

Městský úřad Ústí nad Orlicí

stavební úřad

Č.j.: **MUUO/16470/2026/SÚ/Fo**
Číslo spisu: 3586/2026
Spisová značka: **3586/2026**
Poč. listů: 12
Poč. příloh: 1
Poč. lis. př.: 3

Oprávněná úř. osoba: Marta Folková
Tel: 465 514 261
E-mail: folkova@muuo.cz
Datum: 16. března 2026
Místo: Ústí nad Orlicí

ROZHODNUTÍ O 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, kterou dne 19.02.2026 podal Filip Motyčka, 26.04.1996, Dukelská 550, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, zastoupený na základě plné moci Ing. arch. Petrem Kuldou, IČO 18837930, Dukelská 324, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1 (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/2025/216033 s názvem: „RD Motyčka ÚO JES“ (dále jen „stavba“) na pozemcích poz. p. č. 501/155 (orná půda), 501/156 (orná půda) a 501/157 (orná půda) v katastrálním území Oldřichovice u Ústí nad Orlicí a v obci Ústí nad Orlicí.

Stavba obsahuje:

SO 1 – rodinný dům

SO 2 – přípojky splaškové a dešťové kanalizace

SO 3 – vodovodní přípojka

SO 4 – přípojka elektro

SO 5 – přípojka kabelové televize

SO 6 – zpevněné plochy, venkovní úpravy a oplocení

Popis stavby:

Rodinný dům: Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt v půdorysném uspořádání do „T“ se sedlovou, resp. valbovými střechami s podkrovím využitým jako půda, navržený v cihelném systému.

Jako základní konstrukční systémy jsou navrženy keramické vatované bloky a dřevo, zaručující optimální poměr mezi náklady, stavebně technickými, resp. užitnými vlastnostmi a přiměřenou životností objektu. Založení stavby bude na betonových pasech do nezámrzné hloubky. Izolace proti zvýšené zemní vlhkosti je navržena zároveň jako protiradonové opatření. Stropní konstrukce jsou keramické. Střešní krytina je maloformátová. Objekt bude vytápěn ústředním teplovodním systémem s tepelným čerpadlem s doplňkovým zdrojem krbovou vložkou.

Na místní komunikaci bude dům napojen stávajícím sjezdem.

Splaškové vody : budou svedeny přípojkou Ø 150 mm do revizní šachty RŠ 1 na vlastním pozemku č. 501/157 a odtud do stávající přípojky Ø 150 mm do veřejné splaškové kanalizace – stoky „B“ DN 250 mm v místní komunikaci, napojené na městskou ČOV. Přípojka bude vedena pouze přes vlastní parcelu č. 501/167, délka přípojky je ~ 8 m.

Dešťové vody : budou svedeny svody Ø 125 mm do plastové nádrže s čerpadlem o objemu ~ 6 m³, např. SINEKO Nautilus NVL 6, dl. 250 cm, Ø 200 cm, zapuštěné v zemi a opatřené čerpadlem, situované na vlastním pozemku č. 501/157, kde bude využita pro zalévání vlastní zahrady.

Vodovod : RD bude připojen z připravené vodovodní přípojky PE DN 32, ukončené na okraji vlastní parcely č. 501/157. Vodoměrná sestava bude situována v objektu v přízemí v technické místnosti na stěně dle dispozic provozovatele vodovodu, k vodoměru bude umožněn přístup k řádnému odečtu spotřeby vody. Přípojka bude vedena pouze přes vlastní parcelu č. 501/157, délka přípojky je ~ 15 m.

Elektro : Připojení objektu na rozvody elektro bude provedeno ze stávajícího PRIS pilíře s elektroměrovým rozvaděčem, situovaného na hranici parcel č. 501/157 a 501/154 a volně přístupného. Přípojka od PRIS pilíře k objektu bude kabelová CYKY 5 Cx10, vedena pouze přes vlastní parcelu č. 501/157, délka přípojky je ~ 8 m.

Telekomunikační rozvody (CETIN, KTUO) : Připojení objektu na rozvody CETIN a KTUO je možné provést ze stávajícího pilíře, situovaného na hranici parcel č. 501/157 a 501/154 a volně přístupného. Přípojka od pilíře k objektu bude kabelová, vedena pouze přes vlastní parcelu č. 501/157, délka přípojky je ~ 8 m.

Oplocení: bude zhotoveno nejlépe jako standardní z kovových sloupků a pletiva, bez podezdívky, s osazenou vstupní brankou v kombinaci s živým plotem. Výška oplocení bude 1,5 m.

Zpevněné plochy – parkovací stání, přístup, resp. příjezd k objektu, terasa: jsou navrženy z betonové dlažby nepravidelné pokládky, s mezerami š. 1,5 cm na vsak dešťové vody, barva bílohnědočerná, v dostatečně odolné skladbě jednotlivých vrstev. Zpevněné plochy lze v případě požadavku doplnit o

žlaby např. ACO Drain pro odvod dešťových vod v rámci vlastní parcely. Plocha zpevněných ploch je ~ 76,50 m.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení, kterou ověřil Ing. arch. Petr Kulda, ČKA 01 766, autorizovaný architekt.
2. Stavba se bude nacházet na pozemcích poz. p. č. 501/155 (orná půda), 501/156 (orná půda) a 501/157 (orná půda) v katastrálním území Oldřichovice u Ústí nad Orlicí.
3. Budou dodrženy podmínky ze souhlasného závazného stanoviska podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, které vydal Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí dne 02.01.2026 pod č. j. MUUO/97007/2025/ŽP/Jirg, a to:

- **orgán ochrany zemědělského půdního fondu**

Městský úřad Ústí nad Orlicí, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále též „OZPF“) podle § 13 odst. 1 písm. a) a podle § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“) a podle § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, **souhlasí s tím, aby žadateli byl vydáván podle § 9 odst. 1, v souladu s ustanovením § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely** z důvodu novostavby rodinného domu a zpevněných ploch na pozemcích:

Pozemek čpp.	Katastrální území	Výměra záboru v m2	Výměra pozemku v m2	BPEJ	Třída ochrany	Druh pozemku
501/156	Oldřichovice u Ústí nad Orlicí	20	126	7.44.40	II.	orná půda
501/157	Oldřichovice u Ústí nad Orlicí	305	775	7.44.40	II.	orná půda

Odvod byl vypočítán podle části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Výpočet: Plocha odnětí (zastavěná a zpevněná plocha podle projektové dokumentace) x cena za 1 m2 x koeficient pro třídu ochrany x Faktory životního prostředí, které budou negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu a ekologické váhy těchto vlivů: $325 \times 6,68 \times 8 \times 1 = 17.368$ 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 povolení akto vydaného ve věci podle jiných právních předpisů, případně rozhodnutí o souhlasu.

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

1. Hranice trvalého odnětí zemědělské půdy bude před započítáním prací vytyčena v terénu dle přiložené situace. Odnímaná plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k 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 odnímaných částech pozemků čpp. 501/156 a 501/157 v kat. území Oldřichovice u Ústí nad Orlicí o celkové výměře 325 m² bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice) o objemu 32,5 m³ ornice o mocnosti 0,10 m, stanovené na základě pedologického průzkumu. Sejmutá zemina z trvalého záboru bude rovnoměrně rozprostřena na zemědělské pozemky, ze kterých bude sejmuta, mimo dočasný a trvalý zábor dané akce, konkrétně na pozemky čpp. 501/156 a 501/157 v kat. území Oldřichovice u Ústí nad Orlicí v množství 32,5 m³.
 5. Skrytá zemina bude uložena a ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocování stavební činností, erozí, zaplevelováním a odcizováním do doby jejího zpětného rozprostření na nezastavěných částech pozemku. O činnostech souvisejících se skrývkou svrchních kulturních vrstev půdy, jejich dočasným uložením, ošetřováním a využitím bude veden protokol (pracovní deník), v němž budou uváděny veškeré skutečnosti nezbytné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin podle ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Deník bude při případné kontrole dodržování podmínek tohoto souhlasu předložen orgánu ochrany ZPF.
 6. Plán vhodných opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině na pozemcích čpp. 501/156 a 501/157 v kat. území Oldřichovice u Ústí nad Orlicí: dešťové vody z navrhovaného objektu budou svedeny v akumulární nádrži.
4. Budou dodrženy podmínky uvedené ze sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., IČ 24729035, Teplická 874/8, 405 02 Děčín, č.j. 0102406639 ze dne 23.09.2025 a podmínky z vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě č.j. 001169946997 ze dne 11.11.2025.
 5. Budou dodrženy podmínky stanoviska z pohledu dotyku na plynárenská zařízení společnosti GasNet Služby, s. r. o., IČ 27935311, Plynárenská 499/1, 657 02 Brno, č.j. 5003444570 ze dne 14.11.2025.
 6. Budou dodrženy podmínky z vyjádření o existenci sítě elektronických komunikací (dále jen SEK) a stanovení podmínek pro provádění stavebních prací v blízkosti vedení SEK společnosti Kabelová televize Ústí nad Orlicí spol. s r. o. ze dne 29.10.2025.
 7. Bude dodrženo Požárně bezpečnostní řešení stavby z listopadu 2025 zpracované Ing. Milanem Loskotem, ČKAIT 0700918, 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.
 8. Kopie všech vyjádření, stanovisek a souhlasů budou předány zhotoviteli stavby.

9. 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.
10. 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.
11. Stavba bude dokončena do 31.12.2028.
12. Příjezd na stavbu bude zajištěn po stávající místní komunikaci.
13. Při realizaci stavby bude zajištěna ochrana sousedních nemovitostí, ochrana chodců a vozidel.
14. Při provádění stavby bude zabezpečena ochrana podzemních a povrchových vod.
15. 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.
16. Stavební práce budou prováděny tak, aby ovzduší nebylo nepřiměřeně dotčeno znečišťováním polétavým prachem.
17. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku ve vlastnictví stavebníka.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.

23. 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.
24. 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.
25. Při nedodržení projektového řešení se stavebník - investor vystavuje nebezpečí postihu dle § 301 - 302 stavebního zákona.
26. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k její realizaci.
27. Stavbu lze užívat na základě kolaudačního rozhodnutí v souladu s ust. § 230 odst. (2) stavebního zákona. Stavebník zajistí, aby před započatím 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),
 - revizi elektrického zařízení, revizi hromosvodu, revizi spalínové cesty a PHP.

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

- Filip Motyčka, 26.04.1996, Dukelská 550, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1.

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

ODŮVODNĚNÍ

Dne 19.02.2026 podal Filip Motyčka, 26.04.1996, Dukelská 550, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, zastoupený na základě plné moci Ing. arch. Petrem Kuldou, IČO 18837930, Dukelská 324, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1 žádost o povolení stavby nebo zařízení pod záměrem Z/2025/216033 s názvem: „RD Motyčka ÚO JES“ na pozemcích poz. p. č. 501/155 (orná půda), 501/156 (orná půda) a 501/157 (orná půda) v katastrálním území Oldřichovice u 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.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení, protože stavebník o to požádal a

- 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:

- Filip Motyčka, 26.04.1996, Dukelská 550, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, zastoupen na základě plné moci Ing. arch. Petrem Kuldou, Dukelská 324, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1.

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:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
- Kabelová televize Ústí nad Orlicí, spol. s r. o., Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí
- HELP, silnice - železnice s.r.o., Moravská 537, Hylváty, 562 03 Ústí nad Orlicí 3.

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:

- GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
- Hana Tesařová, Dolní Dobrouč 464, 561 02 Dolní Dobrouč
- Iveta Doležalová, Polní 1341, 562 06 Ústí nad Orlicí 6
- Město Ústí nad Orlicí, Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí 1
- Ing. Radek Vojtěch, Dukelská 547, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1.

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 02.01.2026 pod č.j.: MUUO/97007/2025/ŽP/Jirg.
- Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích – závazné stanovisko ze dne 26.11.2025 pod č.j. KHSPA 28482/2025/HOK-UO.
- CETIN a.s., Praha – vyjádření ze dne 23.09.2025 pod č.j.: 264910/25 a ze dne 23.10.2025 pod č.j.: 294716/25.
- ČEZ Distribuce, a.s., Děčín – sdělení ze dne 23.09.2025 pod značkou 0102406639 a vyjádření k projektové dokumentaci ze dne 11.11.2025 pod značkou 001169946997.
- ČEZ ITC Services a.s. Praha – sdělení ze dne 23.09.2025 pod značkou 0701023844.
- Telco Infrastructure, s.r.o. Praha – sdělení ze dne 23.09.2025 pod značkou 1100289584.
- Telco Pro Services, a.s. Praha – sdělení ze dne 23.09.2025 pod značkou 0201926761.

- GasNet Služby, s.r.o., Brno – vyjádření ze dne 01.10.2025 pod značkou 5003427275 a stanovisko ze dne 14.11.2025 pod značkou 5003444570.
- TEPVOS, spol. s r.o., Ústí nad Orlicí - vyjádření ze dne 04.02.2026 pod značkou TEP/205/2026/HL.
- Kabelová televize Ústí nad Orlicí, spol. s r.o., Ústí nad Orlicí – vyjádření a souhlas ze dne 29.10.2025.
- Archeologický ústav AV ČR, Praha - potvrzení o splnění oznamovací povinnosti dle zákona o památkové péči ze dne 01.10.2025 pod ev. Č. C-202510621 a zrušení evidence záměru v informačním systému ze dne 02.10.2025 pod ev. Č. C-202510621.
- Smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury Help, silnice – železnice s.r.o. ze dne 02.12.2024
- Souhlasy vlastníků sousedních pozemků – Hana Tesařová, Město Ústí nad Orlicí, Ing. Radek Vojtěch, MUDr. Hana Vojtěch Slezáková, Ing. Iveta Doležalová.
- Vyjádření k záměru výstavby RD - stanovisko od Ing. arch. Petry Coufal Skalické, městské architektky.
- Výpis smluvních údajů – elektřina ke dni 23.01.2026.

Posouzení stavebního úřadu:

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.

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. Pozemky p.p.č. 501/155, p.p.č. 501/156 a p.p.č. 501/157 v katastrálním území Oldřichovice u 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 úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu; minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům 600 m²; koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku maximálně 0,25 (zpevněné plochy se do zastavěné plochy nezapočítávají); na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání.

Navržený záměr stanovené podmínky prostorového uspořádání zástavby respektuje – rodinný dům je navržen o jednom nadzemním podlaží s podkrovím využitým jako půda, ostatní stavby (budovy) na

pozemku nejsou záměrem navrhovány. Velikost dotčených pozemků je 999 m². Zastavěná plocha navrhovaného rodinného domu bude 248,17 m² a koeficient zastavění je tedy 0,25. Parkovací stání pro 2 osobní automobily je řešeno garáží a zastřešeným stáním, které budou součástí rodinného domu.

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

Navržený záměr stanovený charakter a strukturu zástavby respektuje – bude umístěn samostatně stojící zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží s podkrovím, nepodsklepený, půdorysu ve tvaru písmene T, zastřešený valbovou střechou se sklonem 30° s max. výškou hřebene + 5,759 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. 154, č.p. 1547, č.p. 1551, ul. Východní.

Pozemky dotčené 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 pozemky p.p.č. 501/155, p.p.č. 501/156, p.p.č. 501/157 v k.ú. Oldřichovice u Ústí nad Orlicí nachází v ploše určené k výstavbě rodinných domů izolovaných – parcela č. 21.

Zároveň jsou regulačním plánem pro umístění zástavby na pozemcích p.p.č. 501/155, p.p.č. 501/156, p.p.č. 501/157 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 čarou):

- 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 čarou 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 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.

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

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 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 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 9181008554, stanovený podle položky 18 odst. 1, písm. a) ve výši 4000,- Kč, sazebníku správních poplatků v celkové hodnotě 4000,- Kč byl uhrazen dne 06.03.2026.

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 (zmocněnci do datové schránky):

Ing. arch. Petr Kulda, Dukelská 324, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, DS: PFO, z8e5csq

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

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 (doporučeně, do vlastních rukou):

Datová schránka:

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

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

HELP, silnice - železnice s.r.o., Moravská 537, Hylváty, 562 03 Ústí nad Orlicí 3, DS: PO, zm894dy

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):

Hana Tesařová, Dolní Dobrouč 464, 561 02 Dolní Dobrouč

Iveta Doležalová, Polní 1341, 562 06 Ústí nad Orlicí 6

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

Datová schránka:

Ing. Radek Vojtěch, Dukelská 547, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, DS: FO, x33wmbj

GasNet Služby, s.r.o., Plynárenská 499/1, Zábrdovice, 602 00 Brno 2, DS: PO, jnnys6

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

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, Mezi Mosty 1793, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3, DS: OVM, 23wai86

Na vědomí dle § 188 stavebního zákona

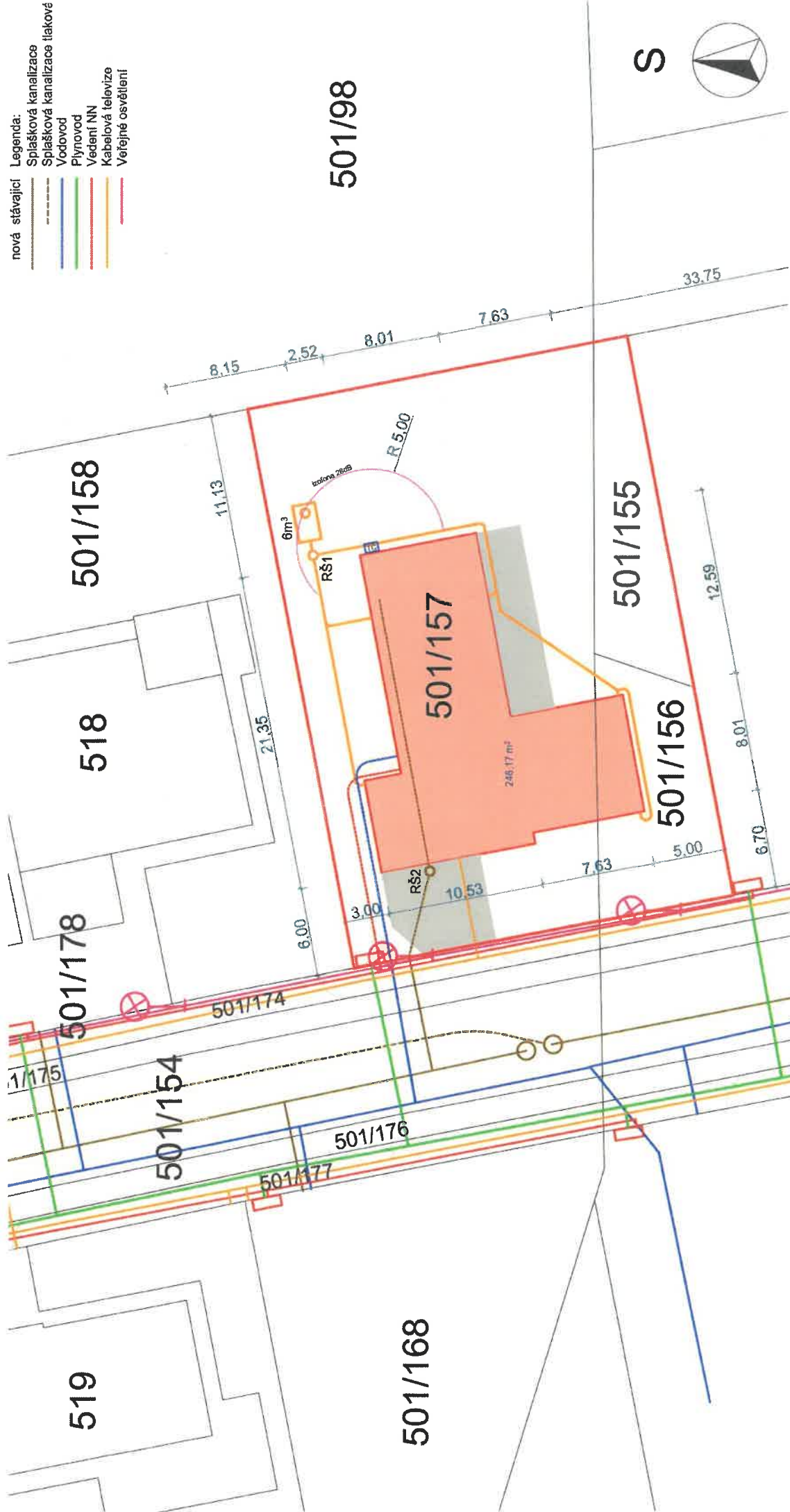
Hlavní projektant (datová schránka):

Ing. arch. Petr Kulda, Dukelská 324, Hylváty, 562 01 Ústí nad Orlicí 1, DS: PFO, z8e5csq

K vyvěšení na úřední desce

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

- Legenda:
- nová stávající
 - Splásková kanalizace
 - Splásková kanalizace tlaková
 - Vodovod
 - Plynovod
 - Vedení NN
 - Kabelová televize
 - Veřejné osvětlení



Dokumentace je chráněna autorským zákonem. Kopírování a veřejné šíření je možné jen se souhlasem autora.	
tipos projektová kancelář Husova 888 562 01 Ústí nad Orlicí tel. 602 305 538 info@tiposuo.cz www.tiposuo.cz	zpracováno na softwaru ArchicAD 16
Autorizovaný projektant: Ing. arch. Petr Kulda	Kreslí: Tomáš Žďárský
Investor: Filip Motýčka, Dukelská 550, Hylváty, Ústí nad Orlicí	Datum 10/2025
Projekt - název - místo: RODINNÝ DŮM	Měřítko 1:250
novostavba na p.č. 501/155, 501/156 a 501/157 v k.ú. Oldřichovce u Ústí n.O.	Výkres C.3.
Název výkresu: Koordináční situační výkres	Číslo paré

501/133

Ing. arch. Petr Kulda

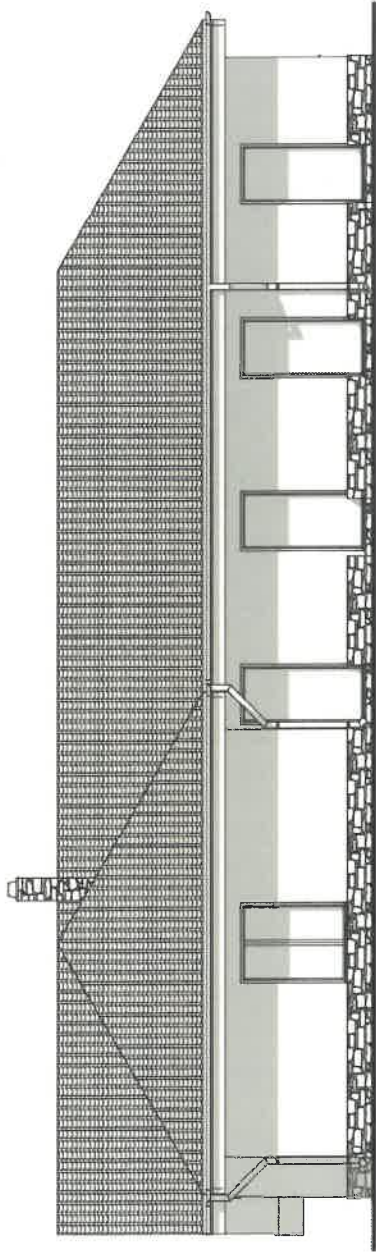
130

Řešené území

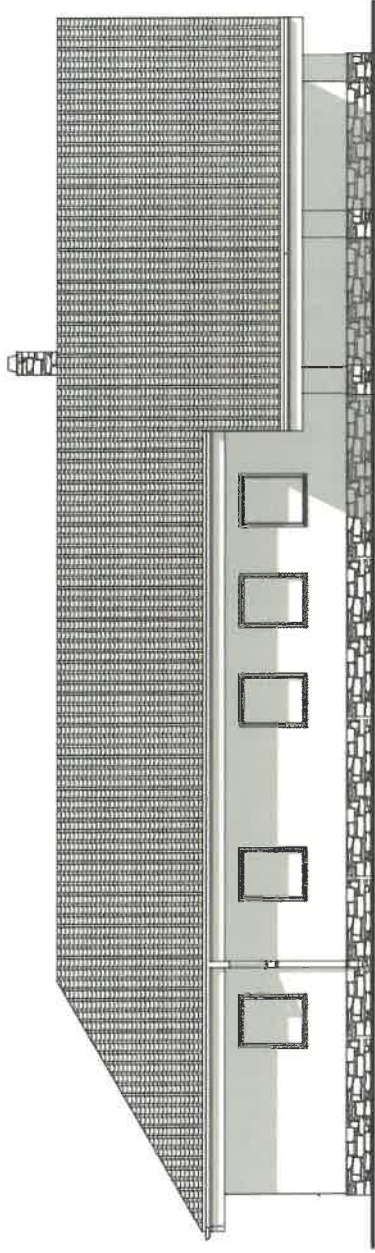
Rodinný dům - 248,17m²

Zpevněná plocha 76,50m²

(SEMMELOCK CITYTOP Eko kombi)

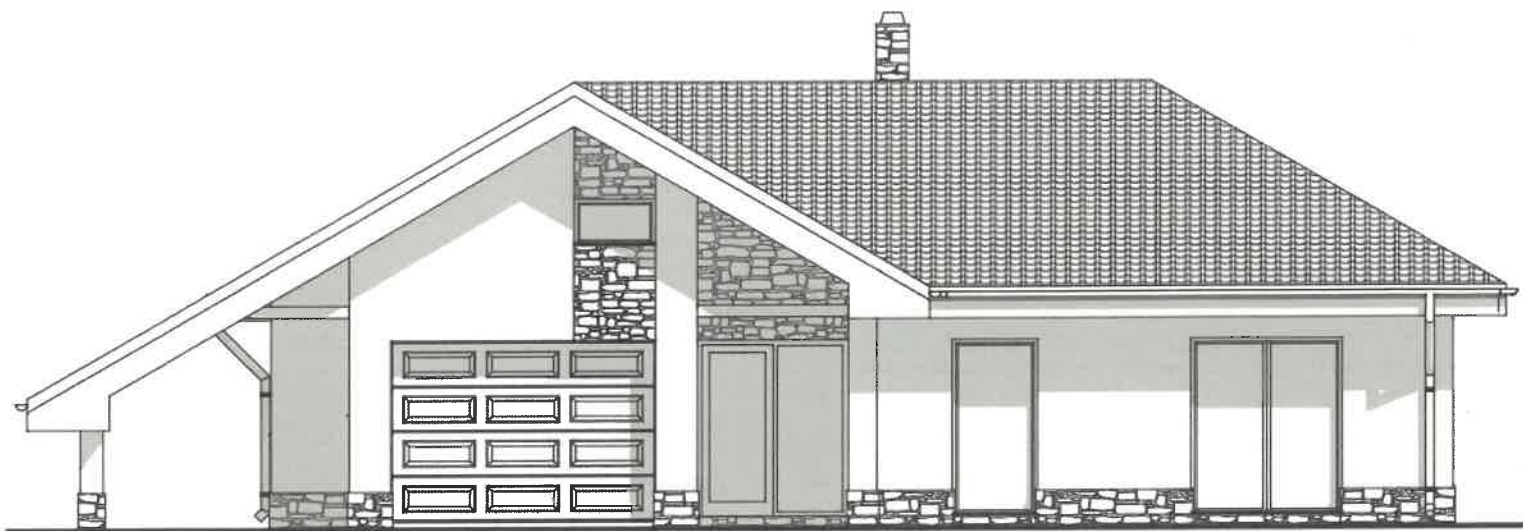


Pohled jihovýchodní

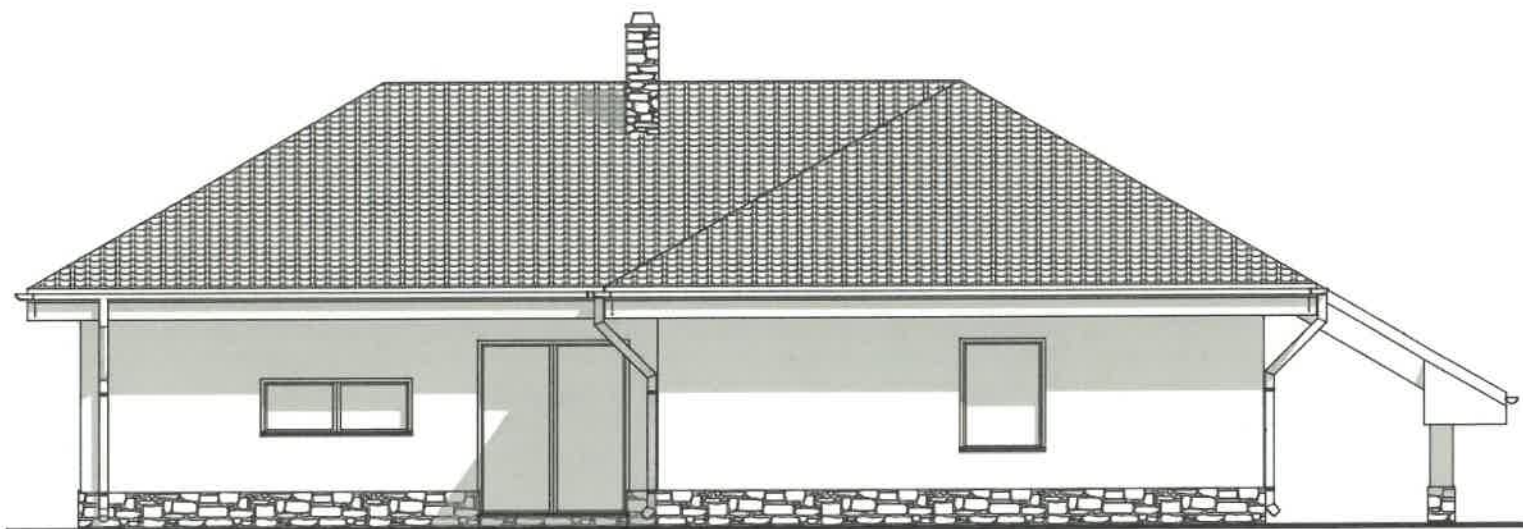


Pohled severozápadní

Dokumentace je chráněna autorským zákonem. Kopírování a veřejné šíření je možné jen se souhlasem autora.			
			
projektová kancelář Husova 888 562 01 Ústí nad Orlicí tel. 602 305 538 info@tiposuo.cz www.tiposuo.cz		zpracováno na softwaru ArchicAD 16	
Autorizovaný projektant: Ing. arch. Petr Kulda		Datum 10/2025	
Investor: Filip Motýčka, Dukelská 550, Hylváty, Ústí nad Orlicí		Měřítko 1:100	
Projekt - název - místo: RODINNÝ DŮM		Výkres 8	
novostavba na p.č. 501/155, 501/156 a 501/157 v k.ú. Oldřichovice u Ústí n.o.			
Název výkresu: Pohledy A			



Pohled jihozápadní



Pohled severovýchodní

Dokumentace je chráněna autorským zákonem. Kopírování a veřejné šíření je možné jen se souhlasem autora.

tipos

www.tiposuo.cz

projektová kancelář
Husova 888
562 01 Ústí nad Orlicí
tel. 602 305 538
info@tiposuo.cz



zpracováno
na softwaru
ArchiCAD 16

Autorizovaný projektant:

Ing. arch. Petr Kulda

Kreslil:

Tomáš Žďárský

Datum

10/2025

Investor:

Filip Motyčka, Dukelská 550, Hylváty, Ústí nad Orlicí

Měřítko

1:100

Projekt - název - místo:

RODINNÝ DŮM

Výkres

9

novostavba na p.č. 501/155, 501/156 a 501/157 v k.ú. Oldřichovice u Ústí n.O.

Číslo paré

Název výkresu:

Pohledy B

Ing. arch.
Petr Kulda

Podpis Ing. arch. Petr Kulda
DN: o=ing. arch. Petr Kulda, o=CZ,
ou=ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ,
ou=1766, email=kulda.petr@tiposuo.cz
Děvod. Jsem autorem tohoto dokumentu
Umístění AutORIZACE: ČKA 01 766
Datum: 2025.11.20 13:37:53 +0100