



Městský úřad Roudnice nad Labem Stavební úřad

Datum: 12.10.2026
Spis.zn.: SU/1130/2026/We
Č.j.: MURCE/47043/2026
Záměr: Z/2026/143928
Řízení: R/2026/187838
Vyřizuje : Ing. Klára Wetzsteinová/ 416850252
kwetzsteinova@roudnicenl.cz

Nicole Burgetová
Nade Dvorem 262
252 64 Úholičky

Filip Mayer
Šimonova 1107
163 00 Praha-Řepy

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu v Roudnici nad Labem, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 24.7.2026 podali

**Filip Mayer, nar. 22.3.2000, Šimonova 1107, 163 00 Praha-Řepy,
Nicole Burgetová, nar. 26.10.2000, Nade Dvorem 262, 252 64 Úholičky,
které zastupuje Martin Rebenda, Hodonínská 410, 696 17 Dolní Bojanovice**

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

Novostavba rodinného domu

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 309/8 v katastrálním území Kostomlaty pod Řípem.

Stavba obsahuje:

- Jedná se o novostavbu rodinného domu na pozemku p.č. 309/8, k.ú. Kostomlaty pod Řípem.
- Rodinný dům bude jednopodlažní, nepodsklepený, půdorysu tvaru „L“ s rozměry nejdelších stran 13,9 x 13m. Založen bude na základových pasech z prostého betonu v kombinaci s tvarovkami

ztraceného bednění. Obvodové i vnitřní nosné konstrukce budou provedeny pomocí sendvičové konstrukce s nosnou rámovou konstrukcí z dřevěných KVH hranolů. Stropní a zároveň střešní konstrukci budou tvořit dřevěné příhradové vazníky. Střecha bude sedlová se sklonem 30°. Výška hřebene střechy bude 6,3m od úrovně čisté podlahy domu. Zdrojem vytápění bude tepelné čerpadlo vzduch-vzduch.

- Dům bude na vodu a kanalizaci napojen novými přípojkami na kanalizační stoku a vodovodní řád v přilehlé ulici. Elektrická energie bude napojena z nové elektroměrové skříně umístěné na hranici pozemku stavebníka. Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže s přepadem do vsaku.
- Součástí souboru staveb budou zpevněné plochy o zastavěné ploše 200m².
- Rodinný dům bude umístěn na pozemku p.č. 309/8, ve vzdálenosti 8,5m od hranice s pozemkem p.č. 866/1, ve vzdálenosti 4m od hranice s pozemkem p.č. 309/11 a ve vzdálenosti 13,9m od hranice s pozemkem p.č. 309/6, vše k.ú. Kostomlaty pod Řípem.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, která byla do evidence elektronických dokumentací vložena pod označením SR00X02HCTNV ze dne 5.10.2026, kterou autorizoval Ing. Radomír Svatek, ČKAIT-1003606. Změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebníkovi je povinen v souladu s § 160 odst. 2 stavebního zákona
 - a) **oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení** provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu
 - b) **zajistit vypracování dokumentace pro provedení stavby.**
 - c) **zajistit, aby na stavbě byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby.**
 - d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby
3. Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.
4. Stavebník odpovídá za soulad prostorové polohy s ověřenou dokumentací. Před zahájením stavby musí stavebník zajistit vytýčení prostorové polohy stavby a ověření vytýčení fyzickou osobou, která má k těmto činnostem oprávnění.
5. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení § 163 stavebního zákona a ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
6. V souladu s § 166 musí být při provádění stavby veden stavební deník v českém jazyce.
7. Při provádění stavby je nutno dodržet předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb. o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
8. Vyskytnou-li se při provádění zemních prací, v projektové dokumentaci a vyjádřeních vlastníků sítí technické infrastruktury, nezakreslená podzemní vedení, musí být provádění prací přizpůsobeno skutečnému stavu, při provádění stavby musí být učiněna veškerá opatření zabráňující poškození nadzemních i podzemních vedení.
9. Dojde-li při provádění stavby k nepředvídatelným nálezům kulturně cenných předmětů nebo k archeologickým nálezům, jsou investor stavby a právnická či fyzická osoba podnikající podle zvláštních předpisů povinno nález ohlásit orgánu státní památkové péče, popř. archeologickému ústavu.

10. Stavebník je odpovědný za případné škody způsobené výstavbou dle obecně závazných předpisů (zák. č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, v platném znění), je povinný škody nahradit na vlastní náklady (stavební úřad není kompetentní stanovovat způsob a rozsah škody, k tomu je kompetentní pouze soud a to v případě, že se obě strany nedohodnou).
11. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím.
12. Budou dodrženy podmínky **Městského úřadu Roudnice nad Labem, odboru životního prostředí** dle jednotného environmentálního stanoviska sp.zn. OŽP/22873/2026/JES ze dne 2.6.2026:
 - Před zahájením stavby musí být z plochy trvalého záboru provedena skrývka ornice o mocnosti 30 cm, celkem bude skryto 108,3 m³ ornice.
 - Skrývka bude deponována v prostoru staveniště, po dobu deponování musí být zajištěna její ochrana před znehodnocením a ztrátami.
 - Po dokončení stavby bude skrytá ornice následně rozprostřena v maximální mocnosti 15 cm na pozemku investora
 - Bude dodrženo navržené opatření na zadržení vody v území - dešťové vody ze střechy rodinného domu budou odvedeny do akumulární nádrže za účelem dalšího využití na pozemku investora. Osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod (§ 11 odst. 1 zákona).
13. **Všechna vyjádření správců sítí, která byla podkladem tohoto rozhodnutí, budou v celém rozsahu jejich znění respektována a dodržena, a to:**
 - a) ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření zn. 001177075603 ze dne 1.6.2026
 - b) CETIN a.s. – vyjádření č.j. 124304/26 ze dne 6.5.2026
14. **Stavebník požádá o kolaudační rozhodnutí až po kolaudaci vodovodního řadu a kanalizační stoky.**

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Nicole Burgetová, nar. 26.10.2000, Nade Dvorem č.p. 262, Úholičky, 252 64 Velké Přílepy
Filip Mayer, nar. 22.3.2000, Šimonova č.p. 1107/7, Praha 6-Řepy, 163 00 Praha 618

Odůvodnění:

Dne 24.7.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Žádost byla doplněna o dokumentaci opatřenou elektronickým autorizačním razítkem a vložena do evidence elektronických dokumentací vložena pod označením SR00X02HCTNV ze dne 5.10.2026.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad v řízení o povolení záměru posoudil, že záměr žadatele **je v souladu s hledisky uvedenými v § 193 odst. 1 stavebního zákona:**

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
 - c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
 - e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
 - f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,
- které hodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech.

Záměr je umístěn na pozemku p.č. 309/8, k.ú. Kostomlaty pod Řípem. Dle platného územního plánu Kostomlaty pod Řípem se nachází v plochách BV - bydlení venkovské a zároveň v ploše Z.2, pro kterou byla zpracována územní studie.

Územní plán pro plochu BV udává:

BV - bydlení venkovské

Hlavní využití: - rodinné domy;

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter zástavby - izolované RD
- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví, max. však 8 m,
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům o jedné bytové jednotce 700 m² (v zastavitelných a transformačních plochách)
- koeficient zastavění pozemku pro rodinný dům max. 30% (z toho max. hlavní stavbou 20%),
- koeficient zeleně na terénu pro rodinný dům min. 50%,

Území s prvky regulačního plánu:

- Pro území U.1
- min. sklon střechy 30°,
- přípustné zastřešení hlavní stavby sedlovou nebo polovalbovou střechou. Valbová střecha je přípustná pouze na objektech, které tento typ zastřešení historicky obsahovaly (převážně stavby občanského vybavení).
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou

V územní studii je pozemek p.č. 309/8 označen jako č. 20 s doporučenou výměrou 1476m² a se stavební čarou ve vzdálenosti 8,5m.

Stavební úřad přezkoumal soulad záměru s územním plánem a dospěl k závěru, že záměr je v souladu s Územním plánem Kostomlaty pod Řípem, který nabyl účinnosti dne 2.1.2009 a úplného znění po změnách č.1 a č.2, která nabyla účinnosti 17.2.2026 a Územní studii plochy Z.2, jejíž možnost využití byla schválena dne 6.5.2026.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad stanovil podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

K řízení byla předložena tato rozhodnutí a závazná stanoviska:

- Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí – jednotné enviromentální stanovisko sp.zn. OŽP/22873/2026/JES ze dne 2.6.2026
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje – závazné stanovisko sp.zn. S-KHSUL 22151/2026 ze dne 17.06.2026
- Městský úřad Roudnice nad Labem, památková péče – závazné stanovisko spis.zn. SU/751/2026/PK ze dne 15.6.2026

K řízení byla předložena tato vyjádření a stanoviska:

- ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření zn. 001177075603 ze dne 1.6.2026
- CETIN a.s. – vyjádření č.j. 124304/26 ze dne 6.5.2026
- GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko zn. 5003574245 ze dne 6.5.2026
- Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. – vyjádření zn. SCVKZAD281152/UL/Sim ze dne 1.6.2026
- Obec Kostomlaty pod Řípem – vyjádření č.j. KpŘ-348/2026 ze dne 8.9.2026, vyjádření č.j. KpŘ-348/2026 ze dne 24.6.2026

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Patrik Doležal, Ing. arch. Jan Jaroš, Ph.D., Aleš Němec, Ing. arch. Martin Poláček, ČEZ Distribuce, a. s., Obec Kostomlaty pod Řípem, Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Ústeckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabyde právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Bude-li provádění

záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Ing. Zuzana Kmoníčková
vedoucí stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Martin Rebenda, IDDS: uymcx4i

místo podnikání: Hodonínská č.p. 410, 696 17 Dolní Bojanovice

zastoupení pro: Nicole Burgetová, Nade Dvorem 262, 252 64 Úholičky

zastoupení pro: Filip Mayer, Šimonova 1107, 163 00 Praha-Řepy

Aleš Němec, Kostomlaty pod Řípem č.p. 185, 413 01 Roudnice nad Labem

Ing. arch. Jan Jaroš, Ph.D., Krohova č.p. 2252/33, 160 00 Praha 6-Dejvice

Ing. arch. Martin Poláček, IDDS: cfqhhk7

trvalý pobyt: Pod Drinopolem č.p. 19/7, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

Obec Kostomlaty pod Řípem, IDDS: cembyav

sídlo: Kostomlaty pod Řípem č.p. 90, 413 01 Roudnice nad Labem

Patrik Doležal, IDDS: 9qbpawb

trvalý pobyt: Libkovice pod Řípem č.p. 208, 413 01 Roudnice nad Labem

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: f7rf9ns

sídlo: Přítkovská č.p. 1689/14, Trnovany, 415 01 Teplice 1

dotčené orgány

Městský úřad Roudnice nad Labem, úsek státní památková péče, Karlovo náměstí č.p. 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem, územní pracoviště Litoměřice, IDDS: 8p3ai7n

sídlo: Moskevská č.p. 1531/15, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1

Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, Karlovo náměstí č.p. 21, 413 01 Roudnice nad Labem

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.