Městský úřad Strakonice

Odbor - stavební úřad
Velké náměstí 2
386 01 Strakonice

Naše č. j.:	MUST/048316/2026/SU/Hol
Sp. zn.:	MUST/045583/2026/SU/Hol
Záměr č.:	Z/2026/122956
Řízení č.:	R/2026/217323
Vyřizuje:	Jaroslav Holín
Telefon:	383 700 846
E-mail:	jaroslav.holin@mu-st.cz
Datum:	15.10.2026
Vypraveno:	viz otisk razítka na poštovní obálce, nebo časový údaj na obálce datové zprávy

Žadatel:

Ing. Jaroslav Rychtář
Nahořany 41
387 19 Čestice

Rozhodnutí

povolení stavby

Stavební úřad Městského úřadu Strakonice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve zrychleném řízení o povolení záměru (dále jen řízení) posoudil podle § 193 a § 212 stavebního zákona, žádost o vydání povolení stavby, kterou dne 18.09.2026 podal

Ing. Jaroslav Rychtář, nar. 08.02.1984, Nahořany 41, 387 19 Čestice,
kterého zastupuje OK PYRUS, s.r.o., IČO 25532464, Tkalcovská 873/3b, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
(dále jen stavebník), a na základě tohoto posouzení:

I. Podle § 195, § 197 odst. 1, § 211 odst. 1, 2 a § 212 odst. 1 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

„Rodinný dům, venkovní vedení inženýrských sítí a ČOV"

(dále jen stavba) na pozemku parc. č. 60 v katastrálním území Nahořany u Čkyně, obec Čestice.

Stavba obsahuje:

- přízemní, nepodsklepenou dřevostavbu rodinného domu s obytným podkrovím obsahující jednu bytovou jednotku o velikosti 4 + 0 se sociálním zařízením a krytým parkovacím stáním. Objekt o zastavěné ploše 190 m^2 a výšce 8,1 m do hřebene sedlové střechy s krytinou z betonových tašek. Vytápění objektu bude zajišťovat kotel na tuhá paliva a pelety. Objekt bude zásobován pitnou vodou z vlastní studny. Splašková kanalizace z rodinného domu bude napojena do domovní čistírny odpadních vod se zasakováním přečištěných odpadních vod na pozemku stavby. Dešťové vody ze stavby budou zachycovány v akumulační nádrži. Akumulační nádrž bude mít bezpečnostní přepad do podzemního vsakovacího objektu. Elektřina je přivedena na pozemek do elektroměrového pilíře na hranici pozemku, odkud bude napojena plánovaná stavba rodinného domu. Příjezd na pozemek je zajištěn stávajícím sjezdem na místní komunikaci. Parkování dvou osobních automobilů je zajištěno na zpevněné ploše umístěné na pozemku stavebníka. Zpevněné plochy z betonové zámkové dlažby budou sloužit pro přístup, parkování a příjezd ke stavbě.

II. Stanoví v souladu s § 211 stavebního zákona podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude umístěna a provedena podle stavebním úřadem ověřené projektové dokumentace, vypracované autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby Ing. Otakarem Koudelkou CSc.

(č. autorizace ČKAIT 1001300) v září 2026. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

- Stavba bude umístěna na pozemku parc. č. 60, severozápadní roh stavby bude ve vzdálenosti 30 m od společné hranice s pozemky parc. č. 61 a 1077 a severní stěna stavby bude ve vzdálenosti 47 m od hranice s pozemkem parc. č. 68, vše v k. ú. Nahořany u Čkyně, obec Čestice, dle ověřeného koordinačního situačního výkresu v měřítku 1:300.

2. V souladu s § 159 stavebního zákona bude stavba provedena stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, nebo svépomocí pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý.

3. Stavebník podle § 160 stavebního zákona zajistí před zahájením stavby vypracování dokumentace pro provádění stavby.

4. Stavebník a zhotovitel je povinen dodržet ustanovení § 160 a § 163 stavebního zákona, zejména:
   - Dokumentace stavby a všechny doklady musí být na stavbě po celou dobu k dispozici.
   - Po celou dobu stavby umístit na viditelném místě štítek „Stavba povolena" obsahující identifikační údaje o stavbě.
   - Oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby a jméno stavebního podnikatele, stavbyvedoucího nebo stavebního dozoru.
   - Ohlásit neprodleně stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby.

5. Při provádění stavby musí být podle § 166 stavebního zákona veden stavební deník, případně jednoduchý záznam o stavbě.

6. Během stavby nebude znečišťováno životní prostředí ani pozemní komunikace. V případě znečištění zajistí stavebník okamžitou nápravu.

7. Staveniště bude zabezpečeno proti vstupu nepovolaných osob a možnosti jejich úrazu.

8. Stavba musí splňovat požadavky na výstavbu a výrobky pro stavby podle stavebního zákona, vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících právních předpisů a technických norem.

9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce, ochrany života a zdraví, zejména Nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů.

10. Při provádění stavby je nutno dbát na ochranu proti hluku dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

11. Dotčené území spadá mezi místa vymezená jako území s archeologickými nálezy, proto se na stavebníka vztahují povinnosti uvedené v § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

12. Budou dodrženy podmínky uvedené v jednotném environmentálním stanovisku dotčeného orgánu Městského úřadu Strakonice, odbor životního prostředí č. j. R/2026/144987/4 ze dne 27.08.2026:

    z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon):

    - DČOV a vrtaná studna jsou dle ust. § 55 vodního zákona vodními díly, která podléhají povolení záměru obecním stavebním úřadem, u vodních děl je příslušným stavebním úřadem Městský úřad Strakonice.
    - K vypouštění odpadních vod a k odběru podzemních vod je nutné povolení k nakládání s podzemními vodami. Příslušným vodoprávním úřadem k vydání povolení je Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí.

    z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon"):

    - V souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona se uděluje souhlas k celkovému trvalému odnětí 0,0284 ha zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF") za účelem předmětné stavby na části zemědělského pozemku parc. č. 60 v katastrálním území Nahořany u Čkyně, obec Čestice (druh pozemku „orná půda", BPEJ 83424, celkový výměra pozemku: 2,2283 ha). Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy ze ZPF musí býti v terénu zřetelně patrná a zábor nesmí býti dále rozšiřován.

- V souladu s ust. § 8 odst. 1 zákona je investor povinen na svůj náklad z celé odnímané plochy zajistit provedení skrývky ornice, podorniční vrstvy a hlouběji uložených vrstev půdy, u kterých lze předpokládat schopnost zkulturnění. Před zahájením výstavby provede stavebník skrývku kulturní vrstvy půdy v hloubce min. 20 cm. Ornice v množství cca 57 m^3 bude rozprostřena po zbývající části pozemku p. č. 60 v katastrálním území Nahořany u Čkyně a tato bude využita k zúrodnění kulturních vrstev půdy. Toto bude provedeno nejpozději do doby vydání kolaudačního rozhodnutí. Deponie skrývky ornice bude chráněna před zaplevelením, znečištěním a odcizením.
- Investor a dodavatelé prací učiní příslušná opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozující zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt. Na výše uvedené parcele nebude ukládán žádný odpadový materiál, zařízení staveniště bude umístěno na místech k tomu určených. V případě porušení napojení melioračního systému je investor povinen zabezpečit jeho funkčnost. Tímto však není dotčena povinnost investora vhodně upravit odtokové poměry na dotčených pozemcích.
- V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona vymezuje správní orgán úhradu odvodu za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Předepsání výše odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro výše uvedený investiční záměr proběhne v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona po zahájení realizace investičního záměru a bude projednáno v samostatném správním řízení. Výše odvodů je orientačně stanovena na částku 3.437 Kč. Dle ust. § 11 odst. 3 zákona při rozhodování o odvodech vychází správní orgán z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
- Povinný k platbě odvodů je orgánu ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím v souladu s ust. § 11 odst. 4 písm. a) zákona povinen doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, dále je v souladu s ust. § 11 odst. 4 písm. b) zákona povinný k platbě odvodů povinen písemně oznámit orgánu ochrany ZPF zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením. V případě nesplnění těchto povinností hrozí sankce (ust. § 20 zákona).

13. Stavebník je povinen pro provádění zemních prací zajistit si informace o existenci všech podzemních sítí technické infrastruktury v místě stavby, zajistit jejich vytýčení, dodržet ochranná pásma, příslušné ČSN a podmínky pro jejich připojení, křižování a souběh dle vyjádření jejich vlastníků či správců.
14. Stavbu lze užívat podle § 230 stavebního zákona jen na základě kolaudačního rozhodnutí. Náležitosti žádosti o vydání kolaudační rozhodnutí jsou stanoveny v § 232 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění:

Ing. Jaroslav Rychtář, nar. 08.02.1984, Nahořany 41, 387 19 Čestice.

Odůvodnění:

Dne 18.09.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, a to ve zrychleném řízení o povolení stavby dle § 212 stavebního zákona. Uvedeným dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení stavby. Žádost byla podána v souladu s § 172 odst. 2 stavebního zákona elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka, včetně dokumentace, která byla v souladu s § 172 odst. 4 stavebního zákona vložena do evidence elektronických dokumentací pod ID záměru Z/2026/122956. Dokumentace pro povolení stavby splňuje stanovené požadavky.

Podle § 156 odst. 2 stavebního zákona se jedná o jednoduchou stavbu, uvedenou v odst. 1 písm. a) přílohy č. 2 stavebního zákona.

Stavební úřad posoudil, zda je předložený záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 193 stavebního zákona a tyto požadavky vyhodnotil ve vzájemných souvislostech. Na základě tohoto posouzení dospěl k závěru, že záměr je s těmito požadavky v souladu. Při zkoumání souladu záměru s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, stavební úřad neshledal žádné rozpory. Stavební záměr vyhovuje obecným požadavkům na využívání území a dokumentace pro povolení záměru splňuje požadavky na výstavbu. Stavební úřad nezjistil žádné důvody, které by bránily vydání povolení pro realizaci stavby.

Stavba se nachází v zastavitelné ploše obce Čestice, část Nahořany. Dle ÚP Čestice se předmětný pozemek nachází v ploše s funkčním využitím ZP – plochy zemědělsko - průmyslové. Stavba je uvažována jako bydlení pro majitele a správce zemědělské plochy a svým charakterem spadá do podmíněně přípustného využití plochy.

Stavebníci požádali o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení dle § 212 stavebního zákona. Podle § 212 odst. 1 je povolení stavby vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán, nejde o záměr EIA, nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Vydaná rozhodnutí, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, vlastníků či správců sítí:

- Krajská hygienická stanice Jč kraje – závazné stanovisko č. j. KHSJC 23211/2026/HOK.PI-PT-ST (sp. zn. S-KHSJC 23211/2026) ze dne 10.07.2026
- Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí – koordinované závazné stanovisko č. j. R/2026/144987/4 ze dne 27.08.2026
- EG.D, s. r. o. – vyjádření zn. M18391-26468512 ze dne 05.08.2026 a vyjádření zn. M18391-27185737 ze dne 01.04.2026
- GasNet Služby s. r. o. – vyjádření zn. 5003646418 ze dne 12.08.2026
- CETIN a. s. – vyjádření č. j. 140483/26 ze dne 22.05.2026.

Veškeré uvedené předpoklady jsou splněny, proto stavební úřad povolení stavby vydal podle § 212 odst. 1 stavebního zákona jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Současně podle § 212 odst. 2 stavebního zákona platí, že povolení stavby vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

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

Při určování okruhu účastníků řízení dle § 182 stavebního zákona vycházel stavební úřad z charakteru předmětné stavby a možných vazeb na okolí, které by mohly být touto stavbou dotčeny nebo změněny. Realizací stavebního záměru bude dotčen pozemek parc. č. 867/7. Na základě těchto zjištěných skutečností stavební úřad zařadil do okruhu účastníků řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu stavebníka a vlastníka pozemku parc. č. 60 (Ing. Jaroslav Rychtář) a podle § 27 odst. 2 správního řádu osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno a vlastníky a správce technické infrastruktury dotčené stavbou.
Účastníci řízení - další dotčené osoby dle § 27 odst. 2 správního řádu:
CETIN a. s., EG.D, s. r. o., Městys Čestice.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu, oddělení krajský stavební úřad, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice podáním u zdejšího správního orgánu.

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. Dle § 37 odst. 2 správního řádu musí být z podání patrno, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

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.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Současně podle § 197 odst. 3 stavebního zákona o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Ing. Jaromír Zeman otisk úředního razítka
vedoucí stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, položky 18 odst. 1 písm. a), v souladu s § 9, zákona o správních poplatcích ve výši 4.000,- Kč byl uhrazen bankovním převodem dne 07.10.2026 pod v. s. 7126217323.

Počet listů: 3
Počet příloh: 0

Rozdělovník:
účastníci řízení
OK PYRUS, s. r. o., IDDS: 6j6q6u3 (zmocněnec stavebníka)
sídlo: Tkalcovská č. p. 873/3b, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
CETIN a. s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č. p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
EG.D, s. r. o., IDDS: b4gxki9
sídlo: Lidická č. p. 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno 2
Městys Čestice, IDDS: rzvbe22
sídlo: Čestice č. p. 1, 387 19 Čestice

dotčené orgány
Krajská hygienická stanice Jč kraje, ÚP Strakonice, IDDS: agzai3c
sídlo: Žižkova č. p. 505, 386 01 Strakonice 1
Městský úřad Strakonice, odbor životního prostředí, Velké náměstí č. p. 2, Strakonice, 386 01 Strakonice

K uveřejnění na úřední desce po dobu 15 dnů
Městský úřad Strakonice, úřední deska, Velké náměstí č. p. 2, Strakonice I, 386 01 Strakonice 1

vlastní

Stavební úřad podle § 212 odst. 2 stavebního zákona povolení stavby ve zrychleném řízení zveřejní na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Úřední deska:

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

……..
Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.

Dálkový přístup:

Zveřejněno dne: ..... Sejmuto dne: .....

……..
Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.