



Městský úřad Mariánské Lázně

Stavební úřad

adresa: Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně, tel.: 354 922 111

pracoviště: **Příčná 647, 353 01 Mariánské Lázně**

e-mail: muml@muml.cz, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, ISDS: bprbqms

Spis. zn.: S-MUML/2026/1570
Č.j.: MUML/2026/25575
Č. záměru Z/2026/57222
Č. řízení R/2026/72974

Mariánské Lázně, dne 27.08.2026

Vyřizuje: Magdalena Dicková
Telefon: 354 922 184
E-mail: magdalena.dickova@muml.cz

Alžběta Remišová, Zelená 57, 353 01 Valy

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Mariánské Lázně, 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 dle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 24.03.2026 podala

Alžběta Remišová, nar. 29.05.1968, Zelená 57, 353 01 Valy,
kteřou zastupuje Nicole Houšková, nar. 21.04.2005, Kasejovice 408, 335 44 Kasejovice

(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:

Novostavba rodinného domu na p.č. 31/2, 508/9, 16/4, k.ú. Valy u Mariánských Lázní

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 16/4, 31/2, 508/9, 510/1 v katastrálním území Valy u Mariánských Lázní.

Stavba obsahuje:

- Součástí žádosti o povolení stavby je novostavba RD s nezastřešenou terasou, vybudování zpevněných ploch kolem na pozemku investora vč. parkovacího stání, řešení způsobu nakládání se srážkovými vodami, napojení technickou infrastrukturou, připojení na dopravní infrastrukturu novým sjezdem. Samotný objekt RD je navržen na pozemcích č. parc. 31/2 a 508/9. Stavební pozemek je v mírně svažitém terénu k jihozápadu.
- Jedná se o objekt pro rodinné bydlení s jednou bytovou jednotkou pro 2 osoby. Navržený RD je přízemní, nepodsklepený, obdélníkového půdorysu o rozměrech 11,2 x 7,7 m, zastřešený sedlovou střechou se sklonem 40°, s hřebenem v úrovni + 6,440 m (výška hřebene od ÚT bude 7,058 m), se štítem orientovaným na severovýchod/jihozápad. Součástí RD je nezastřešená terasa o šíři 4 m,

navržená podél jihozápadní strany RD. Hlavní vstup do domu je z východní strany a vjezd na pozemek je řešen ze severovýchodní (uliční) strany. Na vstupní zádveři navazuje chodba, ze které jsou přístupné všechny místnosti - pokoj, ložnice, koupelna s WC a obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou. Z obývacího pokoje je umožněn vstup na nezastřešenou terasu. Konstrukční systém stavby je dřevostavba s dřevěným nosným rámem. Stavba bude založena plošně na základových pasech a patkách. Obvodové nosné stěny budou montovány z velkoplošných panelů s rámovou konstrukcí KVH s minerální tepelnou izolací. Vnitřní stěny budou montovány z KVH profilů opláštěných deskami Rigistabil. Konstrukci stropu bude tvořit SDK konstrukce zavěšená na kovovém roštu. Podhledy budou sádkartonové SDK GKB. Obvodové stěny budou opatřeny vnějším zateplovacím systémem z fasádního polystyrénu. Střešní konstrukce je navržena sedlová z krokví a vrcholové vaznice. Podstřeší bude přístupné výsuvnými schůdky z chodby. Vzhledem ke způsobu založení RD na betonových pasech s provětrávanou mezerou pod domem (tl. 250 mm) není řešena ochrana před pronikáním radonu z podloží.

- Dispozičně je RD situován v severozápadní části pozemků. Objekt RD je navržený v min. odstupové vzdálenosti cca 13,00 m od severní hranice s pozemkem č. parc. 510/1 (místní komunikace), min. 2,00 m od západní hranice sousedního pozemku, v min. odstupové vzdálenosti 5,06 m od východní hranice parcely a od jižní strany hranice pozemku bude min. odstupová vzdálenost 28 m.
- Zastavěná plocha RD je 117,04 m² včetně nezastřešené terasy (RD 86,24 m², terasa 30,80 m²), podlahová plocha je 69 m², obestavěný prostor čítá 425,15 m³.
- **Stávající stavba na sousedním pozemku (st. 352, st. 357) bude opláštěna vhodnými protipožárními deskami do exteriéru, tak aby se zachovala požární odolnost konstrukce a nebyla stavba považována za požárně zcela otevřenou konstrukci. Z důvodu zásahu požárně nebezpečného prostoru terasy bude vybudován betonový plot o výšce 2 m.**
- **Zpevněné plochy** na pozemku stavebníka jsou uvažovány betonovou zámkovou dlažbou. Celková výměra zpevněných ploch je 87,69 m².
- **Napájení objektu** – Objekt bude napojen na distribuční síť NN prostřednictvím stávající přípojkové skříně umístěné v pilíři na hranici pozemku parc. č. 16/4 na severní straně. Z přípojkové skříně povede zemní kabel přes pozemek investora k elektroměrovému rozvaděči rodinného domu, který bude umístěn v místnosti zádveři.
- **Vytápění a chlazení, ohřev TUV, větrání** - teplovodní podlahové vytápění napojené na Krbová kamna ABX Britania KP I s teplotním výměníkem 6,9 kW s připojením kouřovodu DN150 s přívodem vzduchu DN 100. Objekt RD bude přirozeně větrán okenními otvory. Odkouření digestoře bude provedeno odvodem z obvodové stěny.
- **Zásobování vodou** – Objekt RD bude zásobován z veřejného vodovodního řádu PVC d 90 přes novou vodovodní přípojku z PE d 32, která bude ukončena vodoměrnou sestavou osazenou ve vodoměrné šachtě za hranicí pozemku stavebníka parc. č. 16/4. Vodoměrná sestava bude umístěna ve vodoměrné šachtě, která bude osazena na pozemku stavebníka hned za jeho hranicí (oplocením). Délka vodovodní přípojky je cca 4 m. Z vodoměrné šachty bude vedeno potrubí PE d 32, délky cca 10 m, do objektu RD, kde bude zakončeno v místnosti koupelny hlavním uzávěrem vody.
- **Splaškové odpadní vody** – Splaškové odpadní vody z objektu budou odváděny novou splaškovou kanalizační přípojkou, délky cca 2,5 m, která bude napojena stávající splaškovou kanalizační stoku PVC DN 200 na pozemku parc. č. 16/4. Na přípojce, na pozemku parc. č. 508/9 bude osazena revizní šachta.
- **Dešťové vody** – Dešťové vody ze střechy RD budou svedeny do akumulčních nádrží o objemu 2 x 1 m³ s přepadem do vsaku na pozemku stavebníka.
- **Dopravní řešení** – Pozemek stavebníka bude napojen nově navrženým sjezdem z přilehlé místní komunikace v ulici Zelená na pozemku parc. č. 510/1. Sjezd bude na stávající silnici napojen kolmo, přes betonový silniční přejezdový obrubník výšky +5cm. Parkování osobních vozidel je řešeno na pozemku investora na zpevněné ploše. Zpevněná plocha na pozemku investora je navržena pro parkování dvou osobních automobilů. Vjezd je vyhotoven v šířce 4,66m. Vjezdová vrata budou odsazena cca 5,28 m od hrany komunikace. Povrch vjezdu je navržen z betonové dlažby tl. 80 mm. Průhledné oplocení bude umístěno mimo rozhledy. Odvodnění je řešeno podélným a příčným sklonem povrchu sjezdu na stávající terén.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovala Nicole Houšková, Miroslav Hes, DiS., autorizovaný technik v oboru pozemní stavby, ČKAIT 0202365, zpracovatel části PBR: Richard Bozděch, autorizovaný technik v oboru požární bezpečnost staveb, ČKAIT 0201196, **odpovědný projektant Ing. Josef Sejpka**, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, ČKAIT 0202340, z 01/2026, dokumentace je v ISSŘ dostupná pod záměrem č. Z/2026/57222; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) dokončení stavby.
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Stavebnímu úřadu bude před zahájením stavby písemně oznámeno jméno osoby odpovědné za vedení realizace stavby a telefonické spojení na ni. Předem bude písemně oznámena i případná změna této osoby.
6. Před zahájením stavby budou oprávněnými osobami vytyčeny stávající inženýrské sítě, které budou při provádění stavby chráněny.
7. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zákona č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích.
8. Při stavbě budou dodržena ustanovení zákona 283/2021 Sb. (stavební zákon) o technických požadavcích na výstavbu, vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů a příslušné technické normy.
9. Po celou dobu stavby musí být zajištěna dostupnost a bezpečnost na komunikacích. Nesmí dojít k zablokování a blokování vyhrazených parkovacích míst pro městskou hromadnou dopravu stavebními vozidly, včetně vjezdů a sjezdů na přilehlé pozemky, ke garážím či průjezdům. Po skončení pracovní doby nesmí stavební vozidla stát na přilehlých komunikacích ani chodnících.
10. Staveniště musí být souvisle ohraničené do výše 1,80m a na všech vstupech (uzamykatelných) označené výstražnými tabulkami se zákazem vstupu všem nepovoleným osobám a tabulku, že při nepovoleném vstupu hrozí nebezpečí úrazu. Při stavebních pracích za snížené viditelnosti musí být zajištěno dodatečné osvětlení.
11. Výkop musí být zajištěn proti pádu osob, přístup do výkopu musí být zajištěn např. typizovanými fixovanými žebříky, dle hloubky výkopu předpisů BOZP a bude dodržován zákaz pohybu v blízkosti zavěšeného břemene.
12. Pozemky dotčené stavbou budou po jejím dokončení protokolárně předány jejich vlastníkům.
13. V dostatečném předstihu před zahájením stavby si stavebník požádá o stanovení přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích.
14. Před zahájením stavby požádá stavebník Obec Valy o zvláštní užívání komunikace za účelem napojení sjezdu a uložení sítí.
15. Po dobu stavby bude na dotčených komunikacích udržován pořádek, v případě znečištění vozovky je prováděcí organizace povinna znečištění ihned odstranit.
16. Stavby a sítě technické infrastruktury budou geodeticky zaměřeny a vloženy do digitální technické mapy (DTM). Podzemní sítě technické infrastruktury budou geodeticky zaměřeny před záhozem.
17. Dotčené pozemky se dle UÁP nacházejí v ÚAN I. Území s pozitivně prokázanými a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů a je tedy před započítím výkopových prací nutné oznámit zahájení prací Archeologickému ústavu AV ČR, Praha, v.v.i.
18. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky jednotného environmentálního stanoviska Městského úřadu Mariánské Lázně, odboru životního prostředí, č.j. R/2026/101448/2 ze dne 05.05.2026:

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) souhlasí s udělením souhlasu k trvalému odnětí 0,0204 ha zemědělské půdy ze ZPF v katastrálním území Valy u Mariánských Lázní za účelem stavby „Novostavba rodinného domu“ na pozemcích p.č. 31/2, 508/9 a 16/4 v následujícím rozsahu:

Název obce	Katastrální území	Číslo parcely	Celková výměra (m ²)	Odnímaná výměra (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku	Informace o existenci odvodnění	Info. o existenci závlah	Info. o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
				Trvale						
Valy	Valy u Mariánských Lázní	31/2	598	102	73211	II.	zahrada	-	-	-
Valy	Valy u Mariánských Lázní	508/9	149	27	73211	II.	zahrada	-	-	-
Valy	Valy u Mariánských Lázní	16/4	233	75	73211	II.	zahrada	-	-	-
				Součet plochy požadované pro trvalé odnětí (m ²)						
				204 m ²						

Tento souhlas se uděluje za předpokladu, že žadatelka zajistí následující podmínky:

- a) Na základě projektové dokumentace provede vytýčení hranic pozemků dotčených trvalým odnětím. Hranice trvalého odnětí budou v terénu viditelně označeny. Bude zabezpečeno, aby nebyly žádným způsobem rozšiřovány do okolní zemědělské půdy.
 - b) Před zahájením stavby zajistí provedení sejmutí odděleně skrývky ornice v plné mocnosti ze 204m² na p.p.č. 31/2, 508/9 a 16/4 v k.ú. Valy u Mariánských Lázní. Celkový objem skryté ornice činí cca 40 m³. Ornice bude deponována na pozemku investora p.č. 31/2 a bude zpětně rozprostřena a využita k ohumusování a sadovnickým úpravám pozemků investora. Ornice bude zajištěna před znehodnocením erozí, ztrátami nebo zcizením. Po dobu uskladnění bude řádně ošetřena.
 - c) Stavbou nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v zájmovém území.
 - d) Všechny stavební práce budou prováděny tak, aby nedošlo v průběhu stavby k poškození okolních zemědělských pozemků, ani ke zhoršení jejich fyzikálních, biologických a chemických vlastností a k narušení vodního režimu. Dojde-li vlivem stavby a činností s ní související k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, zajistí na návrh příslušné odborné organizace nápravná opatření na svůj náklad.
 - e) Nezastavěná část pozemku bude po skončení stavby ohumusována a bude uvedena do náležitého stavu – tzn. zatravněna.
 - f) Výše odvodů podle § 9 odst. 9 zákona byla vymezena orgánem ochrany ZPF orientačně ve výši 8.385,00 Kč. Orientační výpočet odvodů je součástí žádosti. Jeho přesná výše bude stanovena podle přílohy k zákonu a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, samostatným rozhodnutím orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně. Odvody za trvalé odnětí budou v souladu s ustanovením § 11b odst. 1 zákona placeny jednorázově.
 - g) Dešťové vody ze střechy objektů budou svedeny do akumulčních nádrží o objemu 2 x 1 m³ a likvidovány na vlastním pozemku tak, že budou odvedeny do podzemního vsakovacího objektu tak, aby dešťová voda nestékala k RD nebo k okolním objektům.
 - h) Doručí orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti.
 - i) Písemně oznámí orgánu ochrany ZPF Městského úřadu Mariánské Lázně zahájení realizace stavby, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.
 - j) Nezastavěná část pozemku u rodinného domu bude v katastru nemovitostí zaevidována jako zahrada.
 - k) Nesplnění některé ze stanovených podmínek může mít za následek uložení sankce dle § 20a zákona.**
19. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky stanoviska Policie ČR, dopravní inspektorát Cheb, č.j. KRPK-50492/ČJ-2026-190206 ze dne 23.06.2026:
- a) Připojení sousední nemovitosti k silnici bylo posouzeno pouze v rozsahu předložené PD, vypracované Jakubem Toušem v červnu 2026, z důvodu zajištění dopravní obslužnosti RD. V

případě změny využití pozemku nebo změny v užívání stavby je nutné nové posouzení připojení sousední nemovitosti k silnici z hlediska BESIPu, tedy nově vydané stanovisko (vyjádření) Policie České republiky.

- b) Plochy vymezující rozhledové trojúhelníky příslušného připojení sousední nemovitosti k silnici musí být po celou dobu existence připojení prosty veškerých překážek vyšších než 0,75 m nad úrovní hran těles silnice i připojení (např. do nich nesmí zasahovat oplocení pozemků, vzrostlá zeleň, atd.)
20. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky stanoviska CHEVAK Cheb, a.s., č. 20260294 ze dne 02.03.2026, které je součástí ověřené projektové dokumentace – Dokladová část. Stavební úřad výslovně upozorňuje na tyto podmínky stanoviska:

Upozornění:

Přes pozemek investora p.p.č. 16/4 k.ú. Valy u Mariánských Lázní vede stávající splašková kanalizační stoka PVC DN200. Dle platné právní úpravy do 31.12.2001 dle zákona o vodách č. 138/1973 Sb. je umístění těchto zařízení na pozemcích jiných vlastníků s jejich souhlasem věcným břemenem ze zákona. Povinnosti vlastníků pozemků je strpět na svých pozemcích tato zařízení a dle citovaného předpisu vztahují se i na nové nabyvatele těmito zařízeními zatížených pozemků.

- a) v ochranném pásmu splaškové kanalizace nesmí být vysazovány stromy, nesmí zde být umístěny stavby trvalého charakteru, nesmí zde být umístěny předměty bránící přístupu k těmto zařízením;
- b) splašková kanalizace nesmí být poškozena například pojížděním těžké techniky, je-li uložena v nezpevněném terénu – nutno provést ochránění zařízení během výstavby (např. položením panelů);
- c) majitel oploceného pozemku musí zajistit přístup pracovníků CHEVAK Cheb, a. s. ke splaškové kanalizaci; přístup musí být zajištěn v případě poruchy okamžitě, v případě plánovaných kontrol, oprav a rekonstrukcí po předchozí výzvě. V případě budoucího oplocení pozemku musí být oplocení řešeno tak, aby byl umožněn vjezd na pozemek i pro těžkou techniku. Pevné sloupky nesmí být umístěny na splaškové kanalizaci.
- d) v rámci stavby uzavře investor stavby se společností CHEVAK Cheb, a.s. věcné břemeno/služebnost na splaškovou kanalizační stoku. Věcné břemeno/služebnost bude po dokončení stavby zanesena do KN;
- e) potrubí pro odvádění splaškových odpadních vod musí být uloženo hlouběji než vodovodní potrubí; pokud to není technicky proveditelné, je nutno kanalizační potrubí, při souběhu či křížení s vodovodním potrubím, obetonovat.
21. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky sdělení ČEZ Distribuce, a.s., č. 001173480488 ze dne 02.02.2026, které je součástí ověřené projektové dokumentace – Dokladová část.
22. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky vyjádření CETIN a.s., č.j. 26510/26 ze dne 29.01.2026, které je součástí ověřené projektové dokumentace – Dokladová část.
23. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky stanoviska GasNet Služby, s.r.o., č. 5003569351 ze dne 22.05.2026, které je součástí ověřené projektové dokumentace – Dokladová část.
24. Před dokončením stavby požádá stavebník o vydání kolaudačního rozhodnutí s uvedením předpokládaného termínu jejího dokončení.
25. K závěrečné kontrolní prohlídce stavby předloží stavebník prohlášení zhotovitele stavby o tom, že stavba je provedena podle dokumentace ověřené v řízení, popř. dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci, geometrický plán se zaměřením stavby, identifikátor záznamu o vložení dat do DTM, průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), závazná stanoviska dotčených orgánů ke stavbě, revize, předávací protokoly, prohlášení o shodě použitých materiálů, certifikáty, doklad o likvidaci a množství odpadového materiálu, stavební deník a další doklady vyplývající z podmínek tohoto povolení a podmínek dotčených orgánů.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Alžběta Remišová, nar. 29.5.1968, Zelená č.p. 57, Valy, 353 01 Mariánské Lázně 1

Odůvodnění:

Dne 24.03.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Stavebník na základě e-mailové komunikace doplnil žádost dne 01.07.2026, 20.07.2026 a 27.08.2026.

Podklady žádosti:

- projektová dokumentace, verze 6 (ID dokumentace SR00X02D1MEC);
- písemný souhlas vlastníka pozemku udělený Alžbětě Remišové za účelem povolování stavby;
- plná moc udělená Nicoli Houškové k zastupování žadatele;
- souhlasy vlastníků/ spoluvlastníků podle § 187 stavebního zákona, vyznačené na situačním výkresu dokumentace;
- souhlas Obce Valy s provedením stavby a napojením sjezdu na místní komunikaci;
- souhlasy všech účastníků řízení se stavebním záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

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.

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.

Posouzení souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

- Pro katastrální území Valy u Mariánských Lázní, kde se dotčené pozemky nachází platí Územní plán Valy byl vydán zastupitelstvem obce Valy formou opatření obecné povahy č.j. 1/ÚP/VALY/2015; STAV/15/4235/MN; 407/15/VALY ze dne 07. 12. 2015 a nabyl účinnosti 05. 01. 2016 a jeho změna č.1, která byla vydaná zastupitelstvem obce Valy opatřením obecné povahy č.1/2021 dne 6. 9. 2021 a nabyla účinnosti 3. 12. 2021.
- Pozemky parc. č. 31/2, 508/9, 16/4 v k.ú. Valy u Mariánských Lázní nachází v zastavěném území a leží v ploše **Bydlení individuálního městského a příměstského typu – BI**. Tyto plochy mají:
- Hlavní způsob využití - *jsou určeny pro bydlení rodinných domech*

Přípustné využití

1. *rodinné domy městského a příměstského charakteru*
2. *nízkopodlažní bytové domy do 2 NP se zázemím obytné zeleně*
3. *řadové rodinné domy do 2 NP s podkrovím*
4. *izolované domy a dvojdomy do 2 NP s podkrovím v zahradách*
5. *veřejné stravování a ostatní služby pro obsluhu tohoto území*
6. *pozemky pro budovy obchodního prodeje do 600 m2 zastavěné plochy*
7. *samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě*
8. *pozemky související dopravní infrastruktury*
9. *pozemky související technické infrastruktury*
10. *veřejná prostranství*

11. *dětská vybavená hřiště*

12. *garáže sloužící pro obsluhu území vymezeného danou funkcí*

Podmínečně přípustné využití

1. *ubytování pouze do kapacity 20 lůžek v 1 objektu*

2. *vestavěné řemeslné provozovny pouze do 40% podlahové plochy objektu*

3. *stavby pro rodinnou rekreaci pouze jako změna užívání dřívějších zemědělských usedlostí a rodinných domů*

4. *víceúčelová hřiště pouze travnatá*

Nepřípustné využití

1. *jakékoliv provozy s negativním účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí*

3. *stavby pro rodinnou rekreaci jako novostavby*

4. *čerpací stanice pohonných hmot*

- Podmínky prostorového uspořádání

o *koeficient míry využití území/ maximální % zastavění pozemku: 40*

o *minimální % ozelenění: 40*

o *maximální podlažnost: 2 NP + podkrovní*

Zastavění – zastavěné plochy budou 86,24 m² což činí 10,03 % z celkové plochy (součet plochy pozemku parc. č. 31/2, 508/9, 16/4 = 860 m²) – regulativ splněn.

Ozelenění – po odečtení všech zastavěných a zpevněných ploch (204,73 m²) od plochy pozemku získáme 655,27 m² tj. 76,19 % pro zeleň – regulativ splněn.

Podlažnost – plánovaný rodinný dům bude jednopodlažní – regulativ splněn

- Na základě výše uvedeného plánovaný záměr „Novostavba RD na pozemku parc. č. 31/2, 508/9, 16/4, k.ú. Valy u Mariánských Lázní“ splňuje způsob využití pro plochy BI a při dodržení požadovaných prostorových regulativů a výše uvedených připomínek je tedy z hlediska územního plánování přípustný.

Stanoviska sdělili:

- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje, č.j. KHSKV 01611/2026/HOK/Bla – S10 ze dne 11.02.2026;
- souhlasné jednotné environmentální stanovisko Městského úřadu Mariánské Lázně, odbor životního prostředí, č.j. R/2026/101448/2 ze dne 05.05.2026;
- vyjádření Policie ČR, dopravní inspektorát Cheb, č.j. KRPK-50492/ČJ-2026-190206 ze dne 23.06.2026 + příloha - souhlas PČR na koordinačním situačním výkresu;
- souhlas se stavbou Obec Valy, spis. zn. ZN/053/Valy/25 ze dne 29.06.2026;
- stanovisko CHEVAK Cheb, a.s., č. 20260294 ze dne 02.03.2026;
- stanovisko GasNet Služby, s.r.o., č. 5003569351 ze dne 22.05.2026;
- vyjádření ČEZ Distribuce, a. s., značka 001173480488 ze dne 20.02.2026 a smlouva o připojení č. 26_SOP_01_4122603669;
- vyjádření CETIN a.s., č.j. 26510/26 ze dne 29.01.2026 a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN.

Účastníci řízení:

- Účastníci řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:
 - o Alžběta Remišová – žadatel [§ 182 písm. a) stavebního zákona];
- Účastníci řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu:
 - o Obec Valy – obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn [§ 182 písm. b) stavebního zákona] a vlastník pozemku par. č. 510/1, na kterém má být požadovaný záměr uskutečněn [§ 182 písm. c) stavebního zákona];

- Roman Remiš – vlastník pozemku parc. č. 31/2, 16/4 a spoluvlastník pozemku parc. č. 508/9, na kterém má být požadovaný záměr uskutečněn [§ 182 písm. c) stavebního zákona]; vlastník sousedního pozemku parc. č. 31/11 a spoluvlastník sousedního pozemku parc. č. 16/1, 508/11, 31/1, p.č. st. 6/8, jehož vlastnické právo může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno [§ 182 písm. d) stavebního zákona];
- Martina Synková – spoluvlastník pozemku parc. č. 508/9, na kterém má být požadovaný záměr uskutečněn [§ 182 písm. c) stavebního zákona]; spoluvlastník sousedního pozemku parc. č. 16/1, 508/11, 31/1, p.č. st. 6/8, jehož vlastnické právo může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno [§ 182 písm. d) stavebního zákona];
- Mgr. Martin Štaigl – vlastník sousedního pozemku p.č. st. 357, 352, 6/6, parc. č. 31/3, 508/8, 16/3, jehož vlastnické právo může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno [§ 182 písm. d) stavebního zákona];
- Lesy České republiky, s.p., Správa toků, oblast povodí Berounky – vlastník sousedního pozemku parc. č. 562/5, jehož vlastnické právo může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno [§ 182 písm. d) stavebního zákona];
- ČEZ Distribuce, a. s. – ten, kdo má jiné věcné právo k pozemku p. č. 510/1, na kterém má být záměr uskutečněn [§ 182 písm. c) stavebního zákona];
- CHEVAK Cheb, a.s. — ten, kdo má jiné věcné právo k pozemku p. č. 510/1, na kterém má být záměr uskutečněn [§ 182 písm. c) stavebního zákona];
- Raiffeisenbank a.s. – ten, kdo má jiné věcné právo k pozemku, na kterém má být záměr uskutečněn [§ 182 písm. c) stavebního zákona].

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

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat, a to do 15 dnů ode dne jeho oznámení účastníkovi. Odvolání se podává u Městského úřadu Mariánské Lázně, odbor stavebního úřadu, Příčná 647, 353 01 Mariánské Lázně. O odvolání bude rozhodovat Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor správních agend, stavební úřad a krajský živnostenský úřad, oddělení stavební úřad.

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 povolení stavby zašle stavebníkovi potvrzení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Ověřená projektová dokumentace bude k dispozici v Portálu stavebníka pod číslem záměru uvedeným v hlavičce tohoto povolení.

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 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 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.

Magdalena Dicková
referent stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, položky 36 písm. c) ve výši 500 Kč, celkem 5500 Kč byl zaplacen dne 13.04.2026.

Obdrží:

Žadatel (datové schránky, doporučeně na doručenkou)

Nicole Houšková, IDDS: m5zdu9s

trvalý pobyt: Kasejovice č.p. 408, 335 44 Kasejovice

zastoupení pro: Alžběta Remišová, Zelená 57, 353 01 Valy

Účastníci řízení (datové schránky, doporučeně na doručenkou)

Obec Valy, IDDS: gbhb474

sídlo: V Lukách č.p. 21, Valy, 353 01 Mariánské Lázně 1

Roman Remiš, Zelená č.p. 57, Valy, 353 01 Mariánské Lázně 1

Martina Synková, Sekerské Chalupy č.p. 35, Stará Voda, 353 01 Mariánské Lázně 1

Mgr. Martin Štaigl, IDDS: fh3yhaa

trvalý pobyt: Svatopluka Čecha č.p. 520, 334 42 Chlumčany u Přeštic

Lesy České republiky, s.p., Správa toků, oblast povodí Berounky, IDDS: e8jcfsn

sídlo: Přemyslova č.p. 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové 8

CHEVAK Cheb, a.s., IDDS: t7acd5

sídlo: Tršnická č.p. 4/11, Hradiště, 350 02 Cheb 2

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u

sídlo: Hvězdova č.p. 1716/2b, 140 00 Praha 4-Nusle

Dotčené orgány (datové schránky, doporučeně)

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, územní pracoviště Cheb, IDDS: t3jai32

sídlo: Závodní č.p. 360/94, Dvory, 360 21 Karlovy Vary 6

Krajské ředitelství policie Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb, Dopravní inspektorát, IDDS: upshp5u

sídlo: Závodní č.p. 386/100, Dvory, 360 06 Karlovy Vary 6

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor životního prostředí, Příčná č.p. 647/3, 353 01 Mariánské Lázně 1

Ostatní (datové schránky, doporučeně)

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

sídlo: Plynárenská č.p. 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

Na vědomí (datové schránky, doporučeně)

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor dopravy, silničního hospodářství a správních agend, Ruská č.p. 155/3, 353 01 Mariánské Lázně 1