Městský úřad Ústí nad Orlicí

stavební úřad

Č.j.:	**MUUO/95124/2026/SÚ/nah**	Oprávněná úř. osoba:	Bc. Natálie Hubálková
Číslo spisu:	20040/2026	Tel:	465514275, 736516275
Spisová značka:	**20040/2026**	E-mail:	hubalkova@muuo.cz
Poč. listů:	11	Datum:	06. listopadu 2026
Poč. příloh:	2	Místo:	Ústí nad Orlicí
Poč. lis. př.:	2		

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 a § 193 stavebního zákona žádost o vydání povolení, kterou dne 29.09.2026 podal Ing. Pavel Jetonický, 12.12.1985, Popradská 1277, 562 06 Ústí nad Orlicí 6, zastoupen na základě plné moci Ing. Pavlem Zezulou, IČO 00769452, Komenského nám. 1043, Litomyšl-Město, 570 01 Litomyšl (dále jen „stavebník"), a na základě tohoto posouzení:

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

vydává povolení

záměru Z/2026/145265 s názvem **„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU, ÚSTÍ NAD ORLICÍ - HYLVÁTY p.č. 511/17, k. ú. HYLVÁTY"** (dále jen „stavba") na pozemku p. č. 511/17 (trvalý travní porost) v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí.

Popis stavby:

D1-01 - RODINNÝ DŮM

Předmětem projektové dokumentace je novostavba rodinného domu, který se bude nacházet v obci Ústí nad Orlicí, část Hylváty. Objekt bude umístěn na pozemku p. č. 511/17 v katastrální území Hylváty. Základová konstrukce bude betonová/železobetonová. Svislé konstrukce jsou tvořeny pomocí keramických bloků požadované tloušťky + tepelná izolace v provedení ETICS. Střešní konstrukce valbová. Na střeše rodinného domu budou instalovány fotovoltaické panely.

D1-02 - ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Hlavní zpevněné plochy budou tvořeny pomocí zámkové a betonové dlažby. Okapový chodníček okolo domu bude tvořen pomocí přírodního kamene. Vedlejší zpevněné plochy budou tvořeny pomocí dřevěných terasových prken. Celková plocha zpevněných ploch je 400 m^2.

D1-03 - PŘÍPOJKA NN

Novostavba rodinného domu bude připojena z nově budované přípojky. Hlavní rozvaděč je umístěn na hranici pozemku. Areálový rozvaděč bude umístěn na hranici pozemku hned vedle hlavního rozvaděče. RD bude připojen z areálového rozvaděče CYKY 5x16 + CYKY 3x1,5 pro HDO o délce 16 m. Navržené

jištění areálu je 3x32A. Měření spotřeby bude umístěno v hlavním rozvaděči, který je umístěn na hranici pozemku.

D1-04 - PŘÍPOJKA VODOVODU
Projektová dokumentace řeší připojení rodinného domu na veřejný vodovod, který je v majetku TEPVOS. Připojovací bod vodovodu je zajištěn a nachází se na pozemku investora. V tomto místě bude vytvořena nová vodoměrná šachta DN 1 m s pojízdným poklopem DN 0,6 m. Připojovací potrubí PE100 SDR11 32/3 mm délky 18 m.

D1-05 – PŘÍPOJKA VEŘEJNÉ KANALIZACE
Projektová dokumentace řeší připojení rodinného domu na veřejnou kanalizaci, která je v majetku TEPVOS. Připojovací bod kanalizace je zajištěn TEPVOS a bude se nacházet na pozemku investora.

D1-06 - RETENČNÍ NÁDRŽ
Pro potřeby dešťových vody je u rodinného domu navržena retenční nádrž na dešťovou vodu o celkovém objemu 8 m^3. Tento výrobek bude přivezen a osazen na pozemek investora dle technologického postupu dodavatele. Dešťové vody budou dále zasakovány pomoci štěrkové lože a drenážního potrubí na pozemku investora. Bude upřesněno v následujícím stupni projektové dokumentace.

II. S přihlédnutím k § 10 zákona č. 13/1997 Sb., zákona o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a k § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů se

povoluje připojení sousední nemovitosti

na pozemku p. č. 511/17 na místní komunikaci na pozemku p. č. 511/20 v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí.

III. Stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou vypracoval Ing. Pavel Zezula a ověřil Ing. Karel Marek, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, 1005832 ČKAIT. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Bude dodrženo požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované v srpnu 2026 Ing. Janem Vodehnalem, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, 0011848 ČKAIT. Jedná se o kategorii stavby I, u které se státní požární dozor nevykonává.
3. Stavba se bude nacházet na pozemku p. č. 511/17 (trvalý travní porost) v katastrálním území Hylváty v obci Ústí nad Orlicí dle situačního výkresu stavby.
4. Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření Krajského ředitelství Policie Pardubického kraje, dopravního inspektorátu, územního odboru Ústí nad Orlicí ze dne 05.08.2026, č. j. KRPE-71402-2/ČJ-2026-171106, a to:
    1. 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.
    2. Budou dodrženy rozhledové trojúhelníky. V rozhledových polích nesmí být překážka bránící ve výhledu vyšší než 0,75 m. Přípustné 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 18905/2026/HOK-UO ze dne 10.08.2026, a to:
    - Před uvedením tepelného čerpadla do trvalého provozu bude provedeno měření hluku z provozu tepelného čerpadla (včetně frekvenční analýzy) při max. výkonu a souběžného provozu zařízení. Měření bude provedeno ve výhledovém chráněném venkovním prostoru (hranice p.p.č. 511/18 v k.ú. Hylváty) v noční době.
6. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření k projektové dokumentaci a souhlasu se stavbou Města Ústí nad Orlicí, č.j. MUUO/70369/2026/MPO/ur ze dne 30.07.2026, a to:
    1. Konstrukční úpravy chodníku budou provedeny na náklady žadatele.
    2. Spára mezi povrchem místní komunikace a sjezdem bude řešena tak, aby nedocházelo k zatékání povrchové vody do tělesa místní komunikace.
    3. Zřízením a užíváním sjezdu nesmí být narušeny odtokové poměry komunikace. Při úpravách komunikace provede vlastník sjezdu na své náklady opatření tak, aby nebyla narušena bezpečnost a plynulost silniční dopravy.
    4. Sjezd bude v bezprašné úpravě a se snadno čistitelným povrchem se zpevněním odpovídajícím zatížení dopravy.
    5. Výšková úprava chodníku pro plynulejší vyjetí vozidel na komunikaci bude řešena snížením obrubníků.
    6. Případná brána nesmí zasahovat nebo se nesmí otvírat směrem do komunikace.
    7. Při stavbě sjezdu nesmí dojít k narušení podzemních a nadzemních sítí.
7. Jelikož se stavba nachází na území, kde v současnosti, dle dostupných informací, není možné výskyt archeologických nálezů vyloučit, 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.
8. 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.
9. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem - ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín, č.j. 001180092275 ze dne 30.07.2026, a podmínky uvedené ve vyjádření k žádosti o souhlas s činností a/nebo s umístěním stavby v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy, č.j. 001180092369 ze dne 30.07.2026.
10. Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření k průběhu podzemních vedení, k projektové dokumentaci a k napojení na vedení ve správě obchodní firmy TEPVOS, spol. s r. o., IČ 25945793, Královéhradecká 1566, 562 01 Ústí nad Orlicí, č.j. TEP/1541/2026/HL ze dne 14.08.2026.
11. Kopie všech vyjádření, stanovisek a souhlasů budou předány zhotoviteli stavby.
12. 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 Sb., o dokumentaci staveb.
13. 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, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.

14. Stavebník zajistí, aby na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby. Podle ust. § 157 stavebního zákona tato stavba vyžaduje projektovou dokumentaci pro provádění stavby.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Příjezd na stavbu bude zajištěn po stávajících místních komunikacích.
21. Při realizaci stavby bude zajištěna ochrana sousedních nemovitostí, ochrana chodců a vozidel. Po dokončení stavby budou dotčené okolní nemovitosti uvedeny do původního stavu.
22. Při provádění stavby bude zabezpečena ochrana podzemních a povrchových vod.
23. 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.
24. Stavební práce budou prováděny tak, aby ovzduší nebylo nepřiměřeně dotčeno znečišťováním polétavým prachem.
25. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k její realizaci.
26. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí v souladu s ust. § 230 odst. 2 stavebního zákona. Stavebník zajistí, aby před započetím 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.

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 m²	Výměra pozemku v m²	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
511/17	Hylváty	400	1.348	7.44.10	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 17.824 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^2 x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:

400 x 5,57 x 8 x 1 = 17.824 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 povolovacího 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 započetím 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 p. č. 511/17 v kat. území Hylváty o celkové výměře 400 m^2 bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 112 m^3 ornice o mocnosti cca 0,28 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. 511/17 v kat. území Hylváty v množství 112 m^3.
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 511/17 v kat. území Hylváty: dešťové vody z navrhovaného objektu budou svedeny do retenční nádrže s následným vsakem pomocí štěrkového lože na pozemku investora.

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

- Ing. Pavel Jetonický, 12.12.1985, Popradská 1277, 562 06 Ústí nad Orlicí 6.

Toto rozhodnutí platí **2 roky** ode dne nabytí právní moci.

ODŮVODNĚNÍ

Dne 29.09.2026 podal stavebník žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení pro výše uvedenou stavbu, tímto dnem bylo řízení zahájeno. Dne 26.10.2026 byla žádost doplněna.

Okruh účastníků stavební úřad vymezil následovně:
Účastníci řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona. Stavebník:

- Ing. Pavel Jetonický, 12.12.1985, Popradská 1277, 562 06 Ústí nad Orlicí 6, zast. Ing. Pavel Zezula, IČO 00769452, Komenského nám. 1043, Litomyšl-Město, 570 01 Litomyšl.

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:

- Ing. Pavel Jetonický, 12.12.1985, Popradská 1277, 562 06 Ústí nad Orlicí 6, zast. Ing. Pavel Zezula, IČO 00769452, Komenského nám. 1043, Litomyšl-Město, 570 01 Litomyšl,
- 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.

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:

- Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- Ing. Zdeněk Šilar, Sluneční stráň 566, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- MUDr. Gabriela Šilarová, Sluneční stráň 566, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí,
- Hana Vostřáková, Tykačova 1761, 560 02 Česká Třebová 2,
- Mgr. et Mgr. Zdeněk Tomica, Polabská 162/70, Miškovice, 196 00 Praha 9,
- AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 561 17 Dlouhá Třebová.

Odůvodnění výroku I. – III.

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 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 ochraně 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.

Záměr je z hlediska funkčního využití v souladu s platným Územním plánem Ústí nad Orlicí, ve znění změny č. 5, která nabyla účinnosti dne 29.10.2026. Pozemek poz. p. č. 511/17 v katastrálním území Hylváty se podle platného Územního plánu Ústí nad Orlicí nachází v zastavěném území ve funkční ploše 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, související dopravní a technickou infrastrukturu).

Současně územní plán v plochách BI stanoví pro nové stavby ve stávající zástavbě tyto podmínky prostorové regulace: maximální výšková hladina zástavby 2 N.P. + podkroví; nová zástavba, přestavby stávající zástavby a případné dostavby musí být v souladu s charakterem a strukturou zástavby stanoveném územním plánem ve schématu S2 a v kapitole f.3). Dle schématu S2 Charakter a struktura zástavby je záměr umístěn do bloku „Nízkopodlažní zástavba s orientací k veřejnému prostranství“, který územní plán v kap. f.3 definuje takto: „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 stanovené podmínky prostorové regulace, charakter i strukturu zástavby respektuje – bude umístěn samostatně stojící rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepený, půdorysu ve tvaru písmene T o zastavěné ploše 255,41 m^2, zastřešený valbovou střechou se sklonem 20° a s výškou hřebene + 5,395 m od úrovně čisté podlahy (± 0,000), respektující uliční čáru stanovenou stávající zástavbou, kdy v dané lokalitě se již vyskytují stavby obdobných parametrů (typu zastřešení, počtu nadzemních podlaží např. dům č.p. 557, č.p. 559, ul. Sluneční stráň).

Nové připojení pozemku na místní komunikaci je navrženo za účelem zajištění příjezdu k novostavbě rodinného domu. S jeho zřízením vyslovil souhlas vlastník místní komunikace a k navrženému připojení se vyjádřilo rovněž Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, územní odbor Ústí nad Orlicí, dopravní inspektorát. Podmínky připojení byly zakotveny ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Na základě předložených podkladů bylo připojení pozemku s novostavbou rodinného domu na místní komunikaci povoleno.

Odůvodnění výroku IV.

Stavební úřad stavebníkovi udělil souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu na základě souhlasného jednotného environmentálního stanoviska Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru životního prostředí ze dne 25.08.2026 pod č. j. MUUO/69386/2026/ŽP/Jirg.

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

Pozemek poz. p. č.	**Katastrální území**	**Výměra záboru v m²**	**Výměra pozemku v m²**	**BPEJ**	**Třída ochrany**	**Druh pozemku**
511/17	Hylváty	400	1.348	7.44.10	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 7.44.10 legislativně spadá dle vyhlášky o stanovení tříd ochrany do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle oceňovací vyhlášky je 5,57 Kč za m^2 a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 35. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Dotčený pozemek je pod ochranou zemědělského půdního fondu. Podle platného územního plánu města Ústí nad Orlicí je z hlediska funkčního využití zařazen do plochy 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 17.824 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^2 x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:

400 x 5,57 x 8 x 1 = 17.824 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. Takový souhlas je součástí jednotného environmentálního stanoviska, tak jak je tomu v tomto případě.

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:

- plná moc k zastupování stavebníka,
- dokumentace, kterou vypracoval Ing. Pavel Zezula a ověřil Ing. Karel Marek, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, 1005832 ČKAIT,
- požárně bezpečnostní řešení stavby zpracované v srpnu 2026 Ing. Janem Vodehnalem, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb, 0011848 ČKAIT,
- závazné stanovisko Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru životního prostředí, ze dne 25.08.2026 pod č. j. MUUO/69386/2026/ŽP/Jirg,
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, č.j. KHSPA 18905/2026/HOK-UO ze dne 10.08.2026,
- vyjádření Krajského ředitelství policie Pardubického kraje, územního odboru Ústí nad Orlicí, dopravního inspektorátu ze dne 05.08.2026, č. j. KRPE-71402-2/ČJ-2026-171106,
- vyjádření k projektové dokumentaci a souhlas se stavbou - Město Ústí nad Orlicí, č.j. MUUO/70369/2026/MPO/ur ze dne 30.07.2026,
- stanovisko Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru ŠKCP, ze dne 07.10.2026 pod č. j. MUUO/95102/2026/ŠKCP/klick,
- sdělení a vyjádření vlastníků technické infrastruktury,
- souhlasy účastníků řízení na situačním výkresu,
- protokol o stanovení radonového indexu pozemku č. 036/2025,
- smlouva o připojení zařízení k distribuční soustavě ČEZ Distribuce, a. s.,
- průkaz energetické náročnosti budovy – A.

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 nepřípustné (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 nenabyde 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.

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 9181008741, stanovený podle položky 36 písm. c) ve výši 500,- Kč, položky 18 odst. 1, písm. a) ve výši 4000,- Kč, sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 4500,- Kč byl uhrazen dne 05.11.2026.

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).

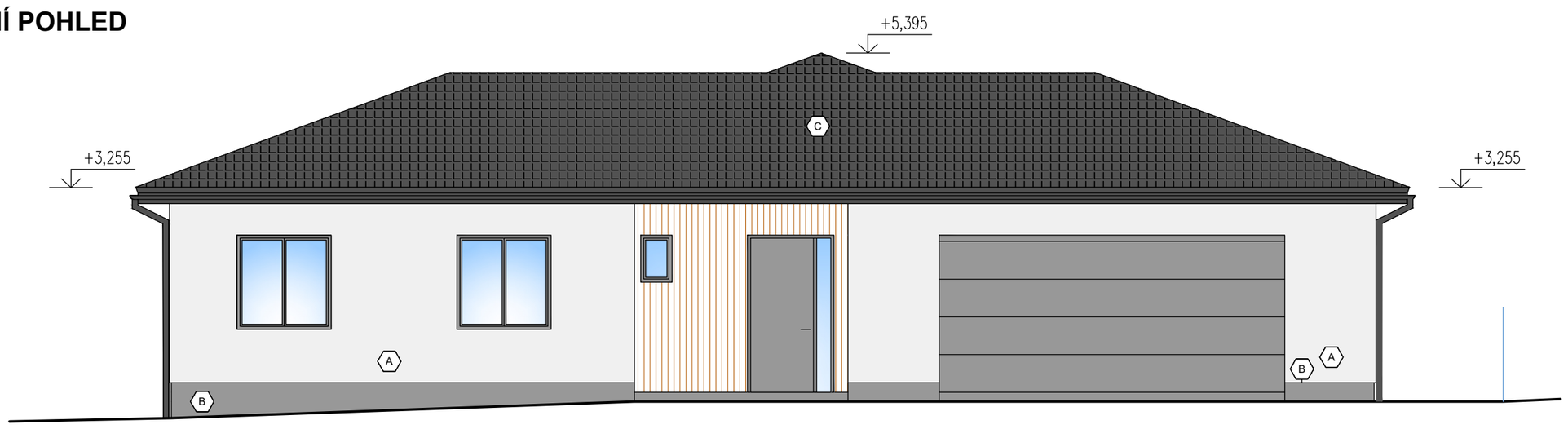
Doručí se:
Účastníci řízení *(doporučeně do vlastních rukou; do datové schránky):*
Ing. Pavel Zezula, Komenského nám. 1043, Litomyšl-Město, 570 01 Litomyšl, DS: PFO, rdfptgr – *zmocněnec stavebníka*
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí
Ing. Zdeněk Šilar, Sluneční stráň 566, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí
MUDr. Gabriela Šilarová, Sluneční stráň 566, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí
Hana Vostřáková, Tykačova 1761, 560 02 Česká Třebová 2
Mgr. et Mgr. Zdeněk Tomica, Polabská 162/70, Miškovice, 196 00 Praha 96, DS: FO, a3qa46n
AVENA, spol. s r.o., Panský kopec 1, 561 17 Dlouhá Třebová, DS: PO, x3epwh2
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 01 Ústí nad Orlicí
Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor ŽP, Sychrova 16, 562 01 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
Krajské ředitelství policie Pardubického kraje, Územní odbor Ústí nad Orlicí - dopravní inspektorát, Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí, DS: OVM, ndihp32

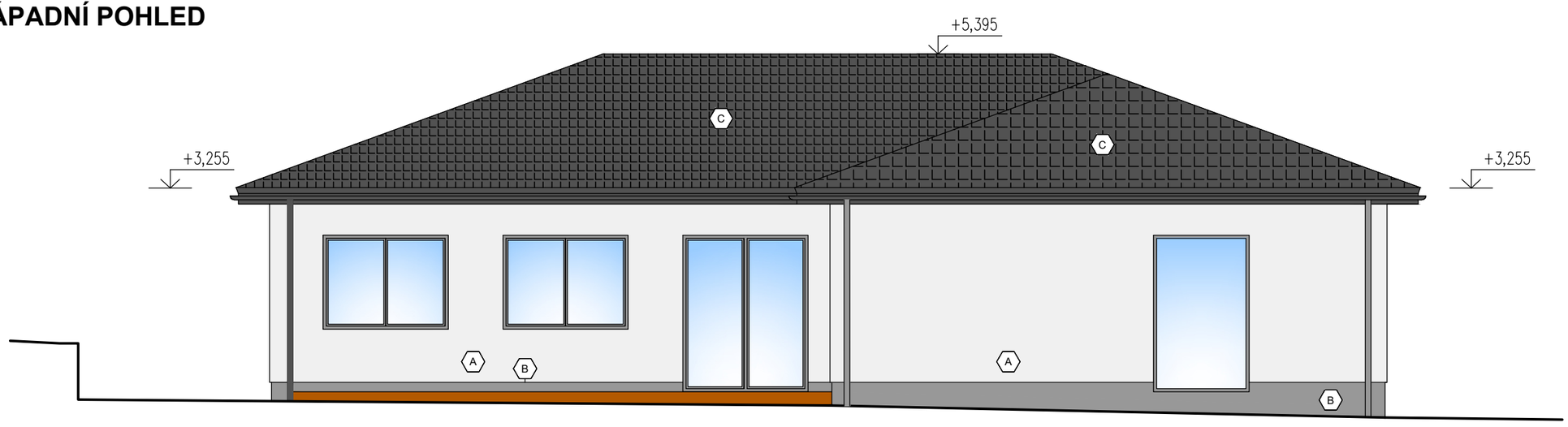
Na vědomí
Hlavní projektant (do datové schránkay):
Ing. Karel Marek, Vrchlického 49, Dolní Předměstí, 572 01 Polička, DS: PFO, i5t3stk

Ke zveřejnění na úřední desce
Městský úřad Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí

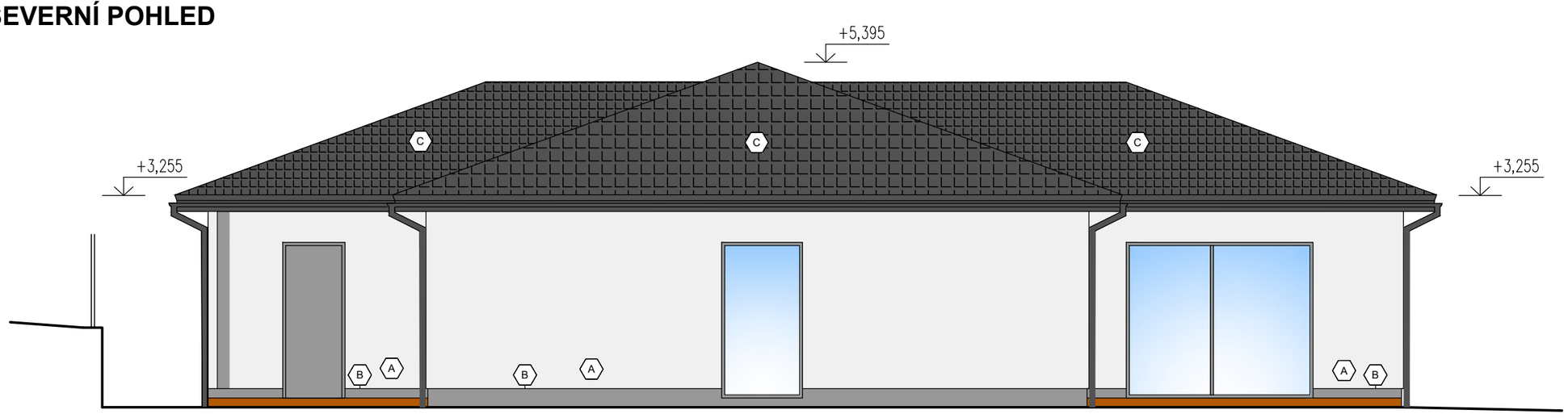
JÍŽNÍ POHLED



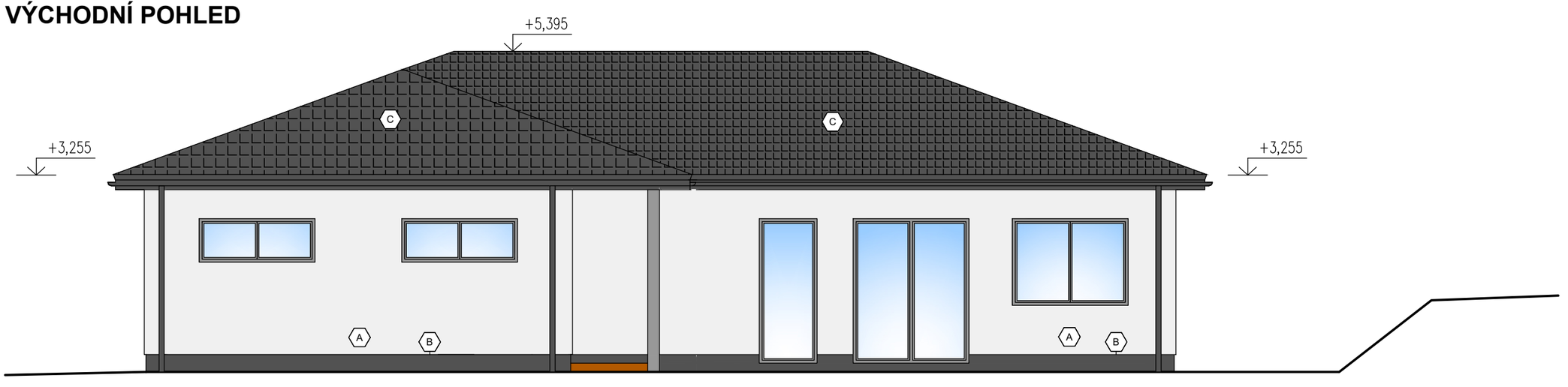
ZÁPADNÍ POHLED



SEVERNÍ POHLED



VÝCHODNÍ POHLED



LEGENDA POVRCHŮ:

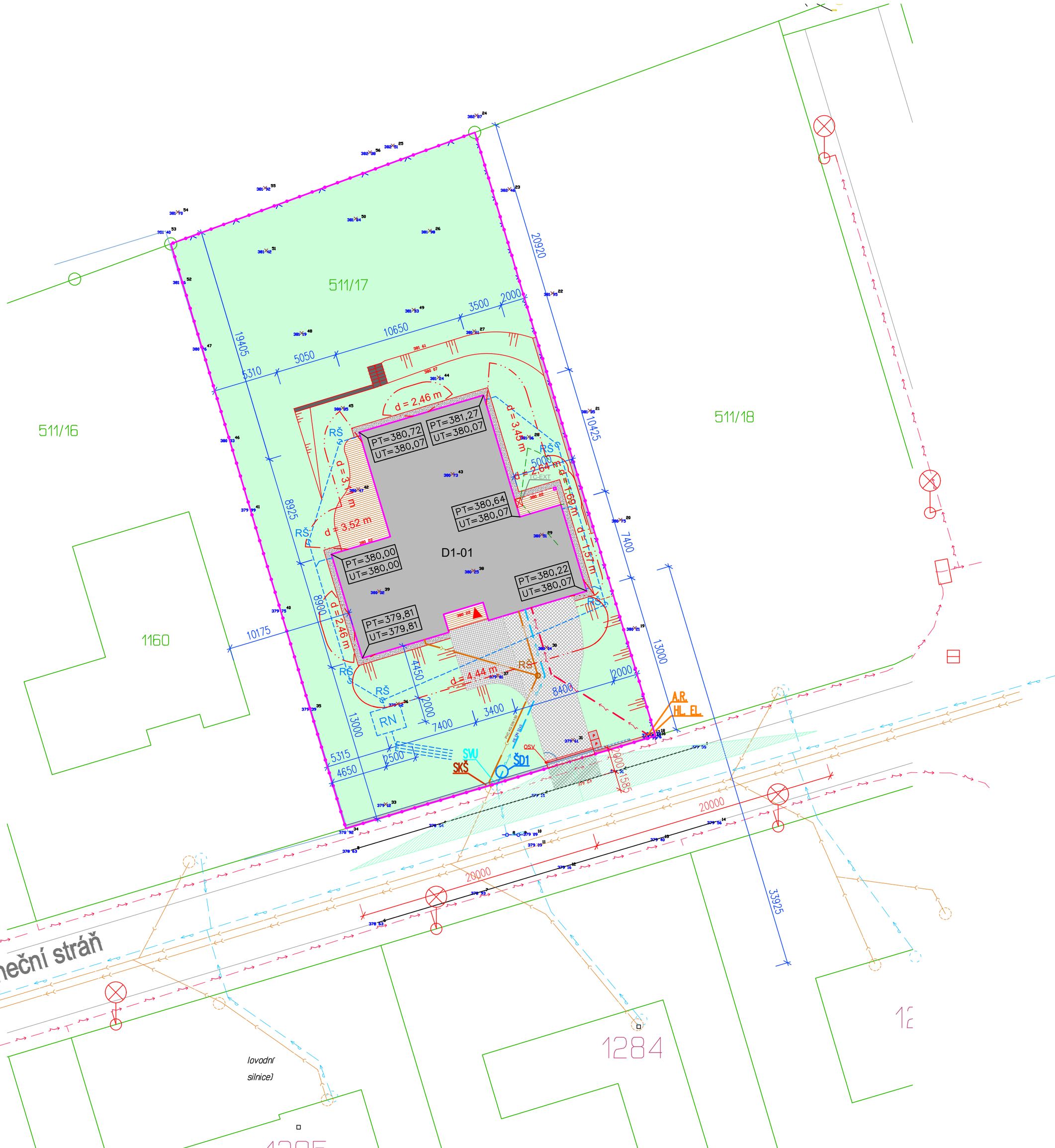
- (A) FASÁDA - TENKOVRSTVÁ PROBARVENÁ OMÍTKA (BARVA BÍLÁ)
- (B) SOKLOVÁ ČÁST, MARMOLIT (BARVA TMAVĚ ŠEDÁ)
- (C) STŘECHA - TAŠKOVÁ KRYTINA - (BARVA ANTRACIT)
- (D) EXTERIÉROVÁ OKNA (BARVA BÍLÁ), DVEŘE (BARVA ŠEDÁ)
- (E) KLEMPÍŘSKÉ PRVKY - LAKOVANÝ HLINÍKOVÝ PLECH (BARVA ANTRACIT)

POZN: PŘESNÉ BAREVNÉ PROVEDENÍ BUDE PROVEDENO DLE POŽADAVKŮ INVESTORA

Digitálně podepsal Ing. Karel Marek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-45770743, o=Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ou=Elektronické autorizační razítko, ou=1005832, cn=Ing. Karel Marek, sn=Marek, givenName=Karel, serialNumber=P839146, title=IP00
Datum: 2026.09.28 22:57:46 +02'00'

±0,000 = Čistá podlaha = 380,22 m n.m. (Bpv, S-JTSK)

HLAVNÍ PROJEKTANT: **ČKAIT: 1005832** ING. KAREL MAREK, VRCHLICKÉHO 49, 57201 POLIČKA	DATUM: **05/2026**
PROJEKTANT: ING. PAVEL ZEZULA, KOMENSKÉHO NÁMĚSTÍ 1043, 57001 LITOMYŠL	STUPEŇ: **DPPS**
INVESTOR: JETONICKÝ PAVEL, POPRADSKÁ 1277, 56206 ÚSTÍ NAD ORLICÍ	MĚŘÍTKO: **1:75**
AKCE: **NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU,** **ÚSTÍ NAD ORLICÍ - HYLVÁTY p.č. 511/17, k.ú HYLVÁTY**	FORMÁT: **4x A4** ČÁST: **D** OBJEKT:
OBSAH: POHLEDY	Č. VÝKRESU D.1.1.6.



STAVEBNÍ OBJEKTY

- D1–01 – RODINNÝ DŮM (255,41m2)
- D1–02 – ZPEVNĚNÉ PLOCHY (144,34m2)
- D1–03 – PŘÍPOJKA NN
- D1–04 – PŘÍPOJKA VEŘEJNÉHO VODOVODU
- D1–05 – PŘÍPOJKA VEŘEJNÉ KANALIZACE
- RN D1–06 – RETENČNÍ NÁDRŽ

STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- ELEKTRICKÉ VEDENÍ NN – ČEZ Distribuce, a.s.
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE – TEPVOS
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE – TEPVOS
- VODOVODNÍ POTRUBÍ – TEPVOS

AREÁLOVÉ SÍTĚ

- DEŠŤOVÁ KANALIZACE

LEGENDA:

- HRANICE DOTČENÉHO ÚZEMÍ
- POŽÁRNĚ NEBEZPEČNÝ PROSTOR
- ZELENÉ PLOCHY (ZAHRADA)
- ROZHLEDOVÝ TROJÚHELNÍK PRO 30km/h
- NOVÉ OPLOCENÍ NA HRANICI POZEMKŮ (Zadní a boční část)
- NOVÉ OPLOCENÍ ZE ZTRACENÉHO BEDNĚNÍ NA HRANICI POZEMKŮ (Přední a boční část)
- BETONOVÁ OPĚRNÁ STĚNA
- NOVÁ POSUVNÁ BRÁNA S INTEGROVANOU BRANKOU
- HLAVNÍ VSTUP DO OBJEKTU
- KATASTRÁLNÍ HRANICE
- 511/17 PARCELNÍ ČÍSLA
- A.R. NOVÝ AREÁLOVÝ ROZVADĚČ
- HL. EL. HLAVNÍ ROZVADĚČ
- SKB STÁVAJÍCÍ KANALIZAČNÍ PŘIPOJOVACÍ BOD
- SW STÁVAJÍCÍ PŘIPOJOVACÍ BOD VEŘEJNÉHO VODOVODU + VODOMĚRNÝ UZÁVĚR
- OSV OCELOVÁ SVODNICE VODY VČETNĚ POVRCHOVÉHO VSAKU
- TČ-EXT TEPELNÉ ČERPADLO VNĚJŠÍ JEDNOTKA VČETNĚ ZÁKRESU IZOFONY AKUSTICKÉHO TLAKU 34dB VE VZDÁLENOSTI 4m
- VR POVRCHOVÁ VSAKOVACÍ RÝHA UKONČENA DRENÁŽNÍ TRUBKOU V MĚLKÉM ŽLABU
- ŠD1 VODOMĚRNÁ ŠACHTA DN 1m + POKLOP DN 0,6m
- RŠ , RŠ REVIZNÍ ŠACHTA
- PROSTOR PRO POPELNICE

KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ:

KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ VŠEMI STAVBAMI NA POZEMKU DLE ÚP = 25%
Velikost stavebního pozemku p.č. 511/17 =1348m2 , TEDY 1348*0,25=337m2
Celková plocha všech staveb = 255,41m2 (VYHOVUJE)

POZNÁMKY:

- DOKUMENTACE SLOUŽÍ POUZE PRO POVOLENÍ STAVBY, V ŽÁDNÉM PŘÍPADĚ SE NEJEDNÁ O DOKUMENTACI PRO PROVÁDĚNÍ STAVBY.
- DOKUMENTACE JE AUTORSKÝM DÍLEM A SMÍ BÝT UŽITA VÝHRADNĚ K ÚČELU UVEDENÉM A SMLUVNĚ DOHODNUTÉM MEZI AUTOREM A OBJEDNATELEM.
- V PŘÍPADĚ ZJIŠTĚNÍ NESOULADU MEZI SKUTEČNÝM STAVEM STAVBY A PROJEKTOVOU DOKUMENTACÍ NEBO VÝSKYTU NEPŘEDVÍDATELNÝCH OKOLNOSTÍ, JE NUTNÉ NEPRODLENĚ INFORMOVAT PROJEKTANTA A PROJEDNAT DALŠÍ POSTUP.
- PŘI KŘÍŽENÍ A SOUBĚHU INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ JE NUTNÉ RESPEKTOVAT ČSN 736005 A DODRŽOVAT MINIMÁLNÍ OCHRANNÁ PÁSMA.

Digitálně podepsal Ing. Karel Marek
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-45770743, o=Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ou=Elektronické autorizační razítko, ou=1005832, cn=Ing. Karel Marek, sn=Marek, givenName=Karel, serialNumber=P839146, title=IP00
Datum: 2026.09.28 22:08:57 +02'00'

±0,000 = Čistá podlaha = 380,22 m n.m. (Bpv, S-JTSK)

HLAVNÍ PROJEKTANT: ING. KAREL MAREK, VRCHLICKÉHO 49, 57201 POLIČKA	**ČKAIT: 1005832**
PROJEKTANT: ING. PAVEL ZEZULA, KOMENSKÉHO NÁMĚSTÍ 1043, 57001 LITOMYŠL	
INVESTOR: JETONICKÝ PAVEL, POPRADSKÁ 1277, 56206 ÚSTÍ NAD ORLICÍ	
AKCE: **NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU, ÚSTÍ NAD ORLICÍ - HYLVÁTY p.č. 511/17, k.ú HYLVÁTY**	
OBSAH: KOORDINAČNÍ SITUAČNÍ VÝKRES	

DATUM:	**05/2026**
STUPEŇ:	**DPPS**
MĚŘÍTKO:	**1:250**
FORMÁT:	**1x A4**
ČÁST:	**C**
OBJEKT:	

Č. VÝKRESU C.3