



# Městský úřad Sezemice

## Odbor stavebního úřadu a územního plánování

Doporučeně

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn.:

Ze dne: 26.6.2024

Číslo jednací: SEZ-4634/2025/SÚ/XXX

Spisová zn.: 4864/2024/SÚ/XXX

SpZ – SkZ/L 328.3 - A/5

Vyřizuje: XXX

Telefon: 466 741 023

E-mail: XXX@sezemice.cz

Datum: 25.6.2025

## ROZHODNUTÍ

### ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

#### Výroková část:

Městský úřad Sezemice, odbor stavebního úřadu a územního plánování (dále jen „stavební úřad“), jako správní orgán věcně příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. b) v návaznosti na ust. § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), a místně příslušný podle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením ve společném řízení (dále jen „společné rozhodnutí na změnu stavby před dokončením“), kterou dne 26.6.2024 podala společnost

**Rezidence Loučná s.r.o., IČO 09089110, Semtín č.p. 97, 533 53 Pardubice 19, kterou zastupuje na základě plné moci XXX, IČO XXX, XXX (dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:**

- Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 118 odst. 2 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

**vydává společné povolení**

**a**

**schvaluje změnu stavby před dokončením pro záměr**

**„Rezidence Loučná - soubor rodinných domů s technickou a dopravní infrastrukturou - změna stavby před dokončením Etapy 1 v rozsahu RD 13 - 23 a RD 28-31“**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 1647/119, parc. č. 1647/120, parc. č. 1647/121, parc.



č. 1647/123, parc. č. 1647/124, parc. č. 1647/125, parc. č. 1647/126, parc. č. 1647/127, parc. č. 1647/128, parc. č. 1647/129, parc. č. 1647/130, parc. č. 1647/136, parc. č. 1647/137, parc. č. 1647/138, parc. č. 1647/139 vše v katastrálním území Sezemice nad Loučnou.

Městský úřad Sezemice, odbor stavebního úřadu a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) vydal na stavbu společné povolení dne 02.11.2022 pod č. j. SEZ-7990/2022/SÚ/XXX, které nabylo právní moci dne 21.12.2022. Současně výše uvedeným společným povolením ze dne 02.11.2022 pod č. j. SEZ-7990/2022/SÚ/XXX došlo k dělení pozemků, proto stavební úřad v tomto řízení bude uvádět nová čísla pozemků.

#### **Změna stavby obsahuje:**

- Změna stavby před dokončením se týká 15 rodinných domů, konkrétně se jedná o rodinné domy č. 13 – 23 a 28 – 31 vč. prodloužení technické infrastruktury v souladu s posunem rodinných domů. Označení a umístění staveb vč. umístění domovních rozvodů elektro, vodovodu a kanalizace na pozemcích zůstává stejné. Dojde pouze k prodloužení, případně ke zkrácení trasy venkovních domovních rozvodů elektro, vody a kanalizace.
- Změna stavby před dokončením se týká posunu jednotlivých staveb rodinných domů č. 13 – 23 a 28 - 31 oproti uliční čáře, drobných změn dispozice staveb a u stavby rodinného domu č. 14 dochází k přístavbě ložnice na severní straně. Konstrukce ani technická nebo technologická řešení staveb se nemění.
- Funkčně bude objekt řešen jako dvoupodlažní jednogenerační řadový domek. Vchod do objektu je navržen od přední strany parcely.
- V objektu rodinného domu č. 14 a rodinného domu č. 15 dochází ke změně vytápění, kdy je nově ke stávajícímu povolenému způsobu vytápění navrženo i krbové těleso na tuhá paliva o výkonu 8 kW. Palivo v objektu nebude skladováno a bude přiváženo vždy dle potřeby.

#### **Pro umístění stavby se stanoví tyto podmínky:**

1. Stavby budou umístěny podle předložené dokumentace č. projektu DOS 19/20 z 04/2024, jejíž hlavní část ověřil XXX, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT XXX.
2. Podmínky ze společného povolení č. j. SEZ-7990/2022/SÚ/XXX ze dne 02.11.2022, které nabylo právní moci dne 21.12.2022, týkající se umístění a objemových parametrů staveb se mění v návaznosti na upravenou podobu záměru podle předložené projektové dokumentace.

#### **Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace č. projektu DOS 19/20 z 04/2024, kterou vypracoval a ověřil XXX, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT XXX, která bude po právní moci tohoto rozhodnutí ověřena a předána stavebníkovi. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Podmínky ze společného povolení č. j. SEZ-7990/2022/SÚ/XXX ze dne 02.11.2022, které nabylo právní moci dne 21.12.2022, týkající se objemových parametrů staveb se mění v návaznosti na upravenou podobu záměru podle předložené projektové dokumentace
3. Budou dodrženy podmínky společného vyjádření odboru životního prostředí vydané Magistrátem města Pardubic, odborem životního prostředí, oddělení ochrany přírody pod č. j. OŽP/63632/2024/XXX ze dne 20.5.2024.
4. Budou dodrženy podmínky vyjádření Města Sezemice pod č. j. SEZ-3317/2024/SM/XXX ze dne 09.05.2024.
5. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti ČEZ distribuce, a.s. pod n. zn.: 001148426985 ze dne 14.06.2024.

6. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti ČEZ distribuce, a.s. pod n. zn.: 001148427085 ze dne 14.06.2024.
7. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti GasNet Služby s.r.o., pod n. zn.: 5003092861 ze dne 14.6.2024.
8. Budou dodrženy podmínky vyjádření společnosti CETIN a.s., pod č. j. 175730/24 ze dne 24.06.2024.
9. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
10. Po dokončení stavby bude provedena kontrolní prohlídka. Stavba může být užívána pouze na základě vydaného kolaudačního rozhodnutí (dle ustanovení § 235 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.). Stavebník před započítím užívání dokončené stavby zajistí, aby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními přepisy, dále je nutné doložit popis a zdůvodnění odchylek skutečného provedení stavby.

Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Rezidence Loučná s.r.o., Semtín č.p. 97, 533 53 Pardubice 19

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

XXX

#### **Odůvodnění:**

Dne 26.06.2024 podal žadatel žádost o povolení změny stavby před dokončením ve společném územním a stavebním řízení pro výše uvedenou stavbu. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o změně stavby před dokončením ve společném řízení.

Stavební úřad oznámil opatřením ze dne 30.04.2025 pod č.j. SEZ-3194/2025/SÚ/XXX zahájení řízení o změně stavby před dokončením ve společném řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Vzhledem k tomu, že jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad ve smyslu ustanovení § 94m odst. 3 stavebního zákona od provedení ústního jednání a určil lhůtu patnácti dnů ode dne doručení oznámení, k podání námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů. Současně s oznámením zahájení společného řízení v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu sdělil stavební úřad účastníkům řízení, že mají možnost se před vydáním rozhodnutí vyjádřit k jeho podkladům i ke způsobu jejich zjištění, popřípadě navrhnout jejich doplnění v řízení zahájeném dne 26.06.2024 na žádost žadatele. Podle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu mají účastníci řízení obecně právo vyjádřit se před vydáním rozhodnutí

ve věci k podkladům rozhodnutí. Jde o jedno ze základních procesních práv správního řízení vyplývající obecně již z Listiny základních práv a svobod, resp. obecně z práva na spravedlivý proces. Účelem seznámení se s poklady pro vydání rozhodnutí je právě možnost účastníka seznámit se s obsahem správního spisu v době bezprostředně předcházející vydání rozhodnutí, tj. v době, kdy mezi seznámení se s podklady a vydáním rozhodnutí již není správní spis o další důkazní prostředky doplňován. Účastníci řízení své právo zakotvené v ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu nevyužili, k novým podkladům se nevyjádřili, ani k jejich způsobu zjištění a nebylo navrženo jejich doplnění.

K žádosti byly doloženy tyto doklady:

- Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, č. j. KHSPA 14085/2024/HOK-Pce ze dne 06.06.2024
- Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, oddělení ochrany přírody, č. j. OŽP/63632/2024/XXX ze dne 20.05.2024
- Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, oddělení odpadů a ovzduší, č. j. OŽP/63625/24/XXX ze dne 13.05.2024
- Město Sezemice, č. j. SEZ-3317/2024/SM/XXX ze dne 09.05.2024
- Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., č. j. VS/XXX/2024/1902 ze dne 13.06.2024
- GasNet Služby, s.r.o., pod n. zn.: 5003092861 ze dne 14.06.2024
- ČEZ distribuce, a.s. pod n. zn.: 0102158802 ze dne 10.06.2024
- ČEZ distribuce, a.s. pod n. zn.: 001148426985 ze dne 14.06.2024
- ČEZ distribuce, a.s. pod n. zn.: 001148427085 ze dne 14.06.2024
- Telco Pro Services, a.s. pod n. zn.: 0201739970 ze dne 10.06.2024
- Telco Infrastructure, s.r.o. pod n. zn.: 1100127462 ze dne 10.06.2024
- CETIN a.s., pod č. j. 175730/24 ze dne 24.06.2024

Vzhledem k tomu, že stanoviska správců a vlastníků technické infrastruktury jsou nedílnou součástí projektové dokumentace pro vydání rozhodnutí v její dokladové části a současně relevantní podmínky, týkající se stavby byly do této projektové dokumentace zapracovány (zohledněny), stavební úřad jejich podmínky a požadavky uvedl pouze odkazem na příslušná stanoviska.

Stavební úřad se v řízení podrobně zabýval otázkou postavení účastníků řízení, jednotlivých vlastníků sousedních pozemků a staveb, přičemž vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeného prováděním stavby a práv odpovídající věcnému břemeni a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR, sp. zn.: 5 As 6/2009-94 ze dne 31.08.2009, lze přímým dotčením rozumět především dotčení stíněním, hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, prachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, vibracemi apod. tj. různými imisemi. Imisemi se obecně rozumí zásah do cizích vlastnických nebo jiných práv nad míru přiměřenou poměrům.

V souladu s ustanovením § 68 správního řádu, stavební úřad ve výrokové části tohoto rozhodnutí označil účastníky řízení podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu, včetně údajů umožňujících jejich identifikaci (§ 18 odst. 2 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád).

Stavební úřad se zabýval rovněž otázkou vlastnických práv k pozemkům, na kterých bude stavba umístována. Vlastnictví těchto dotčených pozemků bylo před oznámením o zahájení společného řízení ověřeno výpisem z katastru nemovitostí. Na základě zjištěných údajů stavební úřad určil vlastníky dotčených pozemků jako účastníky řízení. Vlastnictví těchto pozemků bylo před vydáním tohoto rozhodnutí ověřeno nahlížením do katastru nemovitostí.

Stavební úřad v rámci probíhajícího řízení vymezil okruh účastníků řízení ve smyslu ustanovení § 94k stavebního zákona. Stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být rozhodnutím dotčeno. Stavební úřad dále stanovil okruh účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být rozhodnutím dotčeno. Mezi účastníky řízení dle ustanovení § 94k písm. c) stavebního zákona byly zařazeny společnosti, jejichž postavení účastníka řízení vychází z oprávnění z věcného břemene na dotčených pozemcích a dále společnosti, jež jsou správci inženýrských sítí nacházejících se na dotčených pozemcích.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., ČEZ Distribuce, a. s., ČEZ ICT Services, a. s.,  
Telco Pro Services, a. s., GasNet Služby, s.r.o., CETIN a.s., Povodí Labe, státní podnik,  
STAR - MONT Pardubice, s. r. o., Město Sezemice, Odbor správy majetku a životního  
prostředí, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX

Ve stanovené lhůtě dotčené orgány k návrhu nesdělily žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě účastníci řízení neuplatnili námítky.

Stavební úřad postupuje při své činnosti ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu. Správní orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal žádost z hledisek uvedených v ustanovení § 94o stavebního zákona. Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí. Navržená změna nemění parametry, pro které bylo kladně posouzeno splnění požadavků ustanovení v předchozím řízení. Záměr není v rozporu s požadavky ustanovení.

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu v odůvodnění uvedl důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a na základě toho rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

#### **Upozornění na povinnosti vyplývající z některých právních předpisů:**

- Při provádění stavebních prací je nutno dbát na bezpečnost práce a ochranu zdraví osob na staveništi, zejména na dodržení požadavků vyhlášky č. 591/2006 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích, ve znění pozdějších předpisů.
- Při nakládání se stavebním odpadem je nutno postupovat podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy souvisejícími.
- 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.
- V průběhu stavby je nutno dodržovat požadavky na požární ochranu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.
- Při realizaci stavby nesmí být použito sousedních pozemků a staveb, které nejsou ve vlastnictví stavebníka, nebo nebudou smluvně zajištěny.
- Zábor veřejného prostranství není předmětem tohoto povolení. V případě, že bude při stavebních pracích prováděn jakýkoliv zábor veřejného prostranství na přilehlých veřejných

komunikacích nebo místních komunikacích (chodník) je nutno požádat min. 4 týdny před zahájením akce příslušný správní orgán o vydání opatření.

**Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a investic podáním u zdejšího správního orgánu.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo doručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

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 rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není žadatelem.

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

Iva Lněničková  
vedoucí odboru

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 4 písm. a) ve výši 2500 Kč byl zaplacen.

**Obdrží:**

Spis

Účastníci řízení dle § 94k písm. a) stavebního zákona (dodejky)

Rezidence Loučná s.r.o., IČO 09089110, Semtín č.p. 97, 533 53 Pardubice 19,  
kterou zastupuje na základě plné moci XXX

Účastníci řízení dle § 94k písm. b) stavebního zákona (dodejky)

Město Sezemice, zastoupené Městským úřadem Sezemice, odborem správy majetku a životního prostředí, Husovo náměstí č.p. 790, 533 04 Sezemice

Účastníci řízení dle § 94k písm. c) stavebního zákona (dodejky)

XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX

Všechny výše uvedené účastníky řízení dle § 94k odst. c) stavebního zákona zastupuje na základě plné moci společnost Rezidence Loučná s.r.o., IČO 09089110, Semtín č.p. 97, 533 53 Pardubice 19

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Teplého 2014, 530 02 Pardubice V-Zelené Předměstí  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín  
ČEZ ICT Services, a. s., Duhová 1531/3, 140 53 Praha 4  
Telco Pro Services, a. s., Duhová 1531/3, 140 00 Praha 4 – Michle  
GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská č.p. 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno  
CETIN a.s., Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Libeň  
STAR - MONT Pardubice, s. r. o., Karla Šípka 279, 530 09 Pardubice II

Účastníci řízení dle § 94k písm. d) stavebního zákona (dodejky)

XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX

Všechny výše uvedené účastníky řízení dle § 94k odst. c) stavebního zákona zastupuje na základě plné moci společnost Rezidence Loučná s.r.o., IČO 09089110, Semtín č.p. 97, 533 53 Pardubice 19

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům ve smyslu ustanovení § 94k písm. e) stavebního zákona (doručenky)

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX  
XXX

Dotčené orgány (dodejky):

Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, Štrossova č. p. 44, 53021 Pardubice  
Magistrát města Pardubic, oddělení vodního hospodářství, Štrossova č. p. 44, 53021 Pardubice  
Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Mezi Mosty 1793, 530 03 Pardubice  
Ministerstvo obrany, pracoviště OÚZ Brno, Sekce správy a řízení organizací, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova č.p.1, 160 00 Praha 6