



Městský úřad Kaplice

Odbor výstavby a územního plánování

Náměstí 70, CZ – 382 41 Kaplice, tel.: 380 303 134, fax:

www.mestokaplice.cz, identifikátor DS: b3ib5e9, tereza.stasakova@mestokaplice.cz

V Kaplici 27.5.2025



MUKASS04339879

Vyřizuje: Tereza Stašáková

Čj: MěÚK/17456/2025

Spisová značka: SZ-24598/2024-OSU/Sta

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Kaplice, odbor výstavby a územního plánování, (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s ustanovením § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 27.6.2024 podala společnost

Wellness Wood Holiday s.r.o., IČO 21427542, Meziříčí č.p. 81, 382 41 Malonty

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

- I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu:

Ubytovací služby se zázemím

Malonty, Meziříčí

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 559/3 (trvalý travní porost), parc. č. 560/3 (zahrada), parc. č. 1832 (ostatní plocha) v katastrálním území Meziříčí u Malont.

Stavba obsahuje:

1. SO 01 - rekreační stavba s ubytováním
 - 1.NP – 1.01 zádveří, 1.02 obývací pokoj + kuchyně, 1.03 pokoj, 1.04 pokoj, 1.05 pokoj, 1.06 spíž + technická místnost, 1.07 pokoj, 1.08 pokoj, 1.09 koupelna, 1.10 WC, 1.11 WC, 1.12 koupelna, 1.13 technická místnost
 - umístěna v severozápadní části pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
 - přízemní, bez podsklepení, s půdním prostorem, obdélníkového půdorysného tvaru max. rozměrů 12,88 x 14,68 m, max. výšky + 5,310 m od ± 0,000 = čistá podlaha rekreační stavby s ubytováním, zastřešena sedlovou střechou se sklonem 15°
2. SO 02 – zázemí
 - 1. NP – 1.01 prostor pro wellness, 1.02 technická místnost, WC, 1.04 sprcha, 1.05 finská sauna, 1.06 infra sauna, 1.07 terasa
 - umístěno na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
 - přízemní, bez podsklepení, bez podkroví, půdorysného tvaru „U“, max. rozměrů 15,48 x 6,70 m, max. výšky + 4,105 m od ± 0,000 = čistá podlaha stavby zázemí, zastřešena sedlovou střechou se sklonem 15°

3. domovní připojení NN – ze severozápadní strany navrhované rekreační stavby s ubytováním, ukončeno v severozápadním rohu pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
4. fotovoltaická elektrárna 66 ks FVE panelů (45 ks na stavbě SO 01, 21 ks na stavbě SO 02), propojení ze severozápadní stavby SO 02, ukončeno na severozápadní straně stavby SO 01 do místnosti 1.06 na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
5. tepelné čerpadlo voda/vzduch, venkovní jednotka na západní straně stavby SO 01, s vnitřní jednotkou do místnosti 1.13, teplovodní vytápění z jihovýchodní strany stavby SO 01 napojeno z jihozápadní strany stavby SO 02 na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
6. vodovod ze stávajícího vodovodního řadu na pozemku parc. č. 1832, přes pozemek parc. č. 560/3 ukončen ve vodoměrné šachtě u severozápadního rohu pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont, dále domovní napojení z vodoměrné šachty ukončeno na severozápadní straně stavby SO 01 na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
7. domovní napojení splaškové kanalizace z jihovýchodní strany stavby SO 01 a ze severozápadní strany stavby SO 02, jihovýchodním směrem do navrhované DČOV s následným vsakem v jihovýchodní části pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
8. dešťové vody jsou svedeny z jihovýchodních stran navrhovaných staveb SO 01 a SO 02 jihovýchodním směrem do jezírka s postupným vsakem na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
9. parkovací stání pro 3 automobily (štěrkem zpevněná plocha) v severozápadní části pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont se stávajícím dopravním napojením z komunikace na pozemku parc. č. 545/24 v katastrálním území Meziříčí u Malont

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Pro uskutečnění umísťovaných staveb se jako stavební pozemek vymezuje pozemky parc. č. 559/3, 560/3, 1832 v katastrálním území Meziříčí u Malont v souladu s ověřenou situací, která je přílohou a nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
3. SO 01 - rekreační stavba s ubytováním na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont, severní roh stavby v min. vzdálenosti 2,46 m od hranice sousedního pozemku parc. č. 545/24, východní roh stavby ve vzdálenosti 4,46 m od hranice sousedního pozemku parc. č. 545/24, západní roh stavby ve vzdálenosti 2,985 m v katastrálním území Meziříčí u Malont, v souladu s ověřenou situací, která je přílohou a nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
4. SO 02 – zázemí na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malonty jihozápadní strana stavby ve vzdálenosti 3,30 m od hranice sousedního pozemku parc. č. 566/1, severní roh stavby ve vzdálenosti 9,23 m od jihovýchodní strany navrhované stavby SO 01 - rekreační stavba s ubytováním na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont, v souladu s ověřenou situací, která je přílohou a nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
5. Domovní připojení NN – severozápadním směrem od navrhované rekreační stavby s ubytováním, ukončeno v severozápadním rohu pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont. (přípojka vč. pilíře bude řešena samostatnou PD a samostatným řízením)
6. Fotovoltaická elektrárna 66 ks FVE panelů (45 ks na stavbě SO 01, 21 ks na stavbě SO 02), propojení ze severozápadní stavby SO 02, ukončeno na severozápadní straně stavby SO 01 do místnosti 1.06 na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
7. Tepelné čerpadlo voda/vzduch, venkovní jednotka na západní straně stavby SO 01, s vnitřní jednotkou do místnosti 1.13, teplovodní vytápění z jihovýchodní strany stavby SO 01 napojeno z jihozápadní strany stavby SO 02 na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
8. Vodovod ze stávajícího vodovodního řadu na pozemku parc. č. 1832, přes pozemek parc. č. 560/3 ukončen ve vodoměrné šachtě u severozápadního rohu pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území

- Meziříčí u Malont, dále domovní napojení z vodoměrné šachty ukončeno na severozápadní straně stavby SO 01 na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
9. Domovní napojení splaškové kanalizace z jihovýchodní strany stavby SO 01 a ze severozápadní strany stavby SO 02, jihovýchodním směrem do navrhované DČOV typu AQUATEC AT -12 (souřadnice: x 1197498, y: 751366) s následným vsakem (souřadnice: x: 1197502, y: 751362) v jihovýchodní části pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
 10. Dešťové vody jsou svedeny z jihovýchodních stran navrhovaných staveb SO 01 a SO 02 jihovýchodním směrem do jezírka s postupným vsakem ve vzdálenosti 24,255 m od navrhované SO 02 na pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont
 11. Parkovací stání pro 3 automobily (štěrkem zpevněná plocha) v severozápadní části pozemku parc. č. 559/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont se stávajícím dopravním napojením z komunikace na pozemku parc. č. 545/24 v katastrálním území Meziříčí u Malont

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval a ověřil Ing. arch. Petr Mařík ČKAIT 0102224, vč. stavebně konstrukčního řešení a požárně bezpečnostního řešení, projektovou dokumentaci k ČOV vypracoval Ing. Josef Slabý a ověřil Bc. Jan Pipa ČKAIT 1400548 případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
a) závěrečná kontrolní prohlídka
4. Stavba bude dokončena **do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.**
5. Na stavbě musí být pro kontrolní orgány k dispozici projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem a veden stavební deník. Stavební deník bude obsahovat náležitosti podle § 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb., KB atelier s.r.o. o dokumentaci staveb ve znění pozdějších předpisů, viz. příloha č.16 k této vyhlášce.
6. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který bude vybrán na základě výběrového řízení. Stavebník písemně oznámí zdejšímu stavebnímu úřadu před zahájením stavby název a adresu stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a jméno stavbyvedoucího, který bude zodpovědný za provádění prací.
7. Vedením prací bude pověřen pracovník oprávněný odborným vedením provádění stavby ve smyslu ustanovení §160 odst. 1 stavebního zákona, který má pro tuto činnost oprávnění dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.
8. Zařízení staveniště bude provedeno a provozováno na pozemcích, ke kterým má stavebník vlastnické nebo jiné právo.
9. Staveniště bude vhodným způsobem označeno, vyžaduje-li to bezpečnost osob, ochrana majetku či jiný veřejný zájem.
10. Stavebník zajistí vytyčení prostorové polohy stavby subjektem k tomu oprávněným.
11. Před započatím prací zajistí stavebník vytyčení všech podzemních vedení v prostoru staveniště a zabezpečí, aby nedošlo k jejich narušení. Práce v jejich blízkosti bude provádět podle pokynů správců jednotlivých sítí. Stavebník odpovídá za to, že existující podzemní sítě nebudou poškozeny.
12. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), zejména § 3 zákona a část třetí, a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
13. Při nakládání s odpady budou respektovány základní povinnosti, stanovené právními předpisy, kterými jsou zákon o odpadech č. 541/2020 Sb. a předpisy související.

14. Stavba bude realizována v souladu s podmínkami vyjádření Správy a údržby silnic ze dne 15.4.2025 zn. SÚSCK/07119/25:
- Před zahájením stavebních prací (v dostatečném časovém předstihu) požádá zhotovitel stavby příslušný silniční správní úřad, tj. MěÚ Kaplice, ODSH o vydání povolení zvláštního užívání silnice III/15810 na provádění stavebních prací v silničním pozemku.
 - Před započatím provádění prací v silničním pozemku bude zajištěna přechodná úprava silničního provozu dopravním značením a zařízením v rozsahu a způsobu dle stanoviska Policie ČR – Dopravní inspektorát Územního odboru Č. Krumlov.
 - Výkopové práce v silničním pozemku III/1589 budou provedeny pouze v pomocném silničním pozemku tak, aby nedošlo k zásahu do vozovky silnice III/1589 (asfaltového povrchu silnice). Zához výkopu bude řádně hutněný po vrstvách max. tl. 0,2 m, aby nedocházelo k jeho sedání.
 - Uložení trasy vodovodní přípojky v průběhu silničním pozemkem bude provedeno v hloubce min. 1,2 m pod povrchem vozovky silničního tělesa nebo 1,0 m pode dnem silničního příkopu či silničního odvodňovacího zařízení.
 - Veškerý silniční pozemek parc. č. 1832, k.ú. Meziříčí u Malont, tak jak je definován dle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, bude po ukončení stavebních prací uveden do původního stavu, tzn. Bude řádně upraven pomocný silniční pozemek včetně nezpevněné krajnice.
 - Vytěžená zemina z výkopu u silnice III/1589 nebude umísťována na vozovce silnice. V předmětném úseku silnice bude zhotovitelem stavby prováděn pravidelný úklid po případném znečištění vozovky silnice způsobené předmětem zvláštního užívání
 - Zhotovitel stavby na základě vydaného rozhodnutí o zvláštním užívání silnice uzavře se Správou a údržbou silnic Jihočeského kraje, závodem Český Krumlov smlouvu o finanční náhradě za zvláštní užívání a před započatím prací uhradí stanovený poplatek. Před vlastním zahájením provádění stavebních prací převezme zhotovitel od zástupce Správy a údržby silnic Jihočeského kraje, závodu Český Krumlov, střediska Kaplice, protokolárně dotčený úsek silnice III/1589 do dočasného užívání a po provedení prací ho protokolárně předá zpět
 - Po realizaci stavby bude na náklady investora stavby zaměřen průběh inženýrských sítí a vyhotoven geometrický plán pro vyznačení služebnosti inženýrské sítě.
15. Stavba bude realizována s podmínkami uvedenými v souhlasu s realizací od správce sítě ČEVAK a.s. ze dne 27.1.2025 pod značkou O24070247204:
- Při návrhu i realizaci napojení nemovitosti na vodohospodářské sítě je nutné respektovat Technické požadavky včetně příslušných zákonů a technických norem
 - Propojení vodovodní přípojky s vodovodem z vlastního zdroje je nepřipustné.
 - Před zahájením zemních prací bude na místě provedeno vytýčení sítí provozovaných ČEVAK a.s. Vytýčení vodohospodářských sítí provede ČEVAK a.s. – p. Kodada, tel. 606 913 111, cestmir.kodada@cevak.cz.
 - Pro prostorové uspořádání sítí technického vybavení je nutné respektovat normu ČSN 73 6005.
 - Pro realizaci přípojek doložíte objednávku zhotovení přípojek. Připojení na přebudovanou částí vodovodní přípojky (montážní práce) včetně osazení vodoměru proveden společnost ČEVAK a.s.- Michal Dobeš. Výkopové práce včetně provedení pískového lože a obsypu potrubí zajistí investor. Před zásypem podtrubí od napojení na vodovodní řad až po vodoměr bude přizván ke kontrole pracovník ČEVAK a.s. a bude vydán písemný souhlas se zásypem.
 - Investor je povinen zajistit zemní práce a stabilitu stěn výkopů proti sesutí dle NV č. 591/2006 Sb., příloha č. 3 (jedná se zejména o pažení stěn výkopu a dostatečné rozměry výkopu, které musí umožňovat bezpečné provedení montážních prací spojených s osazením tvarovek a armatur, napojením přípojek a provedením spojů nebo svařováním). ČEVAK a.s. je oprávněn odmítnout provedení montážních prací v případě, že výkop nebude řádně zajištěn proti sesutí (viz. výše), a to až do doby provedení řádného zajištění (náklady na zbytečný výjezd pracovníků ČEVAK a.s. jdou k tíži investora).
 - Vodoměrná sestava bude umístěna ve vodoměrné šachtě dle Technické požadavky na umístění vodoměru. Bude osazen vodoměr Q₃4.

- Před kolaudací (resp. Před zahájením užívání stavby či při závěrečné kontrolní prohlídce) bude společnosti ČEVAK a.s. doloženo geodetické zaměření skutečného provedení vodovodní přípojky a kanalizační přípojky před zásypem potrubí včetně souřadnic (upřednostňujeme digitální formu dat) a předložena smlouva
16. Stavba bude realizována v souladu s podmínkami závazného stanoviska k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ze dne 7.10.2024 č.j. MěÚK/36205/2024:
- Před započatím realizace záměru budou na dotčeném pozemku vytýčeny hranice záboru zemědělské půdy. Stavebník se bude řídit zásadami ochrany ZPF (ust. § 4 zákona o ochraně ZPF), zejména bude co nejméně narušovat hydrogeologické a odtokové poměry v území, síť zemědělských účelových komunikací a organizaci zemědělského půdního fondu.
 - Skrývka kulturních vrstev zeminy (ornice) z ploch trvale odňatých ze ZPF bude provedena dle přiložené bilance skrývky z plochy 282,76 m² činí cca 42,41 m³ při mocnosti 0,15 m (zúrodnění orniční vrstvy v objemu 28,28 m³ a podorniční vrstvy v objemu 14,13 m³).
 - Skrytá zemina bude deponována na odnímaném pozemku.
 - Skrytou kulturní vrstvu půdy je povinen zabezpečit stavebník stavby tak, aby nedošlo k jejímu zcizení, zaplevelení a znehodnocení. Veškerý získaný objem skryté zeminy bude použit ke zvýšení kulturní vrstvy půdy na zbývajících částech pozemku dle KN parc. č. 559/3 v k.ú. Meziříčí u Malont.
 - O činnostech souvisejících s přemístěním, rozprostřením či jiným využitím a ošetřováním skryté kulturní vrstvy půdy bude veden protokol (pracovní deník), ve kterém budou uvedeny všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti a účelnosti využívání těchto zemín v souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhl. MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.
 - Stavebník stavby učiní po dobu výstavby opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek, které by mohly poškodit zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt.
 - Při stavební činnosti nedojde k takovému zásahu, který by nepříznivě ovlivnil hydrogeologické a odtokové poměry v území či narušení funkčnosti melioračního zařízení. V případě porušení této podmínky, musí být neprodleně zjednána náprava na náklady stavebníka stavby.
 - Podle ust. § 11 odst. 1) zákona o ochraně ZPF za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro realizaci předmětného záměru na pozemku dle KN parc. č. 559/3 v k.ú. Meziříčí u Malont, obec Malonty, bude předepsán finanční odvod za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.
 - Investor stavby je povinen orgánu ochrany ZPF Městskému úřadu Kaplice, odboru životního prostředí, územního plánování a památkové péče:
 - a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci
 - b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením
17. Stavba navrhovaného rodinného domu bude napojena na elektrickou energii z pilíře na hranici pozemku parc. č. 559/3 a 545/24 v katastrálním území Meziříčí u Malont. K tomuto odběrnému místu o připojení byla mezi stavebníkem a provozovatelem DS uzavřena smlouva o připojení č. 9002281272. Napojení bude dokončeno v termínu uvedeném ve smlouvě, nejpozději však do kolaudace předmětné stavby.
18. V případě, že stavba nebude ve stanoveném termínu dokončena, požádá stavebník o prodloužení lhůty výstavby s uvedením návrhu nové lhůty a odůvodněním nedodržení původně stanovené lhůty. Žádost nutno podat nejpozději 30 dnů před skončením lhůty (nutno uvést důvod nedokončení stavby).

IV. Stanoví podmínky pro užívání stavby:

1. Stavebník po dokončení stavby požádá v souladu s § 232 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon o vydání kolaudačního rozhodnutí na příloze č. 10 k vyhlášce č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona.
2. Součástí žádosti je:

- a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci
 - b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě
 - c) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku
 - d) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem - *závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Jihočeského kraje k užívání stavby, stanovisko Městského úřadu Kaplice – vodoprávní úřad k užívání ČOV, stanovisko Správy a údržby silnic Jihočeského kraje k užívání stavby*
 - e) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy (zejména: *ujištění – prohlášení o shodě podle § 153 stavebního zákona od stavbyvedoucího, revizní zprávu elektro rozvodů, revizní zprávu hromosvodu, doklad o provozuschopnosti hasicích přístrojů – hasicí schopnost 34A 2ks, doklad o provozuschopnosti zařízení autonomní detekce a signalizace 4ks, nové měření radonu, zápis o tlakové zkoušce rozvodů vody, zápis o těsnostní zkoušce kanalizace, zápis o topné zkoušce, písemný souhlas se zásypem vodovodní přípojky od společnosti ČEVAK, doklad o likvidaci odpadů vzniklých při stavbě,)*
 - f) vyhodnocení zkušebního provozu, pokud byl nařízen nebo povolen
 - g) geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo 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
 - h) průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem
3. Rozhodnutí, kterými je podmíněno užívání navrhovaného záměru:
- Doložte listinu k užívání stavby studny od příslušného stavebního úřadu
 - Doložte listinu k užívání přípojky NN od příslušného stavebního úřadu

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Wellness Wood Holiday s.r.o., Meziříčí č.p. 81, Malonty, 382 41 Kaplice 1
Milena Šítalová, nar. 10.11.1957, Meziříčí č.p. 3, Malonty, 382 41 Kaplice 1
Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická č.p. 2133/10, České Budějovice 3, 370 10
České Budějovice 10

Odůvodnění:

Stavební úřad nejprve zmiňuje, že správní řízení bylo zahájeno dne 25.6.2024, tedy před tím, než dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jímž byl nahrazen zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023. Nicméně s ohledem na ustanovení § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v němž jsou upravena přechodná ustanovení, se pro tento případ v řízení vycházelo z dosavadního právního předpisu, tzn. řízení a postupy byly posuzovány podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2023.

Dne 27.6.2024 podal žadatel žádost o vydání společného povolení. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 27.6.2024 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 16.4.2025.

Stavební úřad oznámil zahájení společného řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Současně v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a s ohledem na koncentrační zásadu, kterou pro společné územní a stavební řízení stanoví

§ 94m odst. 1 stavebního zákona, dává účastníkům řízení možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí, a to ve lhůtě nejpozději do 5 pracovních dnů po uplynutí stanovené 15-ti denní lhůty. Jedná se o lhůtu pro seznámení se spisem před vydáním rozhodnutí ve věci, nikoli další lhůtu pro námitky. Námitky uplatněné v této lhůtě by byly námitkami opožděnými, k nimž stavební řád nepřihlíží.

Okruh účastníků řízení stavební úřad stanovil v souladu s ustanovením §94k stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 500/2004 Sb. o správním řízení (dále jen „správní řád“). Stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků takové osoby - vlastníky pozemků nebo staveb, u kterých je splněna existence vlastnického nebo jiného věcného práva jako podmínka základní, dále takové osoby, které mohou být ve svém právu tímto rozhodnutím přímo dotčeny. V souvislosti s vymezením okruhu účastníků řízení stavební úřad zkoumal vliv a účinky navrhované stavby na své okolí, a to při zohlednění mimo jiného odstupových vzdáleností, požární bezpečnosti stavby, vlivu a způsobu místa stavby, jejího budoucího užívání a také vlivu stavby na své okolí. Do okruhu účastníků řízení stavební úřad zahrnul žadatele - stavebníka Wellness Wood Holiday s.r.o. Obec Malonty jako obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, i jako vlastníka sousedního pozemku parc. č. 545/24 v katastrálním území Meziříčí u Malont. Paní Šítalovou Milenu jako vlastníka pozemku parc. č. 560/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont, který bude dotčen stavbou vodovodní přípojky a jako vlatník sousedních pozemků p. st. 186, parc. č. 560/1, 566/1 v katastrálním území Meziříčí u Malont. Správa a údržba silnic Jihočeského kraje jako vlastník pozemku parc. č. 1832 v katastrálním území Meziříčí u Malont, který bude dotčen stavbou vodovodní přípojky. Pan Janošťák Adam jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 559/1 a spoluvlastník s paní Janošťákovou Martinou sousedního pozemku p. st. 120 v katastrálním území Meziříčí u Malont. Pan Šítal Stanislav a paní Šítalová Milena jako vlastníci pozemku p.st. 120 v katastrálním území Meziříčí u Malont. Paní Vyternová Roswitha jako vlastník sousedního pozemku parc. č. 565/3 a spoluvlastník s paní Kálalovou Andreou Bc. sousedního pozemku p. st. 33 v katastrálním území Meziříčí u Malont. Paní Ptáčková Simona jako vlastník sousedních pozemků p. st. 31, parc. č. 565/1, 562/1 v katastrálním území Meziříčí u Malont. Pan Dohnal David a Dohnalová Hana jako vlastníci pozemků p.st. 32, parc. č. 559/18, 565/2, 565/4, 566/2 v katastrálním území Meziříčí u Malont. FARMA MALONTY s.r.o. jako vlastník pozemku parc. č. 545/21 v katastrálním území Meziříčí u Malont. ČEVAK, s.r.o., jako správce sítě dotčené stavbou.

Navrhované stavby na pozemcích parc. č. 559/3, 1832, 560/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont, které se dle územního plánu nachází následovně:

- Pozemek parc. č. 1832 v katastrálním území Meziříčí u Malont v nezastavěném území a v územním plánu je vyznačen jako plocha s rozdílným způsobem využití » plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice III. třídy vč. OP. Pozemek parc. č. 1832 v katastrálním území Meziříčí u Malont je dotčen vodovodní přípojkou a dle podmínek využití plochy dopravní infrastruktury je technická infrastruktura přípustná.
- Pozemek parc. č. 559/3, 560/3 v katastrálním území Meziříčí u Malont v zastavěném území a v územním plánu je vyznačen jako plocha s rozdílným způsobem využití » plochy smíšené obytné – území malých sídel. Hlavní využití: Stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a případně pro občanské vybavení nebo nerušící výrobu a skladování, situované v jednotlivých osadách správního území obce Malonty a v prostředí s typickým krajinným ráze, kdy není účelné členit území na plochy bydlení, plochy rekreace, plochy občanského vybavení a na plochy výroby a skladování, a je nezbytné vyloučit stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí. Přípustné využití: dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, veřejná prostranství, vodoteče a vodní plochy, sídelní zeleň. Podmíněně přípustné využití: další stavby a zařízení (např. pro nerušící výrobu, skladování, služby apod.), které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují (např. hlukem, prachem nebo organolepticky) užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž v území, fotovoltaické elektrárny jako technické zařízení budovy, s max. výkonem 20 kW, a to pro účely energetické soběstačnosti budovy, na pozemku vlastníka budovy a/nebo na střechách a obvodovém plášti budovy; jednotlivé fotovoltaické panely, sloužící k napájení např. elektrických ohradníků, dopravních značek, dopravní signalizace, dopravních zařízení (dopravní zrcadla atp.), zařízení pro dálkový přenos dat, osvětlovacích bodů veřejného osvětlení apod., nejsou pro účely Územního plánu za fotovoltaické elektrárny považovány, větrné elektrárny jako technické zařízení budovy, a to pro účely

energetické soběstačnosti budovy, na pozemku vlastníka budovy, chráněná zástavba bude v konkrétních případech, kdy hlučnost prokazatelně překročí hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor, případně pro chráněný venkovní prostor staveb, stanovené příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb., realizována pouze za podmínky zajištění ochrany před hlukem na úroveň požadovanou příslušnými právními předpisy, např. nařízením vlády č. 272/2011 Sb. Využití ploch, nalézajících se v segmentech ÚSES, je možné pouze v souladu s ustanovením dle kapitoly 1.e) Územního plánu. V zastavitelné ploše UHLIŠTĚ B1, na kterou zasahuje vyhlášené záplavové území, je výstavba možná pouze pokud nedojde ke zhoršení průběhu povodní oproti současnému stavu a tím i ke zvýšení rizika škod na zdraví a majetku.

Ke stavbě vydal orgán územního plánování souhlasné závazné stanovisko, které je součástí koordinovaného stanoviska Městského úřadu Kaplice ze dne 9.9.2024 č.j. MěÚK/31702/2024.

Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí a památkové péče vydal ze dne 9.9.2024 č.j. MěÚK/31702/2024 koordinované závazné stanovisko jehož součástí jsou stanoviska či vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny, vodoprávní úřad, orgánu ochrany státní správy lesů, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany ovzduší, odpadového hospodářství a orgánu státní památkové péče a odboru dopravy a silničního hospodářství.

Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí, územního plánování a památkové péče, vydal dne 7.10.2024 pod č.j. MěÚK/36205/2024 souhlasné závazné stanovisko k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, podmínky závazného stanoviska byly převzaty a zapracovány do výroku rozhodnutí do bodu 16.

Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích k návrhu vydala k návrhu kladné závazné stanovisko dne 25.6.2024 č.j. KHSJC 29655/2024/HOK CB-CK.

K návrhu vydaly stanoviska či souhlasy správci dopravní a technické infrastruktury, podmínky jednotlivých dotčených orgánů a správců sítí dopravní a technické infrastruktury byly zahrnuty do výroku rozhodnutí.

Stavební úřad posoudil umístění stavby podle § 90 stavebního zákona, tedy zda je v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, dále s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, i s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a v neposlední řadě s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Stavební úřad po posouzení návrhu ve všech jeho souvislostech a po posouzení všech podkladů shledal, že umístění stavby odpovídá hlediskům péče o životní prostředí, vyhovuje požadavkům na výstavbu stanovených vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území i vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a vyhovuje i předpisům, které stanoví hygienické a protipožární podmínky.

Stavební úřad v provedeném společném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby není v rozporu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Vlivem provádění prací dojde ke krátkodobému zhoršení životního prostředí v bezprostředním okolí stavby zejména zvýšenou hlučností a prašností. Realizovaná stavba nebude mít negativní vliv na životní prostředí, lze ji považovat za nevýznamnou.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány 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 využívání území. Projektová

dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí a památkové péče, koordinované závazné stanovisko ze dne 31.7.2024 pod č.j. MěÚK/31702/2024
- ČEVAK a.s., vyjádření pro záměr napojení vodovodu o existenci sítě technické infrastruktury ze dne 14.6.2024 zn. O24070234907
- CETIN a.s., vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací ze dne 14.6.2024 č.j. 182483/24
- Obec Malonty, stanovisko k záměru ze dne 25.6.2024
- Obec Malonty, souhlas se stavbou vyznačený na situačním výkresu ze dne 25.6.2024
- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, závazné stanovisko ze dne 25.6.2024 pod č.j. KHSJC 29655/2024/HOK CB-CK
- Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí a památkové péče, závazné stanovisko k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ze dne 7.10.2024 č.j. MěÚK/36205/2024
- Obec Malonty, souhlas s užíváním stávajícího sjezdu ze dne 6.11.2024
- Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí, územního plánování a památkové péče, rozhodnutí povolení k vypouštění odpadních vod do vod podzemních ze dne 13.1.2025 č.j. MěÚK/01220/2025
- Městský úřad Kaplice, Odbor výstavby a územního plánování, rozhodnutí společné povolení „Zdroj užitkové vody Vrtaná studna a vodovod“ ze dne 10.12.2024 pod č.j. MěÚK/44121/2024
- Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí, územního plánování a památkové péče, rozhodnutí povolení k odběru podzemní vody z vrtané studny ze dne 29.10.2024 pod č.j. MěÚK/39095/2024
- EG.D, s.r.o., vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (plyn) ze dne 5.11.2024 zn. H18585-26342788
- EG.D, s.r.o., vyjádření o existenci zařízení distribuční soustavy (elektrická síť) ze dne 5.11.2024 zn. H18585-26342788
- CETIN a.s., vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací včetně souhlasu s provedením stavby ze dne 5.11.2024 pod č.j. 317102/24
- EG. D, a.s., smlouva o připojení k distribuční soustavě ze dne 16.5.2024 č. 9002281272
- ČEVAK, a.s., vyjádření včetně souhlasu se stavbou ze dne 27.1.2025 zn. O24070247204
- ČEVAK, a.s., objednávka zhotovení přípojky ze dne 28.8.2024 č. 1901010812
- ČEVAK, a.s., vyjádření ke stavbě ze dne 11.3.2025 zn. O25010032799
- Paní Šítalová Milena, souhlas se stavbou vyznačený na situačním výkresu
- Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí, územního plánování a památkové péče, koordinované stanovisko ke stavbě „ČOV – DLE PD – HYDROG. PRŮZKUM“ ze dne 27.5.2024 č.j. MěÚK/18418/2024
- Povodí Vltavy, s.p., vyjádření správce povodí ze dne 3.7.2024 zn. PVL-39689/2024/140
- Povodí Vltavy, s.p., stanovisko správce povodí pro povolení stavby ze dne 7.1.2025 zn. PVL-835/2025/140
- Městský úřad Kaplice, Odbor životního prostředí a památkové péče jednotné environmentální stanovisko ke stavbě „Splásková kanalizace, DČOV a zasakování“ ze dne 12.2.2025 pod č.j. MěÚK/04793/2025
- Jihočeský kraj, prostřednictvím Správy a údržby silnic Jihočeského kraje, smlouva o budoucí smlouvě zřízení služebnosti inženýrské sítě, včetně souhlasu se stavbou vyznačený na situačním výkresu ze dne 16.4.2025 zn. BVB/17/25/CK/MC
- Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, vyjádření ke stavbě ze dne 15.4.2025 zn. SÚSCK/07119/25

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

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

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

David Dohnal, Hana Dohnalová, Adam Janošťák, Martina Janošťáková, Bc. Andrea Kálalová, Simona Ptáčková, Stanislav Šítal, Roswitha Vyternová, FARMA MALONTY s.r.o., Obec Malonty, ČEVAK a.s.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Oddělení krajský stavební úřad 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.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci společného povolení zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi 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.

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 neprodleně 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 souhlasu; 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 provádění 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 neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

vedoucí odboru výstavby a územního plánování

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky č. 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1.000 Kč, položky č. 17 odst. 1 písm. g) ve výši 300 Kč, položky č. 18 odst. 1 písm. f) ve výši 10.000 Kč, položky č. 18 odst. 1 písm. g) ve výši 300 Kč, celkem 11.600 Kč byl uhrazen dne 30.4.2025

Příloha:

Situační výkres na podkladu katastrální mapy

Obdrželi:

účastníci (dodejky)

1. Wellness Wood Holiday s.r.o., IDDS: mvi7fsf
2. Milena Šítalová, Meziříčí č.p. 3, Malonty, 382 41 Kaplice 1
3. Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, IDDS: cadk8eb
4. Obec Malonty, IDDS: 6z3b6a8
5. Martina Janošťáková, Malonty č.p. 175, 382 91 Malonty Malonty
6. Adam Janošťák, Malonty č.p. 175, 382 91
7. Stanislav Šítal, Meziříčí č.p. 3, Malonty, 382 41 Kaplice 1
8. Roswitha Vyternová, Na Vyhlídce č.p. 499, 382 41 Kaplice 1
9. Bc. Andrea Kálová, Branišovská č.p. 949/42, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice 5
10. Simona Ptáčková, IDDS: 43hmji7
11. David Dohnal, Meziříčí č.p. 5, Malonty, 382 41 Kaplice 1
12. Hana Dohnalová, Meziříčí č.p. 5, Malonty, 382 41 Kaplice 1
13. FARMA MALONTY s.r.o., IDDS: wqnc37n
14. ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

Na vědomí:

15. Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, IDDS: agzai3c
16. Městský úřad Kaplice, odbor životního prostředí a památkové péče, Náměstí č.p. 70, 382 41 Kaplice
17. EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
18. CETIN a.s., IDDS: qa7425t