# Městský úřad Ústí nad Orlicí
## stavební úřad

| | | | |
|---|---|---|---|
| Č.j.: | **MUUO/100345/2026/SÚ/Fo** | Oprávněná úř. osoba: | Marta Folková |
| Číslo spisu: | 20903/2026 | Tel: | 465 514 261 |
| Spisová značka: | **20903/2026** | E-mail: | folkova@muuo.cz |
| Poč. listů: | 13 | Datum: | 19. listopadu 2026 |
| Poč. příloh: | 1 | Místo: | Ústí nad Orlicí |
| Poč. lis. př.: | 3 | | |

# ROZHODNUTÍ
# POVOLENÍ ZÁMĚRU 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 § 193 a § 211 stavebního zákona žádost o povolení stavby nebo zařízení na záměr Z/2026/152907, kterou dne 14.10.2026 podali Ing. Martin Záleský, 10.03.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí a Eliška Záleská, 29.09.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí, oba zastoupeni na základě plné moci Ing. arch. Lucií Kubínkovou, 04.09.1984, Za Lávkou 392, Česká Třebová, 560 02 Česká Třebová 2 (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení:

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

## vydává povolení

na stavbu pod záměrem Z/2026/152907 s názvem: „RD Záleských“ (dále jen „stavba“) na pozemku poz. p. č. 923/274 (trvalý travní porost) v katastrálním území Ústí nad Orlicí a v obci Ústí nad Orlicí.

**Stavba obsahuje:**

– rodinný dům

– přípojka elektro z PRIS pilíře

– zpevněné plochy, venkovní úpravy a oplocení

**Popis stavby:**

Navrhovaná stavba je řešena jako dvoupodlažní, nepodsklepený rodinný dům s jednou bytovou jednotkou. Objekt je navržen jako zděná stavba s hlavní nosnou hmotou ve tvaru písmene L.

Objekt bude založen na železobetonových základových pasech. Nosné svislé konstrukce budou provedeny z keramických zdicích prvků Porotherm. Obvodové konstrukce budou opatřeny kontaktním zateplovacím

systémem s tepelnou izolací minerální vatou. Vnitřní nosné a nenosné konstrukce budou provedeny dle projektového řešení z keramického zdiva. Stropní konstrukce budou řešeny jako železobetonové.
Střešní konstrukce bude provedena jako plochá střecha s nosnou železobetonovou deskou. Část střechy nad 1NP bude řešena jako extenzivní zelená střecha. Hydroizolační vrstva bude navržena jako součást systémové skladby ploché střechy s odpovídající odolností proti povětrnostním vlivům a prorůstání kořenů.
Součástí objektu bude integrovaná garáž a terasa navazující na hlavní obytný prostor. Terasa bude stíněna lamelami, přičemž boční části budou tvořeny nastavitelnými lamelami a část stínících prvků bude doplněna skleněným zastřešením.
Dispozičně je objekt navržen jako rodinný dům o velikosti 5+1. V 1NP se nachází vstupní část, technické a hygienické zázemí, ložnice, schodiště do 2NP a hlavní obytný prostor s kuchyňským koutem. Ve 2NP jsou navrženy dva pokoje, pracovna a koupelna.
Součástí stavby bude oplocení pozemku, které bude do ulice opatřeno bránou a brankou. Místo na uskladnění popelnic a odpadů bude integrované do zídky oplocení o výšce cca 1,6 m.
Objekt bude vytápěn teplovodním systémem s nízkoteplotním podlahovým vytápěním. Hlavním zdrojem tepla pro vytápění a přípravu teplé vody je tepelné čerpadlo vzduch–voda. Doplňkovým zdrojem tepla je krbová vložka s teplovodním výměníkem napojená na akumulační nádrž. Na střeše objektu je navržena fotovoltaická elektrárna, jejíž vyrobená elektrická energie bude přednostně využívána pro provoz tepelného čerpadla a ostatních elektrických spotřebičů objektu. Příprava teplé vody bude zajištěna prostřednictvím zásobníku napojeného na tepelné čerpadlo, případně s využitím energie z akumulační nádrže dle zvoleného technického řešení.
Hospodaření se srážkovými vodami bude řešeno na pozemku investora. Část střechy bude provedena jako extenzivní zelená střecha, která přispěje k retenci a zpomalení odtoku srážkových vod. Srážkové vody z ostatních částí střechy budou svedeny do akumulační nádrže s přepadem do vsakovacích prvků umístěných na pozemku.

Rodinný dům bude napojen na technickou infrastrukturu na základě platného povolení MUUO/96664/2023/SÚ/Ma ze dne 11.6. 2024. Součástí tohoto povolení je i infrastruktura pro budoucí stavbu rodinných domů na pozemcích p.p.č. 923/30, 923/273 a 923/274. K pozemku investora budou přivedeny nové přípojky vody a kanalizace dle výše uvedeného povolení.

Na místní komunikaci bude dům napojen stávajícím sjezdem.

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

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou zpracovala Ing. arch. Lucie Kubínková, ČKA 05 420, autorizovaný architekt.
2. Stavba se bude nacházet na pozemku poz. p. č. 923/274 (trvalý travní porost) v katastrálním území Ústí nad Orlicí.
3. Budou dodrženy podmínky z vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě č.j. 001182428931 ze dne 09.10.2026.
4. Budou dodrženy podmínky stanovené ve vyjádření k průběhu podzemních vedení ve správě obchodní firmy TEPVOS, spol. s r. o., IČ 25945793, Třebovská č. p. 287, 562 03 Ústí nad Orlicí ze dne 29.04.2026 pod značkou TEP/718/2026/HL.

5. Bude dodrženo Požárně bezpečnostní řešení stavby z října 2026 zpracované Bc. Zbyňkem Tučkem, ČKAIT 0013446, autorizovaným inženýrem pro požární bezpečnost staveb a pozemní stavby. Jedná se o kategorii stavby I, která nepodléhá výkonu státního požárního dohledu z hlediska požární prevence.
6. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska vydaného Krajskou hygienickou stanicí Pardubického kraje, územní pracoviště Ústí nad Orlicí, č.j. KHSPA 24675/2026/HOK-UO ze dne 02.10.2026, a to:
   - Před uvedením tepelného čerpadla do trvalého provozu bude provedeno akreditovanou nebo autorizovanou osobou měření hluku z provozu tepelného čerpadla (včetně frekvenční analýzy) při max. výkonu tepelného čerpadla. Měření bude provedeno ve výhledovém chráněném venkovním prostoru staveb (hranice pozemku p. p. č. 923/273) v noční době.
7. Kopie všech vyjádření, stanovisek a souhlasů budou předány zhotoviteli stavby.
8. 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.
9. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, a na ně navazující ustanovení příslušných technických norem.
10. Stavba bude dokončena do 31.03.2029.
11. Příjezd na stavbu bude zajištěn po stávající místní komunikaci.
12. Při realizaci stavby bude zajištěna ochrana sousedních nemovitostí, ochrana chodců a vozidel.
13. Při provádění stavby bude zabezpečena ochrana podzemních a povrchových vod.
14. 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 mění pozdějších předpisů.
15. Stavební práce budou prováděny tak, aby ovzduší nebylo nepřiměřeně dotčeno znečišťováním polétavým prachem.
16. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku ve vlastnictví stavebníka.
17. 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.
18. 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.

19. Před zahájením prací je stavebník povinen zajistit vytýčení všech podzemních a nadzemních sítí technického vybavení tak, aby nedošlo k jejich případnému poškození. Křížení, styk nebo souběh s jednotlivými sítěmi technického vybavení bude předem odsouhlasen s jejich jednotlivými vlastníky či správci. Před zahájením zemních prací je nutno ověřit přesnou polohu podzemního vedení ručně kopanými sondami a seznámit všechny pracovníky s jeho existencí.

1. Stavebník v souladu s ust. § 160 stavebního zákona oznámí stavebnímu úřadu název a sídlo stavbyvedoucího, který bude vykonávat stavební dozor včetně kontaktních údajů a změny o těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu. Stavebník zajistí, aby na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby.
2. Podle ust. § 153 (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.
3. 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.
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 organizace svůj záměr a umožnit mu provedení záchranného archeologického výzkumu. K provedení archeologického výzkumu. Nejpozději 10 pracovních dní předem stavebník písemně oznámí vybranému archeologickému pracovišti zahájení zemních a stavebních prací.
5. 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.
6. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k její realizaci.
7. 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 následující doklady:
    - dokumentace skutečného provedení stavby (dojde-li k odchylkám proti stavebnímu povolení nebo ověřené projektové dokumentaci),
    - geometrický plán dle předpisů o KN,
    - identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,
    - zápis o odevzdání a převzetí stavby (pokud bude pořízen),
    - závazné stanovisko KHS PK k užívání domu (na základě měření hluku od tepelného čerpadla),
    - měření radonu z vnitřního prostředí objektu,
    - revizi elektrického zařízení, revizi hromosvodu, revizi spalinové cesty a PHP.

**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 p. p. č. | Katastrální území | Výměra záboru v $m^2$ | Výměra pozemku v $m^2$ | BPEJ | Třída ochrany | Druh pozemku |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 923/274 | Ústí nad Orlicí | 342 | 867 | 7.44.00 | II. | trvalý travní porost |

**V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF se vymezují orientačně odvody za odnětí zemědělské půdy ze ZPF ve výši 18.276,50 Kč.**

Odvod byl vypočítán podle části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fundu, ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.
Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 $m^2$ x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:
342 x 6,68 x 8 x 1 = 18.276,50 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 ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle přílohy k zákonu o ochraně ZPF po zahájení realizace záměru.
Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, případně rozhodnutí o souhlasu.

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

1. Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy bude před 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 čpp. 923/274 v kat. území Ústí nad Orlicí o celkové výměře 342 $m^2$ bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 102,6 $m^3$ ornice o mocnosti cca 0,30 m, stanovené na základě pedologického průzkumu. Sejmutá zemina z trvalého záboru bude rovnoměrně rozprostřena na zemědělský pozemek, ze kterého bude sejmuta, mimo dočasný a trvalý zábor dané akce, konkrétně na pozemek čpp. 923/274 v kat. území Ústí nad Orlicí v množství 102,6 $m^3$.
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 čpp. 923/274 v kat. území Ústí nad Orlicí: dešťové vody z navrhovaného objektu budou svedeny do akumulační nádrže s přepadem do vsakovacích košů.

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

Martin Záleský, 10.03.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí,

Eliška Záleská, 29.09.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí.

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

# ODŮVODNĚNÍ

Dne 14.10.2026 podali Ing. Martin Záleský, 10.03.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí a Eliška Záleská, 29.09.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí, oba zastoupeni na základě plné moci Ing. arch. Lucií Kubínkovou, 04.09.1984, Za Lávkou 392, Česká Třebová, 560 02 Česká Třebová 2 (dále jen „stavebník“) žádost o povolení stavby nebo zařízení pod záměrem Z/2026/152907 s názvem: „RD Záleských“ (dále jen „stavba“) na pozemku poz. p. č. 923/274 (trvalý travní porost) v katastrálním území Ústí nad Orlicí a v obci Ústí nad Orlicí. Tímto dnem bylo řízení zahájeno.

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.

<u>Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a</u>

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,

b) nejde o záměr EIA,

c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,

d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,

e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Stavební úřad okruh účastníků řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona vymezil takto:
*Účastníci řízení dle § 182 písm. a) stavebního zákona - stavebník:*

- Ing. Martin Záleský, 10.03.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí a Eliška Záleská, 29.09.1990, Blažkova 818, 562 01 Ústí nad Orlicí, oba zastoupeni na základě plné moci Ing. arch. Lucií Kubínkovou, 04.09.1984, Za Lávkou 392, Česká Třebová, 560 02 Česká Třebová 2.

*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:*

- ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5,
- 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,
- Filip Bartáček, Andělov 610, Hylváty, 562 03 Ústí nad Orlicí 3.

Odůvodnění výroku I. a II.

Žádost byla doložena dokumentací vypracovanou oprávněnou osobou, vloženou do Informačního systému stavebního řízení, doklady, prokazujícími vlastnické nebo jiné právo provést stavbu a těmito stanovisky dotčených orgánů, správců inženýrských sítí a účastníků řízení:

- Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí – jednotné environmentální stanovisko ze dne 21.09.2026 pod č.j.: MUUO/74573/2026/ŽP/kol.
- Krajská hygienické stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích – závazné stanovisko ze dne 02.10.2026 pod č.j. KHSPA 24675/2026/HOK-UO.
- CETIN a.s., Praha – vyjádření ze dne 07.04.2026 pod čj.: 93909/26 a ze dne 06.11.2026 pod čj.: 298763/26.
- ČEZ Distribuce, a.s., Děčín – sdělení ze dne 07.04.2026 pod značkou 0102507409 a vyjádření k projektové dokumentaci ze dne 09.10.2026 pod značkou 001182428931.
- GasNet Služby, s.r.o., Brno – vyjádření ze dne 07.04.2026 pod značkou 5003550346.
- TEPVOS, spol. s r.o., Ústí nad Orlicí - vyjádření ze dne 29.04.2026 pod značkou TEP/718/2026/HL.
- Kabelová televize Ústí nad Orlicí, spol. s r.o., Ústí nad Orlicí – vyjádření a souhlas ze dne 06.11.2026.

- Potvrzení o realizaci technické infrastruktury a možnosti napojení – CZ STAVEBNÍ HOLDING, a.s. ze dne 30.10.2026.
- Souhlasy vlastníků sousedních pozemků – Filip Bartáček a Město Ústí nad Orlicí.
- Vyjádření k záměru výstavby RD – vyjádření k záměru novostavby od Ing. arch. Petry Coufal Skalické, městské architektky.
- ČSOB Hypoteční banka, a.s. – souhlas se stavbou ze dne 13.11.2026.
- ČEZ Distribuce, a.s. – smlouva o připojení.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu.

Posouzení stavebního úřadu z hlediska územního plánu:

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. 923/274 v katastrálním území Ústí nad Orlicí se podle platného Územního plánu Ústí nad Orlicí nachází mimo zastavěné území v zastavitelné ploše Z.U01 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 jsou dále pro využití zastavitelné plochy Z.U01 stanoveny tyto specifické podmínky:
- respektovat „Regulační plán obytné plochy U Letiště“,
- respektovat územní rezervu pro výstavbu přeložky silnice I/14,
- na ploše ZP nesmí být realizovány žádné stavby, které by znemožnily budoucí realizaci přeložky.

Navržený záměr stanovené specifické podmínky respektuje – posouzení souladu záměru s regulačním plánem je uvedeno níže. Z tohoto posouzení je zřejmé, že záměr regulační plán respektuje. Územní rezervy pro přeložku silnice I/14 ani funkčních ploch ZP se záměr nedotýká.

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 úrovní 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 dvou nadzemních podlažích, ostatní stavby (budovy) na pozemku nejsou záměrem navrhovány. Velikost dotčeného pozemku je 867 m2. Zastavěná plocha navrhovaného rodinného domu bude 180,52 m2 a koeficient zastavění je tedy 0,21. Parkovací stání je zajištěno garáží integrovanou v objektu rodinného domu a venkovním parkovacím stáním na pozemku stavebníka.

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 dvou nadzemních podlažích (dvoupodlažní část není řešena v celé ploše domu), nepodsklepený, půdorysu ve tvaru písmene L, zastřešený plochou střechou s max. výškou + 6,25 m od úrovně čisté podlahy (±0,000), dodržující stavební čáru, kdy v lokalitě „U Letiště“ se nachází různorodá zástavba a stavby obdobných parametrů (typu zastřešení, počtu nadzemních podlaží) se v dané lokalitě již vyskytují např. domy č.p. 1557, č.p. 1554, ul. Východní.

Pozemek dotčený záměrem se dále nachází v ploše, pro kterou je vydán Regulační plán obytné plochy „U Letiště“ Ústí nad Orlicí, ve znění změny č. 4, která nabyla účinnosti dne 06.10.2022. Stavební úřad tedy dále posuzoval navrhovaný záměr z hlediska souladu s tímto regulačním plánem. V regulačním plánu se pozemek poz.p.č. 923/274 v k.ú. Ústí nad Orlicí nachází v ploše určené k výstavbě rodinných domů izolovaných – parcela č. 54.

Zároveň jsou regulačním plánem pro umístění zástavby na pozemku poz. p. č. 923/274 stanoveny následující podmínky:

- nepřekročitelné stavební čáry (poloha RD na pozemku je vymezena systémem nepřekročitelných stavebních čar, přípustná poloha domu nesmí překročit tyto čáry směrem k veřejné komunikaci a sousedům, uliční průčelí RD musí být rovnoběžné s touto čárou):

- směrem k ulici se stanovuje 6 m od hranice stavebního pozemku pro rodinné domy izolované, od stavebních čar lze s rodinnými domy ustoupit max. o 4 m směrem do hloubky pozemku – dle předloženého koordinačního situačního výkresu je uliční průčelí rodinného domu umístěno rovnoběžně se stavební čárou a zároveň je RD situován 6 m od hranice stavebního pozemku (směrem k ulici).

- směrem k sousedním pozemkům se u rodinných domů izolovaných stanovuje 3 m a 5 m od společných hranic – dle předloženého koordinačního situačního výkresu navrhovaný rodinný dům stavební čáry směrem k sousedním pozemkům nepřekračuje (jsou navrhovány odstupy 3 m a 5,8 m).

- výška a objem zástavby – domy bez tvarové regulace splňující požadavky rodinného domu – záměr řeší umístění novostavby rodinného domu k trvalému bydlení o jedné bytové jednotce.

- ukazatele využití území – pro rodinné domy izolované se v souladu s územním plánem stanovuje maximální zastavěná plocha stavebního pozemku na 25 %, minimální velikost stavebních pozemků rodinných domů izolovaných je 600 m2 – ukazatele využití území jsou převzaty z platného územního plánu, kdy záměr tyto ukazatele respektuje viz posouzení výše.

Odůvodnění výroku III.

Stavební úřad stavebníkovi udělil souhlas k trvalému odnětí ze zemědělské půdy na základě souhlasného závazného stanoviska (JES) Městského úřadu Ústí nad Orlicí, odboru životního prostředí ze dne 21.09.2026 pod č. j. MUUO/74573/2026/ŽP/kol. 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.

Důvodem trvalého odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je stavba rodinného domu a zpevněných ploch na výše uvedeném pozemku. Na základě posouzení předložených podkladů dospěl orgán ochrany ZPF Městského úřadu Ústí nad Orlicí, že trvalé odnětí zemědělské půdy pro výše uvedenou výstavbu je možné.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 7.44.00 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňovaní majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 6,68 Kč za $m^2$ 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 součástí 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 18.276,50 Kč.

Odvod byl vypočítán podle části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fundu, ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů.
Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 $m^2$ x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů:
342 x 6,68 x 8 x 1 = 18.276,50 Kč

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

Při rozhodování o odvodech orgán ochrany zemědělského půdního fondu vychází z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního 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.
Tímto souhlasem nejsou dotčeny žádné majetkoprávní ani uživatelské vztahy k dotčeným pozemkům. Žadatel je povinen plnit podmínky stanovené tímto souhlasem ode dne nabytí právní moci povolení záměru dle stavebního zákona.

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

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

# POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, a to do 15 dnů ode dne jeho doručení podáním u správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

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

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

Marta Folková
oprávněná úřední osoba

**Příloha:**

- situační výkres a pohledy stavby

**Správní poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, s variabilním symbolem 9181008763, stanovený podle položky 18 odst. 1, písm. a) ve výši 4000,- Kč, sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 4000,- Kč byl uhrazen dne 06.11.2026.

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 dle § 182 písm. a) stavebního zákona. Stavebník (doporučeně, do vlastních rukou):*
Datová schránka:
Ing. arch. Lucie Kubínková, Za Lávkou 392, 560 02 Česká Třebová 2, DS: PFO, jvgeiwt

*Účastníci řízení dle § 182 písm. b) stavebního zákona. Obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (doporučeně, do vlastních rukou):*
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 (doporučeně, do vlastních rukou):*
Datová schránka:
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5, DS: PO, 5azegu5
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

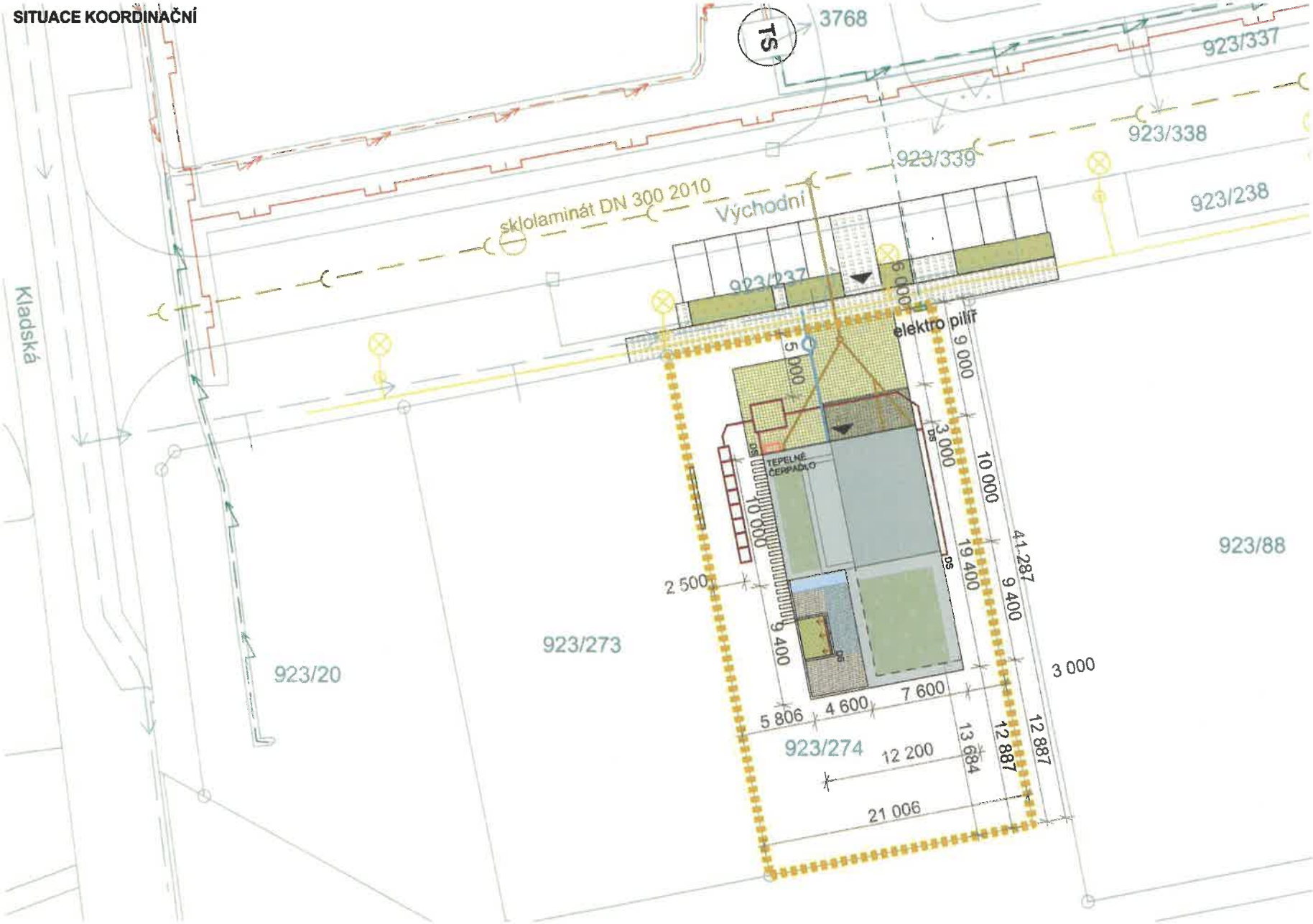
*Účastníci řízení dle § 182 písm. d) stavebního zákona. Osoby, jejíž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (doporučeně, do vlastních rukou, veřejnou vyhláškou):*
Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí
Filip Bartáček, Andělov 610, Hylváty, 562 03 Ústí nad Orlicí 3

*Dotčené orgány (doporučeně):*
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
Datová schránka:
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 (doporučeně, do vlastních rukou):*
Datová schránka:
Ing. arch. Lucie Kubínková, Za Lávkou 392, 560 02 Česká Třebová 2, DS: PFO, jvgeiwt

*K vyvěšení na úřední desce*
Městský úřad Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí

# SITUACE KOORDINAČNÍ




LEGENDA:

- řešený pozemek / oplocení
- novostavba
- 2NP
- vstup do objektu
- vjezd na pozemek
- zelená střecha
- střecha lamely
- střecha lamely + sklo
- dlažba zatravňovací
- podzemní vedení VN do 35 kV
- podzemní vedení NN do 1 kV
- plynovod STL
- CETIN
- splašková kanalizace
- vodovod
- veřejné osvětlení
- splašková kanalizace přípojka řešeno zvlášť
- vodovod přípojka řešeno zvlášť
- elektro přípojka řešeno zvlášť
- vsakovací koše+ akumulační nádrž, 6 m3

S

AKCE:

**NOVOSTAVBA RD, ULICE VÝCHODNÍ, ÚSTÍ NAD ORLICÍ**

INVESTOR:

**ELIŠKA a Ing. MARTIN ZÁLEŠTÍ**
BLAŽKOVA 818
562 01 ÚSTÍ NAD ORLICÍ

ZODPOVĚDNÝ ARCHITEKT:

**Ing. arch. LUCIE KUBÍNKOVÁ**
ČÍSLO AUTORIZACE: 05420
ZA LÁVKOU 392
ČESKÁ TŘEBOVÁ
TEL.: 602 390 885

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR:

**A.VILY s.r.o.**
ZA LÁVKOU 392
ČESKÁ TŘEBOVÁ
IČO: 21123934

A·VILY ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR

MÍSTO STAVBY:

#Adresa stavby1
562 06 #Město - stavba
POZEMKY:
ppč. 923/274
k.ú. ÚSTÍ NAD ORLICÍ

RAZÍTKO A PODPIS:

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT ČKA 05 420 ČESKÁ REPUBLIKA

Digitally signed by Ing. arch. Lucie Kubínková
Date: 2026.10.14 12:00:21 +02'00'

FÁZE PROJEKTU:

DATUM:
07/2026

ČÁST PROJEKTU:

REVIZE:

NÁZEV VÝKRESU:

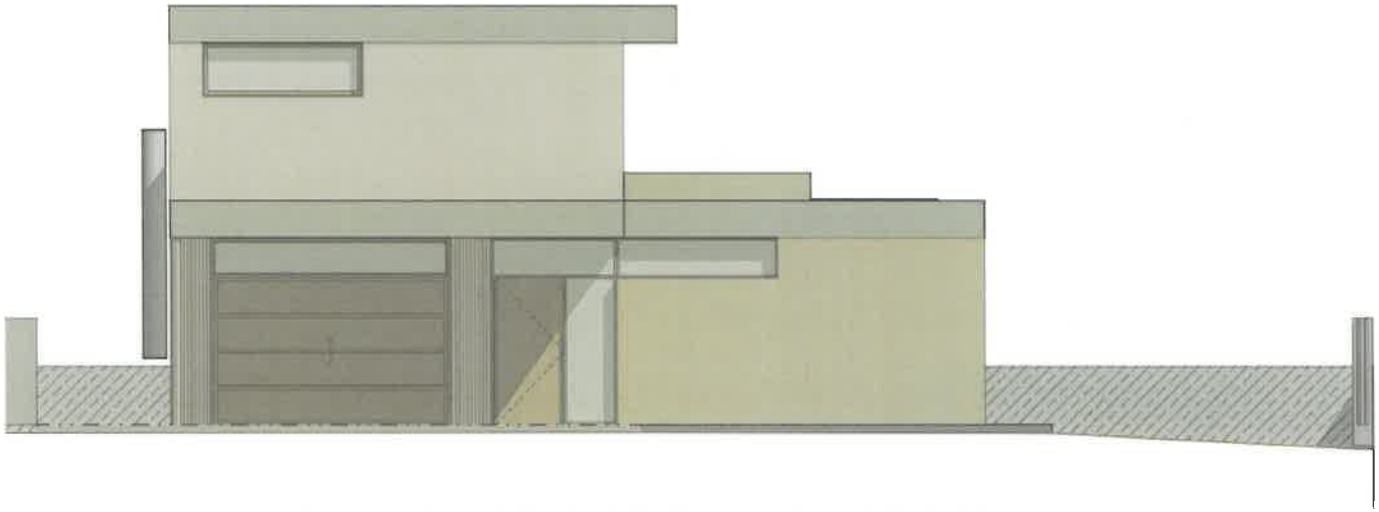
SITUACE KOORDINAČNÍ

| FORMÁT: | MĚŘÍTKO: | PARE |
|---|---|---|
| A3 | 1:300 | |

ČÍSLO VÝKRESU:
**C.3**

# POHLED SEVERNÍ A JIŽNÍ

POHLED SEVERNÍ



POHLED JIŽNÍ



AKCE:

**NOVOSTAVBA RD, ULICE VÝCHODNÍ, ÚSTÍ NAD ORLICÍ**

INVESTOR:
**ELIŠKA a Ing. MARTIN ZÁLEŠTÍ**
BLAŽKOVA 818
562 01 ÚSTÍ NAD ORLICÍ

ZODPOVĚDNÝ ARCHITEKT:
**Ing. arch. LUCIE KUBÍNKOVÁ**
ČÍSLO AUTORIZACE: 05420
ZA LÁVKOU 392
ČESKÁ TŘEBOVÁ
TEL.: 602 390 885

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR:
**A.VILY s.r.o.**
ZA LÁVKOU 392
ČESKÁ TŘEBOVÁ
IČO: 21123934

MÍSTO STAVBY:
#Adresa stavby1
562 06 #Město - stavba
POZEMKY:
ppč. 923/274
k.ú. ÚSTÍ NAD ORLICÍ

RAZÍTKO A PODPIS:

Digitally signed by Ing. arch. Lucie Kubínková
Date: 2026.10.14 12:26:14 +02'00'

FÁZE PROJEKTU:

DATUM:
**07/2026**

ČÁST PROJEKTU:

REVIZE:

NÁZEV VÝKRESU:

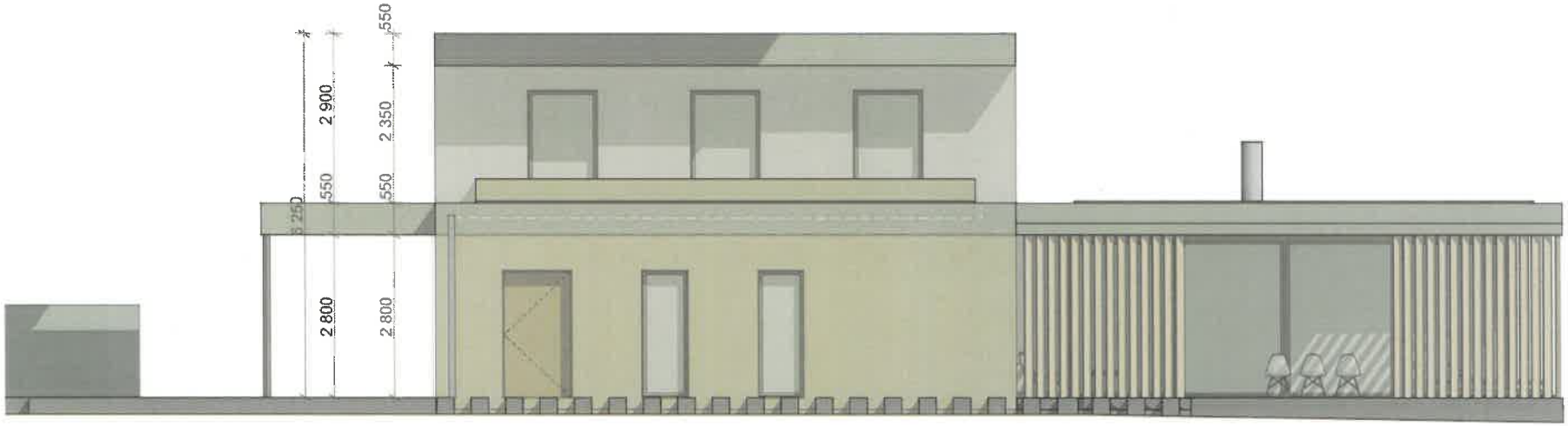
POHLED SEVERNÍ A JIŽNÍ

| FORMÁT: | MĚŘÍTKO: | PARE |
|---|---|---|
| **A3** | **1:50, 1:1** | |

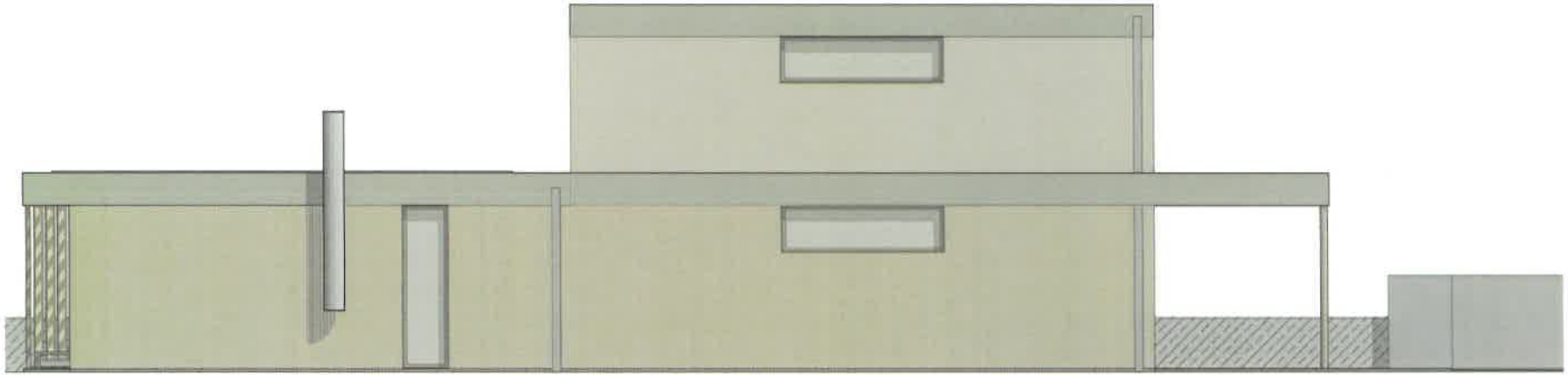
ČÍSLO VÝKRESU:
**D.1.1.2.3.1**

# POHLED ZÁPADNÍ A VÝCHODNÍ

## POHLED ZÁPADNÍ




## POHLED VÝCHODNÍ



AKCE:

**NOVOSTAVBA RD, ULICE VÝCHODNÍ, ÚSTÍ NAD ORLICÍ**

INVESTOR:
**ELIŠKA a Ing. MARTIN ZÁLEŠTÍ**
BLAŽKOVA 818
562 01 ÚSTÍ NAD ORLICÍ

ZODPOVĚDNÝ ARCHITEKT:
**Ing. arch. LUCIE KUBÍNKOVÁ**
ČÍSLO AUTORIZACE: 05420
ZA LÁVKOU 392
ČESKÁ TŘEBOVÁ
TEL.: 602 390 885

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR:
**A.VILY s.r.o.**
ZA LÁVKOU 392
ČESKÁ TŘEBOVÁ
IČO: 21123934

A·VILY
ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR

MÍSTO STAVBY:
#Adresa stavby1
562 06 #Město - stavba
POZEMKY:
ppč. 923/274
k.ú. ÚSTÍ NAD ORLICÍ

RAZÍTKO A PODPIS:

FÁZE PROJEKTU:

DATUM:
07/2026

ČÁST PROJEKTU:

REVIZE:

NÁZEV VÝKRESU:
POHLED ZÁPADNÍ A VÝCHOD

| FORMÁT: | MĚŘÍTKO: | PARE |
|---|---|---|
| A3 | 1:50, 1:0,91 | |

ČÍSLO VÝKRESU:
**D.1.1.2.3.3**