



Záměr:
Řízení:
Č.j.:

Dne: 06.10.2025

Úřad: **Městský úřad Mírotice**
Náměstí Mikoláše Alše 18
39801 Mírotice

Adresát:
Rozdělovník

inybhn8

Vyřizuje: **ADÉLA DUDOVÁ**
Tel: +420 382 229 613
Email: dudova@mirotice.cz

ROZHODNUTÍ

Výroková část

Městský úřad Mírotice, odbor výstavby a dopravy, jako obecní stavební úřad podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. b) zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), příslušný orgán pověřený výkonem státní správy podle § 7 odst. 2 a § 61 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a místně příslušný správní orgán podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel žádost o povolení stavby, kterou dne 12. 07. 2025 (s doplněním dne 19. 08. 2025) podala společnost BYDLENÍ MIROTICE s.r.o., IČ 223 93 218, se sídlem Kyselova 1185/2, Praha 8 -



Kobylisy (dále jen „stavebník“) zastoupena fyzickou podnikající osobou
„IČ“, se sídlem Drachkov, Strakonice, pro stavbu:

„Vícegenerační rodinný dům v k. ú. Mirotice“ (dále jen „stavební záměr“)

na pozemku parc. č. 1309/15 v k. ú. Mirotice.

Městský úřad Mirotice, odbor výstavby a dopravy, jako obecní stavební úřad v řízení přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost o vydání povolení stavby a posoudil stavební záměr dle § 193 stavebního zákona. Na základě tohoto posouzení a v souladu s § 195 a § 211 stavebního zákona, stavební úřad pro výše uvedený stavební záměr

I. **Vydává** podle § 195, § 197 a § 211 stavebního zákona

povolení stavby.

Rodinný dům:

(jednoduchá stavba dle přílohy č. 2 ke stavebnímu zákonu, odst. 1 písm. a) stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží).

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený vícegenerační rodinný dům, který obsahuje 3 byty.

Stavba zděná, střecha valbová se sklonem 25°. RD obsahuje 2 byty 0 + 3 s příslušenstvím (zádveří, koupelna + WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2x ložnice, technická místnost) a 1 byt 0 + 3 s příslušenstvím (zádveří, chodba, koupelna, WC, 2x ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, technická místnost).

Konstrukční řešení stavby: obvodové nosné zdivo z keramických tvárnic Winklmann broušené zdivo, vnitřní nosné zdivo z cihelných bloků broušené nosné zdivo Winklmann, nenosné vnitřní zdivo z příčekovek Winklmann. Stropní konstrukce tvořena protipožárními sádrokartonovými deskami zachycenými na CD profily a kotvenými lanky do krovu. Střešní konstrukce



tvořena dřevěnými vazníky, uložena na ŽB ztužujícím věnci, sklon 25°, střešní krytina plechová ze systému SATJAM, barva černá.

Stavba bude vytápěna 3 ks venkovními tepelnými čerpadly (vzduch-vzduch), 3 ks klimatizačními jednotkami, doplňkové zdroje 3x elektrokotel + systémy teplovodního podlahového vytápění. Stavba bude napojena na veřejný vodovodní a kanalizační řad, dešťová voda bude odváděna do retenční nádrže (10 m³) s přepadem do vsakovacího pole na pozemku stavebníka.

Komunikační napojení na budoucí místní asfaltovou komunikaci (vybudování v rámci ZTV v lokalitě Na Homoli, ke stavbě komunikace vydáno povolení MěÚ Písek, odborem dopravy, pod č.j. MUPI/2024/41435 ze dne 03. 12. 2024) provedeno novým sjezdem. Parkování pro osobní automobil je řešeno třemi parkovacími místy na pozemku stavebníka.

Objekt byl posouzen z hlediska jeho energetické náročnosti, tj. hodnocení kvality objektu z hlediska tepelných ztrát, výše spotřebovaných energií či nákladů na vytápění, ohřev TUV, větrání a osvětlení budovy. Byl zpracován PENB s výsledkem B – budova velmi úsporná.

Pro umístění a provedení stavebního záměru se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou zpracovala _____, autorizoval _____ (ČKAIT _____, Vládežnická 1239, Strakonice; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu. Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu, technologického zařízení včetně vlivů na životní prostředí.
2. Stavební záměr bude umístěn v souladu se situačním výkresem na pozemku parc. č. 1309/15 v k. ú. Mírotice.
3. Stavba bude prováděna svépomocí nebo dodavatelsky. Provádět stavbu dodavatelsky může jako zhotovitel jen stavební podnikatel/odborná firma mající oprávnění k provádění stavebních nebo montážních prací jako



k předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů. Dále zabezpečí, aby práce na stavbě, k jejímuž provedení je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

4. Zařízení staveniště včetně skladování materiálu bude umístěno na pozemku stavby.
5. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byl k dispozici ověřená projektová dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie.
6. Při nedodržení projektového řešení se stavebník vystavuje nebezpečí postihu finančními sankcemi dle § 301 - § 304 stavebního zákona.
7. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby oprávněným zeměměřičem.
8. Před zahájením prací stavebník písemně oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení prací na stavbě a předloží prohlášení odborného vedení stavby (stavbyvedoucím) v případě provádění stavby svépomocí nebo název dodavatelské firmy včetně IČ., dále jméno a tel. číslo osoby pověřené odborným vedením stavby.
9. Před zahájením zemních prací ohlásí stavebník termín jejich zahájení Archeologickému ústavu AV ČR a umožní provedení záchranného archeologického výzkumu na dotčeném pozemku.
10. Před zahájením prací je nutno ověřit uložení inženýrských sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození. Vyskytnou-li se při provádění výkopů inženýrské sítě či vedení v projektu nezakreslené, musí být provádění stavby přizpůsobeno skutečnému stavu za dozoru příslušných správců těchto sítí či vedení, aby nedošlo k jejich poškození.
11. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska MěÚ Písek, odboru ŽP (orgánu ochrany ZPF), které je součástí jednotného environmentálního stanoviska (JES), pod č.j. R/2025/113798/2 ze dne 26. 06. 2025:



Odnímaná plocha: část parc. č. 1309/15 (orná půda) celkem k odnětí 0,0433 ha, pro

plánovanou výstavbu rodinného domu a zpevněných ploch:

- Před započítáním stavby budou na dotčeném pozemku vytýčeny hranice pozemků, příp.

jejich částí dotčených odnětím a s jejich průběhem seznámí vlastníky, příp. nájemce.

Stavebník přijme opatření vedoucí k respektování hranic povoleného záboru tak, aby nedošlo ke škodám na okolních pozemcích.

- Na základě pedologického průzkumu a dle předložené bilance skrývky kulturních vrstev půdy bude skrývka kulturní vrstvy zeminy z plochy trvale odňaté ze ZPF provedena dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona na vlastní náklady z odnímané plochy o výměře 0,0433 ha. Objem orníční vrstvy půdy z hloubky 0,25 m z této plochy činí 108,2 m³ a tato skrytá zemina bude rozprostřena na zbývající části pozemku dle KN parc. č. 1309/15 v k. ú. Mirovice k řádnému zemědělskému využití.

- Za řádné provedení skrývky kulturní vrstvy zeminy a její následné využití zodpovídá: žadatel.

- Odvoz skryté ornice na určené pozemky bude dokončen nejpozději do doby kolaudace stavby.

- O činnostech souvisejících se skrývkou bude veden protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy (§ 14 odst. 5 vyhlášky MŽP č. 271/2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu).



- Stavebník učiní po dobu výstavby opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek, které by mohly poškodit zemědělskou půdu a její vegetační kryt.
- Přílehlé zemědělské pozemky nesmí být dopravou, skládkou stavebního materiálu ani samotnou výstavbou poškozeny.
- Opatřením na zadržení vody v krajině bude jímání dešťové vody a její opětovné využití na pozemku; dle PD.
- Při stavební činnosti nedojde k takovému zásahu do stávajícího melioračního systému, který by nepříznivě ovlivnil hydrologické a odtokové poměry v území. V případě porušení podmínky, musí být neprodleně zjednána náprava.
- Za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro plánovanou výstavbu rodinného domu a zpevněných ploch bude v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 zákona stavebníkovi po zahájení realizace záměru v samostatném řízení předepsán finanční odvod. O konečné výši finančních odvodů bude rozhodnuto po zahájení realizace v samostatném řízení dle §11 zákona o ochraně ZPF.
- Při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní moci prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
- Povinný k platbě odvodů je povinen zdejšímu úřadu, jako orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím dle § 11 odst. 4 písm. a) zákona doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň je povinen témuž orgánu písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. Pokud tato podmínka nebude splněna, dopustí se právnická osoba a podnikající fyzická osoba dle § 20a odst. 1 písm. k) a l) zákona přestupku.
- Povinný k platbě odvodů dle § 11a odst. 3 je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech oznámit změnu způsobu využití a



doložit kopii oprávnění k provedení změny, a to do 1 měsíce od této změny. Pokud tato podmínka nebude splněna, dopustí se právnická osoba a podnikající fyzická osoba dle § 20a odst. 1 písm. m) zákona přestupku.

- Dojde-li ke změně v osobě, které svědčí oprávnění k záměru, jsou osoba, které svědčilo oprávnění k záměru, a osoba, které nově svědčí oprávnění k záměru, povinny oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím a orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvozech tuto změnu, a to do 1 měsíce od této změny. Platební povinnost původnímu povinnému k platbě odvodů zaniká, s výjimkou nedoplatků, dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterým je povinnost k platbě odvodů uložena novému povinnému. Pokud tato podmínka nebude splněna, dopustí se právnická osoba a podnikající fyzická osoba dle § 20a odst. 1 písm. n) zákona přestupku.

- Právnická osoba a podnikající fyzická osoba se dopustí dle § 20a odst. 1 písm. j) zákona přestupku tím, že nesplní některou z podmínek ochrany ZPF stanovenou rozhodnutím vydaným na základě souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF nebo rozhodnutím o souhlasu s odnětím.

12. Při provádění stavby, bouracích, stavebních a montážních prací budou dodrženy požadavky zákona č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovně právních vztazích a o zajištění bezpečnosti ochrany zdraví při činnosti (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), NV č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a NV č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím půdu z výšky nebo do hloubky.

Dále je nutno při provádění stavby dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

13. Stavebníkovi se ukládá v souladu s § 153 stavebního zákona, aby pro stavbu byly použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba



při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje základní požadavky stavby.

14. Při provádění stavby bude použito jen kvalitních a nepoškozených materiálů splňujících požadavky zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., o technických požadavcích na vybrané stavební výrobky. Doklady o shodě zabudovaných výrobků dle uvedeného zákona a nařízení budou předloženy k závěrečné kontrolní prohlídce.
15. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a na ně navazující ustanovení příslušných technických norem.
16. V průběhu stavby budou zajišťovány opatření na úseku požární ochrany, vyplývající z povinností právnických a fyzických osob, stanoveným zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění.
17. V průběhu provádění stavebních prací bude dodržován zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
18. Budou dodržena ochranná a bezpečnostní pásma dle zákona č. 458/2000 Sb., k zajištění spolehlivého provozu energetických zařízení a bezpečnostních pásem k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií.
19. Při provádění stavby bude dodrženo ust. § 99 zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů, a je nutné provést preventivní ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu dle ČSN 73 0601 mj. odvětrání radonu z prostoru pod základovou deskou do nadstřešního prostoru objektu.
20. Budou dodržovány platné právní předpisy na úseku odpadového hospodářství dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a jeho prováděcí předpisy.



21. Stavebník zajistí pravidelné čištění a kropení komunikací, používaných pro účely stavby, zejména v prostoru výjezdů ze stavby. U výjezdu na pozemní komunikaci stavebník rovněž zajistí účinná opatření k čištění vozidel, aby komunikace nebyly znečišťovány (ve smyslu ustanovení právních předpisů, zejména § 19 a § 28 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů). Při prokazatelném znečištění přilehlých vozovek stavbou je nutno zajistit jejich důkladnou očistu.
22. Materiál a případná suť ze stavby nesmí být skladována na veřejném prostranství, ale musí být zajištěn okamžitý odvoz na povolenou skládku.
23. Práce budou prováděny tak, aby byl v co nejmenší míře omezen pohyb osob ke svým nemovitostem. Případné překopy komunikace budou řešeny umístěním přechodných ocelových ploten. Výkop bude označen proti pádu osob a budou dodržena všechna příslušná bezpečnostní pravidla spojená s výstavbou tohoto charakteru.
24. Po dobu realizace stavby je nutné eliminovat dopady na životní prostředí (zejména zvýšená prašnost), které jsou vyvolány jak vlastními pracemi na realizaci díla, tak i provozem vozidel stavby, a to aplikací účinných opatření např. skrápěním, zakrýváním skládek sypkého materiálu, aj.).
25. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „Stavba povolena“, který obdrží stavebník po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné. Štítek je třeba ponechat na místě stavby do kolaudace stavby. Po celou dobu výstavby bude veden stavební deník.
26. Pozemky dotčené stavbou budou po ukončení prací uvedeny do původního stavu.
27. Stavebník je povinen v souladu s § 160 odst. 2 písm. f) stavebního zákona, ohlásit stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této



prohlídky se zúčastnit. Kontrolní prohlídky budou provedeny dle § 291 stavebního zákona.

28. Dokončenou stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí v souladu s § 230 stavebního zákona. Stavebník je povinen dokončení stavby neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu. O kolaudaci stavby lze žádat až po vybudování a zkolaudování přístupové komunikace k rodinnému domu, a ostatních sítí veřejné technické infrastruktury.

29. Toto rozhodnutí pozbývá platnosti, jestliže stavba nebude zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

30. Stavba bude dokončena nejpozději do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

31. Budou dodrženy podmínky níže uvedených závazných stanovisek a vyjádření:

- závazné stanovisko KHS JčK, ze dne 07. 08. 2025 č.j. KHSJC 21778/2025/HOK.PI-PT-ST

- vyjádření ČEVAK a.s., ze dne 20. 08. 2025 zn. O25070264204

II. **Vydává** podle § 10 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích

povolení o připojení nemovitosti

k budoucí místní komunikaci umístěné na pozemku parc. č. 1309/19 k. ú.
Mirotice

za těchto podmínek:

1. Provedení sjezdu bude v souladu s projektovou dokumentací, kterou zpracovala KAIT G 06/2025.

2. Budou dodrženy podmínky vyjádření Policie ČR, dopravní Inspektorát Písek, ze dne 11. 07. 2025 č.j. KRPC-78913-2/ČJ-2025-020506-I, vyjádření – souhlas s připojením na pozemní komunikaci:



- připojení bude provedeno tak, aby následně svým provedením vyhovovalo bezpečnosti silničního provozu, zajišťovalo potřebný rozhled a řádné odvodnění.

- pro trvalé napojení rodinného domu bude třeba, aby přístupová komunikace na pozemku parc. č. 1309/19 v k. ú. Mirostice byla vybudována a zkolaudována (popř. uvedena do předčasného užívání).

3. Vybudováním sjezdu nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů pro odvedení povrchových vod z komunikace.

4. Vlastník sjezdu bude zajišťovat řádnou údržbu celého připojení. Nesmí docházet ke znečišťování komunikace při výjezdu vozidel.

5. Při provádění sjezdu bude zajištěna bezpečnost silničního provozu na místní komunikaci. Případné zvláštní užívání vyžaduje povolení silničního správního úřadu.

6. Po dokončení sjezdu bude místní komunikace uvedena do původního stavu.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, je:

BYDLENÍ MIROTICE s.r.o., IČ 223 93 218, se sídlem Kyselova 1185/2, Praha 8 - Kobylisy

Odůvodnění

Dne 12. 07. 2025 (s doplněním dne 19. 08. 2025) podal stavebník žádost o povolení stavby nebo zařízení pro stavbu s názvem „Vícegenerační rodinný dům v k. ú. Mirostice“ na pozemku parc. č. 1309/15 v k. ú. Mirostice.

Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Stavební úřad v souladu s § 188 stavebního zákona vyrozuměl opatřením ze dne 02. 09. 2025 účastníky řízení a hlavního projektanta o zahájení řízení. Ve



vyrozumění stavební úřad uvedl, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a současně je poučil o podmínkách pro uplatňování námitek. Jelikož nenařídil ústní jednání, určil ve vyrozumění 15 - denní lhůtu pro uplatnění námitek (tj. do 02. 09. 2025 včetně). Účastníci řízení neuplatnily žádných námitek.

Stavební úřad v řízení přezkoumal předloženou žádost o vydání povolení stavby z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona a posoudil předložená vyjádření a stanoviska.

Stavební úřad zjistil, že záměr je v souladu s požadavky dle § 193 stavebního zákona:

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,

Město Mirovice má platný ÚP Mirovice, který nabyl účinnosti dne 27. 05. 2016, ve znění změny č. 1 účinné od 09. 04. 2022, ve znění změny č. 2 účinné od 30. 11. 2024. Navrhovaný stavební záměr je umísťován v zastavitelné ploše Z.56, bydlení venkovské, BV. Plochy BV zahrnují převažující využití pro rodinné domy i s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení s příměsí nerušících funkcí místního významu; přípustné využití, mimo jiné pro nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu předmětný stavební záměr splňuje. Předmětný záměr je v souladu s ÚP Mirovice.

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,

Předložený záměr je v souladu s podmínkami využití ploch v platném územním plánu.

Záměr vyhovuje urbanistickým, architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter zástavby v území. Vzhled navržené stavby,



její výška, poloha a orientace hřebene není v rozporu s charakterem stávající zástavby.

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Naplnění požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů posuzoval stavební úřad na základě předložené projektové dokumentace a na základě závazných stanovisek dotčených orgánů a subjektů, které ve správním řízení hájí zájmy veřejné infrastruktury a které se k navrhované stavbě vyjádřili. Požární bezpečnost, ochrana zdraví osob a zvířat, ochrana životního prostředí a bezpečnost při užívání stavby bude zajištěna. Umístěním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení.

d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

Vydaná závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a subjektů, které ve správním řízení hájí zájmy veřejné a které se k navrhované stavbě vyjádřili, jsou souhlasná, případné podmínky byly zahrnuty do výrokové části tohoto rozhodnutí.

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

Navrhovaný stavební záměr nevyvolává nový nárok na veřejnou dopravní ani technickou infrastrukturu.

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

Účastníci řízení v průběhu řízení neuplatnili žádné námitky ani připomínky.

Stavební úřad posuzoval vliv navrhovaného stavebního záměru na sousední stavby, zda nedojde ke zhoršení podmínek pro jejich využívání při zachování kvality prostředí. Ta je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím a kvalitou zeleně, nízkými emisemi pachu a prachu, osluněním apod.



Stavební záměr nenarušuje kvalitu prostředí, koresponduje s využitím území ani nenavýšuje dopravní zatížení, není zdrojem závad nebo vlivů, které by dle charakteru lokality byly neslučitelné s pohodou v lokalitě samotné nebo v jejím okolí, sousedním nemovitostem se podmínky pro jejich využívání nezhorší s ohledem na míru přípustnou stávajícím poměrům.

Z hlediska životního prostředí a hygienické ochrany nepřináší navrhovaná stavba do stávajícího prostředí žádné nové významné zdroje znečištění nebo hluku.

K řízení byly předloženy závazná stanoviska, stanoviska, rozhodnutí a vyjádření dotčených orgánů a další podklady:

- vyjádření CETIN a.s., ze dne 11. 07. 2025 č.j. 192384/25
- vyjádření Policie ČR, DI Písek, ze dne 11. 07. 2025 č.j. KRPC-78913-2/ČJ-2025-020506-I
- souhlasné jednotné environmentální stanovisko (JES) MěÚ Písek, odboru ŽP, ze dne 26. 06. 2025 č.j. MUPI/2025/112798/2
- závazné stanovisko KHS JČK, ze dne 07. 08. 2025 č.j. KHSJC 21778/2025/HOK.PI-PT-ST
- smlouva o smlouvě budoucí (zřízení věcného břemene) EG.D, s.r.o.
- vyjádření ČEVAK a.s., ze dne 20. 08. 2025 zn. O25070264204
- vyjádření GAS Distribution s.r.o., ze dne 11. 07. 2025 zn. M18391-26389163 (plyn)
- vyjádření EG.D, s.r.o., ze dne 11. 07. 2025 zn. M18391-26389161 (elektro)

Okruh účastníků řízení (v souladu s § 182 stavebního zákona):

a) stavebník:

BYDLENÍ MIROTICE s.r.o.

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn:

Město Mirovice

c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem:

BYDLNÍ MIROTICE s.r.o.

d) osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno;

Město Mirovice, CONFIN REAL ESTATE s.r.o., MUDr. JUDr. Ing. Jaroslav Štěpánek, EG.D Holding, a.s., ČEVAK a.s.

e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon:

nejsou.

Stavební úřad s ohledem na velikost navrhované stavby, velikost pozemků v dané lokalitě stanovil okruh účastníků řízení ve výše uvedeném rozsahu. Dle názoru stavebního úřadu nemohou být práva a právem chráněné zájmy a povinnosti vlastníků vzdálenějších pozemků a staveb na nich stavebním záměrem dotčeny.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využití území.

RD bude napojen na veřejný vodovodní a kanalizační řad, dešťová voda bude odváděna do retenční nádrže (10 m³) s přepadem do vsakovacího pole na pozemku stavebníka.



Pro realizaci staveb vodohospodářské infrastruktury vydal MěÚ Písek, odbor životního prostředí, rozhodnutí o společném povolení stavby pod názvem „Mirotice - 1. Etapa 14 RD - inženýrské sítě“ pod č.j. MUPI/2024/72115/ZH ze dne 04. 12. 2024.

Stavební úřad dále ověřil, že projektová dokumentace pro navrhovaný stavební záměr je úplná, přehledná a v odpovídající míře jsou řešeny obecné požadavky na výstavbu. Projektová dokumentace splňuje požadavky stanovené vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Současně předložená projektová dokumentace obsahuje veškeré požadované údaje v podrobnostech potřebných pro posouzení stavebního záměru uvedených v příloze č. 1, která stanovuje obsah dokumentace pro povolení stavby. Projektová dokumentace byla zpracována _____, autorizovanou osobou je _____ AI, (ČKAIT _____).

Dle § 18 stavebního zákona rozhodoval stavební úřad ve vzájemné součinnosti se závaznými stanovisky a stanovisky dotčených orgánů, které chrání veřejné zájmy podle jiných právních předpisů. Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítí technického vybavení a podmínky stanovisek zahrnul do podmínek výroku tohoto rozhodnutí.

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

Stavební úřad s ohledem na výše uvedené neshledal v průběhu řízení důvody, které by bránily povolení uvedeného stavebního záměru. Stavební záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Stavební úřad proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Stavební úřad jako obecní stavební úřad příslušný dle § 40 odst. 5 písm. b) zákona o pozemních komunikacích, při posouzení povolení o připojení nemovitosti vycházel ze skutečnosti, že žadatel splnil všechny náležitosti podle



§ 12 obecně závazné vyhlášky č. 104/1977 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Byl doložen souhlas vlastníka pozemku parc. č. 1309/19 k. ú. Mirotice (CONFIN REAL ESTATE s.r.o.), na kterém bude vybudována místní komunikace, vyznačený na situačním výkresu dokumentace a dále byl doložen souhlas Police ČR, DI Písek.

Pro trvalé napojení rodinného domu k místní komunikaci bude třeba, aby přístupová komunikace na pozemku parc. č. 1309/19 v k. ú. Mirotice byla vybudována a zkolaudována (popř. uvedena do předčasného užívání). Pro realizaci stavby komunikace vydal MěÚ Písek, odbor dopravy, rozhodnutí o společném povolení stavby pod názvem „Mirotice - 1. Etapa 14 RD, inženýrské sítě, komunikace“ pod č.j. MUPI/2024/41435 ze dne 03. 12. 2024 (PM dne 07. 01. 2025).

Stavební úřad proto povolil připojení nemovitosti ke komunikaci tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ke Krajskému úřadu - Jihočeského kraje, Č. Budějovice, oddělení krajský stavební úřad, a to do 15 dnů ode dne jeho doručení podáním učiněným u zdejšího stavebního úřadu. Případné odvolání musí mít náležitosti dle ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

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

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení



celého rozhodnutí. 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.

K novým skutečnostem a k návrhům na provedení nových důkazů, uvedeným v odvolání nebo v průběhu odvolacího řízení, se přihlédne jen tehdy, jde-li o takové skutečnosti nebo důkazy, které účastník nemohl uplatnit dříve. Namítá-li účastník, že mu nebylo umožněno učinit v řízení v prvním stupni určitý úkon, musí být tento úkon učiněn spolu s odvoláním.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení záměru zašle doložku právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovu stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. 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.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení záměru nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost **2 roky** ode dne nabytí právní moci.

Povolení záměru pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Povolení záměru pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, stanovený podle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5.000 Kč sazebníku správních poplatků, v souladu s § 9 uvedeného zákona byl ponížen.



Správní poplatek ve výši 4.000 Kč byl uhrazen dne 02. 09. 2025.

Podepsáno dle data v el.podpisu.

Digitálně podepsal Adéla
Dudová
dne 06.10.2025 15:52

.....
ADÉLA DUDOVÁ

Rozdělovník:

Zástupce stavebníka

....., č.p. ..., 38601 Drachkov

Obec

Město Mirovice, Náměstí Mikoláše Alše 18, 39801 Mirovice

Ostatní účastníci řízení

CONFIN REAL ESTATE s.r.o., Dittrichova 346/4, Nové Město,
12000 Praha

....., Palackého, 28201 Český Brod

....., Jozefa Miškovského, 28201 Český Brod

ČEVAK a.s., Severní 2264/8, České Budějovice 3, 37010 České
Budějovice

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno

....., Horní Rybníky, 54941 Zábrodí

....., Horní Rybníky, 54941 Zábrodí

Dotčené správní orgány



Městský úřad Písek - odbor výstavby a ÚP, č.p. 114, 39701

PČR Dopravní inspektorát Písek, č.p. 377, 39701

Městský úřad Písek - odbor životního prostředí, č.p. 114, 39701

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v
Českých Budějovicích, Na Sadech 1858/25, České Budějovice 3,
37001 České Budějovice