



Záměr: Z/2025/53245
Řízení: R/2025/58717
Č.j.: R/2025/58717/4

Dne: 28.03.2025

Úřad: **Městský úřad Lanškroun,
Odbor stavební úřad
nám. J. M. Marků 12
Lanškroun-Vnitřní Město
56301 Lanškroun
27tbq25**

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Mgr. Markéta Jadrníčková**
Tel:

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru

Výroková část

Městský úřad Lanškroun, Odbor stavební úřad, 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"), a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o povolení stavby, kterou dne 20.03.2025 podali



zastupuje Ing. Jiří Svoboda, IČO 69321809, Dolní Čermná 377, 563 01 Lanškroun (dále jen "stavebník"),

a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 197 a 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

stavbu:

Rodinný dům v Sázavě o jedné bytové jednotce včetně zahradního domku přípojek elektrické energie, vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace svedené do akumulární nádrže s bezpečnostním přepadem do vsaku, zpevněných ploch na pozemku parc. č. 4050/16 v katastrálním území Sázava u Lanškrouna (dále jen "stavba").

Stavba domu obsahuje:

- v 1. NP: vstupní hala, šatna, chodba, chodba, koupelna, WC, technická místnost, obývací pokoj s kuchyní, herna, garáž a sklad.
- v podkroví: chodba, 3x pokoj, ložnice se šatnou, 2x koupelna.

II. Podle § 197 a 228 stavebního zákona

p o v o l u j e

výjimku z ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění pro umístění výše uvedené stavby v tomto znění:

zahradní domek se může umístit ve vzdálenosti menší než 2 m od společných hranic pozemků, a to na hranici s pozemkem parc. č. 4050/9 v katastrálním území Sázava u Lanškrouna.



III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, kterou vypracoval hlavní projektant Ing. Jiří Svoboda, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0009136; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytýčení všech podzemních sítí technického vybavení v místě stavby a zabezpečit jejich ochranu před poškozením v průběhu provádění stavby. V ochranném pásmu podzemních vedení je nutno provádět stavební práce podle podmínek vlastníků nebo správců těchto sítí:

- vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 30.10.2024 pod zn.: 001154516113, ze dne 30.10.2024 pod n.z.: 001154516772 a ze dne 26.08.2024 n.z.: 0102201833,
- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o, zastoupený GasNet Služby, s.r.o., ze dne 12.09.2024 pod zn.: 5003149804 a ze dne 04.09.2024 pod n.z.: 5003140614,
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s. – provoz vodovodů Lanškroun ze dne 15.01.2025 pod č.j.: LA/RM/25/0128, ze dne 15.01.2025 pod č.j.: LA/RM/25/0128_1, ze dne 15.01.2025 pod č.j.: LA/RM/25/0128_2, ze dne 17.09.2024 pod č.j.: LA/VB/24/2302, ze dne 17.09.2024 pod č.j.: LA/VB/24/2302_1 a ze dne 17.09.2024 pod č.j.: LA/VB/24/2302_2.

3. Budou splněny podmínky stanovené v souhrnném stanovisku Městského úřadu Lanškroun, odboru životního prostředí pod č.j.: MULA 25792/2024 ze dne 02.10.2024 zejména:

a) Orgán ochrany přírody:

- Při realizaci stavby je nutné respektovat obecné podmínky ochrany rostlin, živočichů a dřevin podle § 5 a 7 zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „ZOPK“). Podle ustanovení § 5 odst. 3 ZOPK jsou fyzické a právnické osoby povinny při



provádění mj. stavebních prací postupovat tak, aby nedocházelo k nadměrnému zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů, kterému lze zabránit technicky nebo ekonomicky dostupnými prostředky.

b) Orgán v oblasti nakládání s odpady:

- Po ukončení realizace záměru bude vyžadováno předložení průběžné evidence odpadů z realizace tohoto záměru. Upozorňujeme, že čestné prohlášení zhotovitele stavby - původce odpadů není akceptovatelným dokladem, tím je např. osvědčení vystavené oprávněnou osobou (provozovatelem koncového zařízení), jež uvádí konkrétní množství přijatého druhu odpadu (např. vážní lístek), i v souladu se zněním § 93a zákona o odpadech. Správní orgán bude požadovat předložit souhrn odpadů a originální vážní lístky a doklady o předání odpadů oprávněným osobám, a to jako správní orgán příslušný ke kontrole průběžné evidence o odpadech a způsobech nakládání s odpady dle zákona o odpadech a ověřování podaných hlášení o produkci a nakládání s odpady dle zákona o odpadech.
- Ve vyhlášce č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, § 42, je stanoveno nakládání s vybouranými stavebními materiály při odstraňování stavby, provádění stavby nebo údržbě stavby, které je povinné od 01.01.2022 dodržovat.

c) Orgán ochrany ovzduší:

- Upozornění: možným zdrojem znečišťování ovzduší bude pouze případná prašnost z realizace záměru. Proto je nutné při realizaci záměru dodržovat Metodický pokyn odboru ochrany ovzduší MŽP, ke stanovení podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností, viz OOO-MP_omezovani_prasnosti_ze_stavebni_cinnosti-20190918.pdf (mzp.cz).



d) Vodoprávní úřad:

- Podle předložené projektové dokumentace bude rodinný dům napojen na veřejný vodovod. Vodoprávní úřad v této věci upozorňuje: Pro odebrání pitné vody z veřejného vodovodu je nutné mít s majitelem (provozovatelem) vodovodu sepsanou smlouvu o odběru pitné vody.
- Podle předložené projektové dokumentace mají být splaškové odpadní vody odváděny do kanalizace splaškových odpadních vod pro veřejnou potřebu. Vodoprávní úřad v této věci upozorňuje: Pro odvádění splaškových odpadních vod do kanalizace pro veřejnou potřebu je nutné mít s majitelem (provozovatelem) kanalizace sepsanou smlouvu o vypouštění nebo o odvádění odpadních vod.
- Kanalizační přípojka splaškových odpadních vod musí být nepropustná.
- Podle předložené projektové dokumentace mají být srážkové vody svedeny do akumulární nádrže s přepadem do vsakovacího prvku s havarijním přepadem do veřejné dešťové kanalizace. Vodoprávní úřad v této věci stavebníka upozorňuje: Přepad do veřejné dešťové kanalizace musí být realizovaný pouze z nevsáknutých pozdržených přebytků dešťových vod,
- Při stavebních pracích a užívání stavby nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod závadnými látkami, ve smyslu § 39 vodního zákona. Zejména se jedná o ropné produkty ze stavebních a dopravních prostředků. Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu.
- Výkopový materiál, přebytečná zemina, zbylý stavební materiál a odpady ze stavby nebudou ukládány do vodních toků, na břehy vodních toků, v nivách vodních toků, ani v záplavových územích vodních toků.
- Skládky sypkých materiálů a vytěžené zeminy budou zabezpečeny proti splavování.
- Vodoprávní úřad dále stavebníka upozorňuje na meliorace – systémy odvodnění pozemků, které se v předmětné lokalitě může nacházet. V případě, že během prováděcích prací dojde k poškození popřípadě



přerušeni odvodňovacího systému, je nutné odvodňovací systém uvést zpět do provozuschopného stavu.

4. Během provádění zemních prací budou respektovány podmínky výkonu archeologického dozoru dle sdělení Městského úřadu Lanškroun.
5. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby.
6. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
7. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, u svépomocné formy výstavby stavebník zajistí stavbyvedoucího, který bude vykonávat odborné vedení provádění stavby.

IV. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

Dokončenou povolenou stavbu, lze užívat v souladu s § 230 odst. 1 stavebního zákona pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Po dokončení stavby podá stavebník na portálu stavebníka žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí spolu s potřebnými doklady podle § 232 stavebního zákona.

Pro vydání kolaudačního rozhodnutí opatří stavebník závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy (*Odboru životního prostředí Městského úřadu Lanškroun*). Dále zajistí, aby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními předpisy a předloží příslušné doklady (*geometrický plán stavby, doklady o způsobilosti elektrické instalace a zařízení, revize hromosvodu, revize spalinové cesty, tlakové zkoušky vnitřního vodovodu a zkoušky těsnosti kanalizace, doklad o archeologickém dozoru, zápis o odevzdání a převzetí stavby od dodavatele, průkaz energetické náročnosti budovy, potvrzení o likvidaci nebo uložení odpadů vzniklých při stavbě, osvědčení o vhodnosti a jakosti výrobků a materiálů použitých při stavbě, apod.*).

Účastníci řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:



Odůvodnění

Dne 20.03.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Součástí žádosti byla dle § 187 odst. 2 stavebního zákona projektová dokumentace stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, souhlasy vlastníka pozemku a účastníků řízení a ostatní dokumenty potřebné pro vydání povolení stavby.

Územní plán Sázavy vymezuje záměr v zastavitelné ploše Z20/BI s rozdílným způsobem využití „BI – Bydlení městského typu“. Plocha BI, do které patří i pozemek KN par. č. 4050/16 v katastrálním území Sázava u Lanškrouna, na kterém se navrhuje předmětný záměr, je určena pro objekty určené pro bydlení – izolované rodinné domy, dvojdomy, atriové a řadové domy. Přípustným využitím jsou oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační včetně vodních prvků přístupy k jednotlivým stavbám a komunikační plochy kolem těchto staveb, včetně potřebných parkovacích míst, objekty a liniové stavby sítí technického vybavení, které je potřebné pro funkci daného území. Územní plán pro plochu BI stanovil podmínky prostorové regulace: výšková regulace – maximálně dvě nadzemní podlaží, resp. nadzemní podlaží a obytné podkroví, intenzita využití pozemků - koeficient zastavění – maximálně 25%, intenzita využití pozemků - koeficient zeleně – minimálně 45%, minimální velikost parcel – 750 m².

Jedná se o jednopodlažní rodinný dům s využitým podkrovím s max. výškou sedlové střechy 8,06 m, která vyhoví stanovené výškové regulaci. Stavební záměr se umísťuje na pozemku o velikosti 1109 m². Zastavěná plocha objektu včetně garáže a zahradního domku činí 279,4 m², což představuje 25 % z výměry pozemku, koeficient zeleně činí cca 56%. Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území vymezil Územní plán Sázava plochu bydlení „Z20/BI“ jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V souladu s tím byla v r. 2023 pořizena územní studie s názvem Územní studie č. 3 Sázava. S cílem zajistit



urbanistickou hodnotu nové obytné zástavby v obci Sázava byla zpracována v územní studii příloha A, ve které jsou vytvářeny skupiny staveb podobného architektonického a hmotového řešení. Podmínky pro výstavbu ve skupině VIII, do které patří i předmětný pozemek jsou splněny (štitová orientace stavby k veřejnému prostranství – splněno, č. 17 – 1 NP a využitelné podkroví, obdélný objekt s přízemní stavbou (garáž) – splněno, výška zástavby - 1 nadzemní podlaží a využitelné podkroví – maximálně 9 m – splněno, tvar střechy – sedlová střecha – splněno, barva střešní krytiny – odstíny černé a šedé – splněno, barva fasády – světlý odstín. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na stavebním pozemku: Objekty budou osazeny na vzdálenost minimálně 5 m od hranice veřejného prostranství a 2m od hranice sousedního stavebního pozemku – splněno.

Z výše uvedeného vyplývá, že novostavba rodinného domu je v souladu s podmínkami územní studie a s platným územním plánem Sázavy.

Projektová dokumentace zpracována projektantem byla vložena do evidence elektronických dokumentací.

Stavební úřad posoudil stavbu z hlediska požadavků na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, možnostem a způsobu napojení, podmínek dotčených ochranných pásem. Dále stavební úřad posoudil zajištění příjezdu ke stavbě.

Byla doložena stanoviska vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury:

- vyjádření společnosti CETIN a.s., ze dne 26.08.2024 pod č.j.: 251386/24,
- vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 30.10.2024 pod zn.: 001154516113, ze dne 30.10.2024 pod n.z.: 001154516772 a ze dne 26.08.2024 n.z.: 0102201833,
- vyjádření společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s. – provoz vodovodů Lanškroun ze dne 15.01.2025 pod č.j.: LA/RM/25/0128, ze dne 15.01.2025 pod č.j.: LA/RM/25/0128_1, ze dne 15.01.2025 pod č.j.: LA/RM/25/0128_2, ze dne 17.09.2024 pod č.j.:



LA/VB/24/2302, ze dne 17.09.2024 pod č.j.: LA/VB/24/2302_1 a ze dne 17.09.2024 pod č.j.: LA/VB/24/2302_2,

- vyjádření společnosti GasNet, s.r.o, zastoupený GasNet Služby, s.r.o., ze dne 12.09.2024 pod zn.: 5003149804 a ze dne 04.09.2024 pod n.z.: 5003140614,
- vyjádření obce Sázava u Lanškrouna ze dne 04.09.2024.

Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno v podmínkách pro umístění stavby ve výroku tohoto rozhodnutí.

K žádosti byla doložena tato závazná stanoviska:

- závazné (souhrnné) stanovisko Městského úřadu Lanškroun, Odboru životního prostředí pod č.j.: MULA 25792/2024 ze dne 02.10.2024,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, územní pracoviště Ústí nad Orlicí pod č.j.: KHSPA 22700/2024/HOK-UO ze dne 19.09.2024,
- sdělení Městského úřadu Lanškroun, Odboru investic a majetku, odd. památkové péče pod č.j.: MULA 7637/2025 ze dne 25.03.2025,
- rozhodnutí orgánu ochrany ZPF, Městského úřadu Lanškroun, Odboru životního prostředí pod č.j.: MULA 28552/2024 ze dne 16.10.2024.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad se zabýval otázkou účastníků řízení podle 182 stavebního zákona. Přitom vzal v úvahu druh, rozsah a účel předmětné stavby včetně možného způsobu jejího provádění, dopad na zájmy chráněné stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy a dospěl k závěru, že rozhodnutím mohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná práva k pozemkům a stavbám na nich níže uvedených osob, a proto jim přiznal kromě stavebníka postavení účastníka řízení

Účastníci řízení - další dotčené osoby:



Obec Sázava, ČEZ Distribuce, a. s., GasNet s.r.o., Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s., Váně Tomáš, Váně Hana, Michal Pecháček, Martina Pecháčková

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích včetně výjimky, ve znění pozdějších předpisů, podle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 14.000,- Kč a byl zaplacen dne 26.03.2025.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení

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

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

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, 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, 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.

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.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně
podepsal Ing.
Pavel Martinec
dne 28.03.2025
12:29

.....



Rozdělovník:

Zástupce stavebníka

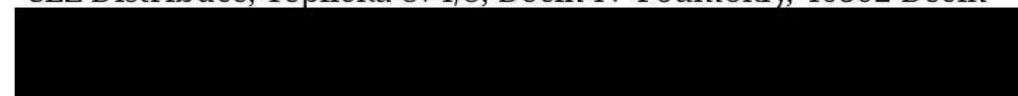
Svoboda.plan s.r.o., č.p. 377, 56153 Dolní Čermná

Účastníci



Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s., Slezská 350,
56164 Jablonné nad Orlicí

ČEZ Distribuce, Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín



GasNet, Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 60200 Brno

Obec Sázava, č.p. 2, 56301 Sázava



Dotčené orgány

Městský úřad Lanškroun - DOSS

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje

Zveřejnění na úřední desku

Město Lanškroun, nám. J. M. Marků 12, Lanškroun-Vnitřní

Město, 56301 Lanškroun