Záměr: Z/2026/113839 Dne: 04.08.2026
Řízení: R/2026/139291
Č.j.: **R/2026/139291/5**
PID: **SR00X0276X06**

Úřad: **Městský úřad Domažlice**

náměstí Míru 1
Město
34401 Domažlice
q25byeg

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Milan Kuželka**
Tel: 379719185
Email: milan.kuzelka@mesto-domazlice.cz

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování, 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") přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení o povolení stavby, kterou dne 10.06.2026 podala

Kateřina Wolf, nar. 10.09.1974,
Kostelecká 365, 79601 Prostějov,
kterou zastupuje Ing. Michal Havelka, DiS., nar. 17.07.1991,
Bratří Čapků 819, 78391 Uničov

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

I. Podle § 197 a § 211 a § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení **stavbu** nazvanou:

Novostavba RD Wolf (Česká Kubice)

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 1393/57 (trvalý travní porost) v katastrálním území Česká Kubice. Zrychlené řízení o povolení stavby bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Stavba obsahuje:

- rodinný dům se samostatnou garáží

Umístění stavby na pozemku:

- stavba se umisťuje výhradně na pozemek parc. č. 1393/57 v katastrálním území Česká Kubice
- stavba bude umístěna v souladu s předloženým situačním výkresem, který je nedílnou součástí dokumentace pro povolení stavby

Určení prostorového řešení stavby:

- rodinný dům jednopodlažní, nepodsklepený o rozměrech 16,860 x 8,660 m zastřešený sedlovou střechou o spádu 25° s výškou hřebene +5,300 m od úrovně podlahy 1.NP, konstrukce objektu na bázi zateplené lehké prefabrikované dřevostavby
- prefabrikovaná monolitická modulová betonová garáž (výrobek plnící funkci stavby) o rozměrech 9,040 x 6,00 m

Parametry stavby:

- obestavěný prostor RD / garáže = 705 m3 / 135,46 m3
- zastavěná plocha RD / garáže = 146,0 m2 / 54,24 m2
- užitná plocha RD / garáže = 121,82 m2 / 49,50 m2
- počet nadzemních / podzemních podlaží: 1 / 0
- hlavní zdroj tepla pro vytápění - tepelné čerpadlo vzduch/vzduch
- přídavný zdroj tepla - elektrické topné rohože a akumulační krbová kamna
- elektro přípojka NN - bude vybudována k hranici pozemku stavebníka (smlouva o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě)
- hromosvodová soustava
- vodovodní přípojka - stávající zakončená novou vodoměrnou šachtou
- kanalizační přípojka - stávající zakončená novou revizní šachtou
- srážkové vody - budou ze sedlové střechy odváděny okapovým systémem do dešťové kanalizace napojené do vsakovacího objektu
- FVE o výkonu elektrárny 10kWp, panely umístěny na západní straně domu, bez bateriového úložiště (přebytky budou ukládány do zásobníku TUV)
- přístup i příjezd z místní komunikace zajištěn stávajícím sjezdem na komunikaci parc. č. 1393/23

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena v souladu s projektovou dokumentací, kterou zpracoval zodpovědný projektant: Ing. Tomáš Průša - autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 0202100), nazvanou: „NOVOSTAVBA RD WOLF“ datum: 4/2026, verze záměru v ISSŘ: verze č. 2, zakázka: neuvedena, stupeň: povolení záměru; která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku M 1:200 se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby: po dokončení stavby, před jejím užíváním.
4. Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Stavba bude dokončena do 10 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí, bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti.

5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který bude vybrán na základě výběrového řízení. Název a sídlo stavebního podnikatele včetně fotokopie dokladů o jeho odborné způsobilosti a termín zahájení stavby sdělí stavebník písemně zdejšímu odboru ještě před zahájením stavebních prací. U stavby prováděné svépomocí sdělí stavebník jméno a příjmení stavbyvedoucího a změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu.
6. Stavební úřad stanovuje povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, za účelem zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu povolením.

7. Dotčený orgán, Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, vydal závazné stanovisko č.j. R/2026/109145/2 ze dne 20.05.2026, ve kterém *stanovil podmínky*:

   - v zájmu ochrany ZPF

   1/ Na základě předložené žádosti a dokumentace provést vytýčení hranice odnětí půdy pro stavbu a zajistit její nepřekročení.

   2/ Odděleně bude skryta svrchní kulturní vrstva půdy, případně i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy, do průměrné hloubky 25 cm, množství 98,5 m3, na celé ploše odnímané zemědělské půdy.

   3/ Získaná ornice bude využita pro sadové a vegetační úpravy na uvedeném pozemku.

   4/ Do doby povolení užívání stavby bude provedeno rozprostření skryté ornice.

   5/ Bude zajištěno vsakování dešťových vod na uvedeném pozemku.

8. V rámci stavebního povolení na stavbu „obytná zóna Česká Kubice - I. etapa“ na pozemcích parc. č. 1393/11, 1393/12, **1393/23**, 1429, 1430 v katastrálním území Česká Kubice (č.j. MeDO-63728/2018-Šab) byla stanovena mimo jiné *podmínka Policie ČR*, Krajského ředitelství policie Plzeňského kraje, územního odboru Domažlice, dopravního inspektorátu ze dne 14.02.2018 č.j. KRPP-17616-1/ČJ-2018-030106:

   - prostor sjezdů na soukromých pozemcích bude realizován tak, aby sjezdy umožňoval odstavení dvou osobních vozidel před vjezdovými vraty a vozidla nezasahovala do prostoru vozovky

9. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Spolu s žádostí stavebník zajistí, aby byly před započetím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy a jejich kopie předloží stavebnímu úřadu společně s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí. Dále stavebník předloží vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

10. Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, předloží stavebník též číslo geometrického plánu a 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.
11. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Kateřina Wolf, nar. 10.09.1974, Kostelecká 365, 79601 Prostějov

Odůvodnění:

Dne 10.06.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby ve zrychleném v řízení o povolení stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení stavby.

Dle § 212 odst. 1 stavebního zákona povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení 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 a

e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Vzhledem k tomu, že žádost byla bezvadná a jsou splněny podmínky uvedené v § 212 odst. 1 stavebního zákona, stavební úřad vydává rozhodnutí jako první úkon v řízení.

Dle § 212 odst. 2 stavebního zákona se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Podle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Obec Česká Kubice má platný územní plán „Česká Kubice“, který nabyl účinnosti dne 19.04.2024. Záměrem je stavba rodinného domu se samostatnou garáží. Záměr se nachází mimo zastavěné území, v ploše změn - ploše bydlení (7). V této ploše lze umisťovat rodinné domy a zařízení, pokud nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše. Jedná se o stavbu hlavní (rodinný dům) a stavbu doplňkovou (garáž)

a z toho důvodu je záměr v souladu s funkčním využitím plochy a neodporuje podmínkám prostorového uspořádání územního plánu. Z uvedených důvodů dospěl stavební úřad k závěru, že posuzovaný záměr je přípustný.

Stavební úřad dále zkoumal hledisko, zda je projektová dokumentace v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, tj. podle přílohy č. 1, která stanoví rozsah a obsah dokumentace pro povolení stavby.

Stavební úřad došel k závěru, že zpracovaná projektová dokumentace je úplná, přehledná a odpovídající míře jsou řešeny požadavky na výstavbu.

Dále stavební úřad posuzoval, zda záměr je v souladu s požadavky na veřejnou a dopravní infrastrukturu a způsoby napojení. Stavba je napojena na technickou infrastrukturu (vodovod, kanalizační řad, elektrická přípojka, srážkové vody budou svedeny do dešťové kanalizace napojené do vsakovacího objektu). Ke stavbě je zajištěn přístup po místní komunikaci.

Navržená stavba je v souladu s ustanovením § 193 stavebního zákona.

Stanovisko sdělili:

- Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, U nemocnice 579, Týnské Předměstí, 34420 Domažlice
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 1188/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Jako účastníci byli zařazeni:

- ve smyslu § 182 písm. a) stavebního zákona - stavebník: Kateřina Wolf, Kostelecká 365, 79601 Prostějov,
- ve smyslu § 182 písm. b) stavebního zákona - obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn: Obec Česká Kubice, Česká Kubice 82, 34532 Česká Kubice,
- ve smyslu § 182 písm. c) stavebního zákona - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě: Chodské vodárny a kanalizace, a.s., Masarykova 388, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice; ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín,
- ve smyslu § 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: Obec Česká Kubice, Česká Kubice 82, 34532 Česká Kubice; Mgr. Ivana Rezešová, 28. října 170, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice; Tomáš Talich, Česká Kubice 148, 34532 Česká Kubice; Michal Kalina, Díly 71, 34401 Domažlice,
- ve smyslu § 182 písm. e) stavebního zákona - osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon: účastníci nezařazeni.

Stavební úřad zahrnul všechny výše uvedené účastníky z důvodu přímé dotčenosti - stavebníka, obec na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn a dále zahrnul mezi účastníky vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Dále stavební úřad vymezil za účastníky řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. Vlastníci vzdálenějších sousedních pozemků a staveb nebyli za účastníky řízení pojati, protože jejich práva stavbou nemohou být přímo dotčena, a to jednak z důvodu velké vzdálenosti těchto sousedních pozemků a staveb od stavby povolované a také z důvodu rozsahu povolené stavby. V průběhu řízení

stavební úřad neobdržel žádnou žádost o tom, že vlastník pozemku nebo stavby, který není účastníkem řízení se považuje za účastníka řízení.

Podklady žádosti:

- Dokumentace pro povolení stavby,
- Souhlas vlastníka dotčených pozemků a staveb (plná moc ze dne 16.03.2026),
- Souhlas účastníků řízení se záměrem,
- Souhlas Obce Česká Kubice, ze dne 08.06.2026,
- Závazné stanovisko s podmínkami, Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, č.j. R/2026/109145/2 ze dne 20.05.2026,
- Závazné stanovisko, Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, č.j. R/2026/122580/2 ze dne 29.05.2026,
- Vyjádření k PD společnosti Chodské vodárny a kanalizace, a.s., zn. 1505/26 ze dne 15.05.2026,
- Smlouva o připojení zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN), ČEZ Distribuce, a.s., č. 26_SOP_01_4122588576 ze dne 13.01.2026,
- Souhlas fikcí, Ministerstvo obrany ČR, DS-ID 1696524488 ze dne 13.05.2026.

Do podmínek tohoto povolení nebyly zahrnuty rovněž ty podmínky, kde povinnost jejich plnění vyplývá přímo z platných právních předpisů a ty, které se týkají soukromoprávních vztahů účastníků.

Stavební úřad došel po provedeném řízení k závěru, že provedením stavby „Novostavba RD Wolf (Česká Kubice)“ nebudou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Podmínky, které byly zapracovány do dokumentace, nebyly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 184 stavebního zákona a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje požadavkům na výstavbu. Stavební úřad v průběhu zrychleného řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z katastrální mapy a výpisu z KN. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

Stavební úřad dne 30.06.2026 vyzval stavebníka k zaplacení správního poplatku. Správní poplatek byl zaplacen dne 06.07.2026.

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

Upozornění:

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán stavby, který bude ověřen Katastrálním úřadem.

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.

Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru. Stavebník je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o povolení stavby. Změna stavby před dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona (kdy se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby, nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti a nejde o změnu stavby, která je kulturní památkou) smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny stavby před jejím dokončením.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Plzeňského kraje, Škroupova 18, Plzeň 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 nepřípustné.

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 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 prohlídky 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.

Poplatek:

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

Tato písemnost musí být vyvěšena po dobu 15 dnů.

Úřední deska Městského úřadu Domažlice:

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Současně úřad pro vyvěšení a podání zprávy o vyvěšení potvrzuje, že tato písemnost byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, podle věty druhé § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád).

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

Digitálně podepsal
Ing. Lukáš Jech
dne 04.08.2026
09:34

.....

Ing. LUKÁŠ JECH

Rozdělovník:

zástupce stavebníka

Ing. Michal Havelka, DiS., Bratří Čapků 819, 78391 Uničov

účastníci řízení

Obec Česká Kubice, č.p. 82, 34532 Česká Kubice

Tomáš Talich, č.p. 148, 34532 Česká Kubice

Chodské vodárny a kanalizace, a.s., Masarykova 388, Bezděkovské Předměstí, 34401 Domažlice

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
Michal Kalina, č.p. 71, 34401 Díly
Mgr. Ivana Rezešová, 28. října 170, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice

dotčené orgány

Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 1188/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň
Městský úřad Domažlice, Odbor životního prostředí, U nemocnice 579, Týnské Předměstí, 34420 Domažlice

na vědomí - hlavní projektant

Ing. Tomáš Průša, č.p. 63, 41114 Vlastislav

k vyvěšení na úřední desku

Městský úřad Domažlice - ÚŘEDNÍ DESKA, U nemocnice 579, Týnské Předměstí, 34420 Domažlice