



Záměr: Z/2025/129227  
Řízení: R/2026/200283  
Č.j.: R/2026/200283/3  
PID: SR00X02E1CNK

Dne: 04.09.2026

Úřad: **Městský úřad Český Brod**  
**náměstí Husovo 70**  
**28201 Český Brod**

Adresát:  
**Rozdělovník**

**jgqbsve**

Vyřizuje: **Bc. Markéta Sommerová**  
Tel: 321612137  
Email: sommerova@cesbrod.cz

## **ROZHODNUTÍ**

### **POVOLENÍ STAVBY**

#### **Výroková část:**

Městský úřad v Českém Brodě, 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"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 11.7.2025 podal

**Milan Kubelka, nar. 23.5.1960, Hvězdova 2219, 250 82 Úvaly**  
**kterého zastupuje Stanislav Pýcha datum nar. 10.06.1982 bytem Přívozní**  
**1600/2B, 170 00, Praha 7, Holešovice dále zastoupený Janou Pavlíkovou nar.**  
**22.4.1985, bytem Vysokovská 1343/18, 193 00 Praha 9 - Horní Počernice**

(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:

**řadový rodinný dům 16 a zpevněné plochy**

(dále jen "stavba") na pozemku 1019/10 v katastrálním území Břežany II.

Stavba obsahuje: řadový rodinný dům 16 a zpevněné plochy

Zastavěná plocha dotčené stavby RD je 129,26m<sup>2</sup>. Rodinný dům má 2 nadzemní podlaží – přízemí a podkroví.

**II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, ze dne 04/2025, kterou vypracoval Stanislav Pýcha, Přívozní 1600/2B, Praha 7, 170 00 IČO: 74000039, DIČ: CZ8206103686 autorizovaný technik – obor pozemní stavby ČKAIT č.: 0701262 případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby a dokončení stavby.
3. Veškeré povrchové vody zasakovány na pozemku stavebníka.
4. Na stavbě bude veden stavební deník, do něhož budou prováděny zápisy o stavbě.
5. Po dobu stavby zajistí stavebníci na vlastním pozemku v rámci zařízení staveniště zřízení WC a dodávku pitné vody pro osoby provádějící stavbu.
6. Veškerý stavební materiál bude po celou dobu stavby skladován na vlastním pozemku stavebníků.

7. Vzniklé odpady z realizace akce budou shromažďovány pouze na pozemcích vymezených jako stavební pozemky nebo zařízení staveniště a budou uvedeny ve stavebním povolení.

8. Původce odpadů musí mít zajištěno předání odpadů, do odpadového zařízení v odpovídajícím množství písemnou smlouvou ještě před jejich vznikem.

9. Po dokončení stavby požádejte o kolaudační rozhodnutí.

10. Při provádění stavby musí být dodrženy podmínky ZS Krajské hygienické stanice Středočeského kraje ze dne 6.5.2025 se spis.zn. S-KHSSC 22895/2025

- Před započatím užívání stavby musí stavebník zajistit měření ekvivalentní hladiny akustického tlaku stacionárního zdroje hluku – tepelného čerpadla při reprezentativním provozu v nejbližším chráněném venkovním prostoru stavby případně v nejbližším chráněném venkovním prostoru v denní a noční době v souladu s požadavky § 30 zákona 258 a § 12 nařízení 272 a měření předložit orgánu ochrany veřejného zdraví (KHS).

11. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky koordinovaného závazného stanoviska MěÚ Český Brod ze dne 29.6.2026 se spis.zn. S-MUCB 49253/2026

#### **Stanovisko památkové péče:**

- **V případě jakýchkoliv výkopových prací je stavebník** v souladu s ustanovením § 22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. už od doby přípravy stavby **povinen** oznámit svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR Praha, Letenská 4, 118 01 Praha 1, a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.
- V případě, že v souvislosti s přípravou stavby nebo při jejím provádění dojde k archeologickým nálezům, je stavebník ve smyslu § 23, odst. 5, zákona č. 20/1987 Sb., povinen ihned podat oznámení stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče, popřípadě Archeologickému ústavu AV ČR Praha a učinit nezbytná opatření, aby nález nebyl poškozen nebo zničen (§ 127 stavebního zákona).

- V případě, že by se v trase stavby nacházela nějaká neevidovaná drobná stavba (boží muka, mezník, atd.), je stavebník povinen ji v dostatečné vzdálenosti obejít, tak aby nebyla poškozena. Pokud by to nebylo možné, bude stavebník jiný postup předem konzultovat se zástupcem památkové péče.

#### **Z hlediska zemědělského půdního fondu:**

- Před zahájením stavebních prací zajistí investor na vlastní náklad provedení skrývky kulturní vrstvy půdy do hloubky 0,40 m po ploše výměry vynětí zemědělské půdy (145,26 m<sup>2</sup>). Množství skryté ornice bude 58,10 m<sup>3</sup>. Ornice bude po dobu výstavby umístěna na pozemku parc. č. 1019/10 v k. ú. Břežany II tak, aby mohla být po dokončení stavby rozprostřena na nezastavěné části pozemku a využita ke zlepšení půdní úrodnosti budoucí zahrady rodinného domu.
- Vlastník pozemku je povinen zajistit, aby zbylá část pozemku parc. č. 1019/10 v k. ú. Břežany II přilehlá ke stavbě rodinného domu a zpevněné ploše – sloužící jako zahrada, byla v evidenci katastru nemovitostí nově zapsána jako druh pozemku zahrada.
- Povinný k platbě odvodů (žadatel) je povinen zdejšímu orgánu státní správy ochrany ZPF písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před tímto zahájením. O splatnosti odvodu za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude zdejším odborem vydáno samostatné rozhodnutí.
- Rozhodnutí o předepsání finančního odvodu nebo doklad o zaplacení odvodů stavebník předloží při poslední kontrolní prohlídce stavby popř. při kolaudačním řízení.
- Pokud dojde ke změně záboru zemědělské půdy, předloží investor orgánu ochrany zemědělského půdního fondu geometrický plán oddělující skutečný zábor zemědělské půdy.
- Investor zajistí dobrou přístupnost na okolní zemědělské pozemky.
- Dojde-li realizací těchto staveb k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, zajistí investor na svůj náklad nápravu.
- Zadržení vody v krajině pro naplnění veřejného zájmu bude řešeno retenční nádrží na dešťovou vodu o objemu 5 m<sup>3</sup> na pozemku investora. Zpevněné plochy v okolí domu budou provedeny s ohledem na jejich funkčnost a vytížení tak, aby z nich byl odtok dešťových vod co nejmenší.

Příslušný orgán **uděluje souhlas** podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“) a dle § 149 správního řádu **s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu** na pozemku parc. č. 1019/10 v katastrálním území Břežany II. Jedná se o pozemek o celkové výměře 430 m<sup>2</sup>, druh: orná půda, účel odnětí: novostavba ŘRD č. 16 a zpevněné plochy, **výměra odnětí: 145,26 m<sup>2</sup>** (z toho 129,26 m<sup>2</sup> ŘRD a 16,00 m<sup>2</sup> zpevněné plochy), jedná se o I. třídu ochrany půdy, BPEJ 20100 se sazbou: 17,22 Kč/m<sup>2</sup>.

V souladu s ustanovením § 11 odst. 1 a odst. 2 zákona o ZPF **bude** za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu za účelem novostavby ŘRD č. 16 a zpevněných ploch předepsán finanční odvod, který se bude týkat plochy výměry vynětí zemědělské půdy. Výše odvodu bude stanovena na základě BPEJ (tj. v tomto případě 20100) a základního hodnotového ukazatele půdy (tj. v tomto případě 17,22 Kč/m<sup>2</sup>), který bude vynásoben koeficientem 11 (I. třída ochrany).

Žadatel (osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF) je povinen za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod orientačně ve výši 27 515,00 Kč, stanovený ve smyslu ustanovení § 11 odst. 2 zákona o ZPF podle přílohy k zákonu.

O výši odvodů za odnětí půdy ze ZPF rozhodne Městský úřad Český Brod, odbor životního prostředí a zemědělství, orgán státní správy ochrany ZPF, jako místně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, dle ustanovení § 15 písmena l) zákona o ZPF.

Při rozhodování o odvodech orgán ochrany ZPF vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu.

**Žadatel (povinný k platbě odvodů) je povinen zdejšímu orgánu státní správy ochrany ZPF, který je příslušný k vydání rozhodnutí o odvodech,**

**a) doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, a**

**b) písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**

Ve smyslu ustanovení § 10 odst. 1 zákona o ochraně ZPF může orgán ochrany ZPF, který vydal souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, na žádost změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené.

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

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Milan Kubelka, nar. 23.5.1960, Hvězdova 2219, 250 82 Úvaly

#### **Odůvodnění:**

Dne 11.07.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení, žádost byla kompletně doplněna 29.6.2026.

Podklady žádosti:

- Projektová dokumentace z 04/2025
- Vyjádření a stanoviska dotčených orgánů a vlastníků technické infrastruktury
- Písemné souhlasy účastníků řízení, plná moc 2 x
- doklad o zaplacení správního poplatku 4.9.2026

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

**Účastníci řízení:**

Adam Hegyi, Eva Doležalová, Ilona Hnátová - Frisch, Paloma Steiner

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Středočeského 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 nepřípustné.

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.

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 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.

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.



Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

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

.....

**Rozdělovník:**

**zástupce žadatele:**

JANA PAVLÍKOVÁ, Vysokovská 1343/18, Horní Počernice, 19300 Praha

**vlastníci sousedních nemovitostí:**

Adam Hegyi, Pod kaštany 236/2, Dejvice, 16000 Praha

Eva Doležalová, č.p. 162, 28201 Břežany II

Ilona Hnátová-Frisch, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk

Paloma Steiner, Pod kaštany 236/2, Dejvice, 16000 Praha

**DOSS:**

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova 329/17,  
Nové Město, 12000 Praha

Městský úřad Český Brod - DOSS, náměstí Husovo 70, 28201 Český  
Brod

**ostatní:**

Obec Břežany II, č.p. 63, 28201 Břežany II

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