

# Městský úřad Ústí nad Orlicí

## stavební úřad

Č.j.: **MUUO/59177/2026/SÚ/nah**  
Číslo spisu: 13137/2026  
Spisová značka: **13137/2026**  
Poč. listů: 12  
Poč. příloh: 3  
Poč. lis. př.: 5

Oprávněná úř. osoba: Bc. Natálie Hubálková  
Tel: 465514275, 736516275  
E-mail: hubalkova@muuo.cz  
Datum: 9. července 2026  
Místo: Ústí nad Orlicí

## ROZHODNUTÍ

### 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 04.06.2026 podala Kamila Velínská, 29.12.1968, Knapovec 168, 562 01 Ústí nad Orlicí, zastoupena k podání žádosti společností AG ATELIER s.r.o., Komenského 533, 517 41 Kostelec nad Orlicí - Ing. František Velínský (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení podle § 193, § 211 a § 212 stavebního zákona

I. ve zrychleném řízení

#### vydává povolení

na stavbu s názvem: Z/2026/53916 „**RODINNÝ DŮM KNAPOVEC, p.č. 428/1, k.ú. Knapovec**“ (dále jen „stavba“) na pozemku p. č. 428/1 – nově vzniklém pozemku p. č. 428/6 (trvalý travní porost) v katastrálním území Knapovec v obci Ústí nad Orlicí.

#### Popis stavby:

Parcela pro stavbu rodinného domu je situována na severním okraji obce Knapovec, v místě, kde je rozvolněná zástavba. Stavební práce proběhnou na parcele č. 428/1 v k. ú. Knapovec, ze které bude oddělen samostatný pozemek p. č. 428/6 pro umístění navrhovaného objektu.

Jedná se o objekt rodinného domu s jedním 1 N.P. a podkrovím. Půdorysné rozměry jsou 9 x 6,5m. Dům je charakteristický svým jednoduchým tvarem. Půdorys je obdélníkový, střecha sedlová se spádem 45°. Vstup do objektu je navržen ze jihovýchodní strany.

Z prostoru vstupu je přístupné hygienické zázemí, dále pak hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem, z kterého je vstup na terasu. Z hlavní obytné místnosti je pak vstup do ložnice.

Po schodišti z předsíně je přístup do podkroví. V podkroví na schodiště navazuje chodba ze které je vstup do pokoje. Objekt je dřevostavba, systém two by four. Nosný systém objektu tvoří dřevěná rámová konstrukce. Nosné trámy rámu tvoří KVH hranoly 80x140. Stropní konstrukce je řešena ze stropních trámů KVH 100x140 se záklopem. Objekt je založený na základových pasech ze ztraceného bednění. Obvodové stěny objektu budou zateplené dřevovláknitou izolací tl. 140mm a deskou pavatex hobra tl. 60mm.

K objektu budou zřízeny nové přípojky inženýrských sítí. Objekt bude napojen na elektrickou energii ze stávajícího pilíře na hranici pozemku a na veřejný vodovod při jeho severní hranici.

Odpadní vody budou odvedeny do jímky na vyvážení 15 m<sup>3</sup>. Toto řešení je navrženo z časových důvodů k urychlení výstavby. V průběhu výstavby RD bude povolena a zřízena ČOV. Dešťové vody ze střechy objektu budou svedeny okapovými žlaby do retenčních nádrží o celkovém objemu 2 m<sup>3</sup> (2 x 1 m<sup>3</sup>). Zadržaná dešťová voda bude využita primárně pro údržbu zelených ploch pozemku. Při přetečení retence je umožněn odtok srážkové vody po povrchu terénu nezpevněných ploch.

Přístup k objektu bude probíhat stávajícím sjezdem ze stávající místní komunikace. Parkování osobních automobilů je možné na pojízdné ploše pozemku.

## II. Stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracoval Ing. František Velínský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, č. 0601361 ČKAIT – AG ATELIER s.r.o., Komenského 533, 517 41 Kostelec nad Orlicí.
2. Bude dodrženo požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované v květnu 2026 Ing. Milanem Loskotem, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, č. 0700918 ČKAIT. Jedná se o kategorii stavby I, která nevyžaduje posouzení Hasičského záchranného sboru.
3. Stavba se bude nacházet na nově odděleném pozemku p. č. 428/6 (trvalý travní porost) v k. ú. Knapovec v obci Ústí nad Orlicí.
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 Archeologickému ústavu AV ČR (případně i oprávněné organizaci) svůj záměr a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu. Nejpozději 10 pracovních dní předem stavebník písemně oznámí vybranému archeologickému pracovišti zahájení zemních a stavebních prací.
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 vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě z pohledu dotyku na zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín, č.j. 001177136421 ze dne 27.05.2026.
7. Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření k průběhu podzemních vedení, k projektové dokumentaci a k napojení na podzemní vedení ve správě obchodní firmy TEPVOS, spol. s r. o., IČ 25945793, Královéhradecká 1566, 562 01 Ústí nad Orlicí, č.j. TEP/1168/2026/HL ze dne 03.06.2026.
8. Kopie všech vyjádření, stanovisek a souhlasů budou předány zhotoviteli stavby.

9. 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.
10. 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.
11. Stavebník zajistí, aby na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby. Podle ust. § 157 tato stavba vyžaduje projektovou dokumentaci pro provádění stavby.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Příjezd na stavbu bude zajištěn po stávajících místních komunikacích.
18. Při realizaci stavby bude zajištěna ochrana sousedních nemovitostí, ochrana chodců a vozidel. Po dokončení stavby budou dotčené okolní nemovitosti uvedeny do původního stavu.
19. Při provádění stavby bude zabezpečena ochrana podzemních a povrchových vod.
20. 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.
21. Stavební práce budou prováděny tak, aby ovzduší nebylo nepřiměřeně dotčeno znečištěním polétavým prachem.
22. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku ve vlastnictví stavebníka.

23. 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.
24. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k její realizaci.
25. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí v souladu s ust. § 230 odst. 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 doklady dle § 232 odst. 2 stavebního zákona.

**III. V souladu § 197 odst. 1 písm. b), § 216 a § 217 stavebního zákona**

**vydává povolení dělení pozemku**

pro pozemek p. č. 428/1 (trvalý travní porost) v katastrálním území Knapovec v obci Ústí nad Orlicí z důvodu výstavby rodinného domu, kdy vznikne nový pozemek p. č. 428/6 (trvalý travní porost) v katastrálním území Knapovec v obci Ústí nad Orlicí. Nově vzniklý pozemek pro výstavbu rodinného domu bude mít výměru 614 m<sup>2</sup>.

**IV. 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 <sup>2</sup>	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
428/1 (nově 428/6)	Knapovec	213	4.175 (614)	7.14.00	II.	Trvalý travní porost

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 15.097,40 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 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:

$$213 \times 8,86 \times 8 \times 1 = 15.097,40 \text{ Kč.}$$

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 povolenacího 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 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 poz. p. č. 428/1 (nově 428/6) v kat. území Knapovec o celkové výměře 213 m<sup>2</sup> bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 32 m<sup>3</sup> ornice o mocnosti cca 0,15 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. 428/1 (nově 428/6) v kat. území Knapovec v množství 32 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 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. 428/1 (428/6) v kat. území Knapovec: dešťové vody z navrhovaného objektu budou jímány v akumulární nádrži.

Účastníkem je dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:

- o Kamila Velínská, 29.12.1968, Knapovec 168, 562 01 Ústí nad Orlicí

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

## ODŮVODNĚNÍ

Dne 04.06.2026 podal stavebník žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení pro výše uvedenou stavbu, tímto dnem bylo řízení zahájeno.

Okruh účastníků stavební úřad vymezil následovně:

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

- Kamila Velínská, 29.12.1968, Knapovec 168, 562 01 Ústí nad Orlicí.

*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.

*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)*

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

*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:*

- Ing. Milan Záleský, Knapovec 158, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- Iveta Záleská, Knapovec 158, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- Jakub Velínský, Knapovec 171, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- Bohumil Doležal, Knapovec 1, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí.

### 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 odchylného postupu podle zákona ochrany přírody a krajiny,
- stavba splňuje požadavky uvedené v ust. § 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 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.p.č. 428/1 (nově poz.p.č. 428/6) v k.ú. Knapovec se dle územního plánu nachází v zastavěném území ve funkční ploše BV – bydlení 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 plochy BV v zastavěném území obecné podmínky prostorového uspořádání zástavby, a to rodinné domy izolované; maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví; úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko) přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

Navržený záměr stanovené podmínky prostorového uspořádání zástavby respektuje – bude umístěn izolovaný (samostatně stojící) rodinný dům o jednom nadzemním podlaží s podkrovím. Zároveň se jedná o rodinný dům obdélníkového půdorysu, nepodsklepený, zastřešený sedlovou střechou se sklonem 45°, výška hřebene střechy od úrovně čisté podlahy ( $\pm 0,000$ ) bude + 7,66 m, tudíž jeho výšková hladina a měřítko jsou dle navrhovaných parametrů přizpůsobeny charakteru sousední zástavby.

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 „rostlá nízkopodlažní zástavba“. Textová část územního plánu kap. f.3) dále uvádí: „Zástavba rodinnými domy a usedlostmi postupně rostoucí zejména v přičleněných venkovských sídlech, často na svažitéch terénech, kde stavby reagují zejména na přírodní podmínky. Stavby nesou znaky odpovídající době jejich vzniku. Orientace staveb vůči veřejnému prostoru je patrná u několika usedlostí a u zástavby na rovinatějších plochách. Převládající charakter zastřešení jsou sedlové střechy.“

Navržený záměr stanovený charakter a strukturu zástavby respektuje – rodinný dům bude umístěn na svažitém pozemku s jižní expozicí, v místě, kde je rozvolněná zástavba. Obvodové konstrukce rodinného domu bude tvořit dřevěná rámová konstrukce (systém two by four) zateplená dřevovláknitou izolací a deskou pavatex hobra, fasáda je navržena z palubek, střešní krytina bude z umělé břidlice capacco na bedněni. Zastřešení je navrhováno sedlovou střechou se sklonem 45°, výška hřebene střechy nad upraveným terénem bude + 9,25 m. Hřeben střechy domu bude orientován rovnoběžně s přilehlou komunikací.

### Odůvodnění výroku III.

Součástí žádosti o povolení záměru je povolení dělení pozemku p. č. 428/1 (trvalý travní porost) v katastrálním území Knapovec v obci Ústí nad Orlicí z důvodu výstavby rodinného domu.

Stavebník předložil geometrický plán č. 523-328/2025 ověřený dne 18.11.2025 Ing. Zdeňkem Michaličkou, autorizovaným zeměměřickým inženýrem, včetně parcelních čísel se zakreslením požadovaného dělení pozemků.

Stavební úřad posoudil a shledal, že žádost je v souladu s § 216 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelení pozemků, je vydání povolení dělení nebo scelení pozemků prvním úkonem stavebního úřadu v řízení v souladu s § 217 odst. 2 stavebního zákona.

### Odůvodnění výroku IV.

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 06.05.2026 pod č. j. MUUO/24963/2026/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 <sup>2</sup>	Výměra pozemku v m <sup>2</sup>	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
428/1 (nově 428/6)	Knapovec	213	4.175 (614)	7.14.00	II.	Trvalý travní porost

Na základě posouzení předložených podkladů dospěl příslušný orgán, že trvalé odnětí zemědělské půdy pro výše uvedenou výstavbu je možné.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 7.14.00 legislativně spadá dle vyhlášky o stanovení tříd ochrany do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle oceňovací vyhlášky je 8,86 Kč za m<sup>2</sup> a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 52. 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 venkovské (BV).

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje OZPF orientačně odvodů za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 15.097,40 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 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:

$$213 \times 8,86 \times 8 \times 1 = 15.097,40 \text{ Kč.}$$

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.

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.

Příslušný orgán 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.

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

- dokumentace, kterou vypracoval Ing. František Velínský, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, č. 0601361 ČKAIT –AG ATELIER s.r.o., Komenského 533, 517 41 Kostelec nad Orlicí.
- požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované v květnu 2026 Ing. Milanem Loskotem, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, č. 0700918 ČKAIT.
- závazné stanovisko Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru životního prostředí ze dne 06.05.2026 pod č. j. MUUO/24963/2026/ŽP/Jirg,
- stanovisko Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru školství, kultury, sportu, cestovního ruchu a propagace ze dne 03.07.2026 pod č. j. MUUO/59793/2026/ŠKCP/klick,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích ze dne 17.06.2026 pod č. j. KHSPA 15257/2026/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.; TEPVOS, spol. s r.o.; Vodafone Czech Republic a.s.,
- stanovení radonového indexu pozemku,
- smlouva o připojení k distribuční soustavě – ČEZ Distribuce, a. s.,
- souhlasy vlastníků sousedních pozemků na situačním výkresu,
- souhlas se zásahem požárně nebezpečného prostoru na sousední pozemek p. č. 428/2 – Ing. Milan Záleský a Iveta Záleská,

- o geometrický plán č. 523-328/2025 ověřený dne 18.11.2025 Ing. Zdeňkem Michaličkou, autorizovaným zeměměřickým inženýrem.

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.

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
- geometrický plán

**Správní poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, s variabilním symbolem 9181008651, stanovený podle položky 18 odst. 1, písm. a) ve výši 4000,- Kč, a variabilním symbolem 9181008664 stanovený podle položky 17 odst. 1, písm. b) ve výši 1000,- Kč sazebníku správních poplatků, byl v celkové hodnotě 5000,- Kč byl uhrazen dne 08.07.2026.

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

Kamila Velínská, Knapovec 168, 562 01 Ústí nad Orlicí - *stavebník*  
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí  
Ing. Milan Záleský, Knapovec 158, 562 01 Ústí nad Orlicí  
Iveta Záleská, Knapovec 158, 562 01 Ústí nad Orlicí  
Jakub Velínský, Knapovec 171, 562 01 Ústí nad Orlicí  
Bohumil Doležal, Knapovec 1, 562 01 Ústí nad Orlicí  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2, DS: PO, v95uqfy  
TEPVOS, spol. s r.o., Královéhradecká 1566, 562 01 Ústí nad Orlicí, DS: PO, 5guvxxa

##### 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, DS: OVM, 23wai86

##### Na vědomí dle § 188 stavebního zákona

##### Hlavní projektant (datová schránka):

Ing. František Velínský - AG ATELIER s.r.o., Komenského 533, 517 41 Kostelec nad Orlicí, DS: PO, 53vjiv8

##### K vyvěšení na úřední desce:

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



**LEGENDA:**

- ŘEŠENÝ OBJEKT
- HRANICE KATASTRU
- VSTUP
- POŽÁRNĚ NEBEZPEČNÝ PROSTOR
- 330 40 ZAMĚŘENÁ VÝŠKA
- 332,650** NAVRŽENÁ VÝŠKA - SO.01
- NOVÉ OPLOCENÍ v = 1,7m  
- PLOTOVÉ 3D DÍLY, BARVA ANTRACIT, VÝŠKA 170cm, DRÁT 4mm, OKO 50x200mm, VÝŠKA PANELU 153cm, UCHYCENO KE SLOUPKŮM 60x40mm dl. 260-300cm ZABETONOVANÝM DO ZEMĚ MIN. 600mm, BETONOVÝ KUŽEL MIN.150x700mm, ROZTEČ SLOUPKŮ 2,6m, OPLOCENÍ REALIZOVÁNO VČETNĚ PLOTOVÝCH DOPLŇKŮ A BETONOVÝCH PODHRABOVÝCH DESEK v. 200mm. SOUČÁSTÍ OPLOCENÍ JE OTEVÍRAVÁ BRANKA ŠÍŘKY 1,2m. PROVEDENÍ OPLOCENÍ NUTNO KOORDINOVAT S TECHNICKÝMI POŽADAVKY KONKRÉTNÍHO VÝROBCE SYSTÉMU OPLOCENÍ. CELKOVÁ DÉLKA PLOTU ČINÍ 93m.

**LEGENDA PLOCH:**

- POJÍŽDĚNÁ PLOCHA - BETONOVÁ DLAŽBA
- NOVÉ KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ - CHODNÍKY - BETONOVÁ DLAŽBA
- NEZPEVNĚNÉ PLOCHY - OKAPOVÝ CHODNÍK Z KAČÍRKU
- NEZPEVNĚNÉ PLOCHY - ZELENĚ

**LEGENDA STÁVAJÍCÍCH SÍTÍ:**

- VODOVOD
- PODZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kW (ČEZ DISTRIBUCE)
- NADZEMNÍ VEDENÍ NN DO 1kW (ČEZ DISTRIBUCE)
- VEDENÍ VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ
- LAMPA VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ

**LEGENDA NAVRŽENÝCH SÍTÍ:**

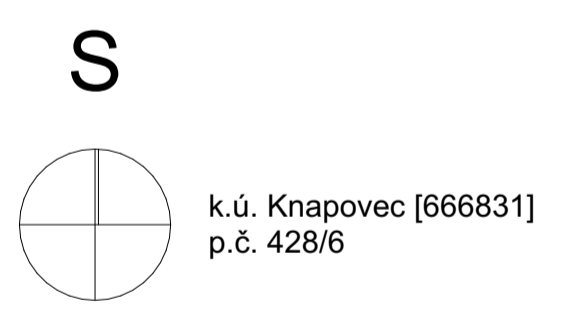
- KANLIZACE DEŠŤOVÁ
- KANLIZACE SPLAŠKOVÁ
- VODOVOD - PŘÍPOJKA
- ELEKTRO (samostatná investice distributora – ČEZ Distribuce a.s.)

**POZOR !!!**

**ZAKRESLENÍ SÍTÍ JE ORIENTAČNÍ!**

JSOU ZAKRESLENY JENOM SÍTĚ JEJICHŽ POLOHA NEBO NÁVRH POLOHY JE ZNÁM. VÝSKYT A POLOHU SÍTÍ JE NUTNĚ ZJISTIT A NECHAT VYTÝČIT SPRÁVCEM, NEBO ZAJISTIT DOKLAD O JEJICH NEEEXISTENCI !!!

TATO PODMÍNKA MUSÍ BÝT INVESTOREM SPLNĚNA PŘED ZAPOČETÍM ZEMNÍCH PRACÍ!!!



**SO.01 0,000 = ~ 332,650 m.n.m., B.p.v. / SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM S-JTSK**

<b>ČÁST DOKUMENTACE</b> C Situace		AG ATELIER s.r.o. Komenského 533 517 41 Kostelec nad Orlicí IČO 256002892 tel.: +420 494 321 541 fax: +420 494 321 412 www.agatelier.cz agatelier@agatelier.cz	
Zodpovědný projektant: Ing. František Velínský	Vypracoval: Ing. arch. Martina Řeháčková	Technická kontrola: Ing. František Velínský	
Datum: 02/2026		Měřítko: 1:200	
Stupeň: DSP		Autor arch. studie: ...	
Akce: <b>RODINNÝ DŮM KNAPOVE, p.č. 428/6</b> <b>SO.01 - RODINNÝ DŮM</b> k.ú. Knapovec [666831] p.č. 428/6		Hlavní projektant: Ing. František Velínský Vypracoval: Ing. arch. Martina Řeháčková	
Investor: <b>Velínská Kamila,</b> Knapovec 168, 56201 Ústí nad Orlicí	Paré	Číslo výkresu	
Obsah: <b>Koordináční situační výkres</b>	<b>C.3</b>		

Tento dokument je duševním majetkem firmy AG ATELIER, Kostelec nad Orlicí. Nesmí být bez jejího souhlasu kopírován ani jinak rozšiřován!!!

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu	
428/1	41	75	travní p.	428/1	35	61	travní p.		2	428/1	27	41	75	celá
				428/6	6	14	travní p.	2	41					
			( 41 75)											
		41	75			41	75							

Údaje o BPEJ k parcelám nového stavu dle tohoto geometrického plánu budou převzaty z RÚIAN a jsou po dobu do příslušného zápisu do katastru dostupné v aplikaci Nahližení do KN na adrese <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz> v části Informace z katastrálního území.

<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> <b>pro</b> rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení:	Ing. Zdeněk Michalička	Jméno, příjmení:	Ing. Zdeněk Michalička
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	1259	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	1259
	Dne: 18. listopadu 2025	Číslo: 288/2025	Dne: 25-11-2025	Číslo: 230/2025
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: Ing. Zdeněk Michalička GEODEZIE, s.r.o. Tvardkova 1191 562 01 Ústí nad Orlicí	Ing. Petra Kohoutová KÚ pro Pardubický kraj KP Ústí nad Orlicí PGP 2229/2025-611 2025.11.24 14:06:36 +01'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 523-328/2025				
Okres: Ústí nad Orlicí				
Obec: Ústí nad Orlicí				
Kat. území: Knapovec				
Mapový list: DKM Ústí nad Orlicí 0-7/42				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: Viz. seznam souřadnic				



II  
434/2

II  
425/1

376

Q  
418/2

96-193

2

Q  
428/2

29.70

97-43

1.60  
2.50

20.75

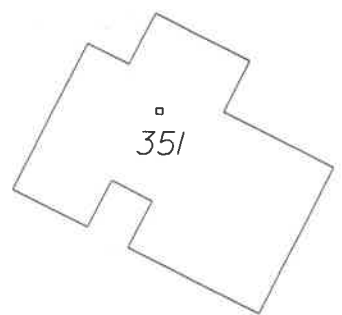
97-42

II  
428/6

13

18.90

23.80



351

4

II  
428/1

96-194

45.45

II  
423/3

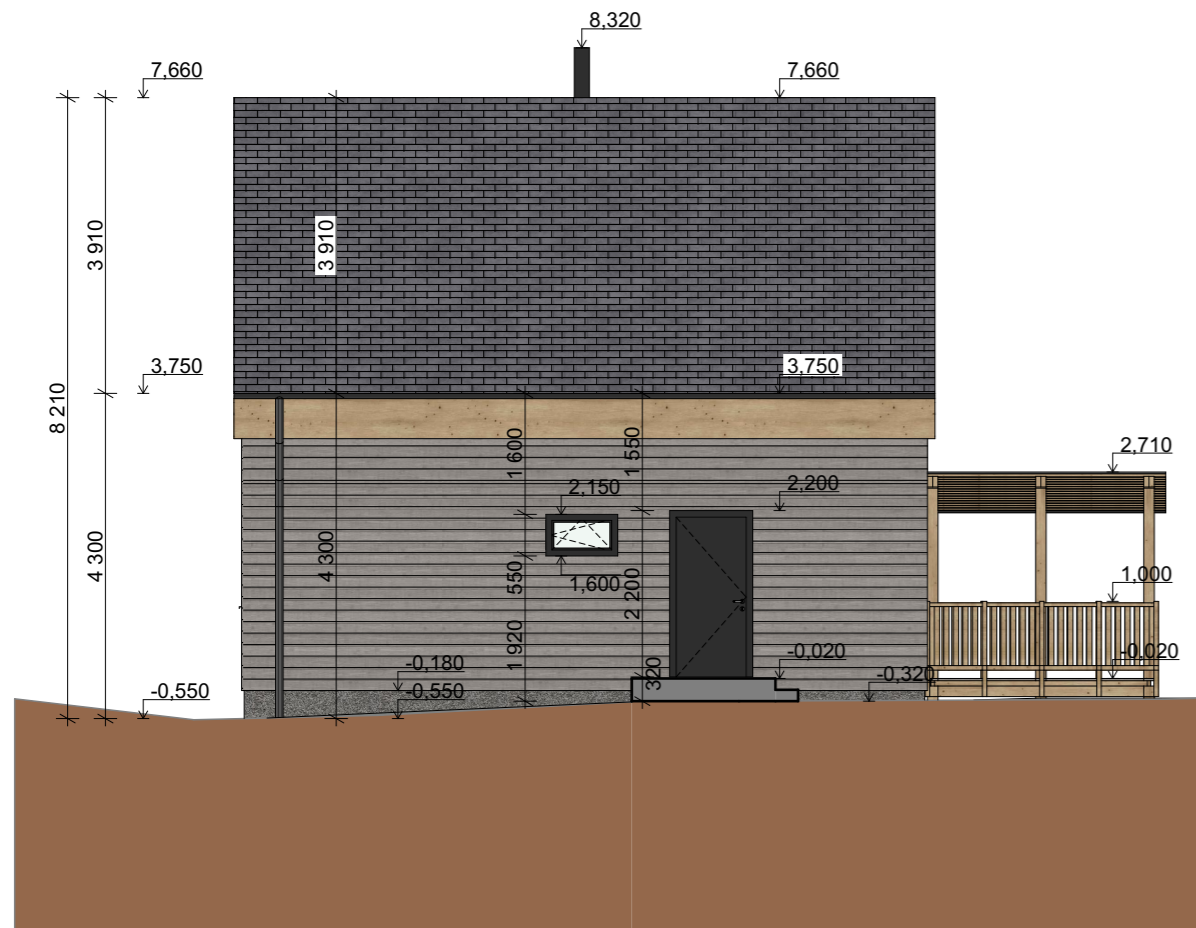
II  
423/2

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu    Souřadnice pro zápis do KN  
                   Y                    X        Kód kv.    Poznámka

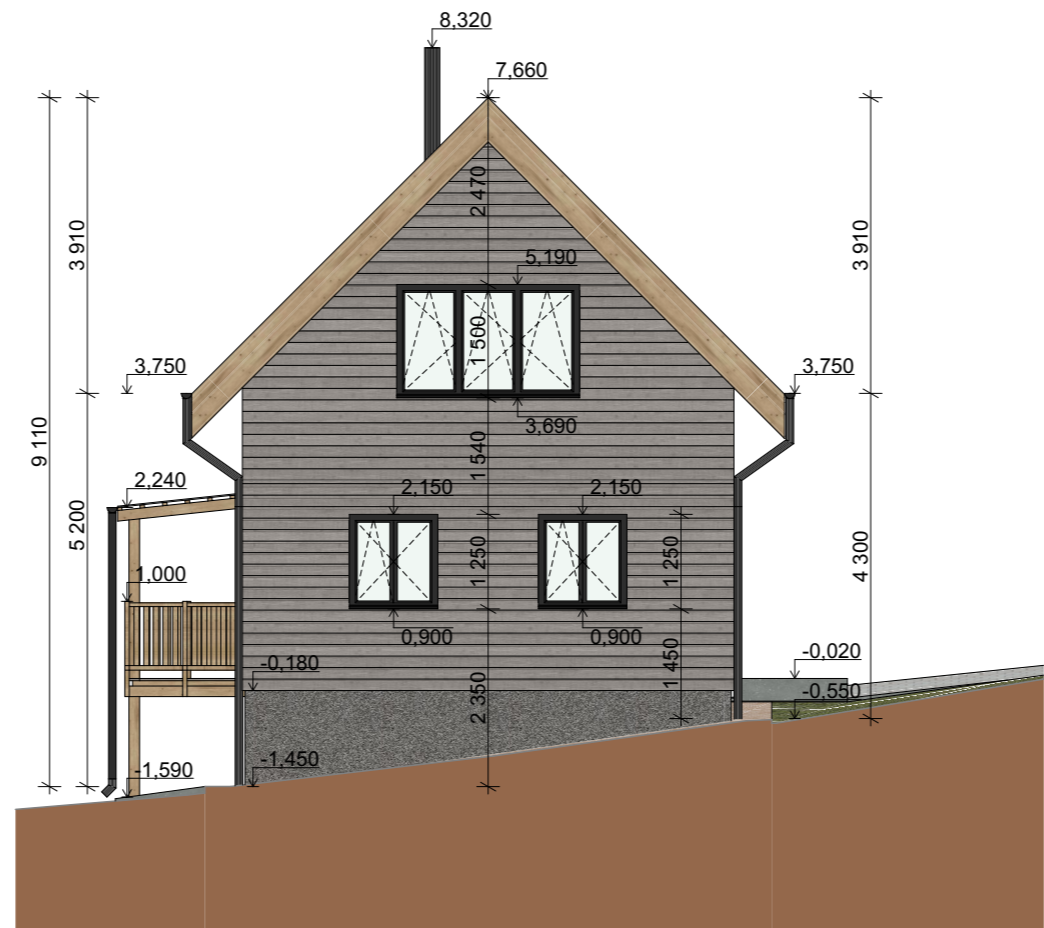
k.ú. Knapovec (666831)

96-193	600113.05	1075101.99	3	dř.kolík dočasně
96-194	600146.41	1075169.31	3	dř.kolík dočasně
97-42	600077.96	1075118.35	4	barvou
97-43	600096.99	1075106.59	4	barvou
4	600109.65	1075137.58	3	mezník plastový
5	600098.32	1075116.70	3	zpevněná plocha
8	600097.13	1075114.58	3	zpevněná plocha
9	600096.64	1075113.81	3	zpevněná plocha
10	600096.01	1075111.88	3	zpevněná plocha
11	600095.66	1075109.93	3	zpevněná plocha
12	600095.61	1075107.44	4	barvou na dlažbě
13	600126.23	1075128.58	3	barvou na plotě



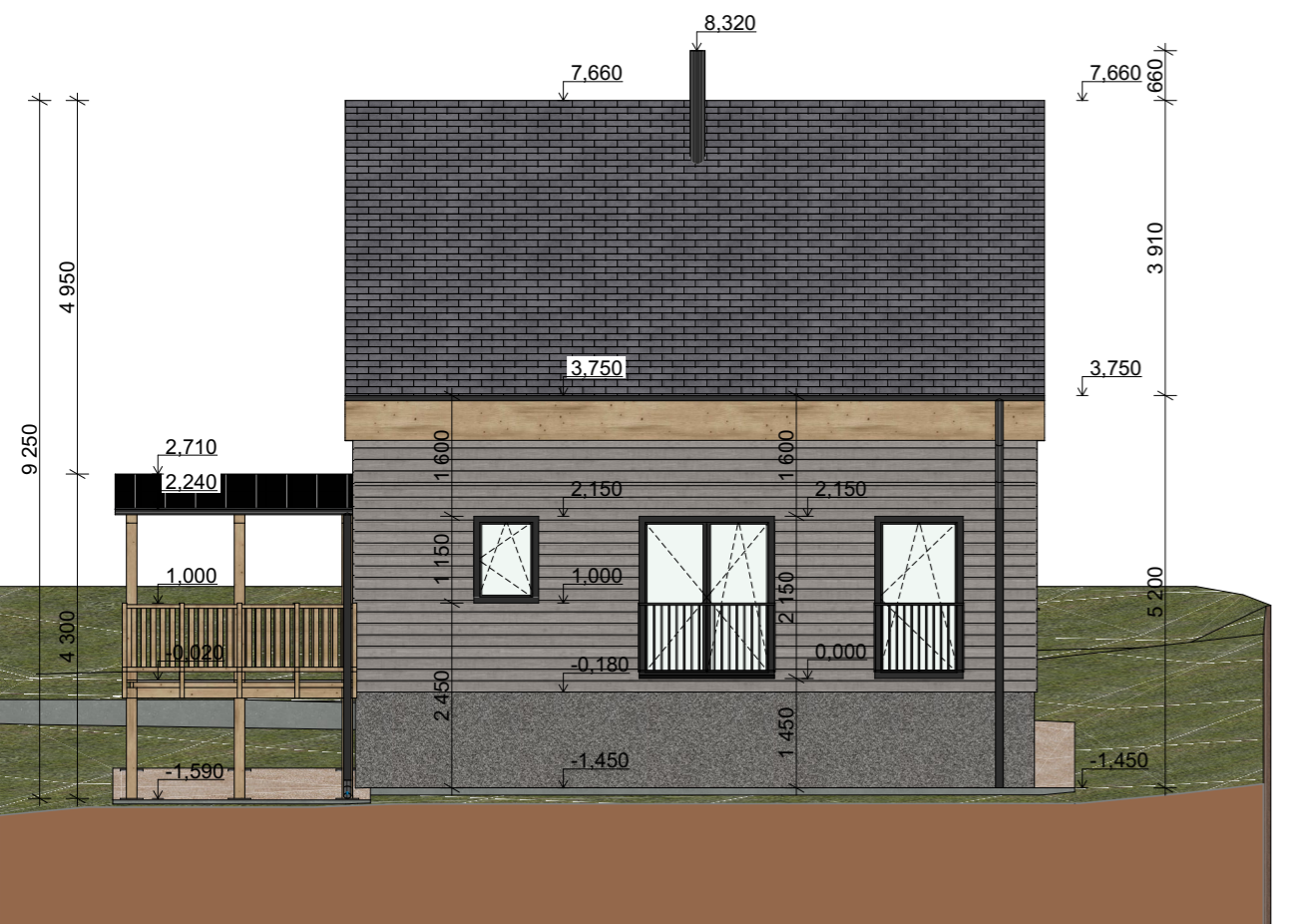
Severovýchodní pohled

1:100



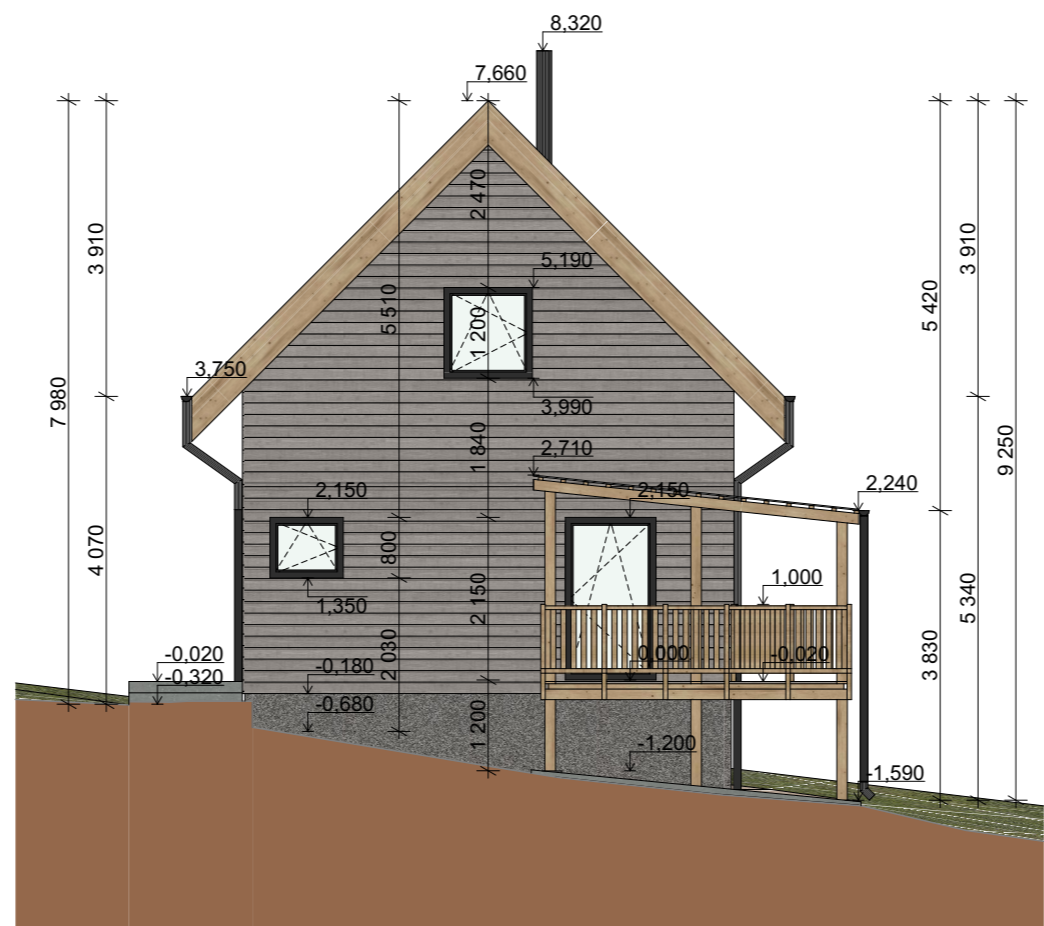
Jihovýchodní pohled

1:100



Jihozápadní pohled


1:100




Severozápadní pohled

1:100

SO.01 0,000 = ~ 332,650 m.n.m., B.p.v. / SOUŘADNICOVÝ SYSTÉM S-JTSK

<b>ČÁST DOKUMENTACE</b>	<b>D.1.1 Architektonicko stavební řešení</b>		 AG ATELIER s.r.o. Komenského 533 517 41 Kostelec nad Orlicí IČO 26002892 DIČ 255-26002892 tel.: +420 494 321 541 fax: +420 494 321 412 www.agatelier.cz agatelier@agatelier.cz
Zodpovědný projektant:	Vypracoval:	Technická kontrola:	
Ing. František Velínský	Ing. arch. Martina Řeháčková	Ing. František Velínský	

 AG ATELIER s.r.o. Komenského 533 517 41 Kostelec nad Orlicí IČO 26002892 DIČ 255-26002892 agatelier@agatelier.cz	tel.: +420 494 321 541 fax: +420 494 321 412 www.agatelier.cz agatelier@agatelier.cz	Datum	02/2026
	Akce: <b>RODINNÝ DŮM KNAPOVE, p.č. 428/6</b> <b>SO.01 - RODINNÝ DŮM</b> k.ú. Knapovec [666831] p.č. 428/6		Měřítko
Investor: <b>Velínská Kamila,</b> Knapovec 168, 56201 Ústí nad Orlicí		Stupeň	DSP
Obsah: <b>Pohledy</b>		Autor arch. studie: ... Hlavní projektant: Ing. František Velínský Vypracoval: Ing. arch. Martina Řeháčková	
		Paré	Číslo výkresu
		<b>D.1.1.7</b>	

Tento dokument je duševním majetkem firmy AG ATELIER, Kostelec nad Orlicí. Nesmí být bez jejího souhlasu kopírován ani jinak rozšiřován!!!