



MUJNX01MUIBJ

## MAGISTRÁT MĚSTA JABLONEC NAD NISOU

ODBOR STAVEBNÍ A DOPRAVNÍ, STAVEBNÍ ÚŘAD

MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 3100/19, 46601 JABLONEC NAD NISOU

Spisová značka: 8129/2026/SPR/SÚ/Kr  
Č.j.: 66533/2026  
Záměr: Z/2026/56116  
Vyřizuje: Vladimír Kraus  
Tel.: 483 357 216  
E-mail: kraus@mestojablonec.cz  
Vyhotoveno dne: 9.6.2026

**Tradiční dům s.r.o.**  
**Vzdušná 63/11**  
**460 01 Liberec 1**

## ROZHODNUTÍ

### POVOLENÍ STAVBY

#### Výroková část:

Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a dopravní, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a příslušný orgán podle § 13 odst. 1 písm. a) a § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 23.3.2026 podala právnická osoba

**Tradiční dům s.r.o., IČO 28739469, Vzdušná 63/11, 460 01 Liberec 1,**  
**kterou zastupuje Ivana Cyrusová, nar. 1.6.1990, Bulovka 85, 464 01 Frýdlant v**  
**Čechách**

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 212 stavebního zákona

#### **p o v o l u j e**

ve zrychleném řízení stavbu:

#### **rodinného domu, studny a domovní čistírny odpadních vod**

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 192 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1124/3 (ostatní plocha), parc. č. 1124/4 (vodní plocha), parc. č. 1128 (trvalý travní porost) v katastrálním území Dolní Maxov.

Stavba obsahuje:

Rodinný dům je nepodsklepená dřevostavba půdorysného tvaru T o vnějších rozměrech 14,32 x 11,45 m. Stavba má 1 nadzemní podlaží a podkroví, zastřešená bude sedlovou střechou o sklonu 48°, s orientací hřebene střechy severovýchod - jihozápad, a s max. výškou hřebene střechy 7,8 m nad úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží, což je současně 7,97 m nad úroveň upraveného terénu navazujícího na stavbu. Podlaha 1. nadzemního

podlaží ( $\pm 0,000$ ) je v úrovni 681,97 m.n.m. Stavba bude obsahovat 1 bytovou jednotku. Vytápění bude ústřední teplovodní, zdroj tepla tepelné čerpadlo vzduch - voda, doplňkový zdroj krbová kamna.

Obvodovou konstrukci stavby tvoří sendvičové stěny s nosnými dřevěnými sloupky, fasáda je v kombinaci omítky a svislého dřevěného obkladu, střešní krytina je z falcovaného plechu. Součástí stavby je dřevěná terasa 14,3 x 4 m na severní straně budovy. Stavba bude připojena na veřejný rozvod elektřiny, zásobování vodou bude z vlastní studny, odkanalizování do domovní čistírny odpadních vod s vyústěním vyčištěných vod do vodoteče na pozemku stavby, dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže s přepadem do vodoteče.

Příjezdová komunikace a plocha parkovacího stání budou zpevněny perkem.

Stavba bude umístěna na pozemcích st. p. 192 (na místě po demolovaném objektu č.e. 621) a parc. č. 1128 v nejmenší vzdálenosti 6,44 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 1175/7 a 12,46 m od společné hranice s pozemkem parc. č. 1123/4.

Zásobování vodou bude z nové vrtané studny hloubky 40 m, která bude umístěna na pozemku parc. č. 1124/3.

Přímé určení polohy (souřadnice X, Y): 975020 675530

Odkanalizování stavby sestává z kanalizačního potrubí v celkové délce 18 m, tříkomorového septiku SK5, pískového filtru PF-E5 (obojí výrobce Firma EKONA, spol. s r. o., IČO 467 10 124), s vyústěním do vodoteče, vše na pozemku parc. č. 1128.

Přímé určení polohy (souřadnice X, Y): 975038 675495

Všechny uvedené pozemky se nachází v katastrálním území Dolní Maxov.

Jako území dotčené vlivy stavby se vymezují pozemky st. p. 192, parc. č. 1124/3, 1124/4, 1128 v katastrálním území Dolní Maxov.

## II. Podle § 9 odst. 8 zákona o ZPF

### uděluje souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu

k povolení na stavbu: rodinný dům, terasa, dřevník a zpevněné plochy

z parc. č.:	1128	katastrální území: Dolní Maxov
o výměře celkem:	123 m <sup>2</sup>	kód BPEJ 95014, IV. třída ochrany
a		

celá parc. č.:	1175/5	katastrální území: Dolní Maxov
o výměře celkem:	39 m <sup>2</sup>	kód BPEJ 95014, IV. třída ochrany

Vlastní stavba:	83 m <sup>2</sup> (RD + terasa + dřevník)
Zpevněné plochy:	80 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>162 m<sup>2</sup></b>

## III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala právnická osoba Tradiční dům s.r.o., IČO 28739469 (hlavní projektant Ing. Jiří Benhák, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0500724); případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavba bude prováděna svépomocí. Stavební práce v blízkosti staveb nebo zařízení veřejné dopravní a technické infrastruktury (v ochranném nebo bezpečnostním pásmu) mohou být prováděny pouze na základě písemného souhlasu vlastníků nebo

- provozovatelů těchto zařízení a staveb a dle podmínek stanovených při udělení tohoto souhlasu.
4. V souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), je při realizaci stavby třeba respektovat omezení v provádění stanovených činností v ochranných pásmech energetických zařízení určených k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu a k ochraně života, zdraví a majetku osob.
  5. Před započítím stavebních prací budou v terénu viditelně vyznačeny hranice budoucího záboru zemědělského půdního fondu.
  6. Stavebník zabezpečí z plochy dotčené stavbou (plocha odnětí včetně manipulačního prostoru okolo staveb, zpevněných ploch a dočasných staveb – cca 275 m<sup>2</sup>) provedení skrývky ornice o tloušťce 25 cm.
  7. Cca 69 m<sup>3</sup> skryté zeminy bude uloženo na deponii na parc. č. parc. č. 1128 v k. ú. Dolní Maxov a po dobu provádění stavebních prací bude zemina ošetřována a bude zabráněno jejímu znehodnocení (např. zakrytím geotextílií).
  8. Do doby stabilizace půdního krytu zajistí investor na ploše dotčené stavební činností účinná protierozní opatření.
  9. Skrytá ornice bude před dokončením stavby použita k terénním úpravám v okolí stavby. Terénní úprava provedená sejmutou ornici bude o maximální mocnosti 30 cm. Zbýlá skrytá ornice bude použita při ozelenění okolí stavby a k sadovým úpravám.
  10. Srážkové vody budou využívány na pozemku parc. č. 1128 a 1175/5 v k. ú. Dolní Maxov, v souladu s principy přirozeného zadržování vody v krajině.
  11. Po dokončení stavby zajistit geometrické zaměření odňaté plochy a zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí. Podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí je v případě trvalého odnětí půdy ze ZPF rozhodnutí podle zvláštních předpisů, popř. pravomocné rozhodnutí o souhlasu. **Pozemek parc. č. 1175/5 v k. ú. Dolní Maxov pozbývá tímto souhlasem ochrany ZPF.**
  12. Správce toku v předmětném úseku eviduje koryto toku jako přirozené bez úprav. Pro realizaci výpustního objektu (splašková a dešťová kanalizace) budou použity následující parametry: Běh a dno koryta vodního toku bude v místě vyústění stabilizované, a to kamennou rovnáninou (či dlažbou) na sucho s vyklínováním (kámen dmin = 300 mm) do vzdálenosti cca 0,5 m na obě strany od osy potrubí, aniž dojde ke změně nivelety dna.
  13. Zaústění ČOV a dešťové kanalizace do vodního toku – vyústění z odtokového potrubí nebude tvořit překážku v průtočném profilu vodního toku, bude situováno pod úhlem 30-60o ve směru proudění vody (dle TNV 752131) a bude opatřeno zpětnou klapkou.
  14. Okolí vyústění z dešťové kanalizace a ČOV do vodního toku bude vlastníkem kanalizace udržováno v průtočném stavu.
  15. Výpustní objekt bude v majetku vlastníka stavby, a Lesy České republiky, s. p. neponesou zodpovědnost za poškození tohoto výpustního objektu vlivem klimatických činitelů.
  16. Při stavebních pracích nesmí dojít k ohrožení kvality vody ve vodoteči, tzn., voda nebude znečištěna stavebním odpadním materiálem a ropnými látkami z případné mechanizace.
  17. Při provádění stavebních prací nebude na přilehlých pozemcích skladován žádný stavební materiál, který by mohl být splaven do koryta toku při zvýšených průtocích či vydatných srážkách.
  18. Vrtné práce smí provádět fyzická nebo právnická osoba vlastnící k této činnosti oprávnění vydané orgány státní báňské správy.
  19. Při provádění vrtných prací musí být dodržena příslušná ustanovení vyhlášky č. 239/1998 Sb., o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a bezpečnosti provozu při těžbě a úpravě ropy a zemního plynu a při vrtných a geofyzikálních pracích (dále jen „vyhláška č. 239/1998 Sb.“).
  20. Na vrtbě musí být k dispozici příslušná projektová a provozní dokumentace.
  21. V případě vzniku mimořádné události musí být postupováno podle ustanovení § 18 vyhlášky č. 239/1998 Sb.

22. Zahájení, přerušení a ukončení vrtných prací musí být ohlášeno na OBÚ ve smyslu vyhlášky č. 104/1988 Sb., o hospodárném využívání výhradních ložisek, o povolování a ohlašování hornické činnosti a ohlašování činnosti prováděné hornickým způsobem, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Tradiční dům s.r.o., Vzdušná 63/11, 460 01 Liberec 1

### **Odůvodnění:**

Dne 23.3.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace,
- stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů,
- souhlasy účastníků řízení,
- vyjádření vlastníků sítí technické infrastruktury.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

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

Stanoviska sdělili:

- Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí – Jednotné environmentální stanovisko ze dne 21.4.2026 čj. 45424/2026 spis. zn. 1346/2026/OŽP/Týl,
- Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor životního prostředí, oddělení vodoprávní úřad – rozhodnutí (povolení k nakládání s vodami) ze dne 9.4.2026 čj. 40262/2026 spis. zn. 3417/2026/SPR/OVÚ/Kat,
- Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky - Regionální pracoviště Liberecko – společné rozhodnutí ze dne 9.2.2026 čj. SR/2366/LI/2026 – 7,
- Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci – závazné stanovisko ze dne 2.3.2026 čj. KHSLB 04020/2026 spis. zn. KHSLB 02259/2026,
- Obvodní báňský úřad pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina – závazná stanoviska ze dne 16.6.2025 zn. SBS 30952/2025 a ze dne 10.12.2025 zn. SBS 64555/2025.

Posouzení stavebního úřadu:

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Umístění stavby je v souladu s platným územním plánem obce Josefův Důl. Umístění stavby je navrženo v ploše BV3 – bydlení venkovské, jejímž hlavním využitím jsou stavby pro bydlení. Navržená stavba je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání, které jsou stanoveny pro předmětnou plochu (min. velikost pozemku 800-1000 m<sup>2</sup>, koeficient zastavěné plochy 0,2, koeficient zeleně 0,5, max. podlažnost 1 nadzemní podlaží a podkroví, výška max. 8 m).

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

Při vymezování okruhu účastníků řízení o povolení záměru dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení podle § 182 stavebního zákona přísluší (vedle stavebníka, obce a vlastníků stavbou dotčených pozemků a staveb) pouze osobám, které mají jiné věcné právo k pozemkům, na nichž má být požadovaný záměr uskutečněn, a dále osobám, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemkům parc. č. 1123/4, 1124/1, 1175/5, 1175/7, 2016 v katastrálním území Dolní Maxov a stavbám na nich. Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) nemovitostem nemohou být rozhodnutím ve věci přímo dotčena.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Josefův Důl, Karel Matuška, Václav Dušek, CETIN a.s., ČEZ Distribuce, a. s., Povodí Labe, státní podnik

### **Poučení účastníků:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Libereckého kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí bezodkladně stavebnímu úřadu,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,
- oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Mgr. Jan Bureš  
vedoucí odboru stavebního a dopravního

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen.

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

1. Ivana Cyrusová, Bulovka č.p. 85, 464 01 Frýdlant v Čechách  
zastoupení pro: Tradiční dům s.r.o., Vzdušná 63/11, 460 01 Liberec 1
2. Obec Josefův Důl, IDDS: yh6a5y2  
sídlo: Dolní Maxov č.p. 218, 468 44 Josefův Důl u Jabl.n.N.
3. Karel Matuška, Valdštejnská č.p. 1007, 472 01 Doksy
4. Václav Dušek, Dolní Maxov č.p. 28, 468 44 Josefův Důl
5. CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9
6. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy  
sídlo: Teplická č.p. 874/8, 405 02 Děčín 2
7. Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2  
sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, 500 03 Hradec Králové 3

dotčené správní úřady

8. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Regionální pracoviště Liberecko, IDDS: zqmdynq  
sídlo: U Jezu č.p. 96/10, 460 01 Liberec
9. Krajská hygienická stanice Libereckého kraje se sídlem v Liberci, územní pracoviště Jablonec nad Nisou, IDDS: nfeai4j  
sídlo: Husova č.p. 186/64, 460 05 Liberec 5
10. Magistrát města Jablonec nad Nisou, oddělení životního prostředí a státní památkové péče, Mírové náměstí č.p. 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou 1
11. Magistrát města Jablonec nad Nisou, oddělení vodoprávní úřad, Mírové náměstí č.p. 3100/19, 466 01 Jablonec nad Nisou 1
12. Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, oddělení Liberec, IDDS: gf9adwf  
sídlo: 1. máje 858/26, 460 07 Liberec

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

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