové,
- GasNet, s.r.o., IČO: 27295567, Klíšská 940/96, 400 01 Ústí nad Labem,
- ČEZ Distribuce, a. s., IČO: 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín,
- Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové.

Odůvodnění

Stavební úřad vydal dne 20.05.2026 předmětné rozhodnutí, kterým ve **výroku I.** podle § 79 a § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., **vydal rozhodnutí o umístění stavby** označené „*Rezidence Kukleny*", Hradec Králové, Kukleny, Dělnická na pozemku p.č. st. 1860, p.č. st. 2860, p.č. 288/13, p.č. 310/5, p.č. 396/44, p.č. 396/47, p.č. 396/52 a p.č. 396/53 v k.ú. Kukleny (pozemek p.č. 396/1 a 396/54 byl sloučen s pozemkem p.č. 310/5 pozn. odvolacího orgánu). Stavba je členěna na objekty SO.01 - Bytové domy A, B, C, D; SO.02 - zpevněné plochy a komunikace; SO.03 - splašková kanalizace; SO.04 - srážková kanalizace; SO.05 - veřejný vodovod; SO.06 - plynovod; SO.07 - distribuční kabelové vedení NN; SO.08 - kabelové rozvody sdělovacích sítí; SO.09 - veřejné osvětlení; SO.10 - sadové úpravy; SO.11 – oplocení; SO.12 - drobná architektura. Zároveň stavební úřad stanovil podmínky pro umístění stavby a provádění stavby.

Ve **výroku II.** stavební úřad podle § 92 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 9 odst. 5 vyhlášky č. 503/2006 Sb., a podle § 8 odst. 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, **vydal povolení ke kácení** na pozemcích p.č. 396/44, p.č. 396/47 a p.č. st.1860, všechny v k.ú. Kukleny. Zároveň stanovil podmínky a náhradní výsadbu.

Proti tomuto rozhodnutí podali odvolatelé dne 08.06.2026 společné odvolání. Odvolatelé namítají, že po realizaci záměru se pozemek v jejich vlastnictví stane nezastavitelný, tedy nebudou moci na svém pozemku umístit stavbu a rovněž uvádí, že stavební úřad nesprávně posoudil přístup k jejich pozemku a stavební úřad měl záměr koordinovat s budoucí zástavbou. Dále namítají nedostatečné vypořádání jejich námitek ze dne 05.02.2026, nedostatečné posouzení možného vlivu pilotového založení stavby na jejich studnu a podzemní vody a nesoulad navrženého souboru bytových domů s charakterem a strukturou okolní zástavby a s regulativy územního plánu. Dále uvádí, že jejich nesouhlas sdílí i komise místní samosprávy a stavební úřad se vyjádřením komise věcně nezabýval. Zpochybňují rovněž správnost ověření požárně nebezpečného prostoru po opravě zaměření jejich stávající stavby a namítají, že jim nebylo umožněno vyjádřit se k novému územnímu plánu po nabytí jeho účinnosti. Za nedostatečné považují také vypořádání námitek týkajících se umístění přístřešku na odpady SO.12.1 v blízkosti sousedního rodinného domu. V závěru vyjadřují výhrady k jednostrannému a zlehčujícímu způsobu odůvodnění napadeného rozhodnutí a požadují, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí ve výroku I. zrušil a věc vrátil stavebnímu úřadu k novému projednání.

Odvolací orgán nejprve zkoumal podané odvolání z hlediska jeho včasnosti a přípustnosti.

Z hlediska přípustnosti podaného odvolání bylo zjištěno, že společné odvolání bylo podáno účastníky řízení a proti rozhodnutí, proti němuž právní úprava podání odvolání nevylučuje. Jde tedy o odvolání **přípustné.**

Pokud se týká otázky, zda odvolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě, ze spisové dokumentace věci se týkající odvolací orgán zjistil, že odvoláním napadené rozhodnutí stavebního úřadu bylo doručeno veřejnou vyhláškou dne 09.06.2026. Následujícího dne, tedy 10.06.2026, začala běžet patnáctidenní odvolací lhůta, která skončila ve středu 24.06.2026. Společné odvolání odvolatelů bylo u stavebního úřadu podáno dne 08.06.2026, a s ohledem na ustanovení § 83 odst. 1 a § 40 odst. 1 správního řádu se jedná o odvolání podané v zákonem stanovené patnáctidenní lhůtě, tedy o odvolání **včasné.**

Z obsahu správního spisu bylo odvolacím orgánem dále zjištěno, že stavební úřad po obdržení uvedeného společného odvolání opatřením ze dne 01.07.2026, č. j. MMHK/376480/2026 ST1/Sob podle ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu doručil stejnopisy podaného odvolání ostatním účastníkům řízení a vyzval je, aby se k němu ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení této výzvy vyjádřili.

Této možnosti využil dne 08.07.2026 žadatel a podal vyjádření, ve kterém úvodem shrnul události v průběhu řízení. Dále uvedl, že územní plán je vize rozvoje území, která se nemusí realizovat a má pozemek odvolatelů v současné době za nezastavitelný z důvodu absence přístupu z veřejné účelové komunikace. Dále uvedl, že případný stavební záměr odvolatelů by se z důvodu, že dosud nepodali žádnou žádost, posuzoval podle aktuálně platných právních předpisů. Dále uvádí, že stavební úřad se se všemi námitkami odvolatelů vypořádal a nepovažuje rozhodnutí za nezákonné z důvodu využití argumentace žadatele. Dále uvedl, že odvolatelům nic nebránilo vyžádat si oponentní posudek týkající se jejich studny. Rovněž uvedl, že chyba v odstupové vzdálenosti neměla vliv na výpočet požárně nebezpečného prostoru stavby. Pokud se týká nového územního plánu, žadatel uvedl, že se jedná o opatření obecné povahy a bylo na odvolatelích, aby se s tímto územním plánem seznámili. Žadatel také uvedl, že odvolatelé nemají aktivní legitimaci hájit práva jiných účastníků řízení. Závěrem žadatel uvedl, že záměr je v souladu s právními předpisy.

Výše uvedené odvolání spolu se spisem věci se týkající, bylo předloženo odvolacímu orgánu opatřením ze dne 22.07.2026 č. j. MMHK/429424/2026 ST1/Sob.

Za účelem seznámení se s předmětem řízení odvolací orgán prostudoval spis, ve kterém se mimo jiné nachází dokumentace pro územní řízení ke stavbě nazvané „*Residence Kukleny“*, s datem vypracování na deskách 09/2021 zpracovanou v části A. Průvodní list, B. souhrnná technická zpráva, C. situační výkresy, D.1 stavebně architektonická část SO.01, SO.07, SO.08, SO.09 a SO.12 Ing. arch. Jaromírem Chmelíkem, autorizovaným architektem ČKA 03 678, v části B.2.8 Zásady požárně bezpečnostního řešení Ing. Vítem Zingou, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 0601119, v částí Zpevněné plochy a komunikace SO.02 Ing. Vítězslavem Doubkem, autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby ČKAIT – 0012409, v části splašková kanalizace SO.03, Srážková kanalizace SO.04, Veřejný vodovod SO.05 Petrem Studeným, DiS., autorizovaným technikem pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství - stavby zdravotně technické ČKAIT 0602376, v části Plynovod SO.06 Jiřím Vikem, autorizovaným technikem pro technologická zařízení staveb ČKAIT 0602383 a v části Sadové úpravy SO.10 Ing. Lenkou Hladíkovou autorizovaným krajinářským architektem ČKA 03 628 (dále také „*projektová dokumentace*“), naposledy doplněná u odvolacího orgánu dne 14.10.2026.

Po prostudování projektové dokumentace odvolací orgán zjistil, že se jedná o soubor staveb čtyř bytových domů a příslušné technické a dopravní infrastruktury, včetně přístřešku na odpady na stavební parcele č. 1860 a pozemkových parcelách č. 396/44, 396/47 v katastrálním území Kukleny. Každý bytový dům bude mít tři nadzemní podlaží, rozměry 15,4 m x 17,6 m, zastavěnou plochu 271 m^2 a výšku atiky od projektové nuly 11,0 m nejvyšším bodem stavby bude výtahová šachta 12,0 m, respektive komínové těleso 13,5 m. Stavby budou napojeny na veřejnou splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod, veřejný plynovod a sdělovací vedení. Na elektřinu budou stavby napojeny z nového (přesouvaného) elektro pilíře. Dešťové vody z objektů budou odváděny dešťovou kanalizací následně vsakovány ve vsakovacích objektech nebo vsakovacích drénech. Přístup k objektům je zajištěn novou zpevněnou plochou, parkovací stání jsou na nové zpevněné ploše z vodopropustné dlažby. Pro pěší přístup ke vstupu do objektu jsou navrženy zpevněné plochy ze žulových kostek. Přístřešek na kontejnery bude jednopodlažní s nepravidelným půdorysem o maximálních rozměrech 3,7 m x 16,35 m zastřešený plochou střechou.

Výše uvedený záměr zahrnuje následující objekty:
SO.01 - Bytové domy A, B, C, D
SO.02 - zpevněné plochy a komunikace
SO.03 - splašková kanalizace
SO.04 - srážková kanalizace
SO.05 - veřejný vodovod
SO.06 - plynovod
SO.07 - distribuční kabelové vedení NN
SO.08 - kabelové rozvody sdělovacích sítí
SO.09 - veřejné osvětlení
SO.10 - sadové úpravy
SO.11 - oplocení
SO.12 - drobná architektura

Vzhledem ke včasnosti a přípustnosti podaného odvolání odvolací orgán podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy, přičemž správnost napadeného rozhodnutí přezkoumal jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobenou nesprávným úředním postupem.

Stavební úřad obdržel dne 10.05.2024 žádost žadatele o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby v územním řízení pro předmětnou stavbu. Uvedeným dnem bylo v souladu s § 44 správního řádu zahájeno řízení.

Dne 01.01.2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Pro účely přechodných ustanovení dle § 334a odst. 3 tohoto zákona, se za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 01.07.2024. Dle přechodných ustanovení uvedených v § 330 odst. 1 tohoto zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 30.06.2024, včetně předpisů vydaných k jeho provedení.

V předmětném řízení je tedy třeba postupovat podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 30.06.2024, včetně předpisů vydaných k jeho provedení a podpůrně podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (správní řád).

Dále bylo postupováno podle prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu ve smyslu ustanovení § 193 a § 194 stavebního zákona. Předpisy vydanými k provedení stavebního zákona jsou vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území (dále jen „*vyhláška č. 501/2006 Sb*.“), vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „*vyhláška č. 268/2009 Sb*.“), vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen „*vyhláška č. 398/2009 Sb.“),* vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu (dále jen „*vyhláška č. 503/2006 Sb*.“) a vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb (dále jen „*vyhláška č. 499/2006 Sb*.“).

Na základě toho, že předložená žádost spolu s přílohami neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení, stavební úřad opatřením ze dne 20.08.2024 č.j. MMHK/387933/2024 ST1/Fab vyzval žadatele k doplnění požadovaných podkladů podle § 86 odst. 4 stavebního zákona a současně řízení o povolení stavby usnesením podle § 86 odst. 4 stavebního zákona přerušil do 31.12.2024.

Dne 20.12.2024, 27.12.2024, 16.01.2025, 05.05.2025 a 05.06.2025 byly doloženy stavebním úřadem požadované podklady.

Následně stavební úřad dne 06.06.2025 opatřením č.j. MMHK/219659/2025 ST1/Sob oznámil zahájení územního řízení účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně stanovil lhůtu 15 dnů ode dne doručení písemnosti, do kdy mohli účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. Stavební úřad upustil podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a místního šetření, neboť žádost poskytovala po doplnění dostatečný podklad pro rozhodnutí.

Dne 10.06.2025 byli do spisu věci se týkající nahlížet odvolatelé a pořídili si fotodokumentaci části projektové dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Ve stanovené lhůtě 15 dnů pro podání námitek stavební úřad obdržel dne 13.06.2025 společné námitky MUDr. Jaroslavy Urbanové bytem Jiráskova 308, 500 04 Hradec Králové, Mgr. Šárky Dostálové, bytem čp. 102 Hvozdnice, 252 05 Hvozdnice a Mgr. Pavla Urbana bytem Jiráskova 308, 500 04 Hradec Králové.

Dne 17.06.2025 byla do spisu věci se týkající nahlížet Daniela Ryglová, Dolní 266, 503 21 Stěžery a pořídila si fotodokumentaci části dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Dne 18.06.2025 byl do spisu věci se týkající nahlížet Martin Pácal, Dělnická 697/17, 500 04 Hradec Králové a pořídil si fotodokumentaci části dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Dále stavební úřad ve stanovené lhůtě 15 dnů pro podání námitek obdržel dne 19.06.2025 námitky odvolatelů. Tyto námitky se týkaly obav z možného ovlivnění vydatnosti stávající studny, nepřiměřeného zastínění pozemku a omezení budoucí výstavby na jejich pozemku. Dále bylo požadováno umístění stanoviště pro popelnice tak, aby neobtěžovalo stávající obyvatele. Odvolatelům rovněž nebylo jasné, jak bude zajištěn přístup k popelnicím pro pracovníky svozové společnosti. Dále vznesli dotaz, kdo bude zajišťovat údržbu jejich plotu v sousedství nové komunikace. Současně se domáhali vybudování nového oplocení mezi jejich pozemkem a pozemkem stavby. V souvislosti s tímto požadavkem upozornili na nutnost při výstavbě plotu nepoškodit jejich garáž, zajistit větrání prostoru mezi garáží a novým plotem a rovněž se dotázali, jak bude probíhat údržba jejich garáže z přilehlé strany nového oplocení. Dále požadovali omezení stavební činnosti na dobu od 7:00 do 17:00 hodin a její zákaz o víkendech a státních svátcích. Rovněž vznesli požadavek na harmonogram výstavby, přičemž požadovali, aby bylo nejprve započato s vybudováním zpevněné komunikace, a dále požadovali, aby dodavatelé parkovali výhradně na pozemcích stavby. Dále byl vznesen dotaz, zda bude parkoviště u stanoviště pro popelnice veřejně přístupné. Nakonec upozornili na nesoulad projektové dokumentace, neboť v ní uvedená vzdálenost jejich objektu od hranice pozemku neodpovídala skutečnosti.

Dne 23.06.2025 byla do spisu věci se týkající opět nahlížet paní Daniela Ryglová, Dolní 266, 503 21 Stěžery a pořídila si fotodokumentaci části dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Dne 23.06.2025 obdržel stavební úřad ve stanovené lhůtě 15 dnů námitky pana Martina Pácala, Dělnická 697/17, 500 04 Hradec Králové a rovněž paní Daniely Ryglové, Dolní 266, 503 21 Stěžery.

Dne 23.07.2025 byl do spisu věci se týkající nahlížet žadatel, o čemž sepsal stavební úřad protokol. Následně se dne 19.12.2025 vyjádřil žadatel k podaným námitkám a doplnil upravenou projektovou dokumentaci, která reagovala na uplatněné námitky.

Stavební úřad s doplněním podkladů seznámil v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu účastníky řízení, a to oznámením ze dne 09.01.2026, č.j. MMHK/0316613/2026 ST1/Sob a stanovil lhůtu 10 dnů od doručení pro vyjádření.

Dne 19.01.2026 byli do spisu věci se týkající nahlížet odvolatelé a pořídili si fotodokumentaci části dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Dne 26.01.2026 byla do spisu věci se týkající nahlížet paní Daniela Ryglová, Dolní 266, 503 21 Stěžery a pořídila si fotodokumentaci části dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Dne 28.01.2026 byl do spisu věci se týkající nahlížet Martin Pácal, Dělnická 697/17, 500 04 Hradec Králové a pořídil si fotodokumentaci části spisové dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Dne 28.01.2026 byla rovněž do spisu věci se týkající nahlížet paní MUDr. Jaroslava Urbanová bytem Jiráskova 308, 500 04 Hradec Králové a pořídila si fotodokumentaci části spisové dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol.

Dne 04.02.2026 podala vyjádření paní Daniela Ryglová nazvané „námitka účastníka řízení pro vydání územního rozhodnutí“.

Dále dne 05.02.2026 podali vyjádření nazvané *„Námitky k územnímu řízení - revize 1, ze dne 27.01.2026“* odvolatelé, v tomto vyjádření uvedli seznam námitek, které z jejich strany byly vyřešeny a které dle jejich názoru vyřešeny nebyly. Obsahově se tedy nejedná o nové námitky, ale o doplnění již vznesených námitek či vyjádření k tomu, jak bylo ze strany žadatele reagováno na jejich námitky.

Následně se dne 19.02.2026 vyjádřila paní MUDr. Jaroslava Urbanová, Mgr. Šárka Dostálová a Mgr. Pavel Urban.

K výše uvedeným podáním se dne 27.02.2026 vyjádřil žadatel.

Dále dne 01.03.2026 obdržel stavební úřad z e-mailové adresy Alena.Nekolova@mmhk.cz nepodepsaný email.

Následně dne 20.05.2026 vydal stavební úřad odvoláním napadené rozhodnutí, kterým umístil podle § 79 a § 92 stavebního zákona předmětnou stavbu.

Obecné náležitosti rozhodnutí jsou pak uvedeny v ustanovení § 68 správního řádu. Náležitosti územního rozhodnutí (myšleno jeho výroku) pak dále vyplývají z ustanovení § 92 odst. 1 a odst. 5 stavebního zákona. Podle § 92 odst. 5 stavebního zákona obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí stanoví prováděcí právní předpis. Tímto předpisem je pak vyhláška č. 503/2006 Sb., která náležitosti rozhodnutí upravuje v ustanovení § 9 zejména pak v jeho odst. 1.

Stavební úřad ve výroku odvoláním napadeného rozhodnutí nesprávně popsal ve smyslu § 19 1 písm. d) vyhlášky č. 503/2006 Sb. určení prostorového řešení stavebního objektu, zejména jeho rozměry (výšku) a zastavěnou plochu. Výrok rozhodnutí byl v této části v rozporu s projektovou dokumentací, která byla podkladem pro vydání rozhodnutí.

Odvolací orgán při přezkoumání napadeného rozhodnutí v souladu s § 89 odst. 2 správního řádu zjistil, že nejvyšší výška objektů bytových domů vyplývá z projektové dokumentace, konkrétně z výkresu č. D.2.1 – Charakteristický řez A-A, D.2.12– Charakteristický řez B-B, D.3.1 Pohledy J&V a D.3.2 Pohledy S&Z kde je uvedena maximální výška od projektové nuly k výtahové šachtě 12,0 m, zatímco ve výroku rozhodnutí byla uvedena výška 11,5 m. Vzhledem k tomu, že nejvyšší hodnota uváděná v dokumentaci, tedy maximální výška ve smyslu § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., je 12 m, uvedl odvolací orgán tuto hodnotu do výroku předmětného rozhodnutí. Dále odvolací orgán z projektové dokumentace, konkrétně z části B. Souhrnná technická zpráva a C. koordinační situační výkres zjistil, že zastavěná plocha jednotlivých bytových domů je 271 m^2, zatímco ve výroku rozhodnutí byla jednou uvedena hodnota 273 m^2 a jednou 271 m^2, jedná se tedy o zjevnou nepřesnost, kterou odvolací orgán změnou výroku opravil, tedy uvedl správnou hodnotu 271 m^2.

Dále odvolací orgán zjistil, že v průběhu řízení před odvolacím orgánem došlo ke sloučení pozemků, konkrétně pozemky p.č. 396/1 a 396/54 byly sloučeny s pozemkem p.č. 310/5 pozn. odvolacího orgánu, vzhledem k tomu, že v době vydání tohoto rozhodnutí již předmětné pozemky p.č. 396/1 a 396/54 neexistují, odvolací orgán je z výroku rozhodnutí odebral a nahradil pozemkem p.č. 310/5 (vše v k.ú. Kukleny).

Dále odvolací orgán uvádí, že stavební úřad v odůvodnění svého rozhodnutí označil pana Jiřího Pospíšila za účastníka řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu, na něhož se rozhodnutí vztahuje, avšak v rozporu s § 68 odst. 2 správního řádu jej neuvedl ve výrokové části rozhodnutí.

Uvedený nedostatek krajský úřad napravil tím, že pana Jiřího Pospíšila zahrnul do výrokové části svého rozhodnutí jako účastníka řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu. Nejedná se

přitom o rozšíření okruhu účastníků řízení, neboť stavební úřad s panem Jiřím Pospíšilem po celou dobu řízení jednal jako s účastníkem řízení v postavení podle uvedeného ustanovení.

Výše uvedené představuje vadu výroku rozhodnutí, neboť výrok je podle § 68 odst. 2 správního řádu jedinou částí rozhodnutí, která zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti účastníků a musí být proto formulován určitě, jasně, srozumitelně a bez vnitřních rozporů. Současně musí obsahovat náležitosti stanovené prováděcími právními předpisy, včetně přesného popisu stavby.

Odvolací orgán proto v souladu s § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu změnil výrok napadeného rozhodnutí tak, aby byl uveden do souladu s projektovou dokumentací jako podkladem rozhodnutí a splňoval požadavky právních předpisů. Touto změnou nedošlo ke změně věcného řešení stavby, ale pouze k odstranění nesprávnosti a zajištění určitosti výroku.

Po přezkoumání předloženého spisového materiálu podle § 89 odst. 2 správního řádu musí odvolací orgán konstatovat, že v postupu stavebního úřadu v průběhu předmětného řízení ani v samotném rozhodnutí neshledal žádné závažné pochybení či nedostatky, které by měly vliv na zákonnost rozhodnutí. Odvolací orgán dále uvádí, že v předmětném rozhodnutí stavební úřad obsáhle, pečlivě a srozumitelně odůvodnil řádné splnění všech zákonných předpokladů pro vydání územního rozhodnutí předmětné stavby.

Odvolací orgán postupuje v odvolacím řízení dle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, dle kterého má povinnost přezkoumávat soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy**.** Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Podle § 86 odst. 2 stavebního zákona k žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

a) souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a,
b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,
c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,
e) dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část; u souboru staveb v areálu jaderného zařízení, stanovuje souhrnná technická zpráva základní vlastnosti a limitní požadavky na vstupy a výstupy nezbytné pro jeho umístění, dokumentace objektů se nezpracovává; u výrobku plnícího funkci stavby může být výkresová část dokumentace nahrazena technickou dokumentací výrobce nebo dovozce, nebo jiným dokladem podle zvláštního právního předpisu, z něhož je možné ověřit dodržení technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby.

Dne 28.07.2026 obdržel odvolací orgán doplnění podkladů od žadatele o aktuální závazná stanoviska a vyjádření správců sítí:

- souhlasné závazné stanovisko Ministerstva obrany, sekce nakládáni s majetkem MO ze dne 21.05.2026, spis. zn. 220019/2026-1322/OÚZBR, platné do 21.05.2031

- prodloužení platnosti závazného stanoviska úřadu pro civilní letectví ze dne 19.05.2026, č.j. 008022-26-701 do 09.05.2028
- vyjádření k existenci sítí společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 13.05.2026, zn. 0102528976, platné do 13.11.2026
- souhlas s činností v ochranném pásmu společnosti ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 01.06.2026, zn. 001177409194, plný do 01.06.2027
- souhlas s projektovou dokumentací společnosti ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 01.06.2026, zn. 00117740926, platný do 01.06.2027
- vyjádření k existenci sítí společnosti EOP Distribuce, a.s. a Elektrárny Opatovice, ze dne 27.11.2024, č.j. 262/2024-23100, platné do 15.05.2027
- souhlas s projektovou dokumentací společnosti Tepelné hospodářství Hradec Králové, a.s., ze dne 21.05.2026, zn. 868/THHK/2026/Zv, platné do 21.05.2027
- vyjádření k existenci sítí a souhlas s činností v ochranném pásmu společnosti GasNet, s.r.o. zastoupené společností GasNet Služby, s.r.o., ze dne 05.06.2026, zn. 5003588697, platné do 05.06.2028
- souhlas s projektovou dokumentací plynovodu a plynovodních přípojek společnosti GasNet, s.r.o. zastoupené společností GasNet Služby, s.r.o., ze dne 23.06.2026, zn. 5003610860, platné do 23.06.2028
- souhlas s projektovou dokumentací zrušení plynovodní přípojky společnosti GasNet, s.r.o. zastoupené společností GasNet Služby, s.r.o., ze dne 23.06.2026, zn. 5003611257, platné do 23.06.2028
- souhlas s činností v ochranném pásmu společnosti CETIN, a.s. ze dne 26.05.2026, č. 142789/26, platné do 26.05.2028
- vyjádření k existenci sítí společnosti Telco infrastructure, s.r.o., ze dne 13.05.2026, zn. 11003689963, platné do 13.05.2027
- vyjádření k existenci sítí společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 26.05.2026, č. 142789/26, platné do 26.05.2027
- vyjádření k existenci sítí společnosti Vodafone Czech Republic a.s., ze dne 25.05.2026, zn. 260525-1400965513, platné do 25.05.2027
- vyjádření k existenci sítí společnosti Telco Pro Services, a.s, ze dne 13.05.2026, zn. 0202018087, platné do 13.05.2027
- vyjádření k existenci sítí společnosti ČEZ ICT Services, a. s., ze dne 13.05.2026, zn. 0701104973, platné do 13.05.2027
- vyjádření k existenci sítí společnosti Magnalink a.s., ze dne 25.05.2026, zn. 20260525-03MK, platné do 01.06.2027
- vyjádření k existenci sítí společnosti Technické služby Hradec Králové, ze dne 19.05.2026, zn. TSHK/3174/2026, platné do 19.05.2027
- vyjádření k projektové dokumentaci společnosti Technické služby Hradec Králové, ze dne 01.06.2026, zn. TSHK/3173/2026, platné do 01.06.2027
- stanovisko správce povodí společnosti Povodí Labe, státní podnik, ze dne 14.05.2026, č.j. PLa/2026/022801, platné do 14.05.2028

Dne 14.10.2026 obdržel odvolací orgán souhlasné závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 02.10.2026, č.j. MMHK/597430/2026/HA/MT, platné do 02.10.2028 a dokumentaci předmětného záměru v části SO.06 plynovod, autorizovanou Jiřím Vikem, autorizovaným technikem pro technologické zařízení staveb ČKAIT 0602382.

Poté, co odvolací orgán přezkoumal odvoláním napadené rozhodnutí stavebního úřadu, z hlediska souladu s právními předpisy, přistoupil odvolací orgán k přezkoumání napadeného rozhodnutí v rozsahu odvolacích důvodů uplatněných odvolateli.

V námitce č. 1 odvolatelé namítají zastavitelnost pozemku parc. č. 396/43 v jejich vlastnictví a ochranu možnosti jeho budoucího využití.

Odvolatelé nesouhlasí se závěrem stavebního úřadu, že jejich pozemek parc. č. 396/43 nelze zastavět z důvodu nezajištěného přístupu z veřejné komunikace. Namítají, že podle dosavadního i nového Územního plánu Hradec Králové je na pozemku parc. č. 300/2, parc. č. 396/53 a částečně také na pozemku parc. č. 396/43 a dalších navazujících pozemcích vymezena plocha DS určená pro budoucí komunikaci, která má jejich pozemek dopravně zpřístupnit. Jejich pozemek je současně zařazen do plochy bydlení (B). Závěr stavebního úřadu proto podle odvolatelů odporuje obsahu územního plánu a odůvodnění rozhodnutí je v této části vnitřně rozporné.

K této námitce odvolací orgán předně uvádí, že způsob řešení komunikační potřeby pro účely přístupu k pozemku odvolatelů není předmětem řízení, a proto nelze jeho konečně řešení předjímat. Dále odvolací orgán uvádí, že je zřejmé, že stavební úřad při vypořádání jejich námitky vycházel mimo jiné z rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 06.02.2001, sp. zn. 30 Ca 206/2000, z něhož vyplývá, že k budoucím eventuálním stavebním úmyslům vlastníků sousedních pozemků se při posuzování projednávaného záměru nepřihlíží, pokud nebyly učiněny konkrétní kroky směřující k jejich realizaci, tedy nebylo požádáno o vydání rozhodnutí o umístění stavby či o stavební povolení a není dosud ani dokumentace zamýšlené stavby. Tento závěr potvrzuje také rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26.09.2012, sp. zn. 30 A 22/2011-67.

Stavební úřad se v souladu s výše uvedenou judikaturou zabýval otázkou, zda je vůbec tvrzený záměr odvolatelů jako vlastníka sousedního pozemku právně a fakticky uskutečnitelný, tedy zda ho nevylučuje platný územní plán, konfigurace terénu, nedostatek přístupu apod. Stavební úřad dospěl k závěru, že v současné době není k pozemku odvolatelů zajištěn přístup z veřejně přístupné komunikace, neboť taková komunikace dosud neexistuje, nicméně odvolací orgán má za to, že „*nedostatek přístupu*“ je pouze jedním z kritérií při posouzení faktické uskutečnitelnosti budoucí zástavby, nikoliv automatickým důvodem pro závěr o nezastavitelnosti pozemku obzvláště v případě, kdy o povolení takového záměru nebylo požádáno, tedy není zřejmé, jaké by bylo jeho dopravní napojení.

Výše uvedené závěry je třeba vykládat v souladu s pozdější judikaturou správních soudů, která rozlišuje mezi ochranou konkrétního budoucího stavebního záměru a ochranou obecné možnosti zastavění sousedního pozemku, kdy nemožnost zástavby se neposuzuje ve vztahu ke konkrétnímu projektu či záměru souseda, ale výhradně jen ve vztahu k možnosti umístit kdekoliv na sousedním nezastavěném pozemku stavbu určitého typu, pro který je územním plánem určen. K tomu lze odkázat např. na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.01.2022, č. j. 30 A 1/2020-133, publikovaný pod č. 4339/2022 Sb. NSS.

Pro posouzení námitky je rozhodné, zda i po realizaci posuzovaného záměru zůstane zachována možnost umístění stavby odpovídající funkčnímu využití pozemku podle územního plánu, nikoliv zda bude zachována možnost realizace konkrétního stavebního řešení podle představ vlastníka pozemku. Dále lze odvolacím orgánem konstatovat, že většina pozemku odvolatelů se nachází v ploše „Plochy bydlení B“ hlavní využití: Bydlení v bytových a rodinných domech a část pozemku v ploše „Plochy veřejných prostranství PV“.

Odvolací orgán uvádí, že posuzovaný stavební záměr neznemožňuje budoucí využití plochy komunikace v ploše „Plochy veřejných prostranství PV“ v souladu s územním plánem. Z tohoto důvodu nelze dovodit, že by záměr jakkoli omezoval či znemožňoval realizaci předpokládaného dopravního řešení.

Odvolací orgán dále uvádí, že se otázkou zastavitelností pozemku odvolatelů zabývá podrobněji níže v tomto rozhodnutí, a to ve vztahu k možnosti umístit kdekoliv na pozemku odvolatelů stavbu určitého typu, a to konkrétně rodinného domu.

Dále namítají, že stavební úřad při posuzování zastavitelnosti jejich pozemku použil ustanovení § 12 a § 140 zákona č. 283/2021 Sb., ačkoli řízení bylo vedeno podle zákona č. 183/2006 Sb. Považují proto použití právní úpravy nového stavebního zákona za nesprávné.

K této námitce odvolací orgán odkazuje, na již výše uvedené, dne 10.05.2024 bylo v souladu s § 44 správního řádu zahájeno řízení a dle přechodných ustanovení nového stavebního zákona se řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V předmětném řízení se tedy postupuje podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění ke dni 30.06.2024.

Nicméně z hlediska posouzení možnosti zachování zástavby na pozemku odvolatelů, je třeba uvést, že ze spisu věci se týkající nevyplývá, že by odvolatelé u stavebního úřadu podali žádost o povolení stavby na jejich pozemku za účinnosti zákona č.183/2006 Sb. V případě, že by odvolatelé v současnosti podali žádost o povolení záměru na svém pozemku, takové řízení by již bylo vedeno podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Přechodné ustanovení § 330 odst. 1 tohoto zákona se totiž vztahuje pouze na řízení a postupy zahájené před nabytím jeho účinnosti a nedopadá na případná nová řízení zahájená v současnosti.

Z uvedeného důvodu stavební úřad a rovněž odvolací orgán při posuzování otázky zastavitelností pozemku odvolatelů vycházely z právní úpravy, která by se na takový záměr v případě podání nové žádosti v současnosti vztahovala, tedy ze zákona č. 283/2021 Sb. Tímto postupem nedošlo k aplikaci nové právní úpravy na předmětné řízení, které je vedeno podle zákona č. 183/2006 Sb., nýbrž k posouzení zastavitelností pozemku odvolatelů podle právní úpravy, která by na jeho povolení byla v současnosti použitelná. Odvolací orgán proto tuto námitku neshledal důvodnou.

Odvolatelé dále namítají, že umístění bytových domů BD.A a BD.B v těsné blízkosti hranice jejich pozemku zásadně omezí, případně fakticky znemožní jeho budoucí zastavění. Poukazují zejména na nutnost dodržení odstupových vzdáleností, požárních odstupů a požadavků na denní osvětlení a proslunění podle právních předpisů. Vzhledem k šířce pozemku přibližně 13 m by podle nich realizace navržených bytových domů vyčerpala prostorové možnosti pro budoucí umístění rodinného domu a mohla by vést k přenesení omezení na sousední pozemky z opačné strany.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že zákaz znemožnit zástavbu sousedního pozemku je zakotven v § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a zní:

Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku

Znemožnění zástavby pozemku odvolatelů je nutné posuzovat podle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále také 146/2024 Sb.), podle které by se případný záměr odvolatelů posuzoval v řízení před stavebním úřadem, tato vyhláška stanovuje požadavky na umisťovaní staveb v § 11.

Citovaný § 23 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. chrání dosud nezastavěné pozemky i před takovými záměry v jejich okolí, které by ve svém důsledku zástavbu pozemku určeného k zastavění do budoucna znemožnily tím, že by se natolik přiblížily ke společné hranici, až by na dosud nezastavěném pozemku jednoduše nezbylo žádné místo, kam by bylo možno v budoucnu stavbu umístit a při tom dodržet požadavky citované vyhlášky.

Odvolací orgán v této souvislosti nepřehlédl, že pozemky parc. č. 396/4 a parc. č. 396/43 v k. ú. Kukleny podle zjištěných skutečností tvoří pod společným oplocením souvislý celek se

stavbou rodinného domu na pozemku parc. č. st. 617 v témže katastrálním území. Z hlediska jejich současného právního a faktického stavu proto nelze bez dalšího vycházet z předpokladu, že jde o samostatný nezastavěný stavební pozemek. Tato skutečnost však sama o sobě nevylučuje posouzení, zda umístěním navrženého záměru nedojde k nepřípustnému omezení jejich možného budoucího využití.

Výše uvedené samozřejmě neznamená, že by měl vlastník každého pozemku zaručenou takovou míru ochrany, která mu umožní na svém pozemku v budoucnu umístit přesně takovou stavbu, jakou plánuje. Vlastník sousedního pozemku nemůže požadovat, aby na něj stavebník bral takové ohledy, že mu zachová možnost vybudovat stavbu podle jeho představ. Oporu pro takový nárok neposkytuje ani všeobecná povinnost zachovávat šetrnost k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb zakotvená v § 76 odst. 2 stavebního zákona (rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26.09.2012, čj. 30 A 22/2011-67, č. 2793/2013 Sb. NSS). Nemožnost zástavby se zkrátka neposuzuje ve vztahu ke konkrétnímu projektu či záměru, ale výhradně jen ve vztahu k možnosti umístit kdekoliv na sousedním pozemku stavbu určitého typu, pro který je územním plánem určen. Nadneseně řečeno, zákaz znemožnění zástavby zaručuje sousedovi možnost postavit na svém pozemku v budoucnu alespoň nějaký dům, nikoliv nutně dům jeho snů (viz rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 31.01.2022, čj. 30 A 1/2020-133).

K této námitce odvolací orgán dále uvádí, že stavba bytového domu BD.B a BD.A je přibližně ve vzdálenosti 2,4 m od hranice pozemků odvolatelů. Nejedná se tedy o umístění záměru přímo na hranici pozemku. Tato vzdálenost však sama o sobě neřeší otázku zachování budoucí zastavitelnosti, a proto odvolací orgán dále posoudil požadavky na umisťování staveb a také výškové omezení případné budoucí zástavby.

Dále odvolací orgán odkazuje na již výše uvedené a uvádí, že pro posouzení obecné zastavitelnosti pozemku odvolatelů se použijí ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Podle § 11 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, musí být stavba umístěna v souladu se stavební čárou stanovenou podle převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejnému prostranství. Současně platí, že umístěním stavby nesmí být znemožněna budoucí zástavba sousedního pozemku nebo ohrožena stávající zástavba sousedního pozemku. Podle § 11 odst. 2 citované vyhlášky musí být stavba umístěna minimálně 2 m od hranice pozemku, nestanoví-li se některá z výjimek uvedených v odstavci 3.

Pokud jde o stavební čáru, odvolací orgán uvádí, že z charakteru stávající zástavby v posuzovaném území nelze dovodit existenci jednotné, souvislé stavební linie, kterou by bylo nutné při budoucím umisťování staveb na pozemcích odvolatelů zachovat. Ani nyní posuzovaný záměr takovou jednotnou linii nevytváří, neboť objekty BD.A a BD.B jsou ve vztahu k ploše pro komunikaci vymezené územním plánem umístěny ve vzájemném odskoku. Jejich umístěním proto nedojde k vytvoření takového uspořádání zástavby, které by samo o sobě určovalo konkrétní polohu budoucí stavby na pozemcích odvolatelů nebo podstatně omezovalo její umístění.

Pokud jde o odstupové vzdálenosti, odvolací orgán uvádí, že současná právní úprava již nestanoví obecné požadavky na vzájemné odstupové vzdálenosti mezi budovami v rozsahu, v jakém je upravovala předchozí právní úprava. Budoucí stavba odvolatelů proto nebude omezena dřívějšími obecnými požadavky na vzájemné odstupy staveb. Nadále však bude nutné respektovat požadavky § 11 vyhlášky č. 146/2024 Sb.

Požadavky na umístění budoucí stavby podle § 11 odst. 2 a 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb. by přitom případný stavební záměr odvolatelů musel splňovat bez ohledu na realizaci nyní

posuzovaného záměru. Jedná se o obecné požadavky na umisťování staveb, které nejsou důsledkem umístění předmětného záměru a jejichž uplatnění nelze považovat za omezení vyvolané nyní posuzovaným záměrem.

Pro posouzení námitky odvolatelů je tedy podstatné, zda umístěním předmětných bytových domů vznikají oproti obecným požadavkům na budoucí výstavbu další omezení, která by mohla znemožnit zastavění jejich pozemků. Takové omezení odvolací orgán posoudil zejména z hlediska požadavků na zastínění podle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb., jak je uvedeno níže v tomto rozhodnutí.

Pokud se týká požárních odstupů, odvolací orgán uvádí, že požárně nebezpečný prostor předmětného záměru nezasahuje na pozemek odvolatelů. Nedochází tedy k omezení budoucí výstavby na jejich pozemku z důvodu přesahu požárně nebezpečného prostoru. Pro úplnost odvolací orgán uvádí, že otázka vzniku požárně nebezpečného prostoru z jejich budoucí výstavby, je již čistě věcí případného projektu odvolatelů.

Pokud se týká otázky zastínění předmětného pozemku, odvolací orgán uvádí, že stavební zákon ani prováděcí právní předpisy neupravují limity pro zastínění zahrady přiléhající k rodinnému domu, resp. neodkazují na technickou normu, která je proto v tomto směru pouze doporučující. Oslunění zahrad bylo upraveno v dnes již zrušené normě ČSN 73 4301 Obytné budovy z června 2004, podle jejích odst. 3, 4 a 5 o oslunění okolních pozemků určených k rekreaci, které mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne **1. března.**

Jak vyplývá z projektové dokumentace je podmínka ČSN 73 43 01 odst. 3, 4, a 5 o oslunění okolních pozemků určených k rekreaci, kdy tyto pozemky mají mít alespoň polovinu plochy osluněnou nejméně 3 hodiny dne 1. března, splněna, jelikož pozemek odvolatelů bude osluněn minimálně 5 hodin a 43 minut bez zastínění pozemku předmětnou stavbou.

Dále odvolací orgán uvádí, že v současnosti se žádná stavba rodinného domu na pozemku p.č. 396/43 nenachází, nelze tedy posuzovat proslunění stavby, která neexistuje.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. požadavky na denní osvětlení jsou splněny, pokud obytný a pobytový prostor je navržen a proveden tak, aby součet ploch stavebních otvorů, kterými se tyto prostory osvětlují, byl alespoň jedna desetina podlahové plochy osvětlovaného prostoru.

Otázka splnění proslunění případných obytných místností v budoucí stavbě odvolatelů je tak, čistě věcí případného projektu odvolatelů.

Podle § 20 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb. stavba se navrhuje a provádí s ohledem na zastínění obytných a pobytových místností stávající budovy ovlivněné navrhovanou stavbou, s výjimkou pobytové místnosti ve stavbě pro bydlení a bytu v podzemním podlaží. Požadavky na zastínění jsou splněny dodržením odstupového úhlu stínění 45° od okna stávající obytné nebo pobytové místnosti podle přílohy č. 4 k této vyhlášce.

Budoucí stavbu na pozemku odvolatelů je tak nutno umístit s ohledem na zastínění oken předmětného záměru tak, aby nedocházelo ke stínění oken obytných místností. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že předmětný pozemek odvolatelů bude výškově omezen následujícím způsobem:

Z přílohy č. 4 k vyhlášce 146/2024 Sb. vyplývá, že cca zadní třetinu pozemku p.č. 396/43 a celý pozemek p.č. 396/4 v k.ú. Kukleny lze zastavět bez výškového omezení, vzhledem k tomu, že obvodové stěny záměru k pozemku odvolatelů zde nemají umístěna okna do obytných místností.

Okna do obytných místností jsou u předmětného záměru umístěna v jihozápadní fasádě. Do těchto oken, tedy odvolací orgán umístil pomyslné kontrolní body.

Dále lze zjistit, že nejbližší okno obytné místnosti nemá parapet. Pro posouzení odstupového úhlu se použije kontrolní bod ve středu okna záměru v úrovni fasády ve výšce 1 m nad úrovní podlahy příslušné místnosti.
Odstupový úhel je splněn, pokud žádná navržená překážka nezasahuje do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° a v půdorysné výseči (horizontálním úhlu) alespoň 45°, počítáno od kontrolního bodu v posuzovaném okně obytné nebo pobytové místnosti stávající stavby. Horizontální úhel se započítává nejméně 25° od fasády stávající stavby.

Odvolací orgán při posouzení možného budoucího zastavění pozemků odvolatelů nepostupoval tak, že by pro každou část pozemku samostatně vyhodnocoval minimální rozsah horizontálního úhlu, který musí být podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 146/2024 Sb. zachován. Pro účely posouzení naopak zvolil přísnější postup, při němž uvažoval maximální rozsah horizontálního úhlu 130° a vymezil prostor, do něhož by případná budoucí stavba odvolatelů neměla zasahovat. Jedná se tedy o modelové posouzení přísnější než jaké vyžaduje uvedená vyhláška. Pokud i při uplatnění tohoto přísnějšího omezení zůstává na pozemcích odvolatelů zachována dostatečně rozsáhlá a souvislá plocha umožňující umístění budoucí stavby, je tím doloženo, že předmětné pozemky nebudou v důsledku umístění nyní povolovaného záměru zcela, ani v podstatném rozsahu, zbaveny možnosti budoucího zastavění.

Maximální rozsah takto uvažovaného horizontálního úhlu odvolací orgán promítl do situačního výkresu pomocí kružnicového oblouku se středem v kontrolním bodě. Poloměr tohoto oblouku odpovídá půdorysné vzdálenosti, která při uvažovaném sklonu 45° odpovídá výškovému rozdílu mezi kontrolním bodem a potenciální překážkou. Z geometrického hlediska tedy platí, že s rostoucí půdorysnou vzdáleností případné budoucí stavby od kontrolního bodu roste i výška, do níž může tato stavba zasahovat, aniž by překročila uvažovanou rovinu odstupového úhlu 45°.

Při tomto výpočtu odvolací orgán vycházel z výšky kontrolního bodu 1 m nad úrovní podlahy příslušné místnosti. Půdorysná vzdálenost kontrolního bodu od hranice pozemku odvolatelů, měřená ve směru uvažovaného odstupového úhlu, činí přibližně 6,3 m. Za předpokladu stejné výškové úrovně terénu a podlahy posuzované místnosti tak lze na hranici pozemku u bytového domu BD.A uvažovat s umístěním budoucí stavby o výšce přibližně 7,3 m. Ve vzdálenosti 2 m od této hranice, pokud se půdorysná vzdálenost od kontrolního bodu zvětší o 2 m, odpovídá tomuto modelovému posouzení výška přibližně 9,3 m, měřená od úrovně terénu. Jedná se o orientační hodnoty vycházející z geometrického vztahu odpovídajícího úhlu 45°.

Z výše uvedeného vyplývá, že výškovému omezení budoucí výstavby podléhá pouze malá část pozemku odvolatelů lokalizovaná mezi objekty BD.A a DB.B, pozemek je v tomto směru tedy zastavitelný.

Pro představu výše uvedené odvolací orgán zakreslil do schématu, kdy červeně je vyznačena plocha, ve které lze postavit stavbu vysokou 7,3 m – 11,0 m, světle modrou, kde lze postavit stavbu vyšší než 11,0 m a tmavě modrou barvou plocha, v níž se z hlediska posuzovaného zastínění oken obytných místností výškové omezení neuplatní.

Odvolací orgán zdůrazňuje, že uvedené výškové hodnoty a jejich grafické znázornění představují pouze orientační modelové vyhodnocení rozsahu možného výškového omezení. Nejedná se o návrh konkrétního řešení případné budoucí stavby odvolatelů ani o předjímání výsledku jejího povolování. Skutečné umístění a výškové řešení případné budoucí stavby bude nutné posoudit v samostatném řízení podle konkrétního návrhu a tehdy platných právních předpisů. Podstatné pro posouzení nynější námitky je, že i při použití přísnějšího modelového omezení zůstává na pozemcích odvolatelů zachována dostatečná plocha

umožňující jejich budoucí zastavění. Samotná skutečnost, že část pozemků bude z hlediska výšky případné budoucí zástavby omezena, proto neznamená, že by umístěním nyní povolovaného záměru byla budoucí zástavba pozemků odvolatelů znemožněna.

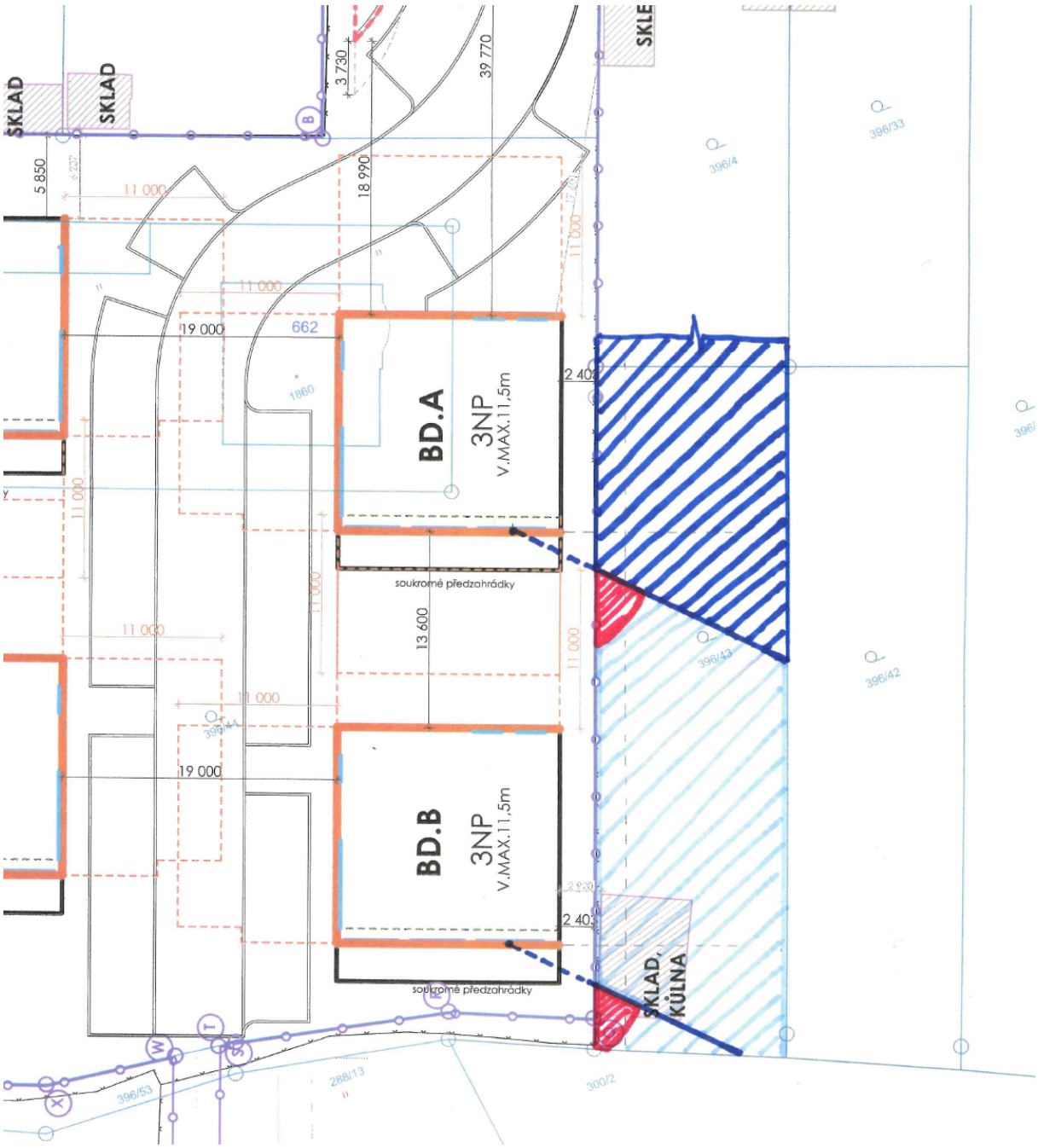


Schéma výškového posouzení.

Dále se odvolací orgán zabýval otázkou, zda je toto omezení odvolatelů v míře přípustné poměrům.

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30.04.2020, č. j. 6 As 171/2019 - 37 vyplývá, že správný postup při posouzení občanskoprávní námitky by měl být takový, že stavební úřad nejprve občanskoprávní námitku, na jejímž řešení se účastníci nedokázali dohodnout, posoudí z hlediska veřejného práva, tj. „*na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem*“. Pokud

neshledá rozpor s veřejným právem, který by bránil umístění stavby do území nebo jejímu povolení, učiní si následně o důvodnosti občanskoprávní námitky úsudek, aby mohl rozhodnout ve věci samé.

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývá, že stavební zákon neuvádí přesná kritéria, podle kterých má stavební úřad svůj úsudek učinit. Je však nasnadě, že stavební úřad musí při posuzování zahrnout i soukromoprávní hlediska. V první řadě se nabízí analogická aplikace § 1013 občanského zákoníku, byť tento ustanovení striktně dopadá pouze na imise již existující (tj. reálně působící), nikoliv na emise budoucí (tj. jen předpokládané). Úkolem stavebního úřadu je, aby na základě námitky uplatněné v řízení o umístění či povolení stavby posoudil, zda stavebník nehodlá přivádět imise přímo na pozemek jiného vlastníka (tzv. přímé imise), což § 1013 odst. 1 občanského zákoníku výslovně zakazuje. Zejména musí zvážit, zda nehrozí, že imise budou na pozemek jiného vlastníka vnikat samovolně (tzv. nepřímé imise) v míře nepřiměřené místním poměrům, přičemž by podstatně omezovaly obvyklé užívání sousedního pozemku. Stavbu, která by měla takto intenzivní negativní účinky na okolí, by stavební úřad do území neměl vpustit, nebo by měl ke snížení těchto dopadů stanovit omezující podmínky.

Přímé imise jsou účinky cíleně přiváděné na sousední pozemek – typicky například vyústění vodovodního okapu přímo na sousedovu zahradu. Takové imise jsou vždy nepřípustné, pokud k nim není zvláštní právní titul, například služebnost. U přímých imisí se ani nezkoumá míra obtěžování – jejich zákaz je automatický.

Naproti tomu imise nepřímé (hluk, kouř, pach, stín) vznikají na pozemku původce a šíří se přirozeně. Zde je klíčové posoudit, zda vliv překračuje místní poměry a zároveň **podstatně omezuje obvyklé užívání sousedovy nemovitosti**. Pokud jde o imisi běžnou a přiměřenou dané lokalitě, soused je povinen ji strpět.

Nahlédnutím do veřejně přístupných mapových podkladů a do projektové dokumentace odvolací orgán zjistil, že se na ulici Dělnická nachází převážně dvoupodlažní domy se šikmou střechou o výšce mezi cca 9 a 11 m. Domy jsou solitérního charakteru nebo dvojdomy (tedy jedna strana objektu je umístěna až na hranici pozemku). Pokud se týká rozmezí vzdálenosti od hranice pozemku domy jsou umístěny až na hranici pozemku, nebo ve vzdálenosti až cca 8 m. Odvolací orgán například zjistil, že objekt p.č. st. 615 je umístěn cca 2 m od hranice pozemku p.č. 258/11 o výšce v hřebeni cca 10,5 m (obdobně tak objekt p.č.st. 614, 616 či 1611 vše v k.ú. Kukleny).

Z výše uvedeného vyplývá, že je v dané lokalitě běžné umisťovat stavby o výšce přibližně 10,5 m ve vzdálenosti menší než 2,4 m od hranice pozemku nebo právě v této vzdálenosti. Odvolací orgán proto dospěl k závěru, že umístění posuzované stavby o výšce 11 m k atice ve vzdálenosti 2,4 m od hranice pozemku odpovídá charakteru okolní zástavby i místním poměrům.

S ohledem na uvedené skutečnosti odvolací orgán neshledal, že by umístění stavebního záměru mohlo vést ke vzniku nepřímých imisí v míře nepřiměřené místním poměrům nebo že by podstatně omezovalo obvyklé užívání sousedních nemovitostí. Námitku proto vyhodnotil jako nedůvodnou.

V kontextu těchto místních poměrů, výškového řešení navrhovaných bytových domů, jejich vzdálenosti od hranice pozemků odvolatelů a výše uvedeného vyhodnocení budoucích prostorových možností pozemků odvolatelů odvolací orgán neshledal, že by navržený záměr představoval nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva.

Odvolací orgán tak na základě výše uvedeného konstatuje, že umístěním nyní posuzovaného záměru nedojde ke znemožnění budoucí zástavby pozemků ve vlastnictví odvolatelů.

Omezení, která se mohou při budoucím umisťování staveb na těchto pozemcích uplatnit v důsledku realizace nyní posuzovaného záměru, přitom odvolací orgán s ohledem na charakter a podmínky dané lokality považuje za přiměřená.
Odvolatelé rovněž zdůrazňují, že neusilují nutně o výstavbu dvojdomu, ale chtějí zachovat možnost umístit na svém pozemku běžný rodinný dům při dodržení požadavků na odstupy od obou sousedních pozemků. Namítají, že stavební úřad jejich budoucí stavební záměr nesprávně označil za pomyslný či iluzorní a nevzal dostatečně v úvahu jejich dlouhodobý zájem o výstavbu, který podle nich projevovali již v 80. letech. V této souvislosti odvolatelé namítají nedostatečnou koordinaci navržené stavby s předpokládaným budoucím využitím sousedních pozemků a s komunikací vymezenou územním plánem. Dovozují, že stavební úřad měl při umisťování stavby postupovat šetrněji k jejich oprávněným zájmům podle § 76 odst. 2 a § 90 zákona č. 183/2006 Sb. ve spojení s § 18 a § 19 téhož zákona, a odkazují přitom na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.09.2008 č. j. 2 As 49/2007-191.

Pokud jde o otázku odstupových vzdáleností, odvolací orgán odkazuje na výše uvedené posouzení, z něhož vyplývá, že z hlediska odstupových vzdáleností není budoucí zástavba pozemků odvolatelů nyní posuzovaným záměrem omezena nad rámec obecných požadavků na umisťování staveb.

Dále k této otázce odvolací orgán uvádí, že lze odkázat na aktuální judikaturu Nejvyššího správního soudu, která při posuzování obdobných případů vychází mimo jiné z rozsudku č. j. 1 As 35/2007-57, v němž je uvedeno, že „ *jakkoliv je stavební úřad povinen podle § 4 odst. 1 vyhlášky při umísťování staveb respektovat předpokládaný rozvoj území a podle § 37 odst. 2 stavebního zákona posoudit žádost stavebníka podle územně plánovací dokumentace,* ***není povinen zohledňovat nepodložené úmysly sousedů stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví****. Některé novější názory právní teorie nicméně zastávají stanovisko, že postačí, je-li konkrétní sousední pozemek pro stavbu rodinného domu určen územně plánovací dokumentací, nebo vyplývá-li to jednoznačně z konkrétních územně technických podmínek (srov. Doležal, J., Mareček, J., Vobořil, O.: Stavební zákon v teorii a praxi. Linde Praha a. s., 2003, s. 454). K tomu lze poznamenat, že aby byl jednoznačný úmysl souseda postavit na vedlejším pozemku rodinný dům čitelný z územně plánovací dokumentace (bez toho, že by soused sám požádal o územní rozhodnutí v tomto smyslu), musela by se tato dokumentace svým rozsahem a konkretizací přibližovat územnímu rozhodnutí, tj. musela by jako jediné možné budoucí využití daného pozemku stanovit stavbu rodinného domu. Stejně tak z územně technických podmínek by toto určení území muselo samo o sobě vyplývat (tedy že pozemek nelze v dané lokalitě smysluplně využít k jiným účelům, než ke stavbě rodinného domu). Pokud tomu tak není, tj. reálných možností využití daného pozemku je více, nelze k možné stavbě rodinného domu přihlížet a situaci může zvrátit pouze sám soused tím, že požádá o územní rozhodnutí o umístění takové stavby. Opačný postup by byl neúnosný: stavební úřad by byl nucen brát v potaz všechny v úvahu připadající alternativy rozvoje daného území ve vlastnictví souseda, což by zřejmě vedlo k omezení stavebních záměrů stavebníka, a to na základě neurčité domněnky, že by v budoucnu stavebníkova stavba mohla ohrozit některý možný způsob využití sousedního území.“*

Dále lze odvolacím orgánem odkázat na rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 26.09.2012 sp. zn. 30A 22/2011 – 67, ze kterého vyplývá, že ustanovení § 76 odst. 2 stavebního zákona, podle něhož každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 téhož zákona a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, nepředstavuje korektiv, za jehož použití by vlastníci sousedních pozemků a staveb mohli nárokovat, aby záměr žadatele o vydání územního rozhodnutí byl upraven v jejich zájmu výhodněji, než stanovuje stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, zejména obecné požadavky na využívání území.

Pokud se týká odkazu odvolatelů na rozsudek Nejvyššího správní soudu ze dne 12.09.2008 spis. zn. 2 As 49/2007-191, ten se zabývá procesním a argumentačním právem souseda,

nikoliv jeho subjektivním veřejným právem na určitý výsledek řízení. Odvolatelé se tedy mohou domáhat varianty šetrnější k jejich zájmům, nicméně stavebnímu úřadu neplyne povinnost tomuto požadavku vyhovět.

K výše uvedenému odvolací orgán shrnuje, že nyní posuzovaný stavební záměr neznemožňuje budoucí výstavbu na pozemcích odvolatelů. Odvolatelé v současné době nemají u stavebního úřadu podánu žádost o povolení konkrétního stavebního záměru, jehož umístění by bylo třeba koordinovat s nyní posuzovaným záměrem. Jejich obecný zájem na budoucí výstavbě rodinného domu, byť dlouhodobě deklarovaný, proto sám o sobě nezakládá povinnost stavebního úřadu přizpůsobit umístění předmětných bytových domů konkrétní, dosud blíže nespecifikované představě o budoucím využití jejich pozemků. Případný konkrétní stavební záměr odvolatelů bude posuzován v samostatném řízení podle právní úpravy rozhodné pro toto řízení. Odvolací orgán proto tuto námitku považuje za nedůvodnou. Odvolací orgán proto považuje námitku za nedůvodnou.

Dále pod bodem č. 2 odvolatelé namítají způsob vypořádání námitek podaných dne 05.02.2026. Odvolatelé uvádí, že se stavební úřad samostatně a dostatečně nevypořádal s jejich pozdějšími námitkami ze dne 05.02.2026, neboť v odůvodnění pouze uvedl, že se ztotožnil s vyjádřením stavebníka a projektanta ze dne 27.02.2026, a proto námitkám nevyhověl. Podle odvolatelů tak stavební úřad nahradil vlastní posouzení námitek stanoviskem účastníka řízení s protichůdným zájmem a neuvedl vlastní právní a skutkové úvahy, na jejichž základě námitky odmítl. V této souvislosti namítají nepřezkoumatelnost rozhodnutí v uvedeném rozsahu a odkazují na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 01. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45.

Ustanovení § 89 odst. 1 stavebního zákona stanoví, že námitky účastníků řízení musí být v územním řízení uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží a „[j]estliže dojde k upuštění od ústního jednání, musí být […] námitky účastníků řízení uplatněny ve stanovené lhůtě; jinak se k nim nepřihlíží“.

Jak je patrné ze shora citovaných ustanovení, územní řízení je ze zákona ovládáno koncentrační zásadou, která se projevuje tím, že účastníci řízení musí své námitky uplatnit při ústním (případně veřejném) jednání, a dojde-li k upuštění od jednání, ve stanovené lhůtě, jinak se k nim nepřihlíží.

Z uvedeného vyplývá, že stavební úřad byl povinen nejprve posoudit, zda podání odvolatelů ze dne 05.02.2026 obsahuje nové námitky, které nebyly uplatněny ve lhůtě podle § 89 odst. 1 stavebního zákona, nebo zda jím odvolatelé pouze rozvíjejí již uplatněné námitky, případně reagují na upravenou část dokumentace či nově předložené podklady. K novým námitkám, které nebyly uplatněny ve stanovené lhůtě a netýkaly se nově předložených či změněných podkladů, nebylo možné přihlížet. Pokud stavební úřad při vypořádání námitek vycházel z vyjádření žadatele a projektanta ze dne 27.02.2026, byl současně povinen sám vyhodnotit jeho obsah a uvést vlastní skutkové a právní úvahy, na jejichž základě námitkám nevyhověl.

Z podání odvolatelů ze dne 05.02.2026 vyplývá, že nadále namítají možné ovlivnění vydatnosti či kvality podzemních vod v důsledku realizace předmětného záměru. Touto námitkou se stavební úřad zabýval již v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že odvolatelé tuto otázku uplatnili rovněž v odvolání, odvolací orgán se jí podrobně zabývá v další části tohoto rozhodnutí.

Další část podání ze dne 05. 02. 2026 představuje nesouhlas odvolatelů s vyjádřením žadatele k jejich námitce týkající se zastínění pozemků. Touto námitkou se stavební úřad zabýval v odůvodnění napadeného rozhodnutí a odvolací orgán se s ní vypořádal rovněž výše v tomto rozhodnutí. Konstatoval, že požadavky čl. 3, 4 a 5 ČSN 73 4301 na oslunění pozemků určených k rekreaci jsou splněny, neboť pozemek odvolatelů bude dne 1. března osluněn po

dobu nejméně 5 hodin a 43 minut, tedy výrazně nad rámec požadavku alespoň tříhodinového oslunění minimálně poloviny jeho plochy.
V podání ze dne 05.02.2026 odvolatelé uvedli, že požadují ujištění, že výstavba rodinného domu je na jejich pozemku možná bez jakýchkoliv omezení a že proti jejich výstavbě nebude žadatel ani případní majitelé bytových jednotek brojit.

K výše uvedenému musí odvolací orgán konstatovat, že v odvoláním napadeném rozhodnutí stavební úřad uvedl, že jejich pozemek zůstane zastavitelný a odvolací orgán se na základě všeho uvedeného v tomto rozhodnutí, se závěrem stavebního úřadu ztotožňuje. Pokud se týká požadavků na ujištění ohledně výstavby rodinného domu na jejich pozemku bez omezení odvolací orgán odkazuje, na již výše uvedené, že nelze zohledňovat nepodložené úmysly sousedů stavebníka týkající se pozemků v jejich vlastnictví. Požadavky na možnou budoucí výstavbu rodinného domu, vzejdou z konkrétních právních předpisů platných v době podání žádosti a z projektu samotného. Rovněž nelze v tomto řízení omezovat budoucí práva případných účastníků dosud nezahájených řízení.

Dále ve vyjádření ze dne 05.02.2026 odvolatelé uvedli, že nesouhlasí s izolační zelení při hranici s jejich pozemkem, jelikož již i v současné době není ze strany vlastníka pozemku zeleň udržována.

Pokud jde o nesouhlas odvolatelů s umístěním izolační zeleně při hranici jejich pozemků, odvolací orgán uvádí, že tato námitka nebyla uplatněna ve lhůtě podle § 89 odst. 1 stavebního zákona a netýká se změny dokumentace ani nově předložených podkladů. Jedná se proto o námitku opožděnou, k níž nebylo možné přihlížet. Nicméně odvolací orgán uvádí, že případná výsadba na pozemku žadatele podléhá limitům dle občanskoprávních předpisů stejně tak námitka týkající se údržby zeleně se týká povinností vlastníka pozemku a soukromoprávních vztahů.

Dále odvolatelé ve svém podání ze dne 05.02.2026 uvádějí, že navrhují provést podél jejich garáže odvětraný a rozebíratelný plot. Touto námitkou se stavební úřad rovněž ve svém rozhodnutí zabýval, když uvedl, že oplocení u stavby garáže není předmětem řízení. Odvolací orgán se s vypořádáním stavebního úřadu ztotožňuje, a doplňuje, že rozsah žádosti upravuje žadatel a stavebník není vázán návrhy účastníků řízení ohledně podoby nemovitosti či rozsahu záměru.

Odvolatelé svým podáním ze dne 05.02.2026 rozšířili svou námitku týkající se hluku ze stavební činnosti, když uvedli, že nelze akceptovat nadměrný hluk z výstavby v době od 17hod do 7hod ranní a dále se odvolali na zákaz stavební činnosti v neděli uvedený v zápisu KMS Kukleny.

Odvolací orgán uvádí, že požadavky týkající se organizace a časového režimu provádění stavebních prací se vztahují především k samotné realizaci stavby, nikoliv k jejímu umístění v území, jak ostatně uvedl i stavební úřad. Ochrana před hlukem při provádění stavebních prací se řídí příslušnými právními předpisy, zejména nařízením vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zápis KMS Kukleny sám o sobě nepředstavuje závazný podklad, z něhož by stavebnímu úřadu vyplývala povinnost stanovit požadovaný časový režim stavebních prací.

Dále odvolatelé ve svém podání ze dne 05.02.2026 uvedli, že trvají na tom, aby byla přijata opatření k zabránění znečišťování okolních komunikací.

K této námitce stavební úřad nepřihlížel, jelikož svým rozsahem náleží do řízení o povolení stavby. Dále odvolací orgán doplňuje, že osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. Odvolacímu orgánu nezbývá než konstatovat, že tato námitka nesměřuje k ochraně vlastnických práv odvolatelů, jelikož nejsou vlastníky předmětných

okolních komunikací. Tato námitka se týká především organizace a způsobu provádění stavebních prací, nikoliv k jejímu umístění v území.

Ve svém vyjádření ze dne 05.02.2026 dále uvedli, že nebylo reagováno na jejich námitku ohledně parkování, kde uvedli, že požadují, aby veškerá doprava v klidu stavební techniky a všech dodavatelů probíhala na pozemku předmětného záměru. K této námitce stavební úřad rovněž nepřihlížel, jelikož svým rozsahem náleží do řízení o povolení stavby.

Odvolací orgán k tomu uvádí, že požadavek na zajištění parkování stavební techniky a vozidel dodavatelů výhradně na pozemcích záměru se vztahuje k organizaci realizace stavby. Samotné územní rozhodnutí proto nezakládá povinnost stavebníka zajistit, aby veškerá vozidla související s realizací stavby parkovala výhradně na pozemcích záměru. Při provádění stavby je však stavebník povinen respektovat příslušné právní předpisy, včetně pravidel provozu na pozemních komunikacích. Případné porušování těchto pravidel při parkování vozidel je věcí příslušných orgánů vykonávajících dohled nad provozem na pozemních komunikacích.

K ostatním námitkám ve svém vyjádření ze dne 05.02.2026 odvolatelé uvedli, že jsou z jejich pohledu vyřešené.

Odvolací orgán na základě výše uvedeného uzavírá, že podání odvolatelů ze dne 05.02.2026 obsahovalo jednak rozvedení námitek, které odvolatelé uplatnili již v průběhu územního řízení a s nimiž se stavební úřad vypořádal v odůvodnění napadeného rozhodnutí, jednak požadavky a výhrady, které se týkají otázek nesouvisejících přímo s posouzením umístění předmětného záměru, případně námitky, k nimž nebylo možné vzhledem ke koncentrační zásadě přihlížet. Odvolací orgán proto neshledal, že by postup stavebního úřadu při vypořádání podání ze dne 05.02.2026 zakládal nezákonnost nebo nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí, a odvolací námitku považuje za nedůvodnou.

Dále odvolatelé pod odvolací námitkou č. 3 namítali možné ovlivnění studny a podzemních vod. Odvolatelé nesouhlasí se zamítnutím námitky týkající se možného negativního vlivu hlubinného založení bytových domů pomocí pilot na jejich studnu a podzemní vody. Namítají, že stavební úřad vycházel pouze z posudku předloženého stavebníkem, zpracovaného Mgr. Dobiášem dne 01.10.2025, aniž by zajistil nezávislé odborné posouzení namítaných rizik.

Za nesprávné považují rovněž zpochybnění jejich námitky s odkazem na nejasnou právní povolenost studny, neboť tato okolnost podle nich sama o sobě nevypovídá o možném vlivu pilotového založení na hladinu, vydatnost a kvalitu vody. Uvádějí, že studna se na místě nachází a je dlouhodobě využívána k zásobování jejich domácnosti. Podle znaleckého posudku z roku 1988 měla být přibližně 66 let stará, tedy zřízená kolem roku 1922, a její hloubka měla činit přibližně 7 m. Odvolatelé tvrdí, že jde o studnu zřízenou před 01.01.1955, na kterou se vztahuje právní režim podle § 127 odst. 7 zákona č. 254/2001 Sb., a odkazují rovněž na výklad Ministerstva zemědělství č. 70 k vodnímu zákonu.

Namítají, že hloubka pilotového založení přesahuje úroveň dna studny, což podle nich zvyšuje riziko ovlivnění místních hydrogeologických poměrů. Požadují proto, aby odvolací orgán zajistil nezávislé odborné posouzení vlivu stavby na studnu a podzemní vody a vyžádal si stanovisko příslušného vodoprávního úřadu.

Na základě vznesené námitky vznikly odvolacímu orgánu pochybnosti, zda z hlediska ochrany podzemních vod byla dostatečně posouzena možnost ovlivnění podzemních vod, zejména kvality a vydatnosti studny odvolatelů, realizací navržené stavby, a zda hydrogeologický posudek (vyjádření) založený ve spise představuje v tomto směru dostatečný podklad pro rozhodnutí. Rovněž vznikla pochybnost, zda byly dostatečně chráněny veřejné zájmy podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.

Odvolací orgán tedy dne 29.07.2026 opatřením č.j. KUKHK-UP-2026-15237-4 požádal o součinnost ve výše uvedených otázkách Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení vodního hospodářství (dále také „odbor ŽP“).

Dne 10.09.2026 obdržel vyjádření č.j. KUKHK-ZP-2026-18735-2 odboru ŽP, ve kterém bylo uvedeno následující:

„Odbor ŽP sděluje k jednotlivým otázkám následující:

Ad 1. Podkladem uvedeného územního řízení bylo závazné stanovisko Magistrátu města Hradec odboru životního prostředí ze dne 19.06.2024, č.j. SZ MMHK/373495/2024ŽP1/Pot, jehož součástí bylo závazné stanovisko vodoprávního úřadu (dále také „závazné stanovisko“), vydané podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění předpisů ke dni vydání závazného stanoviska (dále také vodní zákon) k uvedenému záměru. Jako podklad pro vypracování závazného stanoviska byl použit hydrogeologický posudek pro vsakování srážkových vod z bytových domů a obslužné komunikace, který vypracoval Mgr. Vojtěch Dobiáš v květnu 2024. Závazné stanovisko posoudilo záměr z hlediska vlivů na zájmy chráněné vodním zákonem, byť je zřetelně jednotlivě nevyjmenovalo. V rámci řízení bylo doloženo vyjádření k námitkám účastníků řízení Mgr. Dobiáše ze dne 01.10.2025, ve kterém byl záměr posouzen právě z hlediska vlivu na okolní vodní zdroje. Uvedené vyjádření má formu vyjádření odborně způsobilé osoby. Krajský úřad sděluje, že z hlediska obsahového je přesvědčivé a dostatečně vypovídající a je dostačujícím podkladem pro rozhodnutí.

Ad 2. Krajský úřad sděluje, že zájmy, chráněné vodním zákonem, byly v řízení posuzovány ve dvou úrovních. Prvně závazným stanoviskem, které jmenovitě posoudilo záměr z hlediska ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona, tedy z hlediska zásobování vodou, odkanalizování a řešení srážkových vod, v ostatních nekonkretizovaných zájmech pak obecným vydáním souhlasu z hlediska zájmů, chráněných vodním zákonem. Posouzení z hlediska ovlivnění okolních vodních zdrojů a obecně podzemních vod bylo dále provedeno přímo stavebním úřadem v rámci rozhodnutí s využitím již citovaného odborného vyjádření Mgr. Dobiáš, 01.10.2025. Krajský úřad považuje posouzení za dostatečné.

Lze tak souhrnně konstatovat, že zájmy, chráněné vodním zákonem, byly posouzeny dostatečně a správně.

Nad rámec výše uvedeného odbor ŽP doplňuje, že ověřil všechny ostatní zájmy, chráněné vodním zákonem. V místě záměru není odboru ŽP známa existence žádného stávajícího vodního díla, které by se záměrem kolidovalo (kromě uvedeného hlavního melioračního zařízení). Záměr se nenachází v ochranném pásmu vodního zdroje. Na pozemcích záměru se nenachází hlavní odvodňovací zařízení ani podrobné meliorační zařízení. V místě záměru není evidován (https://voda.gov.cz) žádný odběr povrchové či podzemní vody, který by se záměrem kolidoval. Záměr není v kolizi s žádným objektem pozorovací sítě podzemních vod Českého hydrometeorologického ústavu. Pozemky záměru nejsou dotčeny starými ekologickými zátěžemi. Z pohledu ovlivnění odtokových poměrů charakterizujících velikost přímého odtoku, tyto nebudou záměrem významně ovlivněny, srážkové vody jsou zasakovány v místě. Záměr nekoliduje s žádnými objekty již realizovanými hydrogeologickými vrty. Záměr se nenachází ve stanoveném území Chráněné oblasti přirozené akumulace vod dle nařízení vlády č. 85/1981 Sb., o chráněných oblastech přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les, Severočeská křída, Východočeská křída, Polická pánev, Třeboňská pánev a Kvartér řeky Moravy. Vzhledem k charakteru záměru lze rovněž vyloučit dopad na zranitelné oblasti (definovány § 33 vodního zákona, týkají se vlivu dusičnanů ze zemědělské činnosti) i na citlivé oblasti (definovány § 32 vodního zákona, týkají se vlivu nutrientů na vodní zdroje).“

Odvolací orgán v souladu se zásadou procesní ekonomie (dle § 6 odst. 2 správního řádu) přebírá toto odborné odůvodnění do tohoto rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že posuzování vlivu na životní prostředí je vysoce odbornou a specializovanou činností a odbor ŽP disponuje zákonnou a odbornou kompetencí a jeho argumentace je logická, srozumitelná a plně reaguje na specifika daného problému, bylo by duplicitní tytéž závěry mechanicky přepisovat nebo formulovat jinými slovy. Správní orgán proto tyto odborné závěry činí součástí vlastního odůvodnění a konstatuje, že v řízení bylo prokázáno, že předmětným záměrem je riziko ovlivnění kvality a kvantity podzemní vody zanedbatelné.

Dále pro úplnost odvolací orgán uvádí, že předmětem řízení nebylo prokazovat, zda je studna ve vlastnictví odvolatelů povolená či nikoliv, rovněž stavební úřad v tomto ohledu v odůvodnění svého rozhodnutí neučinil žádné závěry. Stavební úřad pouze konstatoval, že odvolatelé neuvedli dostatečné údaje o své studni, to učinili až v odvolání.

Odvolací orgán se neztotožňuje se závěrem odvolatelů, že by stavební úřad předmětnou námitku odmítl, naopak ji vypořádal s odkazem na vyjádření odborně způsobilé osoby Mgr. Dobiáše ze dne 01.10.2025 a konstatoval, že podaná námitka je nedůvodná.

Pokud se týká návrhu odvolatelů na nezávislé odborné posouzení, odvolací orgán uvádí, že podle druhé věty ustanovení § 52 správního řádu, správní orgán není návrhy účastníků vázán, vždy však provede důkazy, které jsou potřebné ke zjištění stavu věci. Pokud má tedy správní orgán za to, že byl dostatečně zjištěn skutkový stav, není povinností navržený důkaz provést.

Odvolací orgán uvádí, že stav věci byl dostatečně zjištěn, vyjádření odborně způsobilé osoby Mgr. Dobiáše ze dne 01.10.2025 je přesvědčivé, dostatečně vypovídající a je dostačujícím podkladem pro rozhodnutí. Zde je potřeba rovněž zdůraznit, že sami odvolatelé nepředkládají žádný posudek, který by dokazoval opak.

Odvolací orgán vzhledem ke všemu výše uvedenému považuje odvolací námitku za nedůvodnou.

Odvolatelé pod bodem č. 4 namítají nesoulad stavby s charakterem a strukturou okolní zástavby. Odvolatelé uvádí, že navržený soubor čtyř bytových domů neodpovídá charakteru okolní zástavby tvořené podle jejich tvrzení převážně rodinnými domy se zahradami. Poukazují na konkrétní stavby v okolí, zejména č. p. 212, 213, 214, 215, 245, 254, 697, 692, 743 a 308 v katastrálním území Kukleny, které jsou podle údajů katastru nemovitostí evidovány jako rodinné domy. Nesouhlasí proto s tvrzeními stavebního úřadu, že se záměr nachází mezi stávajícími bytovými domy a že okolní struktura zahrnuje jak rodinné, tak bytové domy. Dovozují, že posouzení souladu záměru s charakterem území vychází z nesprávně zjištěného skutkového stavu.

Dále namítají, že soubor čtyř bytových domů o třech nadzemních podlažích představuje intenzitu a charakter zástavby neodpovídající okolním rodinným domům se zahradami, a to ani v případě, že územní plán obecně připouští bytové domy do tří nadzemních podlaží. Odkazují na § 20 odst. 1 a § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a na § 76 odst. 2 stavebního zákona.

Vnitřní rozpor rozhodnutí spatřují rovněž v tom, že stavební úřad při obhajobě třípodlažní výšky odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12.03.2010, č. j. 7 As 13/2010-145, týkající se území s převážně řadovými rodinnými domy, zatímco v jiných částech odůvodnění hovoří o existenci bytových domů v okolí.

Odvolatelé dále požadují prověřit soulad souboru bytových domů s územním plánem, zejména s vymezeným typem struktury zástavby „izolovaná“ podle výkresu A.2.2 Urbanistická koncepce a s regulativem koeficientu zeleně. Namítají, že samotná přípustnost bytových domů

v ploše bydlení neznamená, že je přípustná jakákoli jejich prostorová a urbanistická podoba, a žádají ověření souladu záměru s územním plánem podle § 90 stavebního zákona.

Na podporu svých námitek poukazují na nesouhlasné stanovisko Komise místní samosprávy Kukleny přijaté dne 11.02.2026, zachycené v zápisu č. 2/2026, bod 26/02/04. Podle odvolatelů komise odmítla záměr „Rezidence Kukleny“ z důvodu narušení okolní zástavby rodinných domů a omezení budoucí výstavby podél plánované komunikace směrem k ulici Zdeňka Wirtha,a současně požádala o zpracování urbanistické studie. Odvolatelé namítají, že stavební úřad stanovisko komise, které mu bylo zasláno podáním ze dne 01.03.2026, č. j. 129366/2026, nesprávně posoudil pouze jako nepodepsaný e-mail paní Nekolové a jeho věcným obsahem se nezabýval, ačkoli podle odvolatelů šlo o doložitelné stanovisko komise. Požadují proto zohlednění tohoto stanoviska při přezkoumání souladu záměru s charakterem území a jeho budoucím rozvojem.

Zde chce odvolací orgán předně uvést, že odvolatelé v řízení před stavebním úřadem námitku nesouladu stavby s charakterem okolní zástavby a nesouladu stavby s územním plánem neuplatnili. V řízeních vedených na žádost, se dokazování skutkového stavu soustředí do řízení před správním orgánem prvního stupně. Proto zákonodárce zakotvil v § 82 odst. 4, správního řádu, zásadu koncentrace řízení. **To znamená, že v odvolání již není možno vznášet nové námitky a předkládat nové důkazy, pokud účastníkovi řízení nic nebránilo je uplatnit v řízení na prvním stupni.**

Odvolací orgán tedy uvádí, že jelikož odvolatelé nevznesli tuto námitku již v průběhu řízení před správním orgánem prvního stupně, odvolací orgán není povinen se jí zabývat v odvolacím řízení.

V tomto ohledu by tedy k pozdě uplatněným námitkám neměl odvolací orgán přihlížet. Zároveň je však nutno připomenout závěry judikatury, že velký průlom do pravidla koncentrace představuje tzv. námitka zákonnosti. Pokud je obsahem uplatněné námitky tvrzení o porušení kogentního předpisu hmotného nebo procesního práva, je správní orgán povinen se námitkou zabývat i v případě, že byla uplatněna po marném uplynutí lhůty (viz např. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 17.05.1999, č. j. 6 A 95/94- 87, rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.11.2003, č. j. 52 Ca 1/2003 – 77, nebo rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 06.02.2008, č. j. 6 As 37/2006 – 122, a ze dne 24.10.2007, č. j. 1 As 25/2007 – 70). Námitkou zákonnosti se tedy odvolací orgán musí zabývat vždy, protože jeho povinností je respektovat právní předpisy bez ohledu na to, zda jejich porušení někdo namítl, či nikoli. **Časové koncentraci tak budou podléhat v konečném důsledku pouze námitky týkající se věcné správnosti zvoleného řešení, tedy toliko zvolení nejvhodnějšího řešení stavby za konkrétních podmínek, a tvrzení účastníků týkající se skutkového stavu rozhodného pro ochranu pouze soukromého** (a nikoli veřejného) **zájmu** (viz též ADAMUSOVÁ, Zuzana. Zásada koncentrace v územním a stavebním řízení. Právní rozhledy. 2018, č. 19, s. 674-678).

Na základě vznesené námitky vznikly odvolacímu orgánu pochybnosti, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací.

Odvolací orgán tedy dne 29.07.2026 opatřením č.j. KUKHK-UP-2026-15237-3 požádal o součinnost ve výše uvedených otázkách Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení územního plánování (dále také „krajský úřad“).

Dne 19.08.2026 obdržel vyjádření č.j. KUKHK-UP-2026-15638-2 krajského úřadu, ve kterém bylo uvedeno následující:

„*Z dokumentace týkající se předmětného záměru, zapůjčené odvolacím orgánem, označené „Residence Kukleny“, dokumentace pro rozhodnutí o umístění stavby, zodpovědný projektant*

Ing. arch. Jaromír Chmelík, autorizovaný architekt (ČKA 03 678), s datem 09/2021, revize 06/2025, respektive 12/2025 (dále jen „dokumentace k záměru“), vyplývá, že navrhovaný stavební záměr je situován na pozemcích p. č. st. 1860 a 2860 a p. č. 288/13, 310/5, 396/1, 396/44, 396/47, 396/52, 396/53 a 396/54, v katastrálním území Kukleny (dále také „pozemky dotčené záměrem“).

Z obsahu dokumentace k záměru vyplývá, že předmětem navrhovaného stavebního záměru je „novostavba čtyř bytových domů včetně nové dopravní obsluhy a technické infrastruktury“, s účelem užívání „stavba pro bydlení nízkopodlažní“. Jak je dále patrné, předmětný stavební záměr je členěn na objekty SO.01 - Bytové domy A, B, C, D; SO.02 - zpevněné plochy a komunikace; SO.03 - splašková kanalizace; SO.04 - srážková kanalizace; SO.05 – veřejný vodovod; SO.06 - plynovod; SO.07 - distribuční kabelové vedení NN; SO.08 – kabelové rozvody sdělovacích sítí; SO.09 - veřejné osvětlení; SO.10 - sadové úpravy; SO.11 – oplocení; SO.12 – drobná architektura. Jedná se o čtyři bytové domy o 3 nadzemních podlažích, z nichž poslední podlaží je ustupující.

Dokumentace k záměru obsahuje vyhodnocení souladu záměru s již neplatným Územním plánem města Hradec Králové, schváleným dne 21.02.2000.

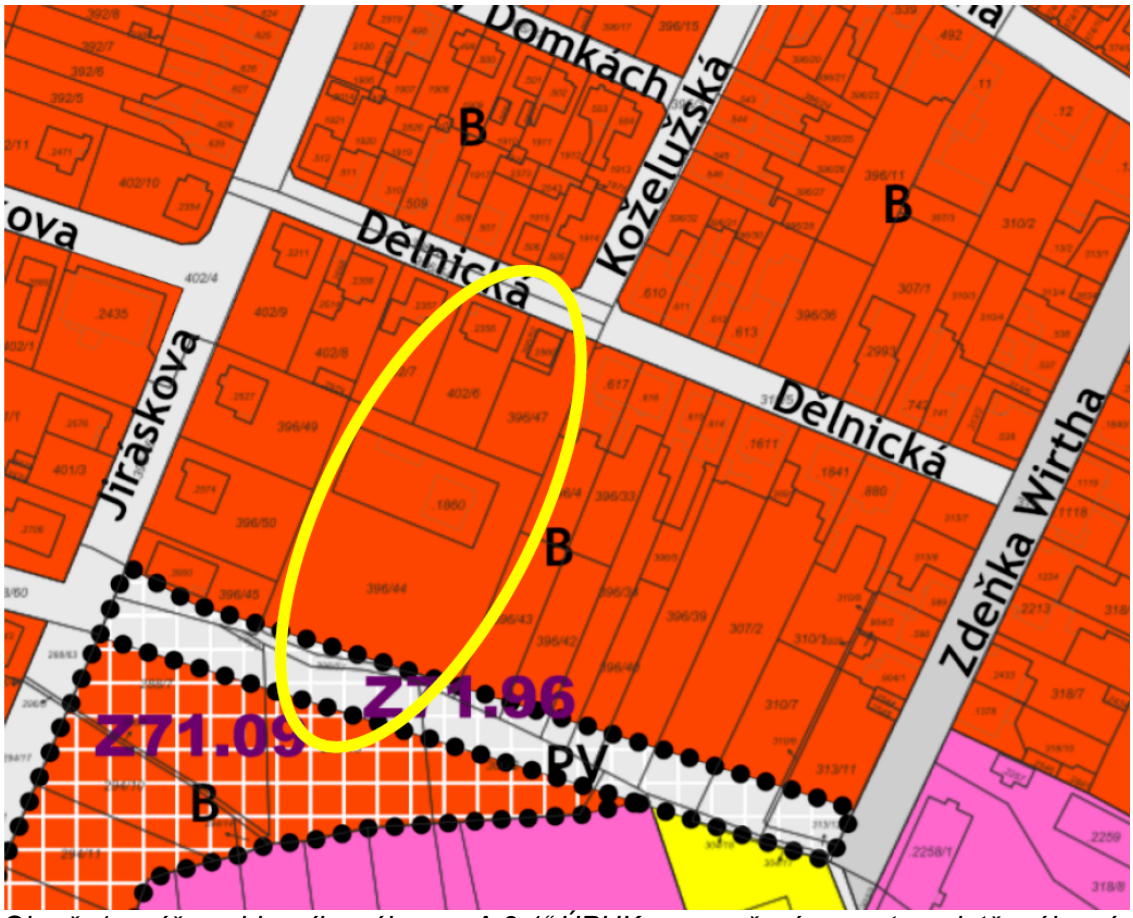
Pokud se týká posouzení záměru z hlediska jeho souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Hradec Králové, zjistil krajský úřad následující skutečnosti.

Zastupitelstvo města Hradec Králové vydalo na svém 33. zasedání konaném dne 27.01.2026, usnesením č. ZM/2026/1502 Územní plán Hradce Králové (dále jen „ÚPHK“) formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 13.03.2026.

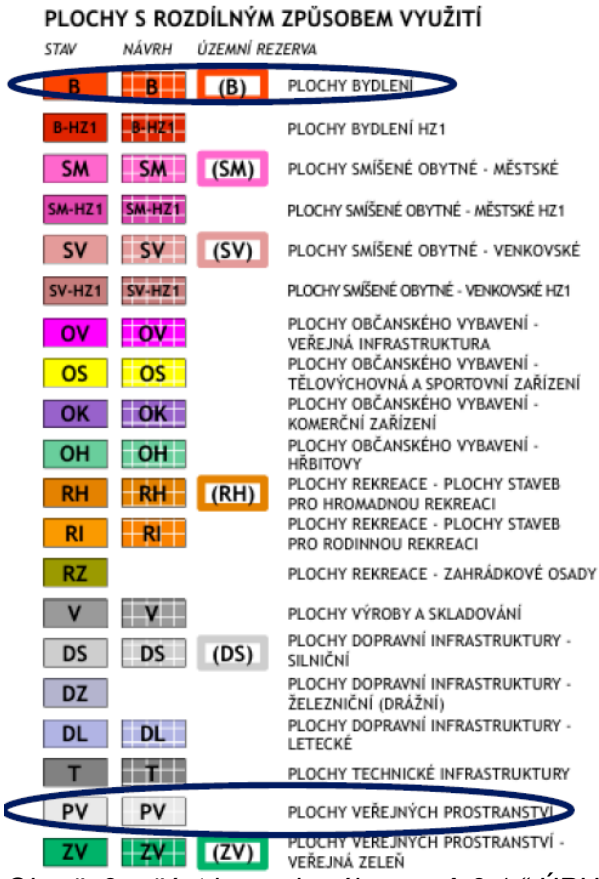
Nahlédnutím do grafické části ÚPHK, konkrétně hlavního výkresu (viz obr. č. 1 a 2 níže) bylo zjištěno, že pozemky dotčené záměrem v katastrálním území Kukleny jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití „Plochy bydlení B“ a „Plochy veřejných prostranství PV“.

Konkrétně pak pozemky p. č. st. 1860, 2860 a p. č. 396/44, 396/47, 396/52 se nacházejí v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy bydlení B“, stav a pozemky p. č. 396/1, 396/54, 310/5, v zastavěném území, v ploše „Plochy veřejných prostranství PV“, stav (ulice Dělnická).

Pozemek p. č. 396/53 a část p. p. č. 288/13 jsou součástí zastavitelné plochy „Z71.96“, plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy veřejných prostranství PV“, návrh a část pozemku p. č. 288/13 je pak součástí zastavitelné plochy „Z71.09“, plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy bydlení B“, návrh.



Obr. č. 1 – výřez z hlavního výkresu „A.2.1“ ÚPHK s vyznačením prostoru dotčeného záměrem (žlutý ovál)



Obr. č. 2 – část legendy výkresu „A.2.1.“ ÚPHK

Pro pozemky v katastrálním území Kukleny, na kterých je předmětný záměr dle dokumentace k záměru navrhován a jenž jsou součástí plochy s rozdílným způsobem využití „Plochy bydlení B“, je v ÚPHK stanovena následující regulace:
*„**Plochy bydlení B***

<u>hlavní využití:</u>
Bydlení v bytových a rodinných domech.

<u>přípustné využití:</u>
- *stavby a zařízení občanského vybavení, které je veřejnou infrastrukturou (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod.);*
- *stavby a zařízení komerčního občanského vybavení (stavby a zařízení pro administrativu, stavby ubytovacích zařízení kategorie nejvýše penzion, stavby a zařízení pro stravování, stavby a zařízení pro nerušící služby apod.);*
- *stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu;*
- *veřejná prostranství, veřejná a soukromá zeleň;*
- *dětská hřiště, venkovní sportoviště;*
- *místní a účelové komunikace, stezky pro pěší, cyklistické stezky (také jako turistické trasy, naučné stezky, stezky pro rekreační sport apod.);*
- *garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní vozidla;*
- *hromadné garáže mimo plochy vnitrobloků;*
- *stavby a zařízení pro civilní ochranu;*
- *stavby a zařízení technické infrastruktury;*
- *stavby, zařízení a opatření ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami a pro odstraňování jejich důsledků;*
- *vodní plochy a vodní toky.*

podmíněně přípustné využití:

- *stavby pro obchod za podmínky, že zastavěná plocha stavby nepřesáhne 1000 m²;*
- *stavby pro skladování za podmínky, že souvisejí se stavbou v hlavním, nebo přípustném využití;*
- *stavby pro nakládání s odpady za podmínky, že funkčně a kapacitně souvisí se stavbou v hlavním nebo přípustném využití a slouží výhradně pro shromažďování komunálního odpadu.*

nepřípustné využití:

- *stavby pro výrobu;*
- *logistická centra;*
- *truck centra;*
- *autobazary;*
- *čerpací stanice pohonných hmot;*
- *stavby pro zemědělství;*
- *hřbitovy.*

podmínky prostorového uspořádání:
Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny v kapitole 6.2.“

Stavební objekt SO.01 bytové domy je umístěn dle dokumentace k záměru na pozemku p. č. st. 1860 a p. č. 396/44. Na ostatních pozemcích dotčených záměrem v citované ploše „B“ je pak navrženo umístění zpevněných ploch a komunikace a nové rozvody technické infrastruktury.

Jak je z výše citovaných regulativů funkčního využití patrné, ÚPHK pro plochu s rozdílným způsobem využití „B“ stanovil jako hlavní využití „Bydlení v bytových a rodinných domech“. Jako přípustné využití jsou pak mimo jiné stanoveny „místní a účelové komunikace, stezky pro pěší,“ „garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní vozidla“ a „stavby a zařízení technické infrastruktury“. Umístění předmětného záměru je tak dle regulačních podmínek stanovených pro plochu s rozdílným způsobem využití „B“ ***přípustné****.*

Pokud se týká pozemků dotčených záměrem, které se nacházejí v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy veřejných prostranství PV“, budou na nich dle dokumentace k záměru umístěny zpevněné plochy a přípojky technické infrastruktury. Pro citovanou plochu „PV“ je v ÚPHK stanoveno jako hlavní využití „Veřejně přístupné prostory, které jsou veřejným prostranstvím (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury apod.)“ a jako přípustné využití jsou pak mimo jiné stanoveny „stavby a zařízení technické infrastruktury“. Umístění předmětného záměru je tak dle regulačních podmínek stanovených pro plochu s rozdílným způsobem využití „PV“ ***přípustné****.*

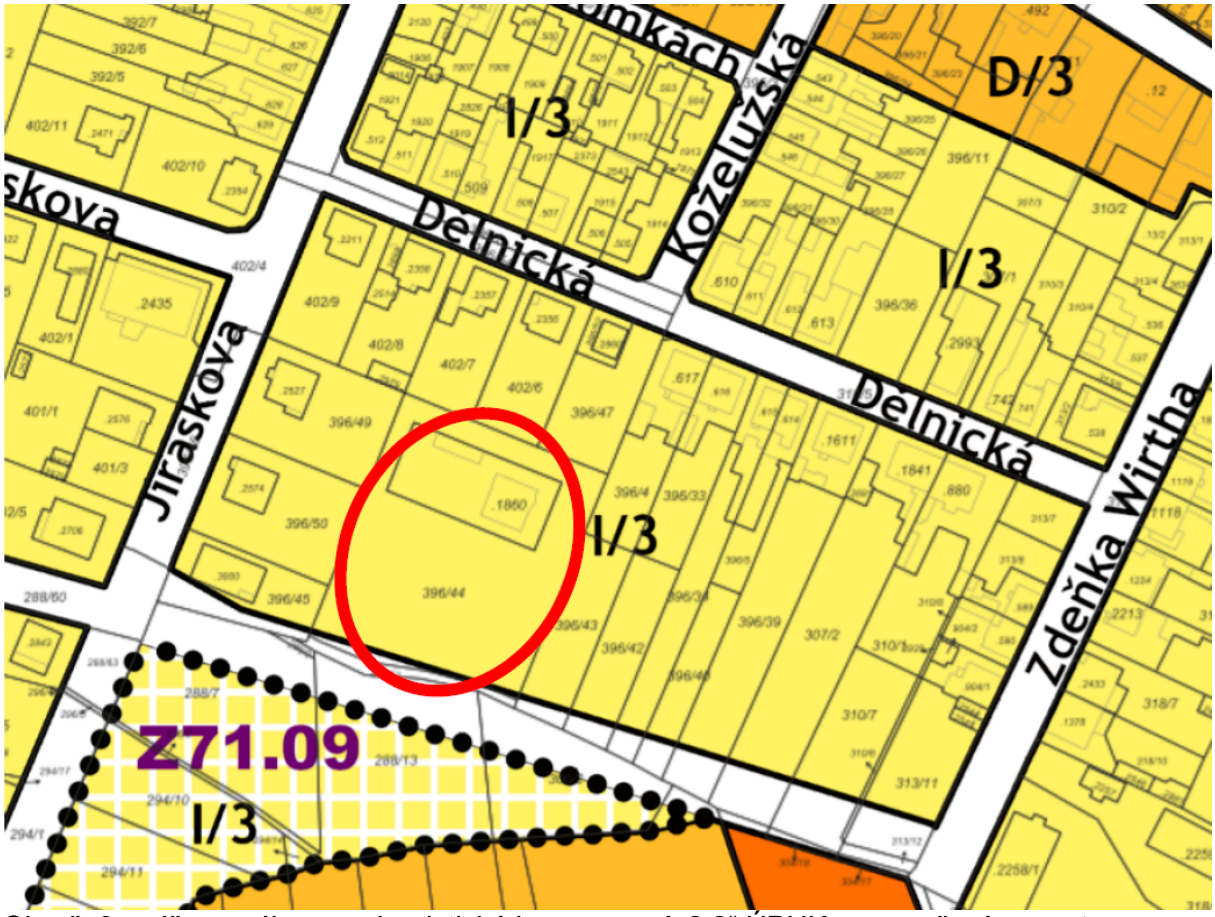
*ÚPHK vymezil ve své textové části, v kapitole „3****.4. Koncepce polycentrického systému města****“, prvky polycentrického systému města. Jako příměstské subcentrum ÚPHK vymezil mimo jiné „PS9 Kukleny“ a pro příměstská subcentra stanovil tyto podmínky využití prvků stanoveného polycentrického systému města: „V území příměstského subcentra prioritně umísťovat zejména stavby základního občanského vybavení, stavby s integrovaným občanským vybavením (pro obchod, služby, stravování apod.) s důrazem na komerční využití parteru. Rozvíjet, případně vytvořit kultivované veřejné prostranství v těžišti příměstského subcentra s napojením na hromadnou dopravu s vazbou na centrum města (situováním zastávek veřejné hromadné dopravy). Veřejné prostranství vybavit veřejnou zelení a prvky pro pohyb a pobyt pěších (drobná architektura, mobiliář apod.) a cyklistů.“*

V kapitole označené jako „3.5. Koncepce bydlení“, která je rovněž součástí textové části ÚPHK, je v části „3.5.5.“ mimo jiné uvedeno následující:

„Rozvoj bydlení je soustředěn do těchto území:

c) na volných (dosud nevyužitých plochách) uvnitř zastavěného území – zejména v západní části města v lokalitách Farářství, Kukleny a v území vymezeném ulicemi Dvorská, Zahradnická a Pálenecká.“

Součástí grafické části ÚPHK je dále mimo jiné výkres označený jako „A.2.2 Urbanistická koncepce“. Dle citovaného výkresu jsou pozemky dotčené záměrem zařazeny do typu struktury zástavby označené jako „Izolovaná struktura (I)“, stav, s kódem I/3 (viz obr. č. 3 a 4 níže).



Obr. č. 3 - výřez z výkresu urbanistické koncepce „A.2.2“ ÚPHK s vyznačením prostoru dotčeného záměrem –
objektem SO.01 (červený ovál)



Obr. č. 4 – část legendy výkresu urbanistické koncepce „A.2.2“ ÚPHK

Jak vyplývá z legendy výkresu urbanistické koncepce, shora zmiňovaný kód I/3 vymezuje pro území dotčené záměrem plochu „izolované struktury“ s maximální podlažností zástavby 3NP.

Jak již bylo uvedeno výše, počet podlaží stavebního záměru, tedy podlaží navrhovaných novostaveb bytových domů činí dle dokumentace k záměru 3NP, čímž je výše uvedená podmínka prostorového uspořádání v daném případě splněna.

*Pro zmiňovaný typ struktury zástavby je pak v textové části ÚPHK, v kapitole **„6.2. Stanovení podmínek prostorového uspořádání“**, v části „6.2.2. Typ struktury zástavby“ stanovena následující podmínka:*

*„**Izolovaná struktura (I)***
a) Hmotu zástavby umísťovat volně na stavebních pozemcích, zpravidla oplocených.“

Z ÚPHK nevyplývá, že by pro tento typ struktury zástavby byl koeficient zeleně stanoven.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti lze tedy shrnout, že pro pozemky p. č. st. 1860, 2860 a p. č. 396/44, 396/47, 396/52, které se nacházejí v zastavěném území, v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy bydlení B“, stav, typ struktury zástavby „Izolovaná struktura“, stav, a na nichž je dle dokumentace k záměru mimo jiné navrženo umístění stavebního objektu SO.01 - Bytové domy A, B, C, D, není v ÚPHK žádný koeficient zeleně stanoven.

Jak je z obsahu textové části ÚPHK zřejmé, koeficient zeleně se stanovuje pro vybrané zastavitelné plochy a plochy přestavby a je uveden v tabulkách ploch v kapitole 3.2. Pro výše zmiňovanou zastavitelnou plochu „Z71.09“, jejíž součástí je jeden z pozemků dotčených záměrem (část p. p. č. 288/13) je sice v ÚPHK stanoven koeficient zeleně 0,5, avšak z dokumentace k záměru vyplývá, že na uvedeném pozemku, respektive jeho části, se nachází pouze stávající stoka splaškové kanalizace, na kterou bude napojena nová stoka splaškové kanalizace, jenž je součástí navrhovaného stavebního záměru. Nově napojovaná část stoky splaškové kanalizace má být dle dokumentace umístěna v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy veřejných prostranství PV“, návrh, která je součástí zastavitelné plochy „Z71.96“, pro kterou však v ÚPHK žádný koeficient zeleně stanoven není.

Nahlédnutím do platného ÚPHK bylo dále zjištěno, že v prostoru dotčeném záměrem nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

Zároveň je třeba doplnit, že pro území dotčené záměrem není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán) ani územní studie, které by stanovovaly požadavky na regulaci daného území, tedy konkrétní podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb.

V souvislosti s odvolací námitkou poukazující na údajný nesoulad záměru s charakterem okolní zástavby je rovněž nutno uvést, že nahlédnutím do textové části platné územně plánovací dokumentace města Hradec Králové bylo zjištěno, že ÚPHK nijak podrobněji nespecifikuje charakter zástavby pro jednotlivé jím vymezené typy struktury zástavby či nedefinuje pojmy jak například „charakter zástavby" pro určité lokality.

Jak již bylo uvedeno výše, navrhovaným stavebním záměrem jsou respektovány podmínky funkčního a prostorového uspořádání (maximální podlažnost zástavby), které jsou pro plochu s rozdílným způsobem využití „B" platným územním plánem stanoveny. ÚPHK žádnou další podrobnější plošnou či prostorovou regulaci pro plochu „B" nestanoví.

Ve vazbě na odvolací námitky krajský úřad posoudil předmětný stavební záměr rovněž z hledisek vyplývajících z ustanovení § 38 a § 39 nového stavebního zákona, ve kterých jsou formulovány cíle a úkoly územního plánování.

Platný územní plán svým řešením vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. ÚPHK ve svém obsahu stanovil podmínky funkčního využití území, stanovil zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání. Jak je patrné z výše uvedeného vyhodnocení souladu záměru s ÚPHK, podmínky nastavené touto územně plánovací dokumentací pro plochy s rozdílným způsobem využití „B" a „PV", ve kterých má být předmětný stavební záměr umístěn, tento záměr, tak jak je navržen dle dokumentace k záměru, splňuje.

Předmětným záměrem vstupuje do územní stavba, která svým řešením respektuje regulační podmínky nastavené v ÚPHK, když je umístěna v ploše určené zejména pro bydlení v bytových a rodinných domech. Navrhovaný záměr tak přispívá k rozvoji kvalitního bydlení v dané lokalitě.

Krajský úřad se rovněž zabýval problematikou posouzení otázky urbanistického a architektonického řešení předmětného stavebního záměru, kterou hodnotil především ve vztahu k již existující zástavbě v dané lokalitě. V rámci tohoto posouzení krajský úřad nahlédl na snímky města Hradec Králové, katastrálního území Kukleny, veřejně dostupné na webovém portálu Mapy.cz (viz obr. č. 5-9).



Obr. č. 5 – letecký snímek předmětné lokality s vyznačením prostoru dotčeného záměrem (žlutý ovál), zdroj:
Mapy.cz

Posouzením charakteru okolní zástavby v dané lokalitě (prostor mezi ulicemi Dělnická a Jiráskova) bylo zjištěno, že území, do kterého je záměr umisťován, nevykazuje jednotné znaky stávající zástavby (viz obr. č. 5). Jedná se o lokalitu rodinných domů se zahradami, rozvolněné struktury zástavby.

V nejbližším okolí lokality dotčené záměrem se nacházejí stávající stavby rodinných domů, převážně obdélníkového půdorysu, s různými hmotovými parametry, např. typem zastřešení, tvarem stavby (viz obr. č. 6-9 níže).



Obr. č. 6 – stávající zástavba v ulici Dělnická, zdroj: Mapy.cz



Obr. č. 7 – stávající zástavba v ulici Dělnická, zdroj: Mapy.cz



Obr. č. 8 – stávající zástavba v ulici Jiráskova, zdroj: Mapy.cz



Obr. č. 9 – stávající zástavba v ulici Jiráskova, zdroj: Mapy.cz

V případě záměru se jedná o čtyři samostatně stojící bytové domy, obdobných půdorysných rozměrů, jako stávající objekty v dané lokalitě. Předmětný stavební záměr je umisťován do plochy určené územním plánem pro bydlení a nenaruší tak stávající charakter daného území.

Navržená zástavba sice představuje intenzivnější využití území oproti stávající okolní zástavbě rodinných domů se zahradami, svými parametry však nepřekračuje regulativy stanovené územním plánem. Návrh je tvořen čtyřmi samostatně stojícími objekty, nikoliv souvislou blokovou zástavbou, a zachovává charakter rozvolněné zástavby v zeleni. Z hlediska urbanistické struktury nelze konstatovat, že by navrhovaný záměr byl v rozporu s charakterem okolní zástavby. Z výše uvedeného vyhodnocení je zřejmé, že umístění stavebního záměru je

na pozemcích dotčených záměrem v katastrálním území Kukleny z hlediska souladu s ÚPHK ***přípustné****.*

Závěrem lze ze strany krajského úřadu shrnout, že v případě navrhovaného stavebního záměru bylo zjištěno, že předmětný záměr splňuje regulační podmínky stanovené Územním plánem Hradce Králové....“

Odvolací orgán v souladu se zásadou procesní ekonomie (dle § 6 odst. 2 správního řádu) přebírá toto odborné odůvodnění do tohoto rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že posuzování záměru z hlediska územně plánovací dokumentace je vysoce odbornou a specializovanou činností a krajský úřad disponuje zákonnou a odbornou kompetencí a jeho argumentace je logická, srozumitelná a plně reaguje na specifika daného problému, bylo by duplicitní tytéž závěry mechanicky přepisovat nebo formulovat jinými slovy. Správní orgán proto tyto odborné závěry činí součástí vlastního odůvodnění a konstatuje, že v řízení bylo prokázáno, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Ze sdělení krajského úřadu ze dne 19.08.2026, č. j. KUKHK-UP-2026-15638-2, vyplývá závěr o souladu záměru s novým Územním plánem Hradce Králové. Odvolací orgán rovněž konstatuje, že v řízení vedených podle stavebního zákona (183/2006 Sb.) je závazným podkladem pro rozhodování stavebního úřadu závazné stanovisko ve smyslu ustanovení §96b odst. 1 stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že Územní plán Hradce Králové nabyl účinnosti dne 13. března 2026, byl stavební úřad povinen ve smyslu ustanovení § 96b odst. 2 stavebního zákona obstarat závazné stanovisko k novému územnímu plánu. Ze spisu věci se týkající odvolací orgán zjistil, že tuto svou povinnost stavební úřad nesplnil. Nicméně toto pochybení stavebního úřadu nemělo vliv na výsledek odvolacího řízení, jelikož dne 14.10.2026 obdržel odvolací orgán souhlasné závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 02.10.2026, č.j. MMHK/597430/2026/HA/MT, platné do 02.10.2028.

Ze závazného stanoviska Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 02.10.2026, č.j. MMHK/597430/2026/HA/MT a rovněž z vyjádření krajského úřadu ze dne 19.08.2026, č. j. KUKHK-UP-2026-15638-2 vyplývá závěr o souladu záměru s novým Územním plánem Hradce Králové.

Odvolací orgán se tedy dále zabýval otázkou charakteru a struktury zástavby dané lokality a tímto doplňuje odůvodnění posouzení charakteru území, které provedl krajský úřad.

Předně je třeba uvést, že Kukleny jsou místní část statutárního města Hradce Králové. Charakter lokality je nutno hodnotit z toho hlediska, že se jedná o městskou zástavbu a ve městech je zástavba bytových domů běžnou věcí.

Dále odvolací orgán uvádí, že charakter území tvoří zejména půdorysné uspořádání, podlažnost budov a jejich hmotové uspořádání (tvar střechy, členitost), umístění na pozemku, uliční čára, odstupy mezi jednotlivými domy a využití území.

Odvolací orgán pro posouzení daného území vycházel z lokality vymezené ulicemi Jirásková, Dělnická, Koželužská, Zdeňka Wirtha, Markova a Zelená. Charakter území nelze posuzovat pouze podle staveb v bezprostředním sousedství posuzovaného záměru, ale je třeba jej hodnotit v širším urbanistickém kontextu. Celkový charakter území a jeho urbanistickou strukturu je přitom nutno posoudit jako celek, včetně staveb či jiných prvků, které představují určitou odchylku od převládajícího charakteru zástavby.

Dále odvolací orgán uvádí, že pokud se jedná o specifickou charakteristiku území, tak v dané lokalitě jsou umístěny solitérní stavby rodinných domů se zahradou, dvojdomy se zahradou, a

řadové rodinné domy se zahradami doplněné o různorodé doplňkové stavby. Jedná se o zástavbu jednopodlažních staveb s podkrovím, dvoupodlažních staveb s plochou střechou (ulice v Domkách p.č.st. 2919, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504 v k.ú. Kukleny) či dvoupodlažních staveb s podkrovím (p.č. st. 1110, 307, 308, 610 či p. č. st. 516 v k.ú. Kukleny). Dále se zde nachází i stavba ubytovacího zařízení (p.č. st. 243 v k.ú. Kukleny) či stavba bytového domu (p.č.st. 13/1 v k.ú. Kukleny o třech nadzemních podlažích a 8 bytových jednotkách).

Vzdálenost domů od komunikace není jednotná, některé objekty jsou umístěny přímo na hranici ulice Zdeňka Wirtha, Zelená či mají odsazenou uliční čáru 2-3 m od hranice, např. ulice Dělnická a Jiráskova, nicméně lze konstatovat, že v jednotlivých ulicích je vymezená uliční čára, tedy objekty dodržují stejnou vzdálenost od komunikace, nicméně tato vzdálenost je pro každou ulici jiná. Rovněž i vzdálenosti mezi objekty jsou různorodé, od staveb, které na sebe přímo navazují (řadové rodinné domy), až po stavby, které jsou od sebe cca 16 m (stavby p.č.st. 2527 a p.č.st. 2574 v k.ú. Kukleny). Lze tedy konstatovat, že z hlediska vzdálenosti od nově vznikající komunikace jsou stavby v souladu s charakterem území (dodržují jednotnou vzdálenost - uvažováno pro část za odbočením). Rovněž vzdálenost mezi jednotlivými bytovými domy mezi s sebou, která činí 11 m, je v souladu s charakterem území, tedy nijak nevybočuje.

Pokud se týká členitosti staveb v daném území se nacházejí jednoduché stavby bez členění se sedlovou střechou či jednoduchého krychlového tvaru (např. 2527 či 2574 v k.ú. Kukleny), ale i stavby členité s různými balkony, lodžiemi či úskoky (např. p.č. st 216 v k.ú. Kukleny). Členitost staveb tedy netvoří jednotný charakter.

Pokud se týká půdorysných rozměrů staveb, solitérní rodinné domy mají různorodé rozměry v rozmezí cca 7- 11 m x 10 - 25 m, řadové domy a dvojdomy tvoří bloky o rozměrech v rozmezích cca 10-11 m x 19 - 23 m.

Odvolací orgán tyto údaje zjistil z veřejného dálkového přístupu k datům RÚIAN.

Jak je uvedeno výše, v lokalitě převládá zástavba stavbami různorodého charakteru pro bydlení v rodinných domech, nachází se zde i bytový dům a stavba pro ubytování. Stavba bytového domu, tedy její účel (stavba pro bydlení) a druh (bytový dům) není v daném území ničím výjimečným.

V dané lokalitě se rovněž vyskytují třípodlažní objekty (p.č. 13/1 v k.ú. Kukleny) a stavby o rozměrech až 12x 22 m (p.č.st. 2435 v k.ú. Kukleny) 8x25 (p.č.st. 2993 v k.ú. Kukleny) či cca 13x18 (p.č.st. 13/1 v k.ú. Kukleny). Pokud se týká rozměrů staveb bytových domů 15,4 x 17,6 m, tek z hlediska rozměrů stavby nelze považovat za výjimečné.

V území se dál nacházejí stavby s plochou střechou (řadové rodinné domy), ani typ střechy předmětné stavby tak není pro dané území nijak výjimečný.

Předmětná stavba není v území výjimečná, když stavby obdobného charakteru, druhu a účelu se v lokalitě již nacházejí.

Zde by chtěl odvolací orgán pro úplnost uvést, že území se může v určitých mezích urbanisticky proměňovat a vyvíjet, je přirozenou vlastností územního plánování a reflexí toho, že zástavba v urbanizovaných oblastech, se může v běhu času proměňovat. V daném případě je proměna, k níž dojde navrženým záměrem, změnou přiměřenou, odpovídající poměrům v území, a nelze ji považovat za exces, pro který by bylo nutné zamítnout žádost.

Jak z výše uvedeného vyplývá, stavba bytových domů je v souladu s charakterem území, rovněž tak i druh a účel stavby není v předmětném území výjimkou.

Pokud jde o vyjádření KMS Kukleny, odvolací orgán uvádí, že KMS Kukleny není účastníkem předmětného řízení. Komise místní samosprávy jsou zřizovány Radou města Hradec Králové v souladu s § 122 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jako její iniciativní a poradní orgány v určených místních částech města Hradec Králové. Jejich činnost spočívá mimo jiné v předkládání doporučení a podnětů Radě města Hradec Králové. Způsob uplatňování těchto podnětů a doporučení je dále upraven směrnicí Rady města Hradec Králové ze dne 13.01.2015, schválenou usnesením č. RM/2015/77 ze dne 13.01.2015.

Vyjádření KMS Kukleny, na které odvolatelé poukazují, je doporučením poradního orgánu adresovaným Radě města Hradec Králové, nikoliv procesním úkonem Statutárního města Hradec Králové jako účastníka předmětného řízení. Nelze je proto považovat za vyjádření účastníka řízení ani za podklad, který by stavební úřad byl povinen v rámci řízení vypořádat. Účastníkem řízení je Statutární město Hradec Králové, které v řízení uplatňuje svá procesní práva prostřednictvím k tomu oprávněných osob a postupem stanoveným správním řádem.

Pro úplnost, odvolací orgán uvádí, že výše zmíněná e-mailová zpráva zaslaná z adresy Alena.Nekolova@mmhk.cz nemá znaky podání, když u ní nebyl dohledán uznávaný elektronický podpis a tato zpráva nebyla ve smyslu ustanovení § 37 odst. 4 správního řádu do 5 dnů potvrzena ani doplněna, odvolací orgán uvádí, že s doručením takových zpráv nelze spojovat právní účinky podání učiněného vůči správnímu orgánu. Stavební úřad se tedy v souladu s ustanovením správního řádu takovým podáním nezabýval.

Odvolací orgán považuje odvolací námitku za nedůvodnou.

Odvolatelé dále pod bodem č. 5 uvádějí, že došlo k nesprávnému zaměření jejich stavby a ověření požárně nebezpečného prostoru. Odvolatelé namítají, že projektová dokumentace původně nesprávně uváděla vzdálenost jejich stávající stavby od hranice pozemku, a to 1 585 mm namísto skutečné vzdálenosti přibližně 300 mm. Ačkoli stavební úřad podle odvolatelů uvedl, že tato chyba byla v průběhu řízení odstraněna, z odůvodnění rozhodnutí nevyplývá, zda byl po opravě zaměření znovu ověřen požárně nebezpečný prostor a požární odstupy bytového domu BD.B.

K této námitce odvolací orgán uvádí, že pro stanovení požárně nebezpečného prostoru stavby se vychází z tzv. požárně otevřených ploch (např. oken). Přepočet požárně nebezpečného prostoru by byl nezbytný pouze v případě změny parametrů vstupujících do jeho výpočtu, zejména změny velikosti okenních otvorů. K takové změně projektové dokumentace však nedošlo.

Došlo pouze k úpravě zákresu stávající stavby, která není evidována v katastru nemovitostí. Odvolací orgán proto konstatuje, že k přepočtu požárně nebezpečného prostoru nedošlo, neboť nedošlo ke změně žádného z parametrů rozhodných pro jeho výpočet. Z uvedeného důvodu nebylo třeba předkládat nové požárně bezpečnostní řešení stavby.

Současně odvolací orgán konstatuje, že požárně nebezpečný prostor navrhované stavby nezasahuje na pozemek ani na stavbu ve vlastnictví odvolatelů.

Odvolací orgán považuje odvolací námitku za nedůvodnou.

Odvolatelé poukazují na to, že závěr o nezasahování požárně nebezpečného prostoru na jejich pozemky vychází ze souhrnné technické zprávy ze dne 08.03.2024, tedy z podkladu zpracovaného před opravou zaměření. Současně namítají, že není doloženo, zda jim byla opravená projektová dokumentace předložena k vyjádření. Požadují proto ověření požárně nebezpečného prostoru a souvisejících odstupů na základě opraveného zaměření a umožnění seznámit se s opravenou dokumentací.

K výše uvedenému odvolací orgán uvádí, že předmětnou změnou došlo k úpravě polohy stavby odvolatelů, nikoliv žadatele, vzdálenost od hranic pozemku zůstala stejná. Pokud tedy požárně nebezpečný prostor podle původní dokumentace nepřesahoval hranici pozemku, nemohlo v důsledku pouhé opravy zakreslení stavby odvolatelů dojít ke změně tohoto závěru.

Jak již odvolací orgán uvedl výše v tomto rozhodnutí, stavební úřad s doplněním podkladů seznámil účastníky řízení v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu, a to oznámením ze dne 09.01.2026, č.j. MMHK/0316613/2026 ST1/Sob a stanovil lhůtu pro vyjádření 10 dnů od doručení pro vyjádření. Dne 19.01.2026 byli do spisu věci se týkající nahlížet odvolatelé a pořídili si fotodokumentaci části dokumentace, o čemž sepsal stavební úřad protokol. Odvolatelé dne 05.02.2026 u stavebního úřadu podali vyjádření.

Odvolatelé tedy měli možnost se s upravenou projektovou dokumentací seznámit.

Odvolací orgán považuje odvolací námitku za nedůvodnou.

Odvolatelé dále pod bodem č. 6 namítají procesní pochybení spočívající v tom, že stavební úřad posoudil soulad záměru s novým Územním plánem Hradec Králové, vydaným dne 27.01.2026 a účinným od 13.03.2026, aniž jim po nabytí jeho účinnosti umožnil vyjádřit se k jeho použití a k jeho obsahu jako podkladu rozhodnutí.

Uvádějí, že naposledy byli seznámeni s podklady rozhodnutí dne 09.01.2026, kdy nový územní plán ještě nebyl účinný, zatímco rozhodnutí bylo vydáno dne 20.05.2026. Podle odvolatelů jim tím byla odňata možnost vyjádřit se k podkladu, na němž rozhodnutí podstatně spočívá, zejména ve vztahu k dopravnímu napojení a zastavitelnosti jejich pozemku. Dovozují porušení § 36 odst. 3 a § 4 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

K výše uvedenému odvolací orgán uvádí, že územní plán není součástí spisu vedeného u stavebního úřadu. Územní plán je vydáván formou *opatření obecné povahy* a je to veřejně přístupný právní dokument. Pokud měli odvolatelé námitky proti podobě územnímu plánu, měli je uplatnit při jeho pořizování.

Dále odvolací orgán uvádí, že v rámci odvolacího řízení byla do spisu odvolacího orgánu bylo založeno závazné stanovisko Magistrátu města Hradec Králové, odboru hlavního architekta ze dne 02.10.2026, č.j. MMHK/597430/2026/HA/MT a rovněž vyjádření krajského úřadu ze dne 19.08.2026, č. j. KUKHK-UP-2026-15638-2, ze kterého vyplývá závěr o souladu záměru s novým Územním plánem Hradce Králové.

Odvolatelům byla v rámci odvolacího řízení dána možnost se k těmto podkladům vyjádřit, když odvolací orgán svým opatřením ze dne 16.10.2026 č.j. KUKHK-UP-2026-15237-11 účastníkům řízení oznámil, že ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu mají možnost nahlížet do spisu a vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Této možnosti nevyužili.

Odvolatelé namítají, že umístění centrálního stanoviště kontejnerů na komunální odpad pro 28 bytových jednotek, označeného jako SO.12.1, na hranici pozemku parc. č. 402/6 ve vlastnictví Martina Pácala, v těsné blízkosti jeho rodinného domu č. p. 697, je vůči němu nešetrné a odporuje § 76 odst. 2 stavebního zákona.

Nesouhlasí s tím, jak stavební úřad vypořádal jeho obavy ze zápachu a nepořádku spojených s provozem stanoviště, zejména s odůvodněním, že se s obdobnými problémy u rezidenčních bytových staveb nesetkává. Takový závěr považují za spekulativní a nedostatečně podložený. Namítají, že stanoviště pro odpad představuje potenciální zdroj pachových a hlukových imisí, které mohou obtěžovat vlastníky sousedních nemovitostí, a odkazují na § 1013 odst. 1 občanského zákoníku. Podle jejich názoru mělo být stanoviště umístěno uvnitř areálu

stavebníka, nikoli v těsné blízkosti sousedního rodinného domu. Uvádějí, že obdobnou námitku uplatnil v řízení také Martin Pácal, a požadují její věcné posouzení.

Podle ustanovení § 89 odst. 4 stavebního zákona osoba, která může být účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno.

Podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou účastníky řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Na základě citovaného ustanovení lze tedy jednoznačně konstatovat, že v předmětném řízení jsou účastníci oprávněni uplatňovat pouze takové námitky, které se přímo dotýkají jejich vlastnického práva nebo věcného břemene. Z titulu účastníka řízení nelze hájit v řízení zájmy jiné, s ochranou vlastnických práv či jiných práv nesouvisející. V opačném případě by se účastníci dostali do pozice univerzálního dohlížitele nad zákonností postupu a rozhodnutí stavebního úřadu v podstatě v neomezeném rozsahu, což není smyslem jejich účastenství v řízení.

K tomu odvolací orgán uvádí, že odvolatel může namítat ve správním řízení dotčení svých práv, námitky dotčení práv kolemjdoucích či jiných vlastníků pozemků sousedících s pozemkem záměru, dostává odvolatele do pozice univerzálního dohlížitele nad zákonností postupu a rozhodnutí stavebního úřadu a takové námitky jsou v řízení nedůvodné. Odvolací orgán doplňuje citaci z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. č.j. 1 As 210/2016-33 ze dne 26.10.2016 či č.j. 9 As 238/2015-38 ze dne 29.09.2016) týkající se žalobní legitimace v řízení o přezkumu správního rozhodnutí podle § 65 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (analogicky ke správnímu řízení), jež se obecně vždy odvíjí od konkrétního poškození subjektivního veřejného práva žalobce. Opačný postup by totiž vedl k tomu, že by každý mohl vystupovat jako univerzální dohlížitel na zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů a z titulu tvrzeného poškození veřejného zájmu by tak mohl kdokoliv vyvolat soudní přezkum jakéhokoliv rozhodnutí, aniž by takovým rozhodnutím bylo dotčeno jeho konkrétní veřejné subjektivní právo. Ve správním soudnictví se lze tedy domáhat pouze ochrany vlastních subjektivních práv, a to přímo. Nelze se domáhat ani ochrany subjektivních práv někoho jiného (rozsudek č.j. 5Afs 37/2011-77 ze dne 23.08.2011); shora uvedená zásada se vztahuje i na správní řízení.

Žalobou dle § 65 odst. 1 soudního řádu správního lze namítat toliko zkrácení svých vlastních veřejných subjektivních práv. Opačný postup by totiž vedl k tomu, že by každý mohl vystupovat jako univerzální dohlížitel na zákonnost postupu a rozhodnutí správních orgánů a z titulu tvrzeného poškození veřejného zájmu by tak mohl kdokoliv vyvolat soudní přezkum jakéhokoliv rozhodnutí, aniž by takovým rozhodnutím bylo dotčeno jeho konkrétní veřejné subjektivní právo. (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18.06.2026, č. j. 1 As 154/2024-84).

Pokud účastník řízení uplatňuje námitky přesahující výše uvedený rozsah, odvolací orgán k těmto námitkám nepřihlíží. Pokud jde o tvrzené obtěžování zápachem, hlukem či nepořádkem, odvolatelé neuvádějí konkrétní skutečnosti, z nichž by vyplývalo, že umístěním stanoviště mohou být přímo dotčena také jejich vlastní práva.

Vzhledem k tomu, že námitka směřuje k ochraně práv vlastníka pozemku p.č. 402/6 a p.č.st. 697 v k.ú. Kukleny, tedy nikoliv k ochraně práv odvolatelů, odvolací orgán k ní nepřihlíží.

Pro úplnost odvolací orgán uvádí, že odvolatelé nijak nekonkretizují, jakým způsobem by mohla být realizací záměru dotčena jejich práva. Jejich tvrzení představují pouze hypotetické obavy související se zápachem, který by mohl ovlivňovat sousední pozemky, jež nejsou v jejich

vlastnictví. Stanoviště pro odpad je umístěno na pozemku navrhované stavby v blízkosti komunikace způsobem odpovídajícím charakteru okolní zástavby a běžné praxi v dané lokalitě.

Odvolatelé v závěru odvolání vyjadřují výhrady k celkovému způsobu odůvodnění napadeného rozhodnutí, které podle nich působí jednostranně a obsahuje zlehčující či nevhodné formulace vůči účastníkům řízení. Poukazují zejména na označení námitek jiných účastníků za „nikterak odůvodněné“ a na hodnocení jejich představ o budoucím využití pozemku jako iluzorních. Zdůrazňují, že svůj zájem o výstavbu na pozemku parc. č. 396/43 projevovali již v minulosti a že své námitky považují za věcně opodstatněné.

Současně upozorňují na nerovné faktické postavení sousedních vlastníků vůči stavebníkovi, který disponuje právním a odborným zastoupením a placenými odbornými posudky, zatímco oni hájí svá práva vlastními silami. Mají za to, že jejich námitky neměly být zlehčovány pouze z důvodu, že nejsou formulovány srovnatelně odborným způsobem, a požadují, aby odvolací orgán posoudil jejich námitky věcně, nestranně a se zohledněním povinnosti správních orgánů postupovat vůči dotčeným osobám vstřícně.

Odvolatelé výslovně uvádějí, že těmito výhradami neuplatňují samostatnou námitku podjatosti. Navrhují, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí ve výroku I podle § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu zrušil a věc vrátil Magistrátu města Hradec Králové k novému projednání. Současně si vyhrazují právo odvolání dále doplnit a předložit další důkazy.

K výše uvedeným výhradám odvolací orgán uvádí, že se zabýval všemi odvolacími námitkami a posoudil je jednotlivě i ve vzájemných souvislostech a shledal je nedůvodnými stejně jako stavební úřad. Použití uvedených výrazů, které stavební úřad v rozhodnutí uvedl samo o sobě nezakládá nezákonnost ani nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí. Rozhodující je obsah a věcná správnost odůvodnění, nikoliv jednotlivě zvolená hodnotící vyjádření.

Pokud jde o namítané rozdílné faktické postavení žadatele a ostatních účastníků řízení, odvolací orgán uvádí, že žadatel vystupuje v řízení jako osoba, která žádá o povolení svého záměru, zatímco ostatní účastníci hájí svá práva, která mohou být rozhodnutím o tomto záměru přímo dotčena. Rozdílné postavení těchto osob vyplývá z jejich odlišné procesní role.

Rovněž platí, že míra konkrétnosti a věcné argumentace uplatněných námitek předurčuje rozsah a podrobnost jejich vypořádání. Správní orgán je povinen vypořádat podstatu uplatněných námitek, není však povinen nad rámec jejich obsahu domýšlet další možné argumenty či důvody, které účastník neuplatnil.

Dále platí, že právo žadatele domáhat se povolení stavebního záměru nelze omezit pouze z důvodu nesouhlasu ostatních účastníků řízení. Je-li záměr v souladu s požadavky právních předpisů a jsou-li splněny zákonné podmínky pro vydání požadovaného rozhodnutí, nelze žádost zamítnout jen proto, že s jeho uskutečněním ostatní účastníci nesouhlasí. Jejich práva jsou chráněna možností uplatnit námitky v řízení a využít dostupné opravné prostředky.

Závěrem odvolací orgán uvádí, že svým opatřením ze dne 16.10.2026 č.j. KUKHK-UP-2026-15237-11 účastníkům řízení oznámil, že ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu mají možnost nahlížet do spisu a vyjádřit se k podkladům rozhodnutí. Této možnosti nikdo nevyužil.

Vzhledem k výše uvedenému odvolací orgán rozhodl o odvolání tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se podle § 91 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nelze dále odvolat.

Ing. arch. Jana Havlíčková
Dne: 16.11.2026 10:40

z p. Ing. arch. Jana Havlíčková
odborný referent oddělení stavebního řádu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce, poslední den této lhůty je dnem jeho doručení. Písemnost bude současně zveřejněna též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: Sejmuto dne:

Podpis a razítko orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

K vyvěšení na úřední desce též způsobem umožňujícím dálkový přístup a následnému potvrzení a vrácení:

- Krajský úřad Královéhradeckého kraje, Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové, zde
- Magistrát města Hradec Králové, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IDDS: bebb2in

Účastníci řízení jednotlivě (dodejky, datové schránky)

1. Residence Kukleny, s.r.o., Eliščino nábřeží 302/29, 500 03 Hradec Králové, prostřednictvím Ing. arch. Radovana Hlubučka, Jalovcová 237/6, 500 09 Hradec Králové, IDDS: 8k3n9t5
2. Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408/51, 500 03 Hradec Králové, IDDS: bebb2in
3. ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, IDDS: v95uqfy
4. GasNet, s.r.o. zastoupená společností GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
5. Jiří Pospíšil, U Myslivny č.p. 488/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové
6. Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové

Účastníci řízení jednotlivě – odvolatelé (dodejky, datové schránky)

1. Ing. František Pražan, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové
2. Hana Pražanová, Dělnická 254/13, 500 04 Hradec Králové

Účastníci řízení veřejnou vyhláškou

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich p.č.st. 505, 506, 507, 508, 610, 617, 2356, 2357, 2527, 2574, 2979, 3000, p.č. 288/7, 299/2, 300/2, 396/3, 396/4, 396/43, 396/45, 396/49, 396/50, 402/6, 402/7, 402/8, 402/9, 1914, 1915 v katastrálním území Kukleny.