

# Městský úřad Ústí nad Orlicí

stavební úřad

Č.j.: MUUO/33936/2026/SÚ/rbr  
Číslo spisu: 7483/2026  
Spisová značka: 7483/2026  
Poč. listů: 13  
Poč. příloh: 2  
Poč. lis. př.: 2

Oprávněná úř. osoba: Mgr. Radka Brúnová  
Tel: 465 514 268/736 516 268  
E-mail: brunova@muuo.cz  
Datum: 7. května 2026  
Místo: Ústí nad Orlicí

## ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ STAVBY

### VÝROKOVÁ ČÁST

Stavební úřad Městského úřadu Ústí nad Orlicí, jako obecní stavební úřad věcně a místně příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve spojení s § 211 stavebního zákona, v řízení o povolení stavby posoudil podle § 193 a § 211 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou dne 20.04.2026 podali Michal Šalda, nar. 28.03.1997, České Libchavy 164, 561 14 České Libchavy a Markéta Šaldová, nar. 23.10.1997, Dukelská 316, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí, oba zastoupení na základě plné moci Ing. Tomášem Pirklem, nar. 05.05.1997, Horní Libchavy 14, 561 16 Libchavy (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení

#### I. Podle § 193, § 211 a § 212 stavebního zákona ve zrychleném řízení

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

záměr Z/2026/32437 s názvem: „Novostavba RD“ (dále jen „stavba“) na pozemku p. č. 221/20 (trvalý travní porost) v katastrálním území České Libchavy.

#### Stavba obsahuje:

- Novostavbu rodinného domu
- Sjezd na komunikaci
- Zpevněné plochy a terénní úpravy
- Vodovodní a elektrickou přípojku, splaškovou vyvážecí jímku (příp. kanalizační přípojku)

#### Popis stavby:

Dům bude součástí zástavby dalších samostatně stojících rodinných domů se zahradami. Objekt rodinného domu bude mít půdorysný tvar obdélníku. Bude se jednat o dvoupodlažní objekt (1.NP

*a podkroví) se sedlovou střechou se sklonem 35° s maximální výškou hřebene 8,080 m, která bude mít střešní okna. Obsahuje keramickou skládanou krytinu. Fasáda bude mít jeden odstín, lokálně obklad s imitací kameniva a bude zateplena pomocí EPS. Otvory budou tvořeny plastovými okny v odstínu dle investora. V 1. NP se bude nacházet technická místnost, zádveří, spíž, obývací pokoj s kuchyní, chodba, pokoj, koupelna a samostatné WC. V podkroví budou 2 pokoje, ložnice, koupelna, samostatné WC, sklad a chodba. Vedle objektu bude zpevněné nekryté stání pro dva osobní automobily, kde se také bude nacházet nový sjezd na pozemek.*

*Vodovodní přípojka bude napojena na stávající vodovodní přípojku na vodovodní řad. Objekt bude vybaven splaškovou vyvážecí jímkou. V budoucnu by měl být objekt napojen na odpadní splaškovou gravitační kanalizaci, která bude ústít do kanalizačního řadu obce. Dešťové srážkové vody budou svedeny venkovními dešťovými svody na pozemek stavebníka do nádrže, alternativně likvidovány nouzovým přepadem. Objekt bude napojen na stávající přípojku NN. Zdrojem tepla a ohřevu vody bude tepené čerpadlo na bázi vzduch/voda.*

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

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracoval Ing. Tomáš Pírk a autorizoval Jan Jindra, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0602959, v únoru 2026. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu. Projektant odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle této projektové dokumentace a její proveditelnost, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu, technologického zařízení včetně vlivů na životní prostředí.
2. Stavba se bude nacházet na pozemku p. č. 221/20 (*trvalý travní porost*) v katastrálním území České Libchavy, zařazeném v územním plánu do plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, která je k tomuto záměru určena.
3. Jelikož se stavba nachází na území s archeologickými nálezy, je stavebník ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů povinen oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, případně i oprávněné organizace svůj záměr a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu. K provedení archeologického výzkumu. Nejpozději 10 pracovních dní předem stavebník písemně oznámí vybranému archeologickému pracovišti zahájení zemních a stavebních prací.
4. Budou dodrženy podmínky stanovené v souhlasu Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, územní odbor Ústí nad Orlicí, dopravní inspektorát, č. j. KRPE-17496-2/ČJ-2026-171106 ze dne 24.02.2026, a to:
  - Plocha sjezdu bude odvodněna tak, aby srážková voda nevytékala na silnici. Sjezd bude zpevněný, bezprašný a jeho užíváním nesmí docházet k znečišťování silnice. Brána se nesmí otevírat do silnice a před garáží nebo krytým stáním musí být plocha pro odstavení vozidla, které je bude využívat.
  - Budou dodrženy rozhledové trojúhelníky. V rozhledových polích nesmí být překážka bránící ve výhledu vyšší než 0,75 m. Příпустné jsou ojedinělé překážky o šířce menší než 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (veřejné osvětlení, dopravní značení, strom). Po celou dobu existence připojení bude zajištěno, aby požadovaným rozhledům nebránily ani přechodné překážky (např. vegetace, shrnutý nebo navátý sníh). Tyto přechodné překážky budou v případě výskytu bezodkladně odstraňovány.

5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska vydaného Krajskou hygienickou stanicí Pardubického kraje, územní pracoviště Ústí nad Orlicí, č. j. KHSPA 05731/2026/HOK-UO ze dne 11.03.2026, a to:
  - Před uvedením tepelného čerpadla do trvalého provozu bude provedeno měření hluku z provozu navrženého tepelného čerpadla (včetně frekvenční analýzy) při max. výkonu tepelného čerpadla. Měření bude provedeno ve výhledovém chráněném venkovním prostoru staveb (hranice pozemku p. č. 221/1, k. ú. České Libchavy) v noční době.
6. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření k žádosti o souhlas s činností a/nebo s umístěním stavby v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín, č.j. 001174143971 ze dne 26.02.2026 a podmínky z vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě č.j. 001174143806 ze dne 26.02.2026.
7. Budou dodrženy podmínky stanoviska z pohledu dotyku na plynárenská zařízení společnosti GasNet Služby, s. r. o., IČ 27935311, Plynárenská 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno, č.j. 5003392446 ze dne 03.09.2025.
8. Bude dodržen souhlas, který vydala Obec České Libchavy, č. j. OUCL 33/2026/1 ze dne 19.02.2026.
9. Bude dodrženo požárně bezpečnostní řešení stavby, které vypracoval Ing. Jakub Šilha, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1006334, v únoru 2026. Jedná se o kategorii stavby I, která nevyžaduje posouzení Hasičského záchranného sboru.
10. Bude dodrženo statické řešení stavby, který vypracoval Ing. Ján Brehovský a autorizoval Ing. Róbert Černaj, ČKAIT 3000314, autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb.
11. Kopie všech vyjádření, stanovisek a souhlasů budou předány zhotoviteli stavby.
12. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci na staveništi, 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); nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích; nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky; nařízení vlády č. 101/2005 Sb. o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí; vyhláška č. 48/1982 Sb., kterou se stanoví základní požadavky k zajištění bezpečnosti práce a technických zařízení.
13. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a na ně navazující ustanovení příslušných technických norem.
14. Plánovaný konec realizace stavby je do 24 měsíců od vydání povolení.
15. Příjezd na stavbu bude zajištěn po stávajících místních a účelových komunikacích.
16. Při realizaci stavby bude zajištěna ochrana sousedních nemovitostí, ochrana chodců a vozidel.
17. Při provádění stavby bude zabezpečena ochrana podzemních a povrchových vod.
18. Při provádění stavebních prací budou dodrženy hygienické limity ekvivalentní hladiny akustického tlaku pro hluk ze stavební činnosti dle ustanovení § 12 odst. 9 a části B přílohy č. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

19. Stavební práce budou prováděny tak, aby ovzduší nebylo nepřiměřeně dotčeno znečišťováním poléťavým prachem.
20. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku ve vlastnictví stavebníka.
21. Stavebník musí zajistit takové opatření, aby nedošlo ke znečištění nebo poškození místní komunikace včetně příslušenství. Případné znečištění musí být neprodleně odstraněno. Ze strany stavebníka je nutné zajistit očištění vozidel stavby, aby nedocházelo k vyvážení nečistot na vozovku a tím k ohrožení bezpečnosti silničního provozu.
22. Stavebník je povinen vést přehledně záznamy o stavbě (stavební deník). U staveb, kde jsou stavebníky organizace, příp. právnické osoby, musí být označeno, kdo je stavebníkem, kdo stavbu provádí, jméno stavbyvedoucího a doba provádění stavby. Obsahové náležitosti stavebního deníku a způsob vedení stanoví příloha č. 12 vyhl. č. 131/2024, o dokumentaci staveb.
23. Před zahájením prací je stavebník povinen zajistit vytýčení všech podzemních a nadzemních sítí technického vybavení tak, aby nedošlo k jejich případnému poškození. Křížení, styk nebo souběh s jednotlivými sítěmi technického vybavení bude předem odsouhlasen s jejich jednotlivými vlastníky či správci. Před zahájením zemních prací je nutno ověřit přesnou polohu podzemního vedení ručně kopanými sondami a seznámit všechny pracovníky s jeho existencí.
24. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavbyvedoucího, který bude stavbu provádět včetně kontaktních údajů. Stavebník zajistí, aby na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby. Podle § 157 tato stavba vyžaduje projektovou dokumentaci pro provádění stavby.
25. Podle § 153 odst. 1 stavebního zákona pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby.
26. V souladu s § 161 odst. 1 stavebního zákona je stavebník povinen od zahájení stavby do jejího dokončení zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.
27. Před zahájením stavby stavebník umístí na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechá jej tam až do doby dokončení stavby.
28. Při nedodržení projektového řešení se stavebník – investor vystavuje nebezpečí postihu dle § 301–302 stavebního zákona.
29. Po dokončení stavby budou dotčené okolní nemovitosti uvedeny do původního stavu.
30. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k její realizaci.
31. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí v souladu s § 230 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Stavebník zajistí, aby před započítím užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí budou předloženy zejména následující doklady:
  - dokumentace skutečného provedení stavby (dojde-li k odchylkám proti stavebnímu povolení nebo ověřené projektové dokumentaci),
  - geometrický plán dle předpisů o KN,
  - zápis o odevzdání a převzetí stavby (pokud bude pořízen),

- 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,
- plná moc v případě zastupování stavebníka,
- stavební deník k nahlédnutí,
- doklady o požární odolnosti stropu nad 2.NP a případného výlezu do mezistřešního prostoru,
- revizi elektrického zařízení, revizi hromosvodu, revizi spalinové cesty
- a další podklady nezbytné pro vydání kolaudačního rozhodnutí.

### III. Podle § 9 odst. 1 a odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“)

#### u d ě l u j e

souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely z důvodu novostavby rodinného domu a zpevněných ploch na pozemku:

Pozemek čpp.	Katastrální území	Výměra záboru v m <sup>2</sup>	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
221/20	České Libchavy	264	1.036	7.44.00	II.	trvalý travní porost

**V souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF vymezuje OZPF orientačně odvody za odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 14.108,20 Kč.**

Odvod byl vypočítán podle části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 m<sup>2</sup> x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:

$$264 \times 6,68 \times 8 \times 1 = 14.108,20 \text{ Kč.}$$

V souladu s § 9 odst. 8 zákona o ZPF bude konečná výše odvodu stanovena podle § 11 odst. 2 zákona o ZPF, podle kterého o výši odvodu za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle přílohy k zákonu o ochraně ZPF po zahájení realizace záměru.

Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povoloovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, případně rozhodnutí o souhlasu.

OZPF stanovuje podle § 9 odst. 8 zákona o ZPF podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu:

1. Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy bude před započítáním prací vytyčena v terénu dle přiložené situace. Odnímaná plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškození okolní zemědělské půdy.

2. Realizací nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti. V případě negativního dotčení okolních zemědělských pozemků a zemědělských účelových komunikací bude neprodleně zajištěna odpovídající náhrada.
3. Budou minimalizovány negativní dopady předmětné akce na hydrologické a odtokové poměry v dotčeném území. Při zásahu stavby do stávajícího systému meliorací budou provedena následná opatření k zajištění a udržení jeho funkčnosti.
4. Na trvale odnímané části pozemku p. č. 221/20 v katastrálním území České Libchavy o celkové výměře 264 m<sup>2</sup> bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 79,20 m<sup>3</sup> ornice o mocnosti cca 0,30 m, stanovené na základě pedologického průzkumu. Sejmutá zemina z trvalého záboru bude rovnoměrně rozprostřena na zemědělský pozemek, ze kterého bude sejmuta, mimo dočasný a trvalý zábor dané akce, konkrétně na pozemek p. č. 221/20 v katastrálním území České Libchavy v množství 79,20 m<sup>3</sup>.
5. Skrytá zemina bude uložena a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování stavební činností, erozí, zaplevelováním a odcizováním do doby jejího zpětného rozprostření na nezastavěných částech pozemku. O činnostech souvisejících se skrývkou svrchních kulturních vrstev půdy, jejich dočasným uložením, ošetřováním a využitím bude veden protokol (pracovní deník), v němž budou uváděny veškeré skutečnosti nezbytné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin podle § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Deník bude při případné kontrole dodržování podmínek tohoto souhlasu předložen orgánu ochrany ZPF.
6. Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině na pozemku p. č. 221/20 v katastrálním území České Libchavy: dešťové vody z navrhovaného objektu budou jímány v akumuláční nádrži.

**IV. Podle § 17 odst. 1 písm. e) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)**

**u d ě l u j e**

souhlas se záměrem za předpokladu splnění těchto podmínek:

1. Během výstavby nesmí dojít ke znečištění prostředí, zejména nesmí dojít ke znečištění vod ropnými látkami.
2. Používané mechanizační prostředky musí být v dobrém technickém stavu a musí být dodržována preventivní opatření k zabránění případným úkapům či únikům ropných látek.
3. Opravy mechanizačních prostředků, tankování a parkování, musí být prováděny na zpevněných plochách k tomu určených.
4. Pokud by v průběhu zemních prací došlo k úniku pohonných hmot nebo mazacích látek, budou stavební práce okamžitě přerušeny, místo úniku ošetřeno příslušným sorbentem, kontaminovaná zemina bude odtěžena, odvezena na místo jejího zneškodnění a teprve poté bude pokračováno ve výstavbě. Staveniště pro tento účel bude vybaveno potřebnými sanačními pomůckami (lopata, krumpáč, vapex).

Účastníkem je dle § 27 odstavec 1 písmeno a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"):

- Michal Šalda, nar. 28.03.1997, České Libchavy 164, 561 14 České Libchavy
- Markéta Šaldová, nar. 23.10.1997, Dukelská 316, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

## ODŮVODNĚNÍ

### Odůvodnění k výroku I. a II.:

Dne 20.04.2026 podal stavebník žádost o vydání povolení pro výše uvedenou stavbu, tímto dnem bylo řízení o povolení záměru zahájeno.

Okruh účastníků řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona vymezil stavební úřad takto:

*Účastníci řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona. Stavebník:*

- Michal Šalda, České Libchavy 164, 56114 České Libchavy, zastoupen Ing. Tomášem Pirklem, Horní Libchavy 14, Horní Libchavy, 561 16 Libchavy
- Markéta Šaldová, Dukelská 316, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí, zastoupena Ing. Tomášem Pirklem, Horní Libchavy 14, Horní Libchavy, 561 16 Libchavy

*Účastníci řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona. Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:*

- Obec České Libchavy, České Libchavy 210, 561 14 České Libchavy

*Účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:*

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

*Účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona. Osoby, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:*

- Milan Kacálek, České Libchavy 137, 561 14 České Libchavy
- Ing. Antonín Kalousek, České Libchavy 199, 561 14 České Libchavy
- JUDr. Eva Kalousková, České Libchavy 199, 561 14 České Libchavy
- Zuzana Šaldová, České Libchavy 164, 561 14 České Libchavy
- Erik Šalda, České Libchavy 165, 561 14 České Libchavy
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábřdovice, 602 00 Brno 2

Povolení stavby je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, jelikož stavebník dle § 212 stavebního zákona o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a jsou splněny tyto podmínky:

- Obec, na jejímž území má být stavba uskutečněna, má vydaný územní plán,
- nejde o záměr EIA,
- nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo ustanovení odchylného postupu podle zákona ochraně přírody a krajiny,
- stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace

Stavební úřad v souladu s § 193 stavebního zákona posoudil, že předmětný stavební záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Dále stavební úřad posoudil soulad stavebního záměru s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Stanovenými podmínkami stavební úřad dále zabezpečil ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné stavby nebo zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem.

Stavební úřad ověřil, že předložená dokumentace je úplná, přehledná a že jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu a že je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

#### **Posouzení stavebního záměru z hlediska územního plánu:**

Záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným Územním plánem České Libchavy, ve znění změny č. 5, která nabyla účinnosti dne 29.09.2022. Pozemek p. č. 221/20 (*trvalý travní porost*) v katastrálním území České Libchavy se dle územního plánu nachází v zastavěném území ve funkční ploše BV – bydlení v rodinných domech – venkovské. Jde o funkční plochu, kterou je přípustné využívat k bydlení v rodinných domech, dále je přípustné zde umísťovat stavby s bydlením související (pergoly, bazény, kůlny, zpevněné plochy, garáže a přístřešky pro osobní automobily, související dopravní a technickou infrastrukturu apod.)

Současně územní plán stanoví pro funkční plochy BV v zastavěném území základní podmínky ochrany krajinného rázu, a to maximální výška všech navrhovaných objektů ve hřebeni, resp. na horní hraně atiky nepřekročí 900 cm od nejnižší úrovně původního přilehlého terénu po obvodu stavby; plocha stavebních pozemků v navrhovaných lokalitách bude max. 2000 m<sup>2</sup>; koeficient zastavění stavebních pozemků v navrhovaných lokalitách včetně zpevněných ploch bude max 35 %; podíl zeleně u stavebních pozemků v navrhovaných lokalitách bude min. 65 %.

Záměr stanovené základní podmínky ochrany krajinného rázu respektuje. Výška hřebene střechy rodinného domu je 8,08 m. Plocha pozemku p. č. 221/20 (*trvalý travní porost*) v katastrálním území České Libchavy je 1036 m<sup>2</sup>, kdy zastavěná a zpevněná plocha je 264 m<sup>2</sup>. Koeficient zastavění stavebních pozemků včetně zpevněných ploch je 25 %. Plocha zeleně, tj. nezpevněné plochy je 772 m<sup>2</sup> z plochy pozemku, tudíž koeficient zeleně je 75 %.

Žádost o vydání stavebního povolení byla doložena, i v průběhu řízení, těmito souhlasy, stanovisky, vyjádřeními a rozhodnutími:

- Projektová dokumentace vypracovaná Ing. Tomášem Pirklem a autorizovaná Janem Jindrou, autorizovaným technikem pro pozemní stavby, ČKAIT 0602959, v únoru 2026
- Požárně bezpečnostní řešení stavby vypracované Ing. Jakubem Šilhou, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1006334, v únoru 2026
- Statické řešení stavby vypracované Ing. Jánem Brehovským a autorizované Ing. Róbertem Černajem, ČKAIT 3000314, autorizovaným inženýr pro statiku a dynamiku staveb

- Závazné jednotné enviromentální stanovisko Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí, č. j. MUUO/12787/2026/ŽP/Jirg ze dne 01.04.2026
- Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, územní pracoviště Ústí nad Orlicí, č. j. KHSPA 05731/2026/HOK-UO ze dne 11.03.2026
- Souhlas Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, územní odbor Ústí nad Orlicí, dopravní inspektorát, č. j. KRPE-17496-2/ČJ-2026-171106 ze dne 24.02.2026
- Stanovisko Povodí Labe, státní podnik, č. j. PLa/2026/008342 ze dne 13.03.2026
- Vyjádření k žádosti o souhlas s činností a/nebo s umístěním stavby v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy společnosti ČEZ Distribuce, č.j. 001174143971 ze dne 26.02.2026, vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě č.j. 001174143806 ze dne 26.02.2026 a smlouva o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě č. 24\_SOP\_01\_4122257062 ze dne 12.01.2024.
- Stanovisko z pohledu dotyku na plynárenská zařízení společnosti GasNet Služby, s. r. o., č.j. 5003392446 ze dne 03.09.2025 a č. j. 5003511863 ze dne 16.02.2026
- Vyjádření o existenci sítě společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, č. j. VAK/UO/JD/26/0470 ze dne 26.02.2026 a smlouva o dodávce vody č. POM-2025-1-000421 ze dne 22.08.2025
- Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a. s., č. j. 43709/26 ze dne 16.02.2026
- Smlouva o zřízení služebnosti cesty ze dne 28.06.2022
- Protokol o provedení stanovení radonového indexu pozemku č. 078/2025
- Hydrogeologický průzkum vsakovacích poměrů z října 2025
- Inženýrskogeologický průzkum základových poměrů z října 2025
- Průkaz energetické náročnosti budov ze dne 04.03.2026
- Souhlas se stavbou udělili: obec České Libchavy, Erik Šalda, Zuzana Šaldová, Milan Kacálek, Ing. Antonín Kalousek, JUDr. Eva Kalousková

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

### Odůvodnění k výroku III:

Důvodem trvalého odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je novostavba rodinného domu a zpevněných ploch (zpevněná plocha) na pozemku

Pozemek čpp.	Katastrální území	Výměra záboru v m <sup>2</sup>	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
221/20	České Libchavy	264	1.036	7.44.00	II.	trvalý travní porost

**Na základě posouzení předložených podkladů dospěl orgán OZPF Městského úřadu Ústí nad Orlicí, že trvalé odnětí zemědělské půdy pro výše uvedenou výstavbu je možné.**

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 7.44.00 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 6,68 Kč za m<sup>2</sup> a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 42. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Dotčené pozemky jsou pod ochranou zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu obce České Libchavy, z hlediska funkčních ploch se na pozemku nachází plocha bydlení v rodinných domech (BV).

V souladu s § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje OZPF orientačně odvody za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 14.108,20 Kč.

Odvod byl vypočítán podle části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 m<sup>2</sup> x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:  
 $264 \times 6,68 \times 8 \times 1 = 14.108,20 \text{ Kč.}$

V souladu s § 9 odst. 8 zákona o ZPF bude konečná výše odvodu stanovena podle § 11 odst. 2 zákona, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru.

Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolení vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, popřípadě rozhodnutí o souhlasu.

Podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ZPF byly stanoveny podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu v návaznosti na § 8 zákona o ZPF, včetně plánu vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

Jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se samostatně nevydává dle § 21 odst. 4 zákona o ZPF. Takový souhlas je součástí jednotného environmentálního stanoviska, tak jak je tomu v tomto případě. Tímto souhlasem nejsou dotčeny žádné majetkoprávní ani uživatelské vztahy k dotčeným pozemkům. Žadatel je povinen plnit podmínky stanovené tímto souhlasem ode dne nabytí právní moci povolení záměru dle stavebního zákona.

**OZPF upozorňuje**, že v souladu s § 11 odst. 4 zákona o ZPF je povinný k platbě odvodů povinen orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušnému k rozhodnutí o odvodech doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne jeho platnosti a písemně oznámit zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

#### **Odůvodnění k výroku IV.:**

Novostavba RD se dotýká ochranného pásma II. stupně vodního zdroje – České Libchavy – vrt ČL-1, č. hydrologického pořadí 1-02-02-0340-00-0, vodní útvar HSL 0710 – Tichá Orlice od toku Dobroučka po tok Třebovka a v CHOPAV Východočeská křída. Stavba je situována na souřadnicích (S-JTSK) Y: 604942, X: 1067019.

Vodoprávní úřad podle § 17 odst. 1 písm. e) vodního zákona posoudil předložený záměr a shledal, že je možný, protože lze předpokládat, že jeho realizací nedojde k negativnímu ovlivnění vodních poměrů v dané lokalitě a ke zhoršení stavu záměrem dotčeného vodního útvaru a že záměr nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu dotčeného vodního útvaru.

Vzhledem k tomu, že předmětný zájem je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněných na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné environmentální stanovisko.

Z výše uvedených důvodů stavební úřad rozhodl tak, jak je ve výrokové části tohoto rozhodnutí uvedeno za použití právních předpisů ve výroku uvedených.

Povolání stavby vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje na úřední desce Městského úřadu Ústí nad Orlicí po dobu 15 dnů ode dne vydání.

## POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, a to do 15 dnů ode dne jeho doručení podáním u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. 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.

Odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému výroku rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost výroku nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti části Odůvodnění je nepřijímatelné (dle § 82 odst. 1 a 2 správního řádu).

Včas podané a přípustné odvolání má dle § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

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 (dle § 82 odst. 2 správního řádu).

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení předá stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabyde právní moci.

Povolání platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Případnou úhradu škod vzniklých např. na sousedních movitých či nemovitých věcech v souvislosti s realizací tohoto záměru lze uplatňovat pouze občanskoprávní cestou.

Petr Marčík  
vedoucí stavebního úřadu

Za správnost vyhotovení:  
Mgr. Radka Brůnová  
oprávněná úřední osoba

**Příloha:**

- situační výkres č. C.3
- pohledy - č. výkresu D1.1.10

**Správní poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, s variabilním symbolem 9181008601, stanovený podle položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000,- Kč, sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 4000,- Kč byl uhrazen dne 28.04.2026.

Tato písemnost musí být vyvěšena na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dní.

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne: .....

[www.ustinadorlici.cz/cs/urad/uredni-deska](http://www.ustinadorlici.cz/cs/urad/uredni-deska)

Razítko a podpis osoby, která potvrzuje vyvěšení/sejmutí z úřední desky a zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup (po sejmutí písemnosti prosíme o zaslání písemnosti zpět).

**Doručí se:**

*Účastníci řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona. Stavebník (zmocněnci do datové schránky):*

Šalda Michal, České Libchavy 164, 56114 České Libchavy, zastoupen Tomášem Pirklem, Horní Libchavy 14, Horní Libchavy, 561 16 Libchavy

Šaldová Markéta, Dukelská 316, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí, zastoupena Tomášem Pirklem, Horní Libchavy 14, Horní Libchavy, 561 16 Libchavy

*Účastníci řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona. Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (datovou schránkou):*

Obec České Libchavy, České Libchavy 210, 561 14 České Libchavy

*Účastníci řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona. Vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (datovou schránkou):*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2

*Účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona. Osoby, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (doporučeně):*

Milan Kacálek, České Libchavy 137, 561 14 České Libchavy

Ing. Antonín Kalousek, České Libchavy 199, 561 14 České Libchavy

JUDr. Eva Kalousková, České Libchavy 199, 561 14 České Libchavy

Zuzana Šaldová, České Libchavy 164, 561 14 České Libchavy

Erik Šalda, České Libchavy 165, 561 14 České Libchavy

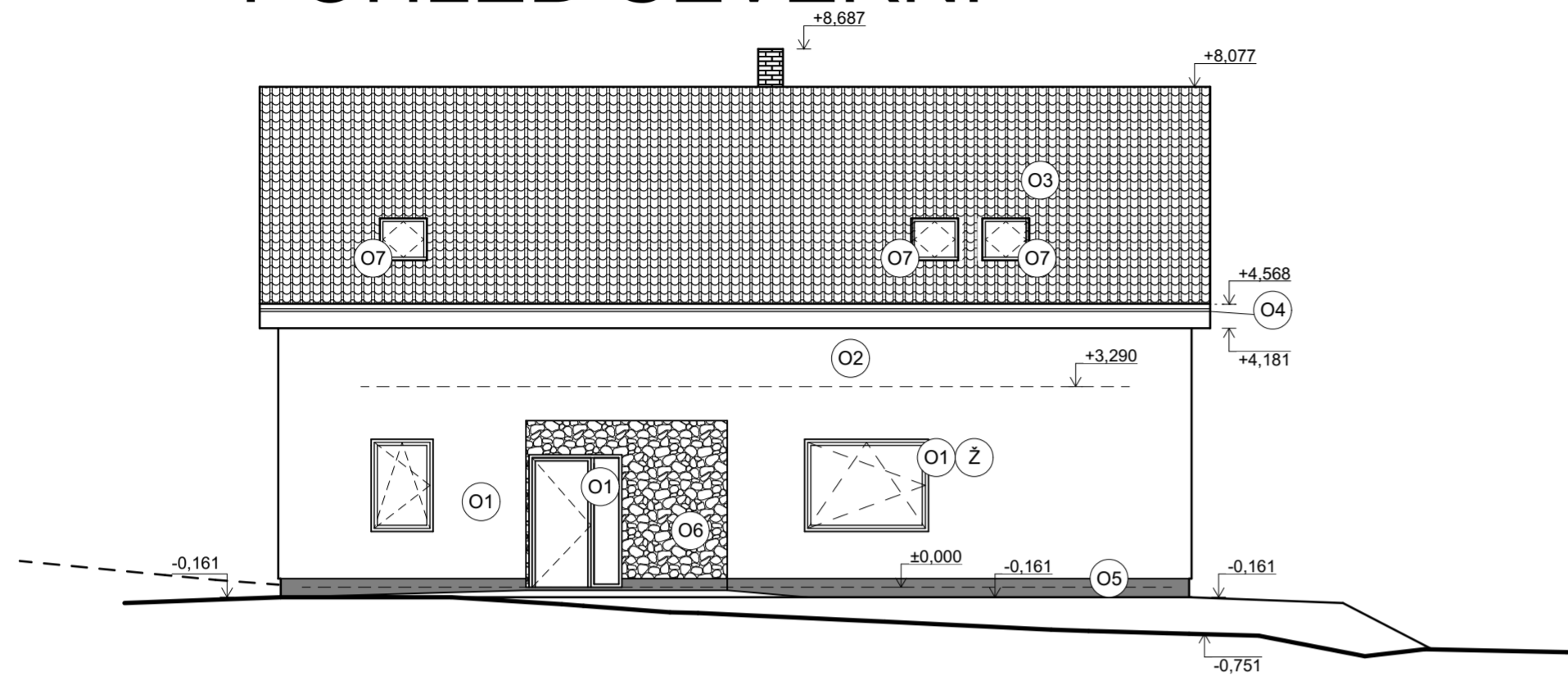
*Dotčené orgány (interně, datovou schránkou):*

Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor ŽP, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

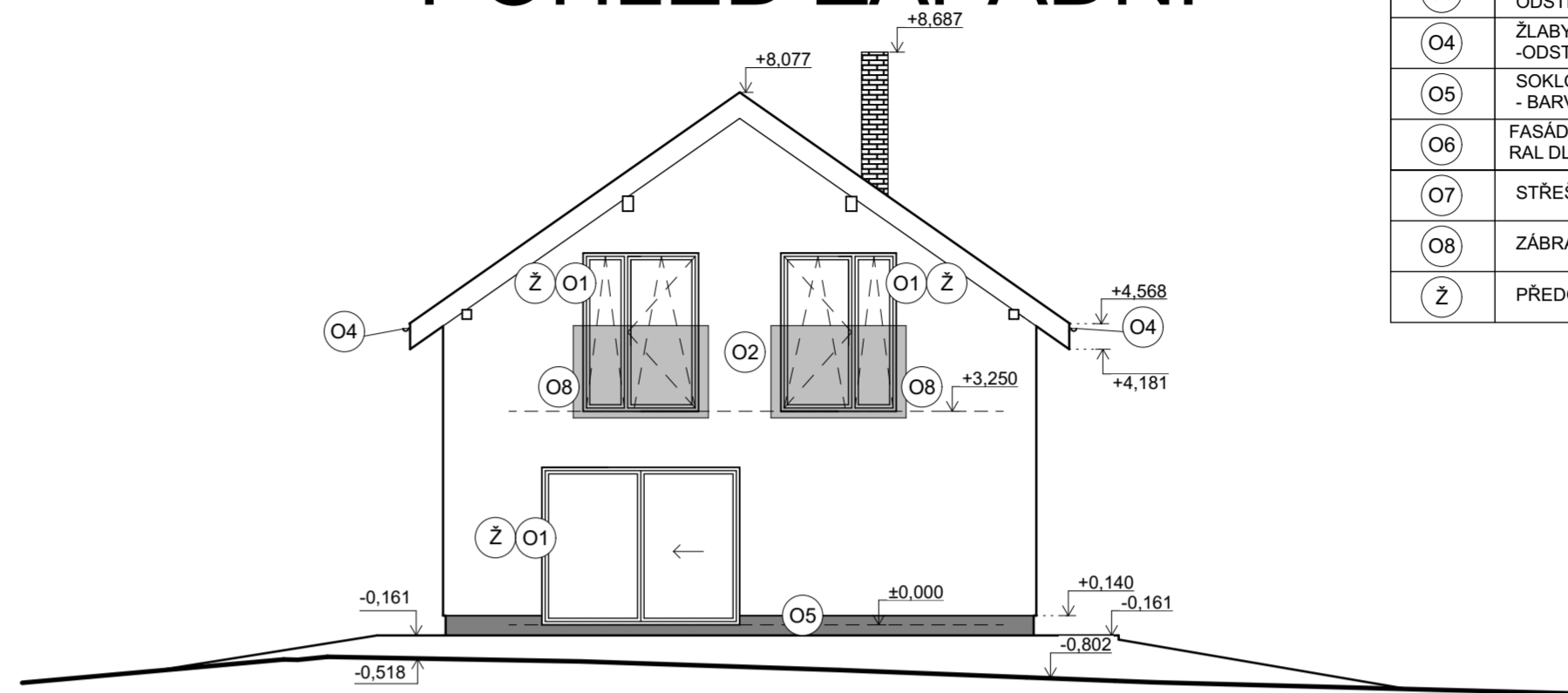
Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, územní pracoviště Ústí nad Orlicí, Smetanova 1390, 562 01 Ústí nad Orlicí 1

Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Ústí nad Orlicí – dopravní inspektorát, Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí 1

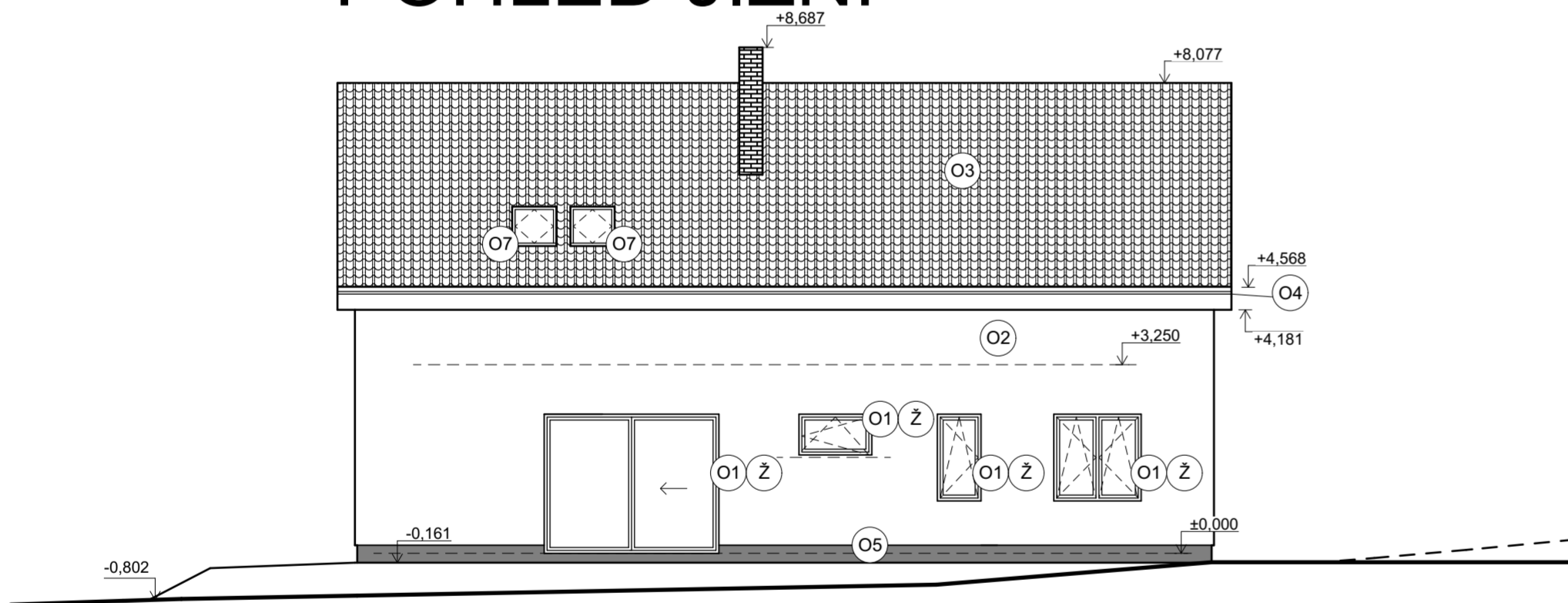
# POHLED SEVERNÍ



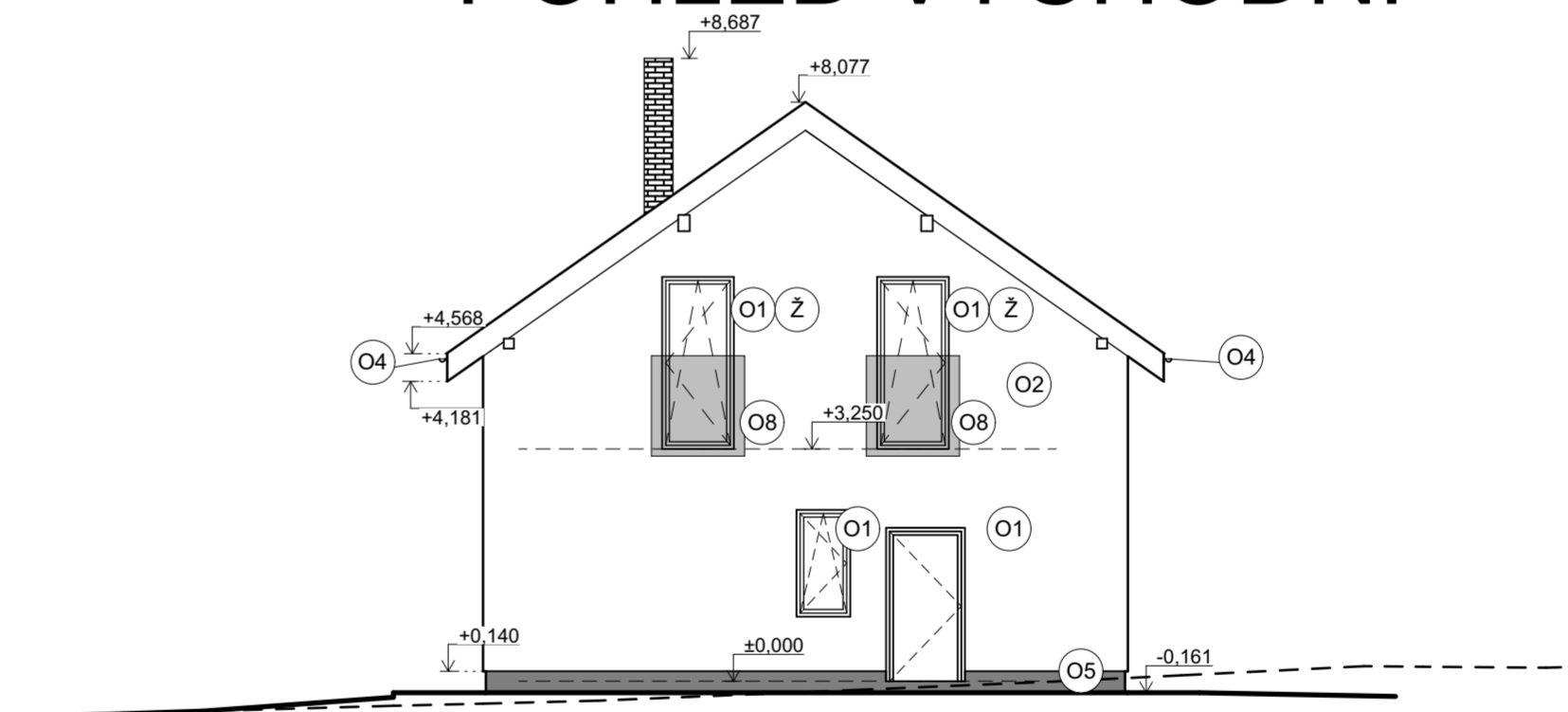
# POHLED ZÁPADNÍ



# POHLED JIŽNÍ



# POHLED VÝCHODNÍ



LEGENDA ODKAZŮ	
OZN.	POPIS
O1	PLASTOVÁ/HLINIKOVÁ OKNA, DVEŘE; BARVA A KONKRÉTNÍ TYP DLE INVESTORA; OKNA Uw=0,82, DVEŘE Ud=0,9, DVEŘE DO GARÁŽE Ud=0,9
O2	FASÁDNÍ OMÍTKA PROBARVENÁ, RAL DLE VÝBĚRU INVESTORA
O3	TMAVÁ SKLÁDANÁ KRYTINA (BETON), ODSŤÍN DLE VÝBĚRU INVESTORA
O4	ŽLABY A SVODY, TITANZINEK S POPLASTOVÁNÍM -ODSTÍN DLE INVESTORA
O5	SOKLOVÁ OMÍTKA / OBKLAD - BARVA A MATERIÁL DLE VÝBĚRU INVESTORA
O6	FASÁDNÍ KAM, OBKLAD, RAL DLE VÝBĚRU INVESTORA
O7	STŘEŠNÍ OKNO
O8	ZÁBRADLÍ
Ž	PŘEDOKENNÍ ŽALUZIOVÝ BOX V EPS

TATO DOKUMENTACE SLOUŽÍ PRO VYDÁNÍ STAVEBNÍHO POVOLENÍ A JAKO PODKLAD PRO DALŠÍ STUPNĚ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE. PRO REALIZACI STAVBY SE PŘEDPOKLÁDÁ ZHOTOVENÍ PROVÁDĚCÍ DOKUMENTACE S KONSTRUKČNÍMI DETAILY A ŘEŠENÍMI, NA ZÁKLADĚ SKUTEČNĚ VYBRANÝCH VÝROBCŮ STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ, KTERÉ BUDOU POUŽITÝ PŘI VÝSTAVBĚ OBJEKTU.

- KONKRÉTNÍ TEXTURU, BARVU, HRUBOST A CELKOVÝ VZHLED FASÁDY (OBKLAD, OMÍTKA ATD.) KONZULTOVAT S BAUMIT TECHNIKEM MARTINEM PRŮCHOU NA TEL. 725 989 679, VZORKOVÁ PRODEJNA NA ADRESE: STAVEBNINY TRADIX, DŘEVAŘSKÁ 906, HRADEC KRÁLOVÉ. NÁSLEDNĚ NECHTA UDĚLAT VZOREK A KONZULTOVAT S ING. MATĚJEM MACHAČEM  
- KZI A POVRCH FASÁDY ZAJISTIT U JEDNOHO DODAVATELE ČI KONZULTOVAT PÍSEMNĚ SI NECHAT SCVHÁLIT KOMBINACI OD RŮZNÝCH DODAVATELŮ

±0.000 (podlaha 1NP) = -1,303 m VZHLEDEM K BODU FIX (VIZ VÝKRES C.3)

Název akce: <b>NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU</b>		
Místo stavby:	č. p. 221/20, k.ú. České Libchavy	
Investor:	Michal Šalda, České Libchavy 164, 561 14 České Libchavy Markéta Šaldová, Dukelská 316, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí	
Zodpovědný projektant:	Jan Jindra ČKAIT: 0602959	Datum: únor 2026
Stupeň:	DSP	
Vypracoval:	Ing. Tomáš Pírk	Měřítko: 1:100
Název výkresu:	Č. paré:	Č. výkresu:
<b>POHLEDY</b>		<b>D.1.1.10</b>

