



Městský úřad Roudnice nad Labem Stavební úřad

Datum: 5.10.2026
Spis.zn.: SU/1257/2026/We
Č.j.: MURCE/45948/2026
Záměr: Z/2026/168632
Řízení: R/2026/211104
Vyřizuje : Ing. Klára Wetzsteinová/ 416850252
kwetzsteinova@roudnicenl.cz

Michaela Doležilová
Židovice 56
411 83 Židovice

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 1.9.2026 podala

Michaela Doležilová, nar. 9.3.1990, Židovice 56, 411 83 Židovice

(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 vč. sjezdu

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 104/7, 104/10 v katastrálním území Záluží u Roudnice nad Labem.

Stavba obsahuje:

- Jedná se o novostavbu rodinného domu včetně domovních přípojek inženýrských sítí a sjezdu, k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem.
- Rodinný dům bude jednopodlažní, nepodsklepený, téměř obdélníkového půdorysu o rozměrech nejdelších stran 14,45 x 13,32m. Založen bude na základových pasech z prostého betonu v kombinaci

s tvarovkami ztraceného bednění. Obvodové svislé konstrukce budou provedeny z tvárnic Ytong tl. 300mm. Střecha domu bude valbová s výškou hřebene 5,455m od úrovně čisté podlahy a krytinou z keramických tašek. Dům bude vytápěn tepelným čerpadlem vzduch-voda, doplňkovým zdrojem budou krbová kamna.

- Rodinný dům bude napojen na již vybudované veřejné části přípojek (kanalizace, voda, elektro). Budou provedeny pouze domovní části přípojek. Dešťové vody budou svedeny do akumulční nádrže s přepadem do vsaku.
- Dům bude napojen novým sjezdem.
- Rodinný dům bude umístěn na pozemku p.č. 104/7, ve vzdálenosti 3,5m od hranice s pozemkem p.č. 104/9, ve vzdálenosti 10,02m od hranice s pozemkem p.č. 105/4 a ve vzdálenosti 9m od hranice s pozemkem p.č. 104/1, vše k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem.

Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, která byla do evidence elektronických dokumentací vložena pod označením SR00X02GRPNP ze dne 29.9.2026, kterou vypracoval Ing. arch. Daniel Szabó, PhD., ČKA 00101/R. 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/20935/2026/JES ze dne 19.5.2026:

Zemědělský půdní fond:

- Před zahájením stavby musí být z plochy trvalého záboru provedena skrývka ornice o mocnosti 20 cm, celkem bude skryto 50,3 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 zpět použita na terénní úpravy pozemku investora
 - Bude dodrženo navržené opatření na zadržení vody v území - dešťové vody ze střechy rodinného domu budou odváděny do podzemní retenční nádrže s přepadem do vsakovacího objektu.
- 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. Budou dodrženy podmínky **Správy a údržby silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace** dle vyjádření zn. SUSUKLT/RL/09285/2026 ze dne 21.5.2026.
 14. **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. 001181076819 ze dne 1.9.2026, vyjádření zn. 001181076544 ze dne 1.9.2026
 - b) Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. – vyjádření zn. SCVKZAD280037/UL/Bra ze dne 21.5.2026
 15. **Stavbu lze užívat pouze na základě vydání kolaudačního rozhodnutí.**

- II. Podle § 10 odst. 4 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích"), dle § 10 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích,

p o v o l u j e

připojení sousední nemovitosti – pozemku parc.č. 104/10 na komunikaci v k.ú. Záluží u Roudnice nad Labem zřízením sjezdu

Pro provedení prací se stanoví tyto podmínky:

1. Sjezd bude proveden s bezprašnou vozovkou a v místě napojení na vozovku silnice únosnou natolik, aby nedocházelo k jejímu poklesu a tím k možnému poškození komunikace.
2. Výškově musí být sjezd uzpůsoben tak, aby nedocházelo ke stékání vody na silnici
3. Stavbou nového sjezdu nesmí dojít k narušení odtokových vlastností silnice
4. Výstavbou nesmí dojít k poškození ani znečištění vozovky
5. Vlastník sjezdu zajišťuje řádnou údržbu celého připojení

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Michaela Doležilová, nar. 9.3.1990, Židovice č.p. 56, 411 83 Hrobce

Odůvodnění:

Dne 1.9.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Dokumentace byla opatřena elektronickým autorizačním razítkem a vložena do evidence elektronických dokumentací pod označením SR00X02GRPNP ze dne 29.9.2026.

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 parc. č. 104/7, 104/10 v katastrálním území Záluží u Roudnice nad Labem. Pozemek p.č. 104/7 se dle Územního plánu Záluží u Roudnice nad Labem v plochách BI – plochy bydlení v rodinných domech, plocha přestavby P1. Pozemek p.č. 104/10 se nachází v plochách PV – plochy veřejných prostranství.

plochy bydlení v rodinných domech (BI)

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
 - rodinné domy
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, tj. přízemí s obytným podkrovím při respektování okolní výškové hladiny

- zastavitelnost pozemků max. 30%,
- minimální velikost pozemků 800 m² přičemž musí být zachováno min. 60% vymezené plochy pro RD (stavebního pozemku) jako zeleň na rostlém povrchu
- v lokalitě P1,P2 je podmínkou pro umístění RD dodržení ochranného pásma VN a ochranného pásma silnice

Záměrem je novostavbu rodinného domu. Rodinný dům bude jednopodlažní, nepodsklepený, téměř obdélníkového půdorysu o rozměrech nejdelších stran 14,45 x 13,32m. Střecha domu bude valbová s výškou hřebene 5,455m od úrovně čisté podlahy a krytinou z keramických tašek.

Pozemek p.č. 104/7, který se nachází v plochách BI, má výměru 871m². Zastavěná plocha rodinného domu je 176,22m², zastavěná plocha zpevněných ploch činí 75,15m². Celková zastavěnost tohoto pozemku činí 251,37m², což je 28,8%.

Stavební úřad přezkoumal soulad záměru s územním plánem a dospěl k závěru, že záměr je v souladu Územním plánem Záluží u Roudnice nad Labem, který nabyl účinnosti dne 5.1.2018 a úplného znění po změně č.1, která nabyla účinnosti dne 4.6.2023.

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 environmentální stanovisko spis.zn. OŽP/20935/2026/JES ze dne 19.5.2026
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje – závazné stanovisko sp.zn. S-KHSUL 21242/2026 ze dne 15.6.2026
- KŘP Ústeckého kraje, Územní odbor Litoměřice, dopravní inspektorát – stanovisko č.j. KRPU-137216-2/ČJ-2026-040606 ze dne 31.7.2026

K řízení byla předložena tato vyjádření a stanoviska:

- ČEZ Distribuce, a.s. – vyjádření zn. 001181076819 ze dne 1.9.2026, vyjádření zn. 001181076544 ze dne 1.9.2026, sdělení zn. 0102573768 ze dne 4.8.2026
- Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. – vyjádření zn. SCVKZAD280037/UL/Bra ze dne 21.5.2026
- ČEZ ICT Services, a. s. – sdělení zn. 0701073933 ze dne 23.2.2026
- Telco Infrastructure, s.r.o. – sdělení zn. 1100338587 ze dne 23.2.2026
- Telco Pro Services, a. s. – sdělení zn. 0201983929 ze dne 23.2.2026
- CETIN a.s. – vyjádření č.j. 114409/26 ze dne 26.4.2026
- Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace - vyjádření zn. SUSUKLT/RL/09285/2026 ze dne 21.5.2026

- GasNet Služby, s.r.o. – stanovisko zn. 5003566427 ze dne 26.4.2026

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Jitka Anderlová, Bc. Kateřina Šedivá, Václav Šedivý, Bc. Ondřej Zlatohlávek, ČEZ Distribuce, a. s.,
Obec Záluží, Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., Správa a údržba silnic Ústeckého kraje,
příspěvková organizace

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 vlastníkově 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, položky 36 písm. c) ve výši 500 Kč, celkem 4500 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Michaela Doležilová, IDDS: kh6xcjp

trvalý pobyt: Židovice č.p. 56, 411 83 Hrobce

Obec Záluží, IDDS: dw4buw7

sídlo: Záluží č.p. 13, 413 01 Roudnice nad Labem

Bc. Ondřej Zlatohlávek, Bellušova č.p. 1869/54, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515

Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

IČO: 00264334 DIČ: CZ00264334

E-mail: epodatelna@roudnicehl.cz

DS: qdwbvív | www.roudnicehl.cz

RnL

Jitka Anderlová, Bellušova č.p. 1869/54, Praha 5-Stodůlky, 155 00 Praha 515
Václav Šedivý, IDDS: p82vnug
trvalý pobyt: Záluží č.p. 66, 413 01 Roudnice nad Labem
Bc. Kateřina Šedivá, IDDS: ta93ubj
trvalý pobyt: Záluží č.p. 66, 413 01 Roudnice nad Labem
Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, IDDS: 6hevxe
sídlo: Ruská č.p. 260/13, Dubí-Pozorka, 417 03 Pozorka
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

Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, Územní odbor Litoměřice, dopravní inspektorát, IDDS: a64ai6n

sídlo: Eliášova č.p. 13, 412 01 Litoměřice 1

Městský úřad Roudnice nad Labem, Odbor životního prostředí, 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

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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