



76446/2026/KHK

Krajský úřad Královéhradeckého kraje**VAŠE ZNAČKA:****ZE DNE:****ČÍSLO JEDNACÍ:** KUKHK-UP-2026-8912-11**DATUM:** 02.09.2026**VYŘIZUJE:** Ing. arch. Ondřej Starý**ODBOR:** územního plánování a stavebního řádu**ODDĚLENÍ:** stavebního řádu**TELEFON:** 720 029 792**E-MAIL:** ostary@khk.cz**POČET PŘÍLOH:** 1**SPISOVÝ ZNAK:** 330

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTÍ

Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, který je správním orgánem příslušným podle ustanovení § 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 odvolání, které dne 04.03.2026 podal Mário Drlička, nar. 22.03.1970, trvale bytem Zdoňov 133, 549 57 Teplice nad Metují, zastoupený na základě plné moci Mgr. Ing. Daliborem Jandurou, advokátem, se sídlem Dlouhá 103/17, 500 03 Hradec Králové.

Předmětné odvolání směřuje proti rozhodnutí ze dne 05.02.2026, č. j. PDMUBR 3193/2026 vydanému Městským úřadem Broumov, odborem stavebního úřadu, jako stavebním úřadem příslušným k rozhodnutí v dané věci podle ustanovení § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 2 nového stavebního zákona, ve spojení s § 330 odst. 1 a § 334a odst. 3 nového stavebního zákona. Tímto rozhodnutím Městský úřad Broumov, odbor stavebního úřadu ve společném územním a stavebním řízení zahájeném k žádosti, kterou dne 26.06.2024 podala společnost PSK Investment, s.r.o., IČO 07386460, se sídlem Školská 228, 533 53 Pardubice, zastoupená na základě plné moci Mgr. Hanou Kuchyňkovou Palizovou, advokátkou, se sídlem Československé armády 383/5, 500 03 Hradec Králové, vydal podle § 94p odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 503/2006 Sb.“), společné povolení pro záměr označený jako „Teplice nad Metují – lokalita Z 13“ na pozemcích parc. č. 603/5, 603/14, 603/15, 614/9, 614/10, 614/11, 614/29, 614/30, 614/31, 614/32, 614/33, 614/34, 614/35, 614/36, 614/37, 614/38, 614/39, 614/40, 614/41, 614/42, 614/43, 614/44, 614/45, 614/46, 614/47 a 696, všech v katastrálním území Teplice nad Metují.

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále také jen „odvolací orgán“), který je příslušným odvolacím orgánem podle ustanovení § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní

řád“), v souvislosti s ustanovením § 178 odst. 2 správního řádu, přezkoumal napadené rozhodnutí podle ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu a podle ustanovení § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu rozhodnutí Městského úřadu Broumov, odboru stavebního úřadu ze dne 05.02.2026, č. j. PDMUBR 3193/2026

zrušuje

a věc **vrací** Městskému úřadu Broumov, odboru stavebního úřadu **k novému projednání**.

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

- PSK Investment, s.r.o., IČO 07386460, Školská 228, 533 53 Pardubice,
- ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín,
- GasNet Služby, s.r.o., IČO 27935311, Plynářská 499, 602 00 Brno,
- CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha,
- Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., IČO 48172928 Kladská 1521, 547 01 Náchod,
- Město Teplice nad Metují, IČO 00273139, Rooseveltova 15, 549 57 Teplice nad Metují
- Výstavba domků s.r.o., IČO 01620193, Sokolská 1605/66, 120 00 Praha.

Odůvodnění

Městský úřad Broumov, odbor stavebního úřadu (dále jen „stavební úřad“) vydal rozhodnutí ze dne 05.02.2026, č. j. PDMUBR 3193/2026, kterým ve společném územním a stavebním řízení zahájeném k žádosti, kterou dne 26.06.2024 podala společnost PSK Investment, s.r.o., IČO 07386460, se sídlem Školská 228, 533 53 Pardubice (dále jen „stavebník“), zastoupená na základě plné moci Mgr. Hanou Kuchyňkovou Palizovou, advokátkou, se sídlem Československé armády 383/5, 500 03 Hradec Králové, vydal podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb. společné povolení pro záměr označený jako „Teplice nad Metují – lokalita Z 13“ na pozemcích parc. č. 603/5, 603/14, 603/15, 614/9, 614/10, 614/11, 614/29, 614/30, 614/31, 614/32, 614/33, 614/34, 614/35, 614/36, 614/37, 614/38, 614/39, 614/40, 614/41, 614/42, 614/43, 614/44, 614/45, 614/46, 614/47 a 696, všech v katastrálním území Teplice nad Metují (dále také jen „stavba“ nebo „záměr“).

Všechny nemovitosti označené v tomto rozhodnutí se nacházejí v katastrálním území Teplice nad Metují, proto odvolací orgán pro úplnost uvádí, že tento údaj již nebude z důvodu úspornosti u označení jednotlivých nemovitostí v tomto rozhodnutí následně zmiňovat.

Předmětem společného povolení je dle obsahu jeho výrokové části výstavba nové lokality celkem 19 rodinných domů, přístupové obslužné komunikace, odvodnění komunikace, kabelového vedení veřejného osvětlení a gabionové opěrné zdi.

Úvodem je k věci nutné uvést právní předpisy, které na předmětné řízení dopadají.

Ke dni 01.07.2024 vstoupil v plnou účinnost zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (výše zmíněný „nový stavební zákon“). V ustanovení § 330 odst. 1 nového stavebního zákona je uvedeno, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Jelikož žádost o vydání společného povolení pro předmětný záměr byla u stavebního úřadu podána, jak popsáno výše, již dne 26.06.2024, a tímto dnem tak bylo ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno správní (společné územní a stavební) řízení o této žádosti, vztahuje se na toto řízení ještě (starý) stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně vyhlášek

vydaných k jeho provedení. Pokud se týká podpůrného procesního předpisu, vztahuje se na toto řízení správní řád, tj. zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (výše zmíněný „správní řád“).

Rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 05.02.2026, č. j. PDMUBR 3193/2026 bylo napadeno odvoláním, které dne 04.03.2026 u stavebního úřadu podal Mário Drlička, nar. 22.03.1970, trvale bytem Zdoňov 133, 549 57 Teplice nad Metují (dále také jen „odvolatel“).

Odvolací orgán se předně zabýval otázkou podmínek umožňujících mu přezkum odvoláním napadeného rozhodnutí v režimu ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, tedy otázkou přípustnosti a včasnosti podaného odvolání.

Podle ustanovení § 81 odst. 1 správního řádu proti rozhodnutí může podat odvolání účastník, pokud zákon nestanoví jinak.

Z hlediska přípustnosti podaného odvolání bylo zjištěno, že stavební úřad považoval odvolatele za účastníka řízení, a to podle § 94k písm. e) stavebního zákona, neboť sousední pozemek v jeho vlastnictví parc. č. 600 uvedl ve výčtu pozemků, u nichž je dána potence jejich přímého dotčení společným povolením záměru (viz str. 17 napadeného rozhodnutí). Jeho odvolání je tedy ve smyslu citovaného § 81 odst. 1 správního řádu odvoláním přípustným.

Podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Podle ustanovení § 86 odst. 1 správního řádu se odvolání podává u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal.

Podle ustanovení § 94m odst. 2 stavebního zákona oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků. V případě řízení s velkým počtem účastníků stavební úřad doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d) a dotčeným orgánům jednotlivě; účastníky podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d). U stavebních záměrů zasahujících do území několika obcí se v řízení s velkým počtem účastníků oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují vždy veřejnou vyhláškou podle § 25 odst. 3 správního řádu; jednotlivě se doručuje dotčeným orgánům a účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d). Účastníci řízení podle § 94k písm. e) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.

Podle ustanovení § 144 odst. 6 správního řádu v řízení s velkým počtem účastníků řízení lze doručovat písemnosti, včetně písemností uvedených v § 19 odst. 5, veřejnou vyhláškou. To se netýká účastníků řízení uvedených v § 27 odst. 1, kteří jsou správnímu orgánu známi; těmto účastníkům řízení se doručuje jednotlivě.

Podle ustanovení § 25 odst. 2 správního řádu doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje; na písemnosti se vyznačí den vyvěšení. Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost podle věty druhé.

Vzhledem k tomu, že v daném případě se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, doručoval stavební úřad písemnosti v tomto řízení vč. rozhodnutí ze dne 05.02.2026, č. j. PDMUBR 3193/2026 odvolateli jako účastníku řízení podle § 94k písm. e) stavebního zákona, veřejnou

vyhláškou. Toto rozhodnutí bylo dle dokladu založeného ve spise vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Broumov a současně zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce Městského úřadu Broumov dne 05.02.2026. Patnáctým dnem po jeho vyvěšení, tj. dnem 21.02.2026, bylo předmětné rozhodnutí odvolateli ve smyslu citovaného § 25 odst. 2 správního řádu doručeno a od tohoto dne odvolateli počala běžet zákonná patnáctidenní lhůta pro podání odvolání, která skončila dnem 09.03.2026. Vzhledem k tomu, že odvolatel toto své odvolání doručil stavebnímu úřadu dle obsahu správního spisu již dne 04.03.2026 (a dne 09.03.2026 doplnil toto své odvolání jakožto fyzická osoba o svůj podpis), odvolací orgán hodnotí jím podané odvolání jako odvolání podané včas.

Z obsahu správního spisu bylo odvolacím orgánem dále zjištěno, že stavební úřad po obdržení uvedeného odvolání opatřením ze dne 12.03.2026 podle ustanovení § 86 odst. 2 správního řádu doručil jeho stejnopis ostatním účastníkům řízení, kteří se mohli proti napadanému rozhodnutí odvolat a vyzval je, aby se k němu ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení tohoto opatření vyjádřili.

Práva vyjádřit se k podanému odvolání využil v této lhůtě dle obsahu správního spisu věci se týkajícího stavebník (prostřednictvím své zmocněnkyně), a to podáním doručeným do datové schránky stavebního úřadu dne 20.03.2026.

V uvedené lhůtě se k podanému odvolání vyjádřilo rovněž město Teplice nad Metují, a to podáním doručeným do datové schránky stavebního úřadu rovněž dne 20.03.2026.

Dne 07.04.2026 pak stavební úřad obdržel dle obsahu správního spisu od odvolatele ještě písemnost nadepsanou jako: „Věc: Doplnění odvolání“.

Obsah všech výše uvedených písemností viz dále.

Následně stavební úřad předložil podané odvolání spolu se spisovým materiálem věci se týkajícím podle ustanovení § 88 odst. 1 správního řádu odvolacímu orgánu k provedení odvolacího řízení.

S ohledem na včasnost a přípustnost podaného odvolání odvolací orgán napadené rozhodnutí stavebního úřadu spolu se spisovým materiálem věci se týkajícím přezkoumal v souladu s ustanovením § 89 odst. 2 správního řádu, podle kterého odvolací správní orgán přezkoumává 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 způsobenou nesprávným úředním postupem.

Za tímto účelem se odvolací orgán nejprve seznámil s obsahem podaného odvolání a jeho doplnění ze dne 07.04.2026, tedy s důvody, pro které odvolatel spatřuje rozpor napadeného rozhodnutí stavebního úřadu nebo řízení, které jeho vydání předcházelo, s právními předpisy, popř. jeho nesprávnost.

V jejich obsahu přitom odvolatel vymezil následující námitky.

1. Absence souhlasu s užitím mého pozemku pro účel přístupu k lokalitě Z13

Odvolatel předně dovozuje nezákonnost jím napadeného rozhodnutí z toho důvodu, že součástí podkladů předložených stavebníkem nebyl souhlas odvolatele „dle § 184 stavebního

zákona“. K tomu odvolatel dodává, že nikdy nedal souhlas s využitím jeho pozemku pro účely realizace předmětného záměru.

Odvolatel v podaném odvolání dále nesouhlasí s tou částí napadeného rozhodnutí (výroková část, str. 4), kde se podává následující: *„Na příjezdové komunikaci směrem z obce u vjezdu do kempu bude osazena zákazová značka B20a – 30 km/hod (nejvyšší dovolená rychlost) za účelem zpomalení rychlosti v lokalitě. Dále bude v ústí do lokality umístěna na lampu veřejného osvětlení dvojice značek, informativní značka IP 10a (slepá pozemní komunikace) a zákazová značka B20a – 30 km/hod (nejvyšší dovolená rychlost).“* K tomu odvolatel namítá, že umístění dopravního značení na soukromý pozemek bez souhlasu vlastníka je nepřípustným zásahem do vlastnického práva. Dále namítá, že povolením záměru podle něj dojde k významnému navýšení intenzity dopravy přes jeho pozemek.

Ve svém doplnění k podanému odvolání ze dne 07.04.2026 k problematice přístupu k záměru odvolatel ještě dodává námitku následujícího znění (citace): *„Město opomenulo při prodeji uvést skutečnost, že na lokalitě Z 13 je zaužívaná cesta. Konkrétně jde o pozemek kat. č. 614/40, kat. č. 614/41, lze doložit KM+ortofoto“.*

2. Rozporuplnost a ignorování předchozího rozhodnutí

V další části podaného odvolání odvolatel cituje z rozhodnutí Městského úřadu Broumov, odboru životního prostředí, stavební úřad ze dne 12.08.2025, č. j. R/2025/80530/9, jímž byl společnosti Vodovody a kanalizace Náchod, a.s. povolen související stavební záměr „Teplice nad Metují – vodovod + splašková kanalizace pro zástavbu 19 RD v oblasti Kamenec“ a v jehož výrokové části byla stanovena mj. podmínka, že: „Přístupem na stavbu nebude dotčen pozemek číslo 600 dle KN, k.ú. Teplice nad Metují“ (ve vlastnictví odvolatele – pozn. odvolací orgán). Ačkoli tedy v uvedeném rozhodnutí stavební úřad našel a stanovil zmíněné společnosti přístup přes pozemky mimo vlastnictví odvolatele, v posuzované věci tomu tak dle odvolatele není, resp. dle odvolatele dojde k přímému dotčení uvedeného pozemku v jeho vlastnictví, s čímž odvolatel nesouhlasí.

3. Nepřiměřenost zásahu objektu SOI 04 (gabionová zeď)

V další části podaného odvolání a jeho doplnění odvolatel vznáší námitku vůči stavebnímu objektu SOI 04 – gabionová zeď, který je součástí záměru. Tento objekt totiž dle názoru odvolatele v provedeném řízení nebyl dostatečně posouzen z hlediska jeho dopadů na krajinný ráz. Navržená masivní konstrukce přitom bude dle názoru odvolatele tvořit v území bariéru a nevhodný prvek. V provedeném řízení podle něj nebyla dostatečně řešena ani otázka vsaku dešťových vod ze zpevněných ploch (komunikace). Odvolatel požaduje, aby bylo navrženo jiné řešení opěrných stěn, se kterým budou všechny strany souhlasit, např. formou pásu zeleně mezi tímto stavebním objektem a hranicí jeho pozemku, který „zmírní masivnost konstrukce“ a stínění pozemku v jeho vlastnictví.

4. Nepřípustná hluková zátěž

Konečně závěrem podaného odvolání odvolatel ještě vyjadřuje obavu, že vybudováním 19 rodinných domů s tepelnými čerpadly dojde k výraznému zvýšení hlukové zátěže okolí, zejména pak klidové části kempu, kde se v letních měsících nacházejí stany turistů. Stavebník spolu se stavebním úřadem dle názoru odvolatele nedostatečně posoudili toto riziko a nedoplňovali dokumentaci záměru o akustickou studii, která by navrhla vhodná opatření. Dle odvolatele dojde k rušení turistů v kempu rovněž i v důsledku provádění samotných stavebních prací.

Z uvedených důvodů pak odvolatel odvolacímu správnímu orgánu navrhuje, aby ten jím napadené rozhodnutí stavebního úřadu zrušil a věc mu vrátil k novému projednání.

K podanému odvolání se, jak zmíněno výše, vyjádřil předně stavebník (prostřednictvím své zmocněnkyně), a to podáním doručeným do datové schránky stavebního úřadu dne 20.03.2026. V jeho obsahu stavebník uvedl, že má rozhodnutí stavebního úřadu za zákonné a věcně správné. Dále poukázal na tu skutečnost, že odvolatel byl účastníkem předmětného řízení před stavebním úřadem, a mohl tedy a měl v tomto řízení včas uplatnit své námitky. Avšak tohoto svého práva odvolatel dle stavebníka vůbec nevyužil a své námitky vznášá až nyní ve svém odvolání. K takovým opožděným námitkám dle stavebníka nelze vůbec přihlížet. Nadto stavebník uvádí, že jednotlivé odvolatelem namítané skutečnosti jsou dle něj irelevantní a nezpůsobilé zpochybnit zákonnost napadeného rozhodnutí. K tomu se pak k jednotlivým odvolatelem vzneseným námitkám stručně vyjadřuje.

K podanému odvolání se dále vyjádřilo rovněž město Teplice nad Metují (dále jen „město“), a to podáním doručeným do datové schránky stavebního úřadu rovněž dne 20.03.2026. V jeho obsahu uvedlo, že odvolatelem zmiňovaná zpevněná plocha, která se nachází mj. na pozemku parc. č. 600, je účelovou komunikací ve smyslu zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a nachází se ve vlastnictví města Teplice nad Metují. Odvolatel tak dle města není jejím vlastníkem, a z tohoto titulu mu nepřísluší oprávnění, která v odvolání fakticky uplatňuje. Město dále uvádí, že se s odvolatelem dlouhodobě snažilo vzniklou situaci řešit smírnou cestou s cílem nalézt řešení. Odvolateli měl být ze strany města nabízen odkup části pozemku pod komunikací, což on měl striktně odmítnout. Následně mu město mělo navrhnout směnu pozemků v poměru 1:3 ve prospěch odvolatele, ale ani tak k dohodě s odvolatelem nemělo dojít. Současná situace tak dle města není důsledkem nečinnosti či nesoučinnosti ze strany města. Město dále vyjadřuje přesvědčení, že odvolatel v podaném odvolání částečně zaměňuje otázky majetkoprávních vztahů a užívání komunikace s přezkumem zákonnosti rozhodnutí stavebního úřadu. Tyto majetkoprávní otázky však dle města nejsou samy o sobě důvodem pro zrušení rozhodnutí vydaného stavebním úřadem v předmětném správním řízení.

Dne 14.05.2026 obdržel odvolací orgán do datové schránky další písemnost, jejímž předmětem bylo jednak oznámení o převzetí právního zastupování odvolatele Mgr. Ing. Daliborem Jandurou, advokátem, a dále doplnění argumentace k výše vymezeným odvolacím námitkám:

Ad. 1. Absence souhlasu s užitím mého pozemku pro účel přístupu k lokalitě Z13

K tomuto bodu odvolatel dodává, že z textové části napadeného rozhodnutí není zřejmé, co stavební úřad vlastně označuje za *přístupovou komunikaci k záměru*. Na jedné straně totiž má být v napadeném rozhodnutí uvedeno, že součástí záměru je výstavba přístupové obslužné komunikace (např. str. 14 rozhodnutí), zatímco na straně další (str. 15) se podává, že: *„Přijezd ke stavbě je zajištěn stávající veřejně přístupnou účelovou komunikací ul. Nerudova ve vlastnictví města Teplice nad Metují, která je napojena na silnici č. III/301 10.“* Napadené rozhodnutí je v daném směru dle odvolatele vnitřně rozporné a nepřezkoumatelné, když dle odvolatele srozumitelně neřeší, jak se stavebník, potažmo budoucí uživatelé rodinných domů k těmto vlastně dostanou.

K tomuto bodu odvolatel dále uvádí, že napadené rozhodnutí vymezuje umístění záměru mj. na pozemku parc. č. 696, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace, nicméně faktický stav tohoto pozemku (zanedbaný náletový stav) dle odvolatele nezakládá možnost jeho využití jako přístupové komunikace a stavebnímu úřadu předložená projektová dokumentace se stavební úpravou tohoto pozemku pro jeho využití jako komunikace nepočítá.

Odvolatel dále uvádí, že nelze ani vyloučit, že stavební úřad mohl považovat otázku přístupu za řešenou využitím pozemku parc. č. 600. Ten se však dle odvolatele nachází v jeho vlastnictví, pročez v takovém případě by dle odvolatele musel stavební úřad odvolatele označit jako účastníka řízení dle ustanovení § 94k písm. d) stavebního zákona (vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku). Dále by v takovém případě stavební úřad musel osvědčit vůbec existenci obecného užívacího práva na tomto pozemku odvolatele a doložit souhlas odvolatele s užitím jeho pozemku pro účel přístupu k záměru. Rovněž by dle odvolatele musel vyřešit otázku napojení budoucí místní komunikace se silnicí č. III/301 10 právně bezvadným způsobem. Nic takového se však dle odvolatele v řízení před stavebním úřadem nestalo.

Odvolatel dále k tomuto bodu v příloze doložil kopii kupní smlouvy ze dne 10.06.2002, z níž dle odvolatele mj. vyplývá, že zakoupil od prodávajícího mimo jiné pozemek parc. č. 600 se všemi součástmi a příslušenstvím, tj. včetně všech staveb, terénních úprav a povrchů, tedy i jediným in eventum existujícím prvkem majícím charakter komunikace.

Ad. 2. Rozporuplnost a ignorování předchozího rozhodnutí

K tomuto bodu odvolatel dodává, že ač měla být stavebnímu úřadu z řízení, jež vyústilo ve vydání výše zmíněného rozhodnutí o povolení stavby vodovodu a splaškové kanalizace pro předmětnou nově budovanou lokalitu 19 RD, od počátku známo, že je zde potenciální konflikt co do řešení přístupu k předmětnému záměru, uvedenou skutečnost v předmětném řízení a napadeném rozhodnutí k tíži odvolatele dle jeho názoru vůbec nereflektoval.

Ad. 3. Nepřiměřenost zásahu objektu SOI 04 (gabionová zeď)

K tomuto bodu odvolatel „nad rámec stávajícího znění odvolání“ vznáší námitku, že „jsou zde zásadní pochybnosti o technické trvanlivosti navrhované gabionové zdi, pokud má být strpěno její založení nikoli do nezámrzné hloubky.“ K tomu odvolatel uvádí, že považuje za zcela nepřípustné, aby vlastní založení bylo upřesněno až dle skutečných podmínek v místě stavby a na základě doporučení od geologa s ohledem na místní základové podmínky, neboť takovýto svou povahou bezpečnostní parametr měl být dle odvolatele přezkoumatelným způsobem zjištěn a podkladově založen již ve vydaném rozhodnutí.

Závěrem doplněného odvolání tak odvolatel uzavírá, že jím napadené rozhodnutí je stíženo tak zásadními vadami, že za této podkladové situace nemělo být vůbec vydáno. Stavební úřad řádně nekvalifikoval účastníky řízení, čímž zkrátil jejich procesní postavení, neprovedl náležitá vlastní skutková zjištění, postupoval nesprávně, nepřezkoumal relevanci předložených podkladů a nesprávně věc právně posoudil. Navíc napadené rozhodnutí trpí vadami nepřezkoumatelnosti, zmatečnostního používání odborné terminologie a nekonzistencí, resp. vnitřní rozporností. Vzhledem k takovým vadám má být napadené rozhodnutí dle odvolatele v plném rozsahu zrušeno a vráceno stavebnímu úřadu k novému projednání.

Dne 27.08.2026 pak obdržel odvolací orgán do datové schránky ještě další doplnění podaného odvolání, jež argumentačně rozšiřuje shora uvedenou námitku č. 3 týkající se navrhované gabionové stěny. V tomto doplnění odvolatel dodává, že dle jemu předloženého výkresu řezu územím má výška této gabionové stěny dosahovat 2,6 m, pročez tímto parametrem podléhá povolovacímu režimu dle stavebního zákona, a musí tak dle něj současně splňovat také předepsanou odstupovou vzdálenost 2 m od hranice pozemku dle požadavku uvedeného v § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“). Tento odstup navrhovaná gabionová stěna nesplňuje, a její povolení v rámci záměru tak bylo dle odvolatele možné

pouze na základě předchozího či souběžného povolení výjimky z odkazovaného ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Ta však v dané věci dle odvolatele povolena nebyla, přičemž z napadeného rozhodnutí není dle odvolatele vůbec ani patrné, jakým způsobem se stavební úřad s nedodržením tohoto požadavku (odstupové vzdálenosti) vypořádal. Jeho rozhodnutí je i v tomto směru dle odvolatele nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.

Odvolatel dále konstatuje, že ani další odůvodnění napadeného rozhodnutí na str. 14 a 15 s ohledem na komplexnost a složitost záměru neobstojí z hlediska přezkoumatelnosti a řádného odůvodnění povolení záměru. Mimo jiné neobsahuje odůvodnění napadeného rozhodnutí žádnou část obsahově spojenou s vlivy povolovaných staveb na okolí a impaktu vůči sousedícím pozemkům, resp. vypořádání se se stanovisky jejich vlastníků, včetně odvolatele.

Odvolatel tak uzavírá, že napadené rozhodnutí trpí neodstranitelnými vadami, je nepřezkoumatelné a nezákonné s ohledem na ignorování zákonem předepsaných odstupových vzdáleností. Vzhledem k uvedeným vadám má být napadené rozhodnutí v plném rozsahu zrušeno a vráceno stavebnímu úřadu k novému projednání.

Odvolací orgán se na základě včas podaného odvolání účastníka řízení následně sám podrobně seznámil s obsahem jemu předloženého spisového materiálu i obsahem samotného odvoláním napadeného rozhodnutí a učinil v dané věci následující zjištění a závěry.

Samým úvodem odvolací orgán k věci uvádí, že si je vědom skutečnosti akcentované stavebníkem i samotným stavebním úřadem v jejich vyjádřeních věci, tj., že odvolatel setrval v průběhu celého řízení na prvním stupni pasivní, tj. nevzněl proti záměru žádných námitek, ačkoli byl o takovém svém právu stavebním úřadem řádně poučen (v oznámení o zahájení řízení ze dne 21.11.2025, č. j. PDMUBR 35918/2025), stejně jako o koncentrační zásadě tohoto řízení stanovující, že *námítky účastníků musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží* (viz str. 6 uvedeného oznámení). Uvedená koncentrační zásada se přitom z důvodu jednotnosti řízení plně přenáší i do řízení odvolacího. K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 07.02.2007, č. j. 3 As 63/2006-136, podle kterého „...*Při uplatnění zásady koncentrace řízení v prvním stupni je třeba ji aplikovat i v řízení druhostupňovém – odvolacím, které ve svém souhrnu tvoří jednotný celek procesu rozhodování o právech, právech chráněných zájmen nebo povinnostech účastníků správního řízení. Námítky takto řádně neuplatněné nelze posléze vznést ani v řízení odvolacím...*“.

Jak však Nejvyšší správní soud dále setrvale judikuje, při posouzení včasnosti, resp. opožděnosti námitek, tj. otázky, zda k určitým námitkám má odvolací orgán při svém rozhodování přihlížet či nikoli, je třeba dále rozlišovat, zda jde o námítky občanskoprávní povahy, které odvolatel mohl uplatnit již v průběhu prvoinstančního řízení a neučinil tak (takže k nim již nelze podle § 82 odst. 4 správního řádu v odvolacím řízení nelze přihlídnout), od námitek samotné zákonnosti napadeného rozhodnutí.

Přeneseno na posuzovanou věc, zatímco mezi námítky občanskoprávní povahy lze podřadit některé shora shrnuté námítky odvolatele tvrdící imise záměrem, jako je otázka možného zastínění jeho sousedního pozemku navrhovanou gabionovou zdí či navýšení hlukové zátěže v území v důsledku umístění nových tepelných čerpadel u navrhovaných rodinných domů, jinak tomu je v případě námítky odvolatele tvrdící nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí v otázce zajištění příjezdu k předmětnému záměru a posouzení veškerých s tím souvisejících otázek, neboť v tomto případě jde o otázku (požadavek), které je stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení povinen řádně posoudit z úřední povinnosti (srov. zejm. § 94o odst. 2 písm. b) stavebního zákona).

Stejně tak je tomu i u námitky tvrdící nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí stran posouzení splnění dalších jednotlivých požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, neboť i v tomto případě jde o otázky, jež je stavební úřad povinen zkoumat z úřední povinnosti a jejich splnění (či nesplnění) přezkoumatelně zdůvodnit ve svém rozhodnutí (srov. zejm. § 94o odst. 1 písm. a) stavebního zákona).

S ohledem na uvedené se tak odvolací orgán dále zaměřil na posouzení otázky, jak stavební úřad v napadeném rozhodnutí odůvodnil splnění zákonných požadavků týkajících se zajištění příjezdu k předmětnému záměru.

V tomto ohledu je třeba odkázat zejména na ustanovení § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., které stanoví, že stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel **a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.**

Po podrobném prostudování obsahu napadeného rozhodnutí pak odvolateli musí dát zapravdu v tom směru, že napadené rozhodnutí je v otázce posouzení zajištění příjezdu k předmětnému záměru nepřezkoumatelné (a také vnitřně rozporné).

Ke splnění požadavku § 94o odst. 2 písm. b) stavebního zákona totiž stavební úřad uvedl v napadeném rozhodnutí na str. 15 toliko následující (citace): „*Příjezd ke stavbě je zajištěn stávající veřejně přístupnou účelovou komunikací ul. Nerudova ve vlastnictví města Teplice nad Metují, která je napojena na silnici č. III/301 10.*“

Z odůvodnění napadeného rozhodnutí však vůbec nelze určit, co onou „*veřejně přístupnou účelovou komunikací ul. Nerudova*“ stavební úřad vlastně míní, resp., **na jakých konkrétních pozemcích se má tato komunikace nacházet a z jakých konkrétních podkladů či znaků onu veřejnou přístupnost této komunikace stavební úřad vůbec dovozuje.**

Odpověď na tuto zásadní otázku přitom nedává ani stavebníkem k žádosti doložená projektová dokumentace, resp. dokumentace pro vydání společného povolení, která ve svých relevantních částech opět jen toliko uvádí, že „*dopravní napojení je možné z přilehlé místní komunikace*“ (bod 1.7. Územně technické podmínky Souhrnné technické zprávy) či popisuje pouze technické řešení stavebního objektu SOI 01 Komunikace a zpevněné plochy, který je součástí záměru (bod 4. Dopravní řešení Souhrnné technické zprávy). Konkrétní údaje o prokázání zajištění příjezdu (po stránce právní i technické) k předmětnému záměru v projektové dokumentaci opět absentují.

Účastníci řízení, ani sám odvolací orgán, **se tak z napadeného rozhodnutí, ani z projektové dokumentace, která byla jeho podkladem, nemohou jednoznačně dozvědět ani základní údaje o tom, po jakých pozemcích (a kolem jakých nemovitostí) bude příjezd k předmětnému záměru vlastně realizován.**

Jak přitom odvolací orgán dalším podrobnějším prostudováním věci zjistil, situace v místě záměru je z hlediska řešení pozemků a umístění tělesa komunikace na nich značně nepřehledná.

Pozemek parc. č. 696 (ve vlastnictví Města Teplice nad Metují), který je v napadeném rozhodnutí označen jako pozemek, na němž má být předmětný záměr mj. uskutečněn, a který je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní komunikace, což by nasvědčovalo tomu, že po právě po něm bude příjezd k předmětnému záměru realizován, je totiž dle zjištění odvolacího orgánu v současné době ve velmi zanedbaném stavu, zarostlý náletovou vegetací, což fakticky vylučuje jeho využití jako přístupové komunikace, bez provedení zásadních terénních

a stavebních úprav, s čímž však projektová dokumentace záměru dle zjištění odvolacího orgánu vůbec nepočítá.

Fakticky se v daném území nachází dle zjištění odvolacího orgánu těleso určité komunikace na sousedním pozemku parc. č. 600, který se však nachází ve vlastnictví odvolatele, který se záměrem nesouhlasí.

Ať tak či tak, bylo povinností projektanta záměru, resp. následně stavebního úřadu za takové situace jasně určit, po jakých pozemcích bude přístup k předmětnému záměru realizován a zda jsou splněny veškeré technické i právní podmínky pro učinění závěru, že přístup k záměru bude zajištěn.

Pokud se tak nestalo, nezbyvá odvolacímu orgánu než přisvědčit námitce odvolatele, že napadené rozhodnutí je v daném směru stiženo závažnou vadou spočívající v jeho nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů, což zakládá mj. jeho rozpor s ustanoveními § 3 a § 68 odst. 3 správního řádu.

Stejně tak musí odvolací orgán konstatovat i stran námitky odvolatele tvrdící absenci posouzení splnění jednotlivých požadavků prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu (odvolatel zmiňuje jmenovitě § 25 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), neboť i zde konkrétní zjištění stavebního úřadu a závěry z nich učiněné odůvodnění napadeného rozhodnutí postrádá (mimo několika spíše povšechných konstatování na str. 14 a 15).

S ohledem na zjištěné vady napadeného rozhodnutí mající přímý vliv na jeho zákonnost tak odvolací orgán dále zvažoval, jak s takovým rozhodnutím dále naložit. Správní řád přitom obecně umožňuje odvolacímu orgánu rozhodnutí stižené takovými vadami buď zrušit a vrátit k novému projednání prvoinstančnímu orgánu, který toto rozhodnutí vydal, nebo za splnění určitých dalších podmínek, toto rozhodnutí změnit.

Jako jednu z důležitých okolností při svém rozhodování přitom odvolací orgán hodnotí tu, že dne 25.08.2026 obdržel od stavebního úřadu spolu se spisovým materiálem rozhodnutí ze dne 15.07.2026, č. j. PDMUBR 21830/2026 o zákazu provádění stavebních a montážních prací, v jehož obsahu jsou popsány okolnosti, jež mohou nasvědčovat tomu, že s realizací předmětného záměru, resp. jeho části, již bylo započato, a to ještě před tím, než rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 05.02.2026, č. j. PDMUBR 3193/2026 povolující tento záměr nabylo právní moci.

Ačkoli definitivní zodpovězení této otázky bude ještě předmětem dalšího šetření, neboť stavebník se proti uvedenému zakazujícímu rozhodnutí odvolal, dospěl odvolací orgán k závěru, že za této situace by nebylo účelné dále vyčkávat případného dalšího doplnění podkladů ze strany stavebníka, jež by mohly vést k eventuální modifikaci napadeného rozhodnutí, neboť pokud by se následně ukázalo, že s realizací záměru či jeho části již skutečně započato bylo, nebylo by v rámci odvolacího řízení ani možné celý takový záměr žadatele v „řádném“ společném řízení povolit, resp. toliko dílčím způsobem zkorigovat napadené rozhodnutí.

S ohledem na výše uvedené proto odvolací orgán přistoupil ke zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu k projednání na první stupeň.

V rámci nového projednání bude povinností stavebního úřadu jako předběžnou na základě konkrétních skutkových zjištění a důkazů zodpovědět otázku, zda s realizací předmětného záměru či jeho části bylo skutečně započato či nikoli, a v návaznosti na to určit odpovídající

právní režim projednání podané žádosti o povolení záměru (např. započatou část projednat v řízení o dodatečném povolení stavby, pokud o to stavebník požádá).

Pokud se týká tohoto řízení samotného, s ohledem na učiněná zjištění by měla být dalším krokem výzva stavebníkovi, aby ten doplnil jím předloženou projektovou dokumentaci mj. o takové údaje a podklady, jimiž bude jasně určeno, po jakých pozemcích bude příjezd k předmětnému záměru realizován, a prokázáno, že na těchto pozemcích se ve smyslu požadavku § 20 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., nachází (či bude realizována) kapacitně vyhovující veřejně přístupná pozemní komunikaci. Prokázání splnění tohoto a dalších požadavků vyplývajících ze stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (viz zejména shora shrnuté námitky odvolatele) pak stavební úřad přezkoumatelným způsobem posoudí v novém rozhodnutí v této věci. Dále bude stavební úřad v této věci postupovat v souladu s právním názorem odvolacího orgánu a právními předpisy uvedenými výše.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat.

z p. Ing. arch. Ondřej Starý
odborný referent oddělení stavebního řádu

Tato písemnost se doručuje jednotlivě do vlastních rukou, popř. do datové schránky u osob a orgánů, u kterých je výslovně uvedeno, že jim takto bude doručováno. Ostatním adresátům je tato písemnost doručována veřejnou vyhláškou. To znamená, že tato písemnost bude po dobu 15 dnů vyvěšena na úřední desce Krajského úřadu Královéhradeckého kraje a současně se zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce krajského úřadu se tato listina považuje za doručenou u adresátů, jimž bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Tato písemnost se současně vyvěsí na úřední desce Městského úřadu Teplice nad Metují.

Rozdělovník

Jednotlivě účastníkům řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu, odvolateli, stavebnímu úřadu a dotčeným orgánům:

- PSK Investment, s.r.o., Školská 228, 533 53 Pardubice, *doručováno prostřednictvím zmocněnkyně* Mgr. Hany Kuchyňkové Palizové, advokátky, Československé armády 383/5, 500 03 Hradec Králové, IDDS: u9c67p7
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, IDDS: v95uqfy
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499, 602 00 Brno, IDDS: jnnys6
- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha, IDDS: qa7425t
- Vodovody a kanalizace Náchod, a.s., Kladská 1521, 547 01 Náchod, IDDS: d7tgx37
- Město Teplice nad Metují, Rooseveltova 15, 549 57 Teplice nad Metují, IDDS: bfdba37
- Výstavba domků s.r.o., Sokolská 1605/66, 120 00 Praha, IDDS: aaft83h
- Mário Drlička, Zdoňov 133, 549 57 Teplice nad Metují, *doručováno prostřednictvím zmocněnce* Mgr. Ing. Dalibora Jandury, advokáta, Dlouhá 103/17, 500 03 Hradec Králové, IDDS: tbrhd34
- Městský úřad Broumov, odbor stavebního úřadu + spis
- Městský úřad Broumov, odbor životního prostředí, IDDS: mdubzhy

- Správa CHKO Broumovsko, Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, IDDS: kpddyvy
- Hasičský záchranný sbor Královéhradeckého kraje, Územní odbor Náchod, IDDS: yvfab6e
- Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje, územní odbor Náchod, dopravní inspektorát, IDDS: urnai6d
- Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje, územní pracoviště Náchod, IDDS: dm5ai4r

Veřejnou vyhláškou ostatním účastníkům řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu:

- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
st. p. 109/1, 109/2, 117, 120, 121, 122, 188, 245, 248, 252, 253, 254, 257, 258, 259, 260, 265, 267 a parc. č. 72/1, 73/2, 579/1, 579/5, 579/6, 581/5, 581/7, 581/10, 581/11, 581/12, 581/13, 581/14, 581/15, 581/16, 581/17, 581/18, 581/19, 581/20, 581/21, 581/22, 581/24, 581/25, 581/26, 581/27, 581/28, 581/29, 581/30, 581/31, 581/32, 581/33, 581/34, 581/35, 581/36, 581/37, 581/39, 583/1, 583/2, 584, 589, 590, 597/1, 597/2, 598, 600, 601/1, 601/2, 603/1, 603/4, 603/10, 603/18, 603/19, 603/20, 603/23, 603/25, 603/26, 614/1, 653, 682/1 a 683, vše v katastrálním území Teplice nad Metují
- osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:
Teplice nad Metují č.p. 51, č.p. 87, č.p. 46, č.p. 83, č.p. 52, č.p. 164, č.p. 166, č.p. 175, č.p. 173, č.p. 172, č.p. 177, č.p. 179, č.p. 182, č.p. 188, č.p. 180 a č.p. 186

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

- Krajský úřad Královéhradeckého kraje
- Městský úřad Teplice nad Metují

Vyvěšeno a současně zveřejněno
způsobem umožňujícím dálkový přístup dne:

Sejmuto dne:

Podpis a razítko orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.