

Městský úřad Ústí nad Orlicí

stavební úřad

Č.j.: **MUUO/50199/2026/SÚ/nah**
Číslo spisu: 11265/2026
Spisová značka: **11265/2026**
Poč. listů: 12
Poč. příloh: 2
Poč. lis. př.: 2

Oprávněná úř. osoba: Bc. Natálie Hubálková
Tel: 465514275, 736516275
E-mail: hubalkova@muuo.cz
Datum: 16. června 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 ust. § 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 ust. § 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 § 184, § 193 a § 211 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou dne 05.05.2026 podal Ivo Hubáček, 30.04.1986, U Bažantnice 642, 561 51 Letohrad, zastoupený společností HP DOMY s.r.o., IČO 28603494, I. P. Pavlova 692/143, 783 01 Olomouc 18 (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení podle § 193, § 211 a § 212 stavebního zákona

ve zrychleném řízení

I.

vydává povolení

na stavbu Z/2026/86497 s názvem: „**novostavba RD**“ (dále jen „stavba“) na pozemku p. č. 976/223 (orná půda) v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí.

Popis stavby:

Navrhovaný rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený, bez obytného podkroví, založený na vyvýšených zákl. pasech a základové desce. Jedná se o rodinný dům s jednou bytovou jednotkou. Z celkového pohledu se jedná o rodinný dům klasického archetypu se valbovou střechou. Stavba bude napojena na vodovodní řád, splaškovou kanalizaci, přípojku NN. Na pozemku bude umístěna podzemní retenční nádrž na dešťové odpadní vody, voda bude dále využívána na pozemku pro závlivku zeleně. Přepad z akumulární nádrže bude řešen odčerpáváním přebytků do stávající dešťové kanalizace. Z východní strany je umístěn stávající sjezd na pozemek šířky 4,0 m. U objektu je navrženo parkovací stání pro 2 osobní auta a garáž jako součást RD. Terasa, přilehlá k domu, je orientována na jih.

Stavba obsahuje:

- SO 01 – Rodinný dům
- SO 02 – Zpevněné plochy
- SO 03 – Oplocení

SO 01 – Rodinný dům

- Jedná se o rodinný dům s jednou bytovou jednotkou. Maximální půdorysné rozměry domu jsou 17,1 x 16,0 m (zastavěná plocha 211,26 m²). Výška hřebene valbové střechy je + 5,50 m od ± 0,000. Na střeše bude položena skládaná krytina. Hlavní vstup do objektu je umístěn na východní straně domu, z obývacího pokoje v jižní části domu je možný vstup do zahrady. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, bez podkroví a založený na vyvýšených základových pasech a základové desce. Konstrukce domu je zděná. Fasáda bude zateplena systémem ETICS. Střecha je řešena jako valbová o sklonu 22°. Konstrukce krovu je vazníková dřevěná. Vytápění místností je zajištěno tepelným čerpadlem vzduch/voda značky Viessmann 222-S s integrovaným zásobníkem TUV 190 v kombinaci s nízkoteplotním podlahovým vytápěním. Větrání objektu bude řešeno přirozeně okny v kombinaci s klimatizací. Vnitřní vodovod a kanalizace budou v objektu provedeny standardním způsobem.

SO 02 – Zpevněné plochy

- Zpevněné plochy budou pojezdné a pochozí. Sjezd, terasa a chodník bude proveden s bezprašným povrchem – betonová zámková dlažba. Po dokončení výstavby budou ostatní plochy na stavebním pozemku pokryty ornici a zatravněny.

SO 03 – Oplocení

- Nově dojde k vybudování oplocení na parcele investora a to je řešeno jako živý plot s výškou max. 1,5 m, případně jako přerušovaný.

II. Stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracoval Ing. Michal Puszkailer, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, č. autorizace 0011784 ČKAIT. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Bude dodrženo požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované v říjnu 2025 Ing. Pavlem Beranem, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, č. autorizace 1104145 ČKAIT. Jedná se o kategorii stavby I, která nevyžaduje posouzení Hasičského záchranného sboru.
3. Stavba se bude nacházet na pozemku p. č. 976/223 (orná půda) v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí, zařazeném v územním plánu do plochy BI - bydlení individuální, která je k tomuto záměru určena.
4. 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 svůj záměr Archeologickému ústavu AV ČR, případně i oprávněné organizaci, a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu.
5. Před zahájením prací je stavebník povinen zajistit vytyčení 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.
6. Budou dodrženy podmínky uvedené ve sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín, č.j. 0102462494 ze dne 20.01.2026, podmínky z vyjádření k projektové dokumentaci stavby pod č.j. 001173277029 ze dne 10.02.2026 a dále podmínky uvedené ve vyjádření k žádosti o souhlas s činností/umístěním stavby v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy č.j. 001173954425 ze dne 16.02.2026.

7. Budou dodrženy podmínky stanoviska z pohledu dotyku na plynárenská zařízení společnosti GasNet Služby, s. r. o., IČ 27935311, Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, č.j. 5003492053 ze dne 23.01.2026.
8. Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření k průběhu podzemních vedení, k napojení na podzemní vedení a k projektové dokumentaci obchodní firmy TEPVOS, spol. s r. o., IČ 25945793, Královéhradecká 1566, 562 01 Ústí nad Orlicí, č.j. TEP/543/2026/HL ze dne 31.03.2026.
9. Budou dodrženy podmínky z vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací (dále jen SEK) a stanovení podmínek pro provádění stavebních prací v blízkosti vedení SEK společnosti Kabelová televize Ústí nad Orlicí spol. s r. o, ze dne 25.05.2026.
10. Bude dodržena podmínka uvedená v souhlasu s napojením přepadu retenční nádrže, který vydalo Město Ústí nad Orlicí dne 11.05.2026 pod č.j.: MUUO/40815/2026/MPO/ur, a to:
 - vlastník připojované nemovitosti osadí přípojku dešťové kanalizace zpětnou klapkou.
11. Bude dodržena podmínka ze souhlasu Města Ústí nad Orlicí ze dne 04.02.2026 pod č.j.: MUUO/4540/2026/MPO/ur, a to:
 - k realizaci stavebních prací na pozemku dojde až po pravomocném provedení vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
12. Kopie všech vyjádření, stanovisek a souhlasů budou předány zhotoviteli stavby.
13. Stavebník je povinen vést přehledně 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.
14. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který ji bude provádět a u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
15. Stavebník zajistí, aby na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby. Podle ust. § 157 tato stavba vyžaduje projektovou dokumentaci pro provádění stavby.
16. Podle ust. § 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.
17. V souladu s ust. § 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.
18. 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.
19. 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.

20. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a na ně navazující ustanovení příslušných technických norem.
 21. Příklad na stavbu bude zajištěn po stávajících místních komunikacích.
 22. Při realizaci stavby bude zajištěna ochrana sousedních nemovitostí, ochrana chodců a vozidel. Po dokončení stavby budou dotčené okolní nemovitosti uvedeny do původního stavu.
 23. Při provádění stavby bude zabezpečena ochrana podzemních a povrchových vod.
 24. 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.
 25. Stavební práce budou prováděny tak, aby ovzduší nebylo nepřiměřeně dotčeno znečišťováním poléťavým prachem.
 26. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku ve vlastnictví stavebníka.
 27. 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.
 28. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k její realizaci.
 29. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí v souladu s ust. § 230 odst. 2 stavebního zákona. Stavebník zajistí, aby před započítáním užívání stavby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy. K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí budou předloženy zejména doklady dle § 232 odst. 2 stavebního zákona.
- III. Podle § 9 odst. 1, v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o ZPF“)

uděluje

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

Pozemek poz.p.č.	Katastrální území	Výměra záboru v m ²	Výměra pozemku v m ²	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
976/223	Hylváty	312	1.180	7.44.00	II.	orná půda

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF se vymezují orientačně odvody za odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 16.673,30 Kč.

Odvod byl vypočítán podle části D zákona o ZPF a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů (dále „oceňovací vyhláška“) a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o stanovení tříd ochrany“).

Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 m² x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:

$$312 \times 6,68 \times 8 \times 1 = 16.673,30 \text{ Kč.}$$

V souladu s ust. § 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 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.

Souhlas se uděluje za dodržení těchto podmínek nezbytných 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 poškozování 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 poz. p. č. 976/223 v kat. území Hylváty o celkové výměře 312 m² bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 93,6 m³ ornice o mocnosti cca 0,3 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 poz. p. č. 976/223 v kat. území Hylváty v množství 93,6 m³.
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 ust. § 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 poz. p. č. 976/223 v kat. území Hylváty: dešťové vody z navrhovaného objektu budou jímány v retenční nádrži.

Účastníkem je dle § 27 odstavec 1 písmeno a) správního řádu:

- o Ivo Hubáček, 30.04.1986, U Bažantnice 642, 561 51 Letohrad, zast. společností HP DOMY s.r.o., IČO 28603494, I. P. Pavlova 692/143, 783 01 Olomouc 18.

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

ODŮVODNĚNÍ

Dne 05.05.2026 podal stavebník žádost o vydání povolení stavby pro výše uvedenou stavbu, tímto dnem bylo řízení zahájeno. Dne 20.05.2026 byla tato žádost doplněna prostřednictvím Portálu stavebníka.

Okruh účastníků stavební úřad vymezil následovně:

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

- Ivo Hubáček, 30.04.1986, U Bažantnice 642, 561 51 Letohrad, zast. HP DOMY s.r.o., IČO 28603494, I. P. Pavlova 692/143, 783 01 Olomouc 18.

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

- Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí 1.

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 (který není stavebníkem):

- Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí 1,
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2,
- TEPVOS, spol. s r.o., Královéhradecká 1566, 562 01 Ústí nad Orlicí 1.

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

- Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí 1,
- Simona Koubková, Písečník 1577, 562 01 Ústí nad Orlicí 1,
- Adam Dostálek, Heranova 1235, 562 06 Ústí nad Orlicí 6,
- Roman Dostálek, Heranova 1235, 562 06 Ústí nad Orlicí 6,
- Nela Dostálková, Heranova 1235, 562 06 Ústí nad Orlicí 6,
- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábřdovice, 602 00 Brno 2,
- Kabelová televize Ústí nad Orlicí, spol. s r. o., Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí 1.

Na pozemek p. č. 976/223 v k. ú. Hylváty byla dne 24. 10. 2024 uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní. Stavební úřad ověřil prostřednictvím nahlížení do katastru nemovitostí, že u předmětného pozemku je aktuálně vyznačena změna právního vztahu. Po uplynutí zákonné lhůty pro povolení vkladu do katastru nemovitostí se nabyvatelem předmětného pozemku stane Ivo Hubáček.

Odůvodnění výroku I.-II.

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

- Město Ústí nad Orlicí, na jejímž území má být stavba uskutečněna, má vydaný územní plán,
- nejde o záměr EIA,
- nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo ustanovení odchýlného postupu podle zákona ochrany přírody a krajiny,
- stavba splňuje požadavky uvedené v ust. § 193 stavebního zákona,
- stavebník doložil souhlas všech účastníků řízení se záměrem.

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 požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem.

Stavební úřad ověřil, že předložená dokumentace je úplná, přehledná a že jsou v ní v odpovídající míře řešeny 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 záměru z hlediska územního plánování

Záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným Územním plánem Ústí nad Orlicí, ve znění změny č. 4, která nabyla účinnosti dne 13.02.2025. Pozemek p. č. 976/223 v katastrálním území Hylváty se podle platného Územního plánu Ústí nad Orlicí nachází mimo zastavěné území v zastavitelné ploše Z.H09 s funkčním zařazením BI – bydlení individuální. 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.).

V územním plánu je dále pro využití zastavitelné plochy Z.H09 stanovena tato specifická podmínka, a to dodržet vydaný Regulační plán obytné zóny "Nová Dukla" Ústí nad Orlicí.

Navržený záměr stanovenou specifickou podmínkou respektuje – posouzení souladu záměru s regulačním plánem je uvedeno níže. Z tohoto posouzení je zřejmé, že záměr regulační plán respektuje.

Současně územní plán stanoví pro zastavitelné plochy BI – rodinné domy izolované podmínky prostorového uspořádání zástavby, a to maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví; výšková hladina ostatních staveb na pozemku RD do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu; minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům 600 m²; koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku maximálně 0,25 (zpevněné plochy se do zastavěné plochy nezapočítávají); na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Navržený záměr stanovené podmínky prostorového uspořádání zástavby respektuje – rodinný dům je navržen o jednom nadzemním podlaží, ostatní stavby (budovy) na pozemku nejsou záměrem navrhovány. Velikost dotčeného pozemku je 1180 m². Zastavěná plocha navrhovaného rodinného domu bude 211,26 m² a koeficient zastavění je tedy 0,18. Parkovací stání pro 2 osobní automobily bude řešeno na zpevněné ploše na pozemku pro rodinný dům, zároveň bude součástí domu garáž.

Územní plán také stanovuje charakter a strukturu zástavby, kdy nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném ve schématu S2 Charakter a struktura zástavby a v kapitole f.3) textové části územního plánu. Schéma S2 stanovuje charakter zástavby v dané ploše jako „Nízkopodlažní zástavba s orientací k veřejnému prostranství“. Textová část územního plánu kap. f.3) dále uvádí: „Zástavba vytváří obvykle bloky domů. Vyskytují se řadové domy, ale i domy izolované dodržující většinou uliční či stavební čáru. Výšková hladina do 2 N.P. a podkroví. Skupiny domů vznikají často ve stejném období, a mají proto obdobný charakter (podlažnost, zastřešení, řešení fasád).“

Navržený záměr stanovený charakter a strukturu zástavby respektuje – bude umístěn samostatně stojící zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepený, půdorysu ve tvaru písmene L, zastřešený

valbovou střechou se sklonem 22° s max. výškou hřebene + 5,5 m od úrovně čisté podlahy ($\pm 0,000$), dodržující stavební čáru.

Pozemek dotčený záměrem se dále nachází v ploše, pro kterou je vydán Regulační plán obytné zóny "Nová Dukla" Ústí nad Orlicí, který nabyl účinnosti dne 17.06.2010. Stavební úřad tedy dále posuzoval navrhovaný záměr z hlediska souladu s tímto regulačním plánem. V regulačním plánu se pozemek p. č. 976/223 v k. ú. Hylváty nachází v ploše pro bydlení v rodinných domech (2-BR/2) – parcela č. 12.

Zároveň jsou regulačním plánem pro umístění zástavby na pozemku p. č. 976/223 stanoveny následující podmínky:

- objekty rodinných domů budou osazeny na stavební čáry ve vzdálenostech 5 m od hranice oddělující vymezené pozemky pro bydlení od veřejného prostranství (zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k navržené komunikaci, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň část hlavní fasády objektu leží na stavební čáře; případné odskočení části hlavního objektu nebo garáže musí být v místě přilehlého veřejného prostranství, ze kterého je navržen vjezd na pozemek, rovnoběžně se stavební čarou) – dle celkového situačního výkresu stavby je rodinný dům umístěn rovnoběžně se stavební čarou ve vzdálenosti 5 m od hranice stavebního pozemku s veřejným prostranstvím,
- stavební hranice pro rodinné domy je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 16 m; odstupy na okrajích pozemků jsou 3,5 m – dle celkového situačního výkresu stavby jsou stavební hranice 16 m a odstupy na okrajích pozemků 3,5 m respektovány.
- stavební čára a hranice vymezují část plochy pozemku pro umístění hlavního objektu a garáže; stavby, které nevyžadují povolení stavebního úřadu, musí být vzdáleny min. 2 m od hranice pozemku – další stavby (budovy) na pozemku nejsou záměrem navrhovány,
- úroveň $\pm 0,0$ – výškové osazení vstupního podlaží (v ose objektu) bude 0,3 – 0,5 m nad výškou osy přilehlé komunikace – rodinný dům (podlaha v 1. NP) bude osazen ve výšce 0,32 m nad přilehlou komunikací,
- zástavba je navržena nepodsklepená; podsklepení je podmíněně přípustné za podmínky, že základové poměry budou dle vypracovaného posudku vhodné – rodinný dům je navržen nepodsklepený,
- architektonické a hmotové řešení objektů nesmí narušit charakter, měřítko a obraz města – v řešeném území se jedná hlavně o dálkové pohledy na město a průhledy na dominanty města – je navrhován rodinný dům typu bungalov, kdy okolní zástavbu tvoří resp. budou tvořit pouze rodinné domy tj. charakter, měřítko ani obraz města nebudou narušeny,
- základní typ zastřešení hlavních objektů a doplňkových staveb – šikmé střechy (sedlové, valbové, stanové, bungalovy) a ploché střechy – zastřešení rodinného domu je navrženo valbovou střechou se sklonem 22°,
- hřebeny šikmých střech nad hlavní hmotou objektu budou orientovány rovnoběžně s přilehlým veřejným prostranstvím, ze kterého je navržen vjezd na pozemek – hřeben střechy je orientován rovnoběžně s komunikací, ze které je navržen vjezd na pozemek,
- oplocení – uliční – bude přerušované (s možností průhledu), přípustné jsou živé zelené ploty, použití drátěného pletiva není přípustné, pilíře pro osazení připojovacích elektroměrových skříní a hlavního uzávěru plynu budou součástí oplocení a budou limitovat výšku oplocení do ulice - max. 1,5 m – oplocení pozemku do ulice bude řešeno jako živý plot s výškou max. 1,5 m případně jako přerušované.

Odůvodnění výroku III.

Stavební úřad stavebníkovi udělil souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na základě souhlasného závazného stanoviska (JES) Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru životního prostředí ze dne 13.03.2026 pod č. j. MUUO/11845/2026/ŽP/Jirg.

Důvodem trvalého odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je stavba rodinného domu a zpevněných ploch na pozemku:

Pozemek poz.p.č.	Katastrální území	Výměra záboru v m ²	Výměra pozemku v m ²	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
976/223	Hylváty	312	1.180	7.44.00	II.	orná půda

Na základě posouzení předložených podkladů dospěl příslušný orgán, 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 do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle oceňovací vyhlášky je 6,68 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 42. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Dotčený pozemek je pod ochranou zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu města Ústí nad Orlicí, z hlediska funkčních ploch se na pozemku nachází plocha bydlení individuální (BI).

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje OZPF orientačně odvody za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 16.673,30 Kč.

Odvod byl vypočítán podle části D zákona o ZPF, podle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky a podle vyhlášky o stanovení tříd ochrany.

Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 m² x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:

$$312 \times 6,68 \times 8 \times 1 = 16.673,30 \text{ Kč.}$$

V souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona o ZPF bude konečná výše odvodu stanovena podle § 11 odst. 2, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu 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 povolovacího aktu 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.

Příslušný orgán upozorňuje, že v souladu s § 11 odst. 4 zákona o ZPF je povinný k platbě odvodů povinen orgánu 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.

Žádost o vydání stavebního povolení byla doložena, i v průběhu řízení, těmito podklady:

- souhlas vlastníka pozemku na situačním výkresu - Město Ústí nad Orlicí,
- dokumentace, kterou vypracoval Ing. Michal Puszkailer, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, č. autorizace 0011784 ČKAIT,
- požárně bezpečnostní řešení stavby vypracované v říjnu 2025 Ing. Pavlem Beranem, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, č. autorizace 1104145 ČKAIT,
- závazné stanovisko Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru životního prostředí dne 13.03.2026 pod č. j. MUUO/11845/2026/ŽP/Jirg,
- stanovisko Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru školství, kultury, sportu, cestovního ruchu a propagace ze dne 18.05.2026 pod č. j. MUUO/41419/2026/ŠKCP/klick,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, ze dne 23.02.2026 pod č. j. KHSPA 03676/2026/HOK-UO,
- sdělení a vyjádření vlastníků technické infrastruktury: ČEZ Distribuce, a. s.; ČEZ ICT Services, a. s.; Telco Infrastructure, s.r.o.; Telco Pro Services, a. s.; CETIN a.s.; GasNet Služby, s.r.o.; Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s.; TEPVOS, spol. s r.o.,
- vyjádření městské architektky Ing. arch. Petry Coufal Skalické ze dne 13.05.2026,
- stanovení radonového indexu pozemku,
- smlouva o připojení k distribuční soustavě – ČEZ Distribuce, a. s.,
- souhlas Města Ústí nad Orlicí jako vlastníka předmětného a sousedního pozemku ze dne 04.02.2026, č. j. MUUO/4540/2026/MPO/ur,
- souhlas Města Ústí nad Orlicí s napojením přepadu retenční nádrže ze dne 11.05.2026, č. j. MUUO/40815/2026/MPO/ur,
- souhlasy dalších účastníků řízení na situačním výkresu.

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

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 dni 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 nepřipustné (dle § 82 odst. 1 a 2 správního řádu).

Včas podané a přípustné odvolání má dle ust. § 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 nenabude právní moci.

Povolení 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.

Při nedodržení projektového řešení se stavebník - investor vystavuje nebezpečí postihu dle § 301 - 302 stavebního zákona.

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

Bc. Natálie Hubálková
oprávněná úřední osoba

Příloha:

- situační výkres
- pohledy

Správní poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, s variabilním symbolem 9181008632, stanovený podle položky 18 odst. 1, písm. a) ve výši 4000,- Kč, sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 4000,- Kč byl uhrazen dne 03.06.2026.

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

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 (doporučeně, do vlastních rukou; do datové schránky):

HP DOMY s.r.o., I. P. Pavlova 692/143, Slavonín, 783 01 Olomouc 18, DS: PO, 26defyu – zmocněnec stavebníka

Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí 1

Simona Koubková, Písečník 1577, 562 01 Ústí nad Orlicí 1

Adam Dostálek, Heranova 1235, 562 06 Ústí nad Orlicí 6, DS: FO, rdkxksm

Roman Dostálek, Heranova 1235, 562 06 Ústí nad Orlicí 6, DS: FO, avb6gty

Nela Dostálková, Heranova 1235, 562 06 Ústí nad Orlicí 6, DS: FO, 7ywfbq5

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2, DS: PO, v95uqfy

GasNet Služby, s.r.o., Plynářská 499/1, Zábřovice, 602 00 Brno 2, DS: PO, jnnyjs6

Kabelová televize Ústí nad Orlicí, spol. s r. o., Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, DS: PO, q28es7s

TEPVOS, spol. s r.o., Královéhradecká 1566, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, DS: PO, 5guvvxa

Dotčené orgány (interně; do datové schránky):

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

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, DS: OVM, 23wai86

Na vědomí dle § 188 stavebního zákona

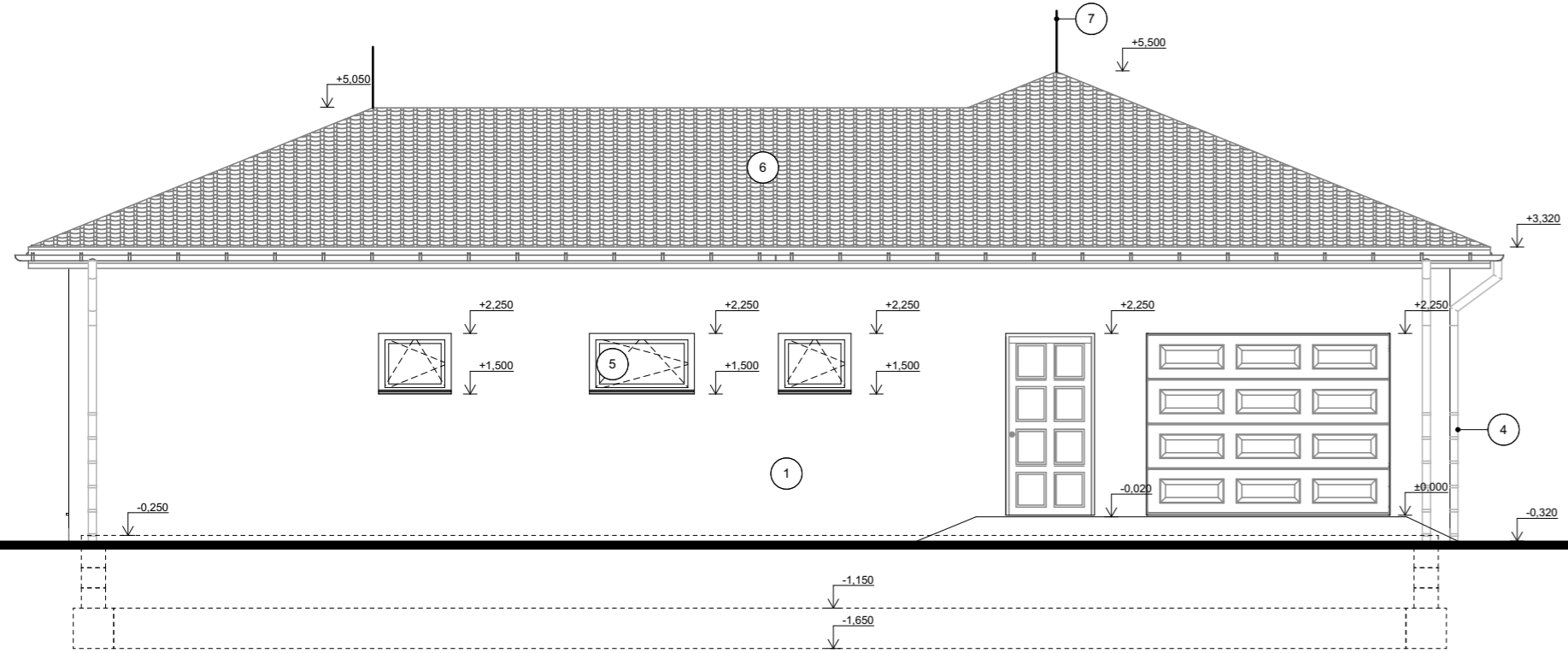
Hlavní projektant (do datové schránky):

Ing. Michal Puszkailer, Bohutínská 965, 789 61 Bludov, DS: PFO, q5zew3x

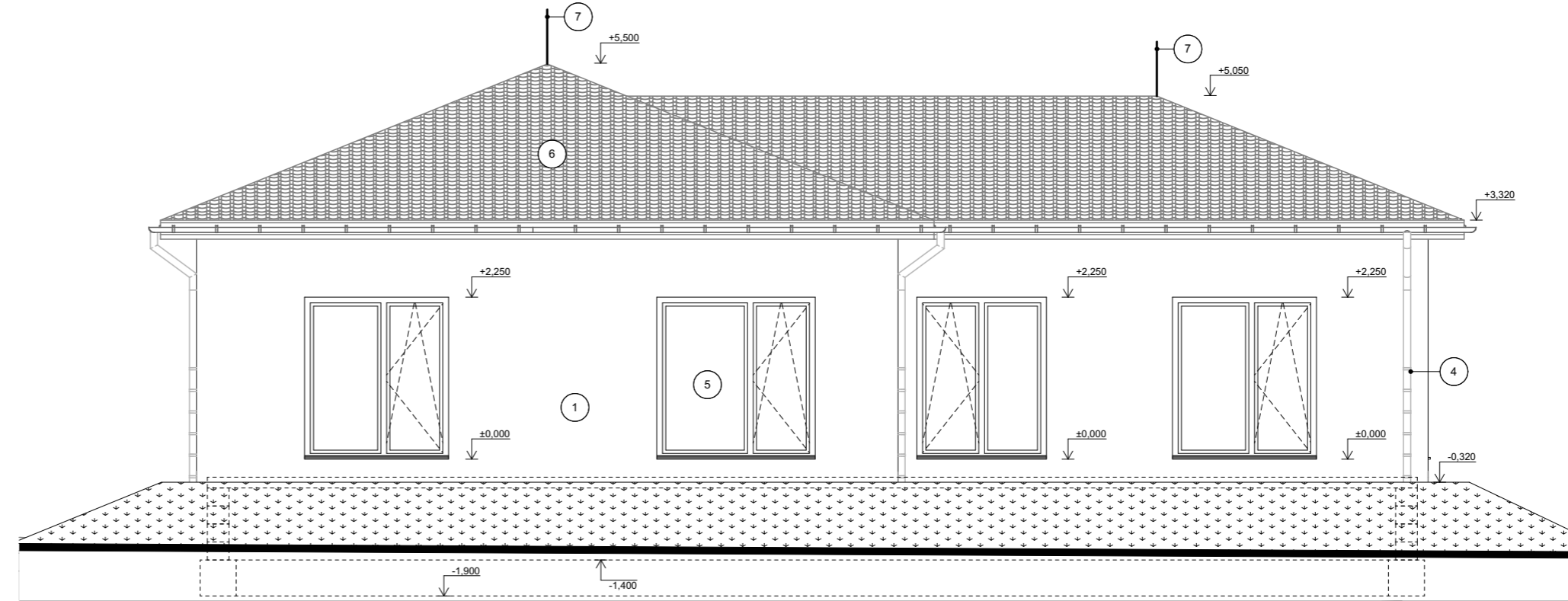
K vyvěšení na úřední desce

Městský úřad Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí

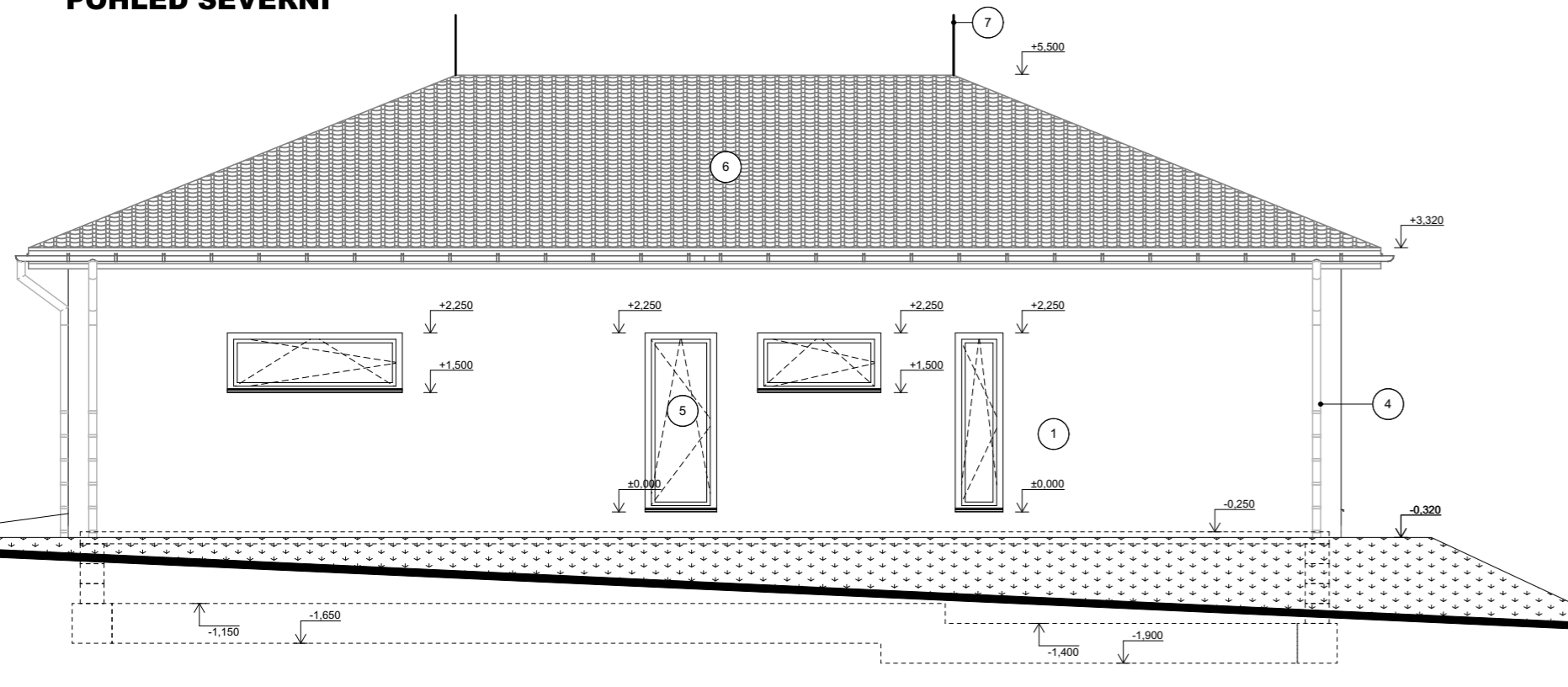
POHLED VÝCHODNÍ



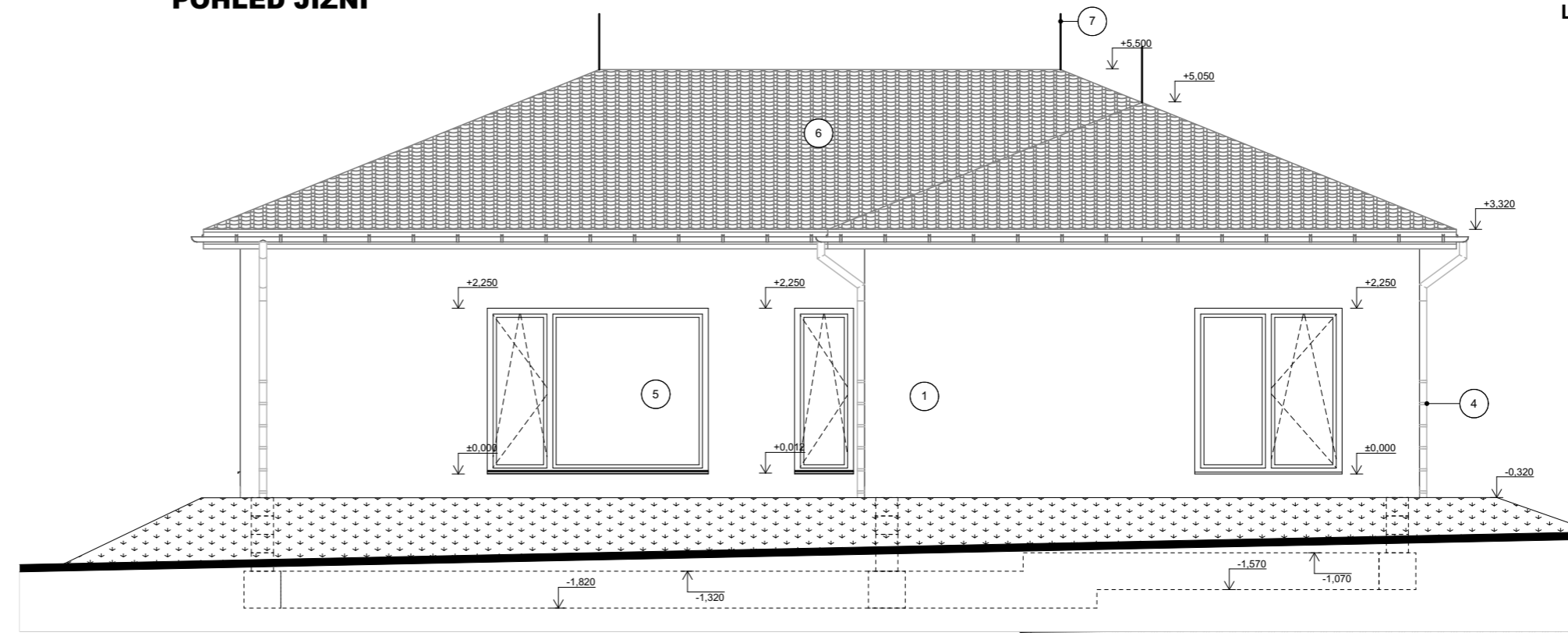
POHLED ZÁPADNÍ



POHLED SEVERNÍ



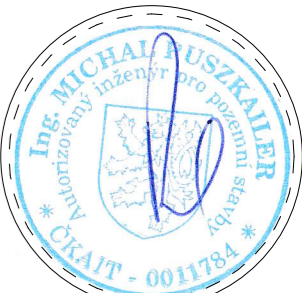
POHLED JIŽNÍ



LEGENDA MATERIÁLŮ:

- 1 FASÁDNÍ TEPELNĚ IZOLAČNÍ OMÍTKA - BILÁ SVĚTLÁ, BARVA DLE VÝBĚRU INVESTORA
- 2 SOKL - STŘEDNĚZRNÝ MARMOLIT - BARVA DLE INVESTORA
- 3 PODBITÍ STŘECHY - BARVA DLE INVESTORA
- 4 KLEMPÍŘSKÉ PRVKY - BARVA ČERNÁ
- 5 VÝPLNĚ OTVORŮ - 3 SKLO + 6-TI KOMOROVÉ PLASTOVÉ OKNO DEKOR dle výběru investora - např. **Windek, Vekra, Otherm**
- 6 STŘEŠNÍ KRYTINA SKLÁDANÁ např. **TONDACH, Betonpres**
- 7 HROMOSVOD

Autorizace



DLE VYHLÁŠKY Č. 131/2024 SB. O DOKUMENTACI STAVEB TATO PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE SLOUŽÍ PRO ZISKÁNÍ POTŘEBNÝCH POVOLENÍ A NENÍ TAK URČENA JAKO PŮKLD K PROVEDENÍ STAVBY! ZHOTOVITEL PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE SI VYHRADŽUJE PRAVO DLE ZÁKONA ČÍSLO 121/2000 SB. O PŘÁVU AUTORSKÉM NA ZÁKLADĚ KTERÉHO NESMÍ BYT TOTO DÍLO POSKYTNUTO TŘETÍM OSOBÁM BEZ SOUHLASU ZHOTOVITĚLE.

AUTORIZOVANÝ INŽENÝR:	Ing. Michal Puszkailer, Bohutínská 965, 789 61 Bludov, ČKAJIT 0011784 ID q5zew3x, vyjadrovacky@post.cz, +420 725 207 385	DATUM	06/2025
INVESTOR:	Ivo Hubáček, U Bažantnice 642, 56151, Letohrad	STUPEN	
AKCE :	Novostavba rodinného domu p.č. 976/223, k.ú. Hylváty [775339]	Dokumentace pro povolení stavby - DSP	
NÁZEV VÝKRESU :	POHLEDY	FORMÁT	4xA4
		MĚŘITKO	1:80
		ČÍSLO PŘÍLOHY	1.06.