

MĚSTSKÝ ÚŘAD NEPOMUK

Odbor výstavby a životního prostředí

Náměstí Augustina Němejce 63, 335 01 Nepomuk, Plzeňský kraj

Tel.: 371 519 711 Fax: 371 519 755 IČO: 00256986
e-mail: posta@urad-nepomuk.cz

Váš dopis zn. ze dne 25.12.2025	Naše zn. / č.j. MÚ/VŽP/81/26 VŽP/1853/2026 - KoV	Vyřizuje / tel / e-mail Veronika Kozáková 371 519 733 veronika.kozakova@urad-nepomuk.cz	V Nepomuku dne 23.4.2026
---	--	---	------------------------------------

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad v Nepomuku, odbor výstavby a životního prostředí, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a 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 25.12.2025 podala

Marcela Faltusová, nar. 27.2.1964, Polní 981/80, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň,
kterou zastupuje **Ing. Václav Sládek, IČO 43345425, 5. května 681, 336 01 Blovice**

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

I. Podle § 195, § 197 a § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

„přístavba, nástavba a stavební úpravy stavby pro rodinnou rekreaci“
Čížkov, Železný Újezd č.e. 40

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 149 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 731/40 (ostatní plocha) v katastrálním území Železný Újezd.

Druh a účel povolené stavby včetně určení prostorového řešení stavby

- jednopodlažní přístavba o zastavěné ploše 13 m² s pultovou střechou o sklonu 6° a výšce 2,1 m, obsahující 3x sklad (zahradní mechanizace, nábytku a náradí); včetně vnitřních rozvodů elektroinstalace,
- stavební úpravy, nástavba podkroví a jednopodlažní přístavba s podkrovím o zastavěné ploše 8,1 m² o celkové zastavěné ploše stavbou pro rodinnou rekreaci 37,18 m² (a se skladem zastavěná plocha celé stavby 50,1 m²) se sedlovou střechou o sklonu 35° a výšce hřebene 4,98 m od ±0,000, v 1.NP obsahující: pobytovou místnost s kuchyňským koutem a koupelnu s WC, včetně vnitřních rozvodů elektroinstalace a ZTI; podkroví bude nově obsahovat úložný prostor; stavba bude temperována krbovými kamny,
- splaškové vody budou odvedeny kanalizací v délce 2,4 m do nové jímky na vyvážení o kapacitě 7 m³,
- napojení na technickou infrastrukturu je stávající (na elektřinu z veřejné sítě, na vodovod z veřejného řádu), dopravní napojení je stávajícím sjezdem,
- dešťové vody budou jímány ve 2 akumuláčnických nádobách, každá o objemu cca 600 l s přepadem na terén.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby:

- pozemek st. p. 149 a parc. č. 731/40 v katastrálním území Železný Újezd,
- přesahem požárně nebezpečného prostoru – pozemek parc. č. 731/41, 731/39 v katastrálním území Železný Újezd.

II. Stanoví podmínky pro umístění, provedení, popř. užívání stavby:

1. Stavba bude umístěna, provedena a prováděna podle projektové dokumentace: „Přístavba, nástavba a stavební úpravy stavby pro rodinnou rekreaci“, kterou v 05/2024 vypracoval zodp. projektant Ing. Václav SLÁDEK, ČKAIT 0200878, 5. května 681, 336 01 Blovice, pod ID záměru Z/2024/101335 a ID dokumentace SR00X01XN6H6; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího projednání se stavebním úřadem.
2. Stavba bude dokončena do 31.12.2029.
3. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Součástí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí je zejména: dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, popisem a zdůvodněním odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci; údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě; číslo geometrického plánu; vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu; vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy (revize elektroinstalace, spalínové cesty, zkoušky těsnosti jímky na vyvážení, ZTI); identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje; doklady vyplývající z požárně bezpečnostního řešení stavby (doklad o montáži způsobilou osobou/firmou, doklad o proškolení, prohlášení o shodě namontovaných sádrokartonových podhledů a obkladů stěn s požární odolností, doklad o provozuschopnosti PHP a hlásičů kouře); doklady prokazující použití výrobků s posouzením o shodě mající rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby (§153 stavebního zákona); doklad o tom, že stavba byla provedena stavebním podnikatelem anebo odborné vedení stavbyvedoucím.

Účastníci řízení dle § 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Marcela Faltusová, nar. 27.2.1964, Polní 981/80, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

Odůvodnění:

Dne 25.12.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Jelikož žádost neobsahovala náležitosti podle § 184 odst. 2 stavebního zákona, stavebníka vyzval k doplnění žádosti, odstranění vad podání a řízení Výzvou a usnesením ze dne 12.1.2026 současně přerušil. Stavebník žádost kompletně doplnil dne 19.4.2026.

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona a zkontroloval, že jsou splněny podmínky podle § 212 stavebního zákona pro vydání rozhodnutí jako prvního úkonu 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.

K žádosti byly předloženy zejména tyto relevantní podklady:

- dokumentace s dokladovou částí,

- jednotné environmentální stanovisko MěÚ Nepomuk, odboru výstavby a životního prostředí, pod č.j. VŽP/4658/2025-KrM ze dne 23.10.2025,
- společné rozhodnutí Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Střední Čechy, oddělení Správy CHKO Brdy, č.j. SR/0013/SC/2025-7 ze dne 17.9.2025
- souhlasy všech účastníků řízení vyznačených na situačním výkresu dokumentace,
- další vyjádření vlastníků technické infrastruktury, které nejsou stavbou dotčeny, jelikož se v místě nenachází
- doklady jsou součástí dokladové části dokumentace pod ID záměru Z/2024/101335 a ID dokumentace – SR00X01XN6H6 a fyzického spisu,
- veškeré předložené doklady jsou součástí spisu anebo dokladové části výše uvedené dokumentace, která se věcně shoduje s podkladovou dokumentací přeloženou dotčenému orgánu,
- předložená závazná stanoviska obsahují jak výrokovou část, tak i vlastní odůvodnění, které stavební úřad posoudil a shledal za úplné, obsahově správné vztahující se k předmětu řízení a v něm uvedené důvody a úvahy považuje za přezkoumatelné.

Stavební úřad stanovil jako účastníka řízení dle § 182 písm. a) - b) stavebního zákona stavebníka a příslušnou obec. Dále v souladu s § 182 písm. c) stavebního zákona byly vymezeny další osoby, jež mají vlastnické nebo jiné věcné právo k dotčeným stavbám anebo pozemkům a v souladu s § 182 písm. d) stavebního zákona osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, proto byl vymezen okruh účastníků řízení dle vlastnických práv a jiných věcných práv k dotčeným pozemkům a k stavbám, není-li sám stavebník a dále k sousedním pozemkům přímo hraničící s pozemkem st. p. 149 a parc. č. 731/40 v katastrálním území Železný Újezd, po posouzení, zda mohou být povolením přímo dotčeni. Další vlastníci a ti, co mají jiná věcná práva ke vzdálenějším pozemkům a stavbám, nemohou být vzhledem k charakteru stavby tímto rozhodnutím přímo dotčeni.

Jelikož bude přístavba umístěna 1,2 – 1,4 m od hranice pozemku parc. č. 731/41 v k.ú. Ž. Újezd, který je veřejným prostranstvím, není z tohoto odstupů potřeba výjimky a to v souladu s § 11 odst. 2 vyhl. č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, ve znění pozd. předpisů a současně je daným odstupem od hranice pozemku splněna i podmínka pro údržbu stavby, včetně likvidace dešťových vod a spadu sněhu na pozemku stavebníka.

Stavební úřad přezkoumal soulad stavby se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění Aktualizace č. 3, která nabyla účinnosti k 28.9.2023, které stavbu v jím dotčeném území neřeší, a současně se v jí řešených věcí nedotýká.

Dále byl přezkoumán soulad stavby s Územním plánem Čížkov (ÚP), který byl schválen dne 31.10.2025, na základě čehož bylo zjištěno, že stavba je s ním v souladu, jelikož se nachází v zastavěném území, v ploše RI – rekreace individuální, jejímž hlavním využitím je individuální rekreace a doprovodné stavby s touto rekreací související, přípustným využitím jsou technická infrastruktura.

Vzhledem k umístění na území CHKO Brdy byla změna dokončené stavby projednána s AOPK ČR tak, aby respektovala dané podmínky (tvar a orientaci hřebene střechy atp.) AOPK ČR vydala samostatné rozhodnutí č.j. SR/0013/SC/2025-7 ze dne 17.9.2025, kde posoudila, že charakteristika krajinného rázu nebude negativně ovlivněna, dále vzhledem k tomu, že z technických důvodů není možná orientace hřebene střechy rovnoběžně s delší stranou stavby umístěné v chatové zástavbě, je orientace hřebene s kratší stranou stavby přípustná.

Stavba tak splňuje stanovené podmínky prostorového uspořádání: objemové řešení stavby odpovídá okolní zástavbě, svým vzhledem a umístěním nenarušuje krajinný ráz, dopravní obslužnost je zajištěna ze stávající komunikace; je dodržen min. podíl zeleně z celkové plochy pozemku, jenž má činit min. 60%; a splňuje prvky regulačního plánu ÚP dle požadavků AOPK ČR.

Stavba svým charakterem odpovídá výše uvedenému využití a je v souladu s regulativy ÚP.

Stavební úřad dále zjistil, že stavba současně respektuje stávající prostorové uspořádání zástavby v území a jedná se o takové využití, u kterého lze jednoznačně svým užíváním zajistit, že nebude mít negativní účinky na okolí (stávající dopravní a technická infrastruktura) a vyhovuje tak obecným požadavkům a podmínkám na využívání území. V případě provádění, provedení a užívání stavby neohrozí veřejný zájem chránící stavební zákon. Stavební úřad k tomuto závěru dospěl zejména po posouzení daného území, současného a možného zastavění pozemku a i k současné a možné využitelnosti navazujícího území např. zástavbou. Dále po posouzení objemového a tvarového řešení záměru včetně jeho prostorového

uspořádání bylo zjištěno, že též splňuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání předmětného území i s ohledem na jeho hodnoty.

Výrokovou částí I. tohoto rozhodnutí se stavba povoluje a dále obsahuje druh a účel povolované stavby včetně jejího určení prostorového řešení; vymezení pozemků pro realizaci záměru - katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje a vymezení území dotčeného vlivem stavby. Výroková část II. pak v souladu s ust. § 197 a § 211 stavebního zákona stanovuje podmínku č. 1 pro provedení, umístění, provádění popř. pro řádné a bezpečné užívání stavby. Podmínka č. 2 byla stanovena na základě žádosti stavebníka a projektové dokumentace. Podmínka č. 3 byla stanovena v souladu s ust. § 159, § 160, § 230 a § 232 odst. 2 stavebního zákona a na základě požárně bezpečnostního řešení stavby tak, aby bylo možno stavbu řádné a bezpečně užívat.

Dokumentace byla v souladu s § 156 stavebního zákona vypracována odpovědnou osobou - projektantem způsobilým dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Obsah jednotlivých částí dokumentace odpovídá druhu a účelu stavby, charakteru navrhované změny v území, podmínkám v území, umístění stavby, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby a současně je úplná, přehledná a obsahuje odpovídající části dle § 158 stavebního zákona a příslušné přílohy vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, jelikož je z podkladů zřejmé, že dokumentace byla zpracována před 1.7.2024. Dokumentace splňuje obecné požadavky na výstavbu.

Stavební úřad posoudil stavbu podle § 193 stavebního zákona a zjistil, že je v souladu s územními opatřeními, vymezením zastavěného území a územně plánovací dokumentací, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které současně hodnotil a poměřoval ve vzájemných souvislostech.

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Václav Bláha, Ivana Růžičková, Markéta Spěváčková, Marie Šimečková, Obec Čížkov

Při provádění stavby je stavebník povinen

- před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění jednoduché stavby pro rodinnou rekreaci,
- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Plzeňského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

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 nepřijatelné.

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 vlastníkovvi stavby, pokud není stavebníkem. Současne o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

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

[otisk úředního razítka]

Bc. Jaroslav Samek

vedoucí odboru výstavby a životního prostředí

Tento dokument musí být vyvěšen na úřední desce MěÚ Nepomuk a OÚ Čížkov a zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Zveřejněno způsobem umožňující dálkový přístup dne..... a sejmuto dne.....

Podpis oprávněné osoby a razítko orgánu potvrzující zveřejnění, vyvěšení a sejmutí dokumentu.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 12.1.2026.

Obdrží:

účastníci (dodejky):

Ing. Václav Sládek, IDDS: enbd7qe

místo podnikání: 5. května č.p. 681, 336 01 Blovice

zastoupení pro: Marcela Faltusová, Polní 981/80, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň 26

Václav Bláha, Železný Újezd č.p. 6, Čížkov, 335 63 Nové Mitrovice

Ivana Růžičková, Štěrková č.p. 852/5, Praha 5-Radotín, 153 00 Praha 512

Markéta Spěváčková, Nad mlýnem č.p. 156, Praha 10-Královice, 104 00 Praha 114

Marie Šimečková, Golfová č.p. 936/9, Praha 10-Hostivař, 102 00 Praha 102

Obec Čížkov, IDDS: sjša8cn

sídlo: Čížkov č.p. 28, 335 64 Čížkov u Blovic

dotčené správní úřady:

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Střední Čechy, Správa CHKO

Brdy, IDDS: ffydyjp, sídlo: Jince č.p. 461, 262 23 Jince

Městský úřad Nepomuk, odbor VŽP - oddělení ŽP, náměstí A. Němejce č.p. 63, 335 01 Nepomuk

hlavní projektant (na vědomí):

Ing. Václav Sládek, IDDS: enbd7qe, místo podnikání: 5. května č.p. 681, 336 01 Blovice