



**Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování**

Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811

IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Záměr: Z/2025/205738  
Řízení: R/2026/17369  
Č.j.: R/2026/17369/2

Dne: 06.02.2026

Úřad: Městský úřad Kralupy nad Vltavou  
Palackého nám. 1  
27801 Kralupy nad Vltavou

Adresát:  
viz. rozdělovník

8zzbfvq

Vyřizuje: Jana Suchardová  
Tel.: 315 739 910  
email: jana.suchardova@mestokralupy.cz

## ROZHODNUTÍ

### Povolení záměru

#### Výroková část:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudil podle § 212 stavebního zákona žádost o povolení stavby nebo zařízení ve zrychleném řízení, kterou dne 16.01.2026 podaly Julie Kařízková, nar. 22.03.1988, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly a Lada Kosmálová, nar. 06.04.1978, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly (dále jen „žadatel“) a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona.

a podle § 197 a § 212 stavebního zákona

**povoluje**

stavbu v dokumentaci nazvanou:

#### „Novostavba RD, Dřínov“

na pozemku par. č. 317/207 v katastrálním území Dřínov

Stavba obsahuje:

Předložená projektová dokumentace řeší novostavbu rodinného domu na pozemku par. č. 317/207 v k. ú. Dřínov. Rodinný dům bude jednopodlažní, nepodsklepený, obdélníkového tvaru o rozměrech 17,25 x 9 m. Objekt bude zastřešen sedlovou střechou o sklonu 20° a s plechovou profilovanou krytinou. Výška stavby bude 5,5m (+-0,000 = úroveň podlahy v 1.NP). Fasáda bude opatřena kontaktním zateplovacím systémem s tenkovrstvou minerální omítkou. Okna a dveře budou plastová s izolačním trojsklem. Rodinný dům bude obsahovat jednu bytovou jednotku o dispozici skládající se z předsíně, technické místnosti, haly, koupelny, WC, obytným prostorem s kuchyňským koutem, skladem, s wellness a dvěma pokoji. Objekt bude vytápěn tepelným čerpadlem, krbovými kamny a elektr. přímotopy v koupelně, hale a v předsíni. Ohřev teplé vody bude zajištěn pomocí elektr. bojleru napojeným na tepelné čerpadlo.

Na pozemku par. č. 317/207 je vyvedena elektrická energie, kterou bude objekt následně připojen. Zásobování vodou bude z vodovodní přípojky ze stávající vodoměrné šachty na pozemku investora. Splašková kanalizace bude svedena do přečerpávací tlakové šachty na pozemku investora a dále do kanalizačního řádu. Dešťové vody budou svedeny do akumulační nádrže o objemu 5m<sup>3</sup> a následně budou využity k závlaze zahrady.

Napojení rodinného domu na dopravní infrastrukturu bude sjezdem na místní komunikaci. Sjezd a následné parkovací stání pro dva automobily bude ze zámkové dlažby.

#### **Pro provedení stavby se stanovují tyto podmínky:**

1. Stavba bude provedena podle ověřené projektové dokumentace (ID dokumentace: SR00X01JLE92), zpracovanou panem MgA. Arch. Martin Tesařík, ČKA 03274. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu minimálně s týdenním předstihem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět. Změny v těchto skutečnostech neprodleně oznámí stavebnímu úřadu.
3. Před zahájením stavby bude na viditelném místě u vstupu na staveniště umístěn štítek „stavba povolena“, který stavebník obdrží, jakmile toto rozhodnutí nabude právní moci. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě do doby dokončení stavby.
4. Stavebník včas oznámí stavebnímu úřadu, kdy je možné na stavbě vykonávat kontrolní prohlídky. Kontrolní prohlídky budou probíhat v těchto fázích výstavby: a) závěrečná kontrolní prohlídka stavby – před vydáním kolaudačního rozhodnutí.
5. Při provádění stavby je nutno dodržovat požadavky týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, dbát na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi a učinit příslušná opatření pro ochranu zdraví a života osob na staveništi
6. Při realizaci stavby nebo její změny musí být na stavbě veden stavební deník. Vlastník stavby je povinen uchovat stavební deník po dobu deseti let.
7. **Stavebník zajistí splnění podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů:**  
Jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, č. j. R/2025216975/4 ze dne 17.12.2025 z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon)  
Souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF se uděluje za těchto podmínek:
  1. Zemědělská půda nebude zemědělské prvovýrobě odňata dříve, dokud na základě tohoto souhlasu nebude vydáno stavební povolení, popř. souhlas s provedením stavebního záměru pro uvedenou stavbu.
  2. Na celé ploše záboru se stanovuje povinnost skrývky ornice dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona a dle § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se provádějí některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF. Na základě podkladu pro odnětí předloženého investorem bude provedena skrývka

ornice o mocnosti cca 40 cm, celkový objem skřívky 116m<sup>3</sup>. Skřívka bude deponována odděleně na pozemku investora tak, aby nedošlo ke smíchání a k jejímu poškození, popřípadě znehodnocení při stavební činnosti.

3. Skřívka bude po dokončení stavby použita na zbylé ploše odnímaného pozemku.
4. Před započítím prací budou v terénu vytyčeny hranice budoucího záboru zemědělské půdy tak, aby nedocházelo k poškozování okolních pozemků v průběhu stavby.
5. Dojde-li vlivem stavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, zajistí investor nápravu na svůj náklad.
6. V souladu s ustanovením dle § 9 odst. 8 písm. d) zákona bude z odnímané plochy zaplacen odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Odvod za trvalé odnětí bude v souladu s ustanovením § 11b odst. 1 zákona zaplacen jednorázově.
7. Osoba, která svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, je povinna za odňatou zemědělskou půdu zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy k tomuto zákonu. Výše odvodu bude stanovena na základě upřesněného výpočtu odvodu, který předloží žadatel v rámci řízení o předepsání odvodu. Toto řízení povede orgán ochrany ZPF Kralupy nad Vltavou po zahájení realizace záměru. Orientační výpočet byl předložen v rámci řízení o udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF. Dojde-li ke změně osoby, které svědčí oprávnění k záměru a tím ke změně osoby povinného k platbě odvodů, musí původní povinný nového povinného s podmínkami tohoto souhlasu seznámit a předat mu kopii tohoto souhlasu.
8. Povinný k platbě odvodů je povinen orgánů ochrany ZPF příslušnému k rozhodnutí o odvodech, který vydal souhlas s odnětím:
  - a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, popř. společného souhlasu, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu (§21), a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti, a
  - b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením
  - c) do 60 dnů po vydání stavebního povolení, popř. společného souhlasu na uvedenou stavbu předložit upřesnění výpočet odvodů za trvalé odnětí zem. půdy ze ZPF pro danou stavbu zpracovaný podle platných právních předpisů a další podklady pro předepsání odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF
9. Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas s odnětím, a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech 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.
10. Dešťová voda bude svedena do dešťové jímky, za účelem závlivky zahrady.
11. Podmínky stanovené v zájmu ochrany ZPF musí být obsaženy v rozhodnutí, která budou vydávána podle zvláštních předpisů. V případě nedodržení podmínek uložených ve stavebním povolení, nemůže být vydáno kolaudační rozhodnutí.

Na základě § 9 odst. 8 písm. d) odst. 9 zákona se vymezují odvody za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF v přibližné výši 12 021,- Kč.

Souhlas s připojením pozemku par. č. 317/207 k.ú. Dřínov k místní komunikaci v obci Dřínov – Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, územní odbor Mělník, Dopravní inspektorát, č. j. KRPS-326082/ČJ-2025-010606 ze dne 17.12.2025

Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích budou splněny následující podmínky:

- Připojení pozemku na pozemní komunikaci bude řešeno zpevněným sjezdem o mi. šíři 2,5m.

- Sjezd bude stavebně proveden v souladu dle platných ČSN (šíře, zpevnění, podélný sklon, atd.).
  - Připojení bude na existující pozemní komunikaci (stavebně a dopravně technicky vyhovující).
  - Rozhledové podmínky sjezdu musí být v souladu s ČSN 73 6110/Z1.
  - Nesmí zde být, ani následně, umístěny překážky vyšší než 0,7m nad úroveň jízdního pruhu/pásu i sjezdu nebo překážky o šíři větší než 15cm ve vzájemném odstupu nejméně 10 m podle ČSN 73 6110/Z1, včetně oplocení a vrat.
  - Pevné překážky mohou být umístěny v minimálním bezpečnostním odstupu 0,5m od okraje pozemní komunikace (včetně oplocení).
  - V případě zásahu stavby do pozemní komunikace a omezení obecného užívání pozemní komunikace, bude stanovena přechodná úprava provozu na pozemních komunikacích, kterou stanoví příslušný správní úřad po předchozím písemném stanovisku PČR DI Mělník podle § 77 odst. 2 písm. b) zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů.
  - V rámci samotné stavby musí být dodrženy platné ČSN a nesmí docházet ke znečištění pozemní komunikace.
  - Technologie budou voleny tak, aby docházelo k co nejmenšímu omezení provozu na pozemních komunikacích.
- 8.** Povolení záměru platí 2 roky od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.
- 9.** Stavebník musí v době platnosti rozhodnutí stavbu dokončit
- 10.** Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí musí být v souladu s ustanovením § 232 stavebního zákona.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

- Julie Kařízková, nar. 22.03.1988, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly
- Lada Kosmálová, nar. 06.04.1978, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly

### **Odůvodnění**

Dne 16.01.2026 požádal stavebník, Lada Kosmálová, nar. 06.04.1978, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly a Julie Kařízková, nar. 22.03.2026, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení výše uvedeného záměru ve zrychleném řízení.

Stavební úřad předloženou žádost posoudil podle ustanovení § 212 odst. 1 stavebního zákona, které zní: 1) Povolení stavby nebo řízení je vydání jako první úkon stavebního řádu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán
- b) nejde o záměr EIA
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace

Výše uvedené ustanovení bylo splněno v celém rozsahu a stavba proto splňuje požadavky pro vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení.

Při stanovení okruhu účastníků řízení o povolení záměru vycházel stavební úřad z ustanovení § 182 stavebního zákona a zahrnul do okruhu účastníků řízení:

- podle § 182 písm. a) je stavebník, Lada Kosmálová, nar. 06.04.1978, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly a Julie Kařízková, nar. 22.03.1988, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly.
- podle § 182 písm. b) je obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn tj. Obec Dřínov, IČ: 00236802 se sídlem č. p. 38, 277 45 Dřínov.
- podle § 182 písm. c) je vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, tj. Lada Kosmálová, nar. 06.04.1978, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly a Julie Kařízková, nar. 22.03.1988, bytem Milíčova 2003, 250 82 Úvaly.
- podle § 182 písm. d) jsou osoby, jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutí o povolení záměru přímo dotčeno tj. vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich – tj. Nataliia Kutelmakh, nar. 05.07.1989, Teplická 281/18, 190 00 Praha 9, Ruslan Kutelmakh, nar. 15.08.1983, Teplická 281/18, 190 00 Praha 9, Jiří Šafář, nar. 04.02.1974, bytem Kardašovská 754/19, 198 00 Praha 9, Andrii Kutelmakh, nar. 01.07.1993, bytem Pod větrolamem 569/1, 184 00 Praha 8, Obec Dřínov, IČ: 00236802 se sídlem č. p. 38, 277 45 Dřínov

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu KN. Okruh účastníků řízení sestavil z vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba. Dále pak z vlastníka sousedních – mezujících pozemků a staveb na nich. Práva vlastníků jiných okolních nemovitostí nemohou být stavbou přímo dotčena.

V řízení byly doloženy následující stanoviska, rozhodnutí a dokumenty:

- souhlasy vlastníků pozemků vyznačení na situačním výkrese
- souhlasné Jednotné environmentální stanovisko MěÚ Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí č.j. R/2025/216975/4 ze dne 17.12.2025
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Mělník, č. j. KHSSC 82259/2025 ze dne 27.11.2025
- Souhlas s připojením pozemku Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, územní odbor Mělník, č. j. KRPS-326082/ČJ-2025-010606 ze dne 17.12.2025
- Souhlas Obce Dřínov s výstavbou novostavby RD č. j. DRI-993/2025 ze dne 28.11.2025
- Vyjádření k záměru Vodárny Kladno – Mělník a.s. č. j. PVO2511240/REK ze dne 05.01.2026
- Vyjádření ke stavbě Archeologický ústav AV ČR Praha, č. j. ARUP – 161/2026 ze dne 12.01.2026
- Vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ČEZ Distribuce, a.s., č. j. 001172572900 ze dne 06.01.2026

Ostatní předložená vyjádření vlastníků a správců sítí obsahující jejich sdělení, že v případě navrženého záměru nedojde ke střetu s jejich sítěmi.

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

Pozemek par. č. 317/207 v k.ú. Dřínov se dle územního plánu obce Dřínov úplné znění po vydání změny č. 5 nachází v zastavěném územní ploše „BV, Z.4 – bydlení venkovské“, jde o plochy, jejímž hlavním

využitím jsou stavby pro bydlení – rodinné domy izolované. Záměr je z funkčního využití v souladu s územním plánem.

Záměr je v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky a splňuje podmínky prostorového uspořádání území včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu dle územního plánu obce Dřínov úplné znění po vydání změny č. 5.

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, 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 stavby.

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

#### **Poučení**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k nadřízenému správnímu orgánu u zdejšího správního orgánu. Odvolacím orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Při určení okamžiku doručení písemnosti, která je doručována veřejnou vyhláškou, je prvním dnem patnáctidenní lhůty, po kterou má být písemnost vyvěšena, den následující po vyvěšení. Písemnost je doručena patnáctým dnem po vyvěšení, a to bez ohledu na to, zda se jedná o den pracovní, sobotu, neděli nebo svátek.

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.

#### **Poplatek:**

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, podle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000,- Kč a byl zaplacen dne 03.02.2026.

Jiří Polák  
vedoucí stavebního úřadu

**Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ Kralupy nad Vltavou a OÚ Dřínov a současně způsobem umožňující dálkový přístup.**

Současně úřad pro vyvěšení a podání zprávy o vyvěšení potvrzuje, že tato písemnost byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, podle věty druhé §25 odst. 2 správního řádu.

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí:

**Obdrží:**

**Účastníci podle § 182 písm. a), b) a c) (dodejky)**

Lada Kosmálová, Milíčova 2003, 250 82 Úvaly, IDDS: 5wwgtfb (stavebník)

Julie Kařízková, Milíčova 2003, 250 82 Úvaly (stavebník)

Obec Dřínov, č. p. 38, 277 45 Dřínov, IDDS: tu6b5j9

**Účastníci podle § 182 písm. d) (dodejky)**

Nataliia Kutelmakh, Teplická 281/18, 190 00 Praha 9

Ruslan Kutelmakh, Teplická 281/18, 190 00 Praha 9

Jiří Šafář, Kardašovská 754/19, 198 00 Praha 9, IDDS: 9g39zzz

Andrii Kutelmakh, Pod větrolamem 569/1. 184 00 Praha 8

**Dotčené správní orgány:**

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, Palackého náměstí 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Krajské ředitelství policie České republiky, Dopravní inspektorát Mělník, Bezručova 2796, 276 01 Mělník

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník

**Dále se doručí:**

Obec Dřínov – ke zveřejnění na úřední desce Obce Dřínov na do nejméně 15 dní