

Spis.zn. SZ MěÚ Litomyšl 062247/2025

Litomyšl, dne 7.10.2025

Č.j. MěÚ Litomyšl 064914/2025

Záměr: Z/2025/177398

Řízení: R/2025/181352

Vyřizuje: Ing. Veronika Pitrová, tel. +420461653343

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Litomyšl, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 24.9.2025 podali

Kristýna Kapounová, nar. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

Václav Kapoun, nar. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],

které zastupuje Stavební sdružení Boštík s.r.o., IČO 25936484, Poříčí u Litomyšle č.p. 117, 570 01 Litomyšl

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona, § 55a zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“):

I. Podle § 212 stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

**Rodinný dům
Horní Újezd**

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 774, 1193 v katastrálním území Horní Újezd u Litomyšle.

Druh a účel umísťovaného záměru: rodinný dům

Popis záměru:

Jedná se o novostavbu samostatně stojícího rodinného domu (dále jen "RD"), umístěného na pozemku p.č. 774 v k.ú. Horní Újezd u Litomyšle.

Součástí stavby je domovní čistírna odpadních vod (dále jen "DČOV"), splašková a dešťová kanalizace, akumulační nádrž, vodovodní a elektro přípojka, oplocení, opěrná zeď, venkovní schodiště, terasa s pergolou, garáž a úprava zpevněných ploch.

RODINNÝ DŮM

Novostavba RD je navržena jako jednopodlažní s obytným podkrovím, částečně podsklepená obdélníkového půdorysu s rozměry 10,0 m x 12,2 m. Stavba RD bude zastřešena sedlovou střechou vaznicového krovu se sklonem střešních rovin 35°, maximální výška hřebene bude +7,5 m. K RD bude přistavěna pergola z dřevěných sloupků, s max výškou hřebene +3,0 m.

Zastavěná plocha RD: 154 m²

Zpevněná plocha: 194 m²

Obestavěný prostor: 1000 m³

Užitná plocha: 208 m²

Obytná plocha: 78 m²

RD bude obsahovat 1 bytovou jednotku kategorie 4+kk.

Místnosti:

1.PP: zádveří + schodiště, šatna, technická místnost, garáž

1.NP: 2x schodiště, chodba, WC, koupelna, ložnice, šatna, komora, obývací pokoj + jídelna + kuchyňský kout

2.NP: galerie, 2x pokoj, koupelna

RD bude založen na základových pasech z prostého betonu. Obvodové nosné zdivo v 1.PP je navrženo z broušených keramických bloků tl. 300 mm + hydroizolační přízdívka z vnější strany místě v kontaktu se zeminou. Stěny v 1.PP budou nad terénem vyzděny z keramických bloků tl. 440 mm. V 1NP a podkroví je navrženo zdivo z keramických bloků tl. 500 mm. Vnitřní svíslé konstrukce budou z keramických broušených bloků tl. 300 a 80 mm. Stropní konstrukce (polomontovaný, předeptatý, skládaný strop) bude z předptatých nosníků s vyskládanými vložkami. Střešní krytina bude keramická pálená taška. Vnitřní schodiště z 1.PP do 1.NP je navrženo jako železobetonové, smíšené jednoramenné, z 1.NP do podkroví jako železobetonové, přímočaré, dvouramenné.

Stavba bude opatřena bleskosvodem.

Primárním zdrojem tepla pro vytápění bude kotel na tuhá paliva (kusové dřevo). Topná voda bude napojena na akumulární nádrž o objemu 1 m³, osazené v místnosti č. 103 (technická místnost), odkud bude proveden rozvod ústředního topení. Topná voda bude ohřívána pomocí kotle na tuhá paliva, v netopném období v kombinovaném elektro zásobníku teplé vody (200 l), umístěném v místnosti č. 102 (chodba). Jako sekundární zdroj vytápění bude sloužit krbová vložka bez výměníku s uzavřeným ohništěm, umístěná v místnosti č. 108 (obývací pokoj).

Větrání obytných a hygienických místností je navrženo řízené rovnotlaké se zpětným získáváním tepla pomocí centrální vzduchotechnické jednotky s rekuperačním výměníkem.

Kolem RD bude proveden okapový chodník z betonové zámkové dlažby tl. 60 ev. 40 mm, ohraničen betonovým záhonovým obrubníkem.

Stavba bude napojena sjezdem na veřejně přístupnou účelovou komunikaci ozn. UK3 (dále jen „UK3“) na p.č. 1193 v k.ú. Horní Újezd u Litomyšle. Sjezd šířky 6 m bude proveden z betonové dlažby tl. 80 ev. 60 mm, uložené do šterkového lože.

Železobetonová opěrná stěna ze ztraceného bednění tl. 300 mm bude tvořit bočnice venkovního schodiště a zpevnění terénu v okolí RD.

Oplocení směrem ke komunikaci bude provedeno se zděnou podezdívkou výšky cca 400 mm. Na podezdívce budou vyzděny pilíře zakončené zákrytovými hlavami. Mezi pilíři bude dřevěná ev. kovová výplň. Maximální celková výška plotu s výplní mezi zděnými sloupky bude 1,6 m. Oplocení mimo veřejné prostranství (mezi sousedy) bude z ocelových sloupků s drátěnou výplní (pletivo) max. výšky 1,8 m.

Parkovací a odstavné stání je řešeno pro 1 OA v garáži plus 1 OA na zpevněné ploše sjezdu na pozemku náležícím RD.

Elektro

Stavba bude napojena na rozvod elektrické energie z RIS umístěné na hranici pozemku kabely CYKY-J 4x10 + CYKY-O 5x1,5 mm² (HDO) délky 22 m. Vnitřní instalace budou zajištěny kabely CYKY 3J x 1,5 mm².

Vodovod

Navrhovaná vodovodní přípojka HDPE 100 SDR 11 DN 32 x 4,4 mm bude vedena od vodoměrné šachty v délce 18 m a ukončena v HUV umístěném v nice obvodové nosné zdi místnosti č. 104 (garáž).

Vnitřní rozvody pitné vody a teplé vody budou provedeny z polypropylenových trubek.

Dešťová kanalizace

Dešťová voda ze střech bude svedena do stejné akumulární nádrže (objem 6,0 m³) jako přečištěné odpadní vody s přepadem do vsaku.

Splašková kanalizace

Vnitřní rozvody budou realizovány z potrubí PP-HT, venkovní (v zemi) pak z PVC-KG DN 125.

DOMOVNÍ ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD (DČOV)

Splaškové odpadní vody budou svedeny do DČOV typu typu AT6 novým splaškovým potrubím PVC-KG DN 125, kde budou přečištěny a odváděny PVC-KG DN 150 do akumulární nádrže s přepadem do vsakovacího tělesa na pozemku stavebníka na ploše 3x3 m.

Technologicko-strojní zařízení se skládá z dmyhadla, rozdělovače vzduchu s regulačními ventily, mamutek na přečerpávání kalu a jemno-bublinného provzdušňovacího systému.

Elektrickou část DČOV tvoří dmyhadlo a mikroprocesorová řídicí jednotka, které jsou umístěny mimo vodní dílo a jsou zapojeny do zásuvkového obvodu elektrické sítě RD. DČOV bude umístěna v SV rohu stavebního pozemku.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení:

- pozemky parc. č. 774, 1193, 770, 775, 776 v katastrálním území Horní Újezd u Litomyšle.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby nebo zařízení:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
2. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou v 05/2025 vypracovala fi. Stavební sdružení Boštík s.r.o., IČO 25936484, Poříčí u Litomyšle, zodpovědný projektant Ing. Petr Faltys, (ČKAIT 1006483) pod zak. č. 2025-02ab; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
3. Dle § 159 stavebního zákona, provádění a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav:
Stavby, zařízení a terénní úpravy musí být prováděny a odstraňovány stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby stavbyvedoucím, pokud v něm v tomto ustanovení stavebního zákona uvedeno jinak.
Svépomocí může stavebník provádět:
 - a) drobné stavby uvedené v příloze č. 1 k tomuto zákonu, s výjimkou staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) bodu 11, 12 a 25 a v odstavci 1 písm. f) této přílohy,
 - b) jednoduché stavby uvedené v příloze č. 2 k tomuto zákonu, s výjimkou staveb uvedených v odstavci 1 písm. m), r) a s) této přílohy, pokud zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
4. Dle § 160 stavebního zákona je stavebník povinen zejména:
 - a) Před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby jednoduché stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci a ostatní stavby.
 - b) Oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech neprodleně oznámit stavebnímu úřadu.
 - c) Před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popř. do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
 - d) Zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, je-li povinná, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
 - e) Při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis (zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění) nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.
 - f) **Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.**
 - g) Stavebník oznámí stavebnímu úřadu fázi výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - dokončení stavby.
5. Stavba bude dokončena v době platnosti tohoto rozhodnutí.
6. 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.

7. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se provádění nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
8. Staveniště bude zajištěno proti vstupu nepovolaných osob. Zařízení staveniště bude výhradně na nemovitostech ve vlastnictví stavebníka. Staveniště je nutno provádět a udržívat podle § 14 vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění.
9. Zařízení staveniště nesmí být umístěno v blízkosti dřevin.
10. Příjezd na stavbu bude zajištěn po stávajících místních a účelových komunikacích.
11. Pro stavbu mohou být použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, které zaručí, že stavba při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů po dobu plánované životnosti stavby splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, ochranu zdraví osob a zvířat, zdravých životních podmínek a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochranu proti hluku a na úsporu energie a tepelnou ochranu.
12. Na stavbě budou provedena opatření proti vnikání radonu z podloží v rozsahu dle ověřené projektové dokumentace a zpracovaného radonového průzkumu (RI stavby se uvažuje vysoký).
13. Bude-li pod stavbou vytvořena vrstva o vysoké propustnosti, nebo je-li součástí kontaktní konstrukce podlahové vytápění, musí být protiradonová izolace provedena v kombinaci s větracím systémem podloží nebo s ventilační vrstvou v kontaktní konstrukci (bez ohledu na koncentraci radonu v podloží).
14. Konstrukce, na něž je kladen požadavek z hlediska požární odolnosti nebo hořlavosti, budou provedeny v souladu se zněním zákona č. 22/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů a ověřeným požárně bezpečnostním řešením stavby.
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 poléťavým prachem.
17. Stavba bude provedena a užívána tak, aby svými negativními vlivy nepřekračovala limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k její realizaci.
18. Na stavbě bude v souladu s ustanovením § 166 odst. 1 stavebního zákona veden stavební deník.
19. Budova bude částečně podsklepená s nejvýše 1 nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Bude zastřešena sedlovou střechou s keramickou pálenou střešní taškou, sklon střešních rovin 35° a max. výškou hřebene +7.523 m. Orientace domu bude rovnoběžně k obecní účelové komunikaci.
20. Stavba bude opatřena protisněhovými zábranami, podokapními žlaby, dešťovými svody tak, aby bylo zamezeno stékání dešťových vod a spadu sněhu ze stavby na sousední pozemky.
21. Dešťové vody ze střech budou svedeny do akumulární nádrže. Srážkové vody ze zpevněných ploch budou vsakovány na stavebním pozemku.
22. Splaškové odpadní vody budou svedeny do domovní čistírny odpadních vod a přečištěné odváděny do akumulární nádrže s přepadem do vsakovacího tělesa na pozemku stavebníka, kde budou zasakovány ve vsakovacím tělese na pozemku stavebníka.
23. **Užívání stavby je podmíněno úpravou UK3** dle ČSN 73 0833, kdy je pro objekty skupiny OB1 požadována příjezdová komunikace, která je vzdálena max. 50 m od RD, její šířka je min. 3 m a průjezd na této komunikaci je zajištěn v min. šířce 3,5 m.
24. Úprava účelové komunikace musí být při svém návrhu zohledněna tak, aby každá neprůjezdná jednopruhová přístupová komunikace delší než 50 m, pokud je komunikací jedinou, byla na svém zakončení navržena se smyčkovým objezdem nebo plochou umožňující otáčení vozidla, přičemž délka a velikost smyčkového objezdu nebo plochy umožňující otáčení se do celkové délky jednopruhové přístupové komunikace nezapočítává. Plocha umožňující otáčení vozidla může mít tvar písmene T na konci jednopruhové komunikace s rameny minimálně dlouhými 10 m na každou stranu, v šířce jednoho pruhu komunikace od osy jednopruhové přístupové komunikace nebo může být provedena rozšířením pruhu na konci komunikace na šířku minimálně 20 m v minimální délce 20 m.
25. Za příjezdovou komunikaci se považuje nejméně jednopruhová silniční komunikace (viz ČSN 73 6100-1) se šířkou vozovky nejméně 3,00 m. Pro projektování těchto komunikací platí především ČSN 73 6101 nebo ČSN 73 6110; pro navrhování konstrukcí vozovek platí ČSN 73 6114.
26. Zpevněná komunikace musí být navržena na zatížení min. 80 kN na nejvíce zatíženou nápravu vozidla hasičského záchranného sboru. Nástupní plochy, vnější a vnitřní zásahové cesty se nepožadují.

27. Komunikační připojení bude navrženo a provedeno v souladu s podmínkami pro vzájemné připojování pozemních komunikací uvedenými v § 11 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, aby vyhovovalo bezpečnosti silničního provozu, zajišťovalo potřebnou dopravní výkonnost, potřebný rozhled, podmínky pro plynulé vedení a průjezd dopravních proudů a řádné odvodnění.
28. V místě napojení komunikačního připojení na stávající vozovku místní komunikace bude provedeno zarovnání kraje vozovky. Napojení krytu sjezdu na okraj krytu stávající konstrukce silnice bude řádně utěsněno vhodnou technologií (zálivková hmota, natavovací páska, apod.) tak, aby nedocházelo k zatékání povrchové vody do tělesa veřejně přístupné účelové komunikace.
29. Plocha připojení bude odvodněna tak, aby srážková voda nevytékala na silnici a naopak. Dešťové vody z připojení a přilehlých ploch musí být zachyceny vhodným odvodňovacím zařízením. Připojení bude zpevněné, bezprašné a jeho užíváním nesmí docházet ke znečišťování a znehodnocování silnice.
30. Umístění sjezdu nesmí bránit opravám, údržbě ani modernizaci komunikace.
31. Pokud budou u sjezdu umístěny brány nebo vrata, musí být jejich otevírání zajištěno tak, aby nezasahovalo do průjezdního profilu komunikace.
32. Po celou dobu existence sjezdu bude zajištěno, aby požadovaným rozhledům nebránily přechodné překážky (např. vegetace, hrnutý nebo navátý sníh). Tyto přechodné překážky budou v případě výskytu odstraňovány.
33. Parkovací a odstavné stání je umístěno v garáži a na stavebním pozemku ve vymezené zpevněné ploše pro celkem 2 osobní automobily (OA), jak je zakresleno v ověřené projektové dokumentaci.
34. **Stavba je podmíněna povolením k vypouštění odpadních vod.** Rozhodnutí dle § 8 odst. 1 písm. c) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) vydává vodoprávní úřad odboru životního prostředí MěÚ Litomyšl. Do doby nabytí právní moci, případně nabytí právních účinků povolení dle předchozí věty **nesmí být stavba zahájena.**
35. Stavebník je povinen dodržet podmínky vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury vztahující se ke stavbě dle jejich vyjádření, která tvoří přílohu tohoto rozhodnutí:
- ČEZ Distribuce, zn. - č.j. 001165939121 ze dne 28.7.2025,
 - VHOS a.s. - č.j. O20250905 ze dne 22.7.2025.
36. Budou dodrženy požadavky:
- Městský úřad Litomyšl, odbor životního prostředí,** závazné stanovisko č.j. MěÚ Litomyšl 050412/2025/Pan ze dne 5.8.2025
 - z hlediska ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění (dále jen „zákon o lesích“):
 - nebude na dotčený lesní pozemek při stavbě odkládán žádný stavební ani jiný materiál a nedojde ke vstupu mechanizačních prostředků,
 - nedojde k poškození stromů stojících na dotčeném lesním pozemku ani jejich kořenového systému (zejm. porostního pláště, resp. okraje).
 - z hlediska ustanovení § 15 písm. k) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn (dále jen „zákon o ZPF“):
 - Skrývka kulturních vrstev půdy z odnímaných pozemků
Dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ZPF podle předběžné bilance zajistí žadatel (ten, v jehož zájmu je souhlas vydán) provedení skrývky kulturních vrstev půdy v rozsahu odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (0,028731 ha). V tomto případě bude skrývána vrstva ornice v tl. 20 cm o objemu 57,6 m³ a podorničí v tl. 10 cm o objemu 28,8 m³, která bude uložena na deponii na zbývající části dotčeného pozemku p.č. 774 v k.ú. Horní Újezd u Litomyšle a po dokončení stavby bude veškerá skrývka použita pro ozelenění a úpravy tohoto pozemku. Než bude skrytá zemina použita, musí být řádně uložena na určeném pozemku a zabezpečena proti zcizování, zaplevelování a rozplavování.
 - O činnostech souvisejících se skrývkou kulturní vrstvy ornice i podorničí, jejím přemístění a zpětném využití povede investor stavby stavební protokol (stavební deník) dle vyhlášky MŽP č. 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti OZPF. V protokolu uvádí všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemin. Na vyžádání předkládá protokol orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k posouzení plnění podmínek souhlasu.
 - V terénu budou viditelně označeny hranice odsouhlaseného záboru zem. půdy a zajistíte její nepřekročení.

- Učiníte opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zem. půdní fond a jeho vegetační kryt.
- Po dokončení výstavby stavbu nechat geom. zaměřit a zábor zemědělské půdy uvést do souladu se skutečností.
- Dle ustanovení § 11 odst.1 písm. a) zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který je vydán souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna zaplatit odvod za odňatou zemědělskou půdu.

37. Po dokončení stavby budou dotčené okolní nemovitosti uvedeny do původního nebo náležitého stavu.

38. **Stavba DČOV musí být provozována v souladu s provozním řádem čistírny odpadních vod,** provedené dle vyhlášky č. 216/2011 Sb. o náležitostech manipulačních řádů a provozních řádů vodních děl, v platném znění.

39. Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, lze užívat k účelu vymezeném v tomto rozhodnutí na základě **kolaudačního rozhodnutí** (§230 stavebního zákona). Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

40. Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí:

- a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek (*došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci*),
- b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu, údaj o adresním místě,
- c) číslo geometrického plánu (*pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku*),
- d) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu (*je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem*),
- e) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- f) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady způsobilé pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,
- g) průkaz energetické náročnosti budovy (*je-li vyžadován jiným právním předpisem*).

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Václav Kapoun, nar. [REDAKCE]
Kristýna Kapounová, nar. [REDAKCE]
Obec Horní Újezd, Horní Újezd č.p. 1, 570 01 Litomyšl
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
VHOS, a. s., Nádražní č.p. 1430/6, Předměstí, 571 01 Moravská Třebová 1

Odůvodnění:

Dne 24.9.2025 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podklady žádosti:

- doklady prokazující vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu žadatele k pozemkům parc. č. 774, 1193 v katastrálním území Horní Újezd u Litomyšle,
- projektová dokumentace, kterou v 05/2025 vypracovala pod zak. č. 2025-02ab fi. Stavební sdružení Boštík s.r.o., IČO 25936484, Poříčí u Litomyšle,
- posudek o zjištění radonového indexu pozemku č. C3225 ze dne 24.7.2025, odpovědná osoba Jiří Hrubý, Ph.D.,
- inženýrskogeologický a hydrogeologický posudek ze dne 9.9.2025, zpracoval Mgr. Martin Štancil,
- závazná stanoviska sdělili:
 - a. Městský úřad Litomyšl, odbor životního prostředí – č.j. MěÚ Litomyšl 050412/2025/Pan ze dne 5.8.2025,
 - b. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, územní pracoviště Svitavy – č.j. KHSPA 17634/2025/HOK-Sy ze dne 4.8.2025,
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury: ČEZ Distribuce, a. s., ČEZ ICT Services, a. s., GasNet Služby, s.r.o., CETIN a.s., Telco Infrastructure, s.r.o., Telco Pro Services, a. s., VHOS a.s.,

- smlouvy s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury: ČEZ Distribuce, a. s. číslo 24_SOP_01_4122389479 ze dne 18.9.2025.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 odst. 1 stavebního zákona následovně:

- a) záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Obec Horní Újezd má vydaný Územní plán Horní Újezd, který nabyt účinnosti 19.10.2024. Záměr se dle platného územního plánu Horní Újezd nachází v zastavitelné ploše "Z.15" a je umístěn do funkční plochy s označením "SV - plochy smíšené obytné venkovské".

Pro tyto plochy je stanoveno toto hlavní využití: plochy smíšeného využití ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti.

Pro tyto plochy jsou přípustné: stavby a plochy individuálního bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím; stávající bytové objekty využívané k občasnému nebo rekreačnímu bydlení (chalupy); obchodní zařízení, veřejné stravování, občanské vybavení pro veřejnost, obecní a státní správu, služby nevýrobního charakteru a provozovny individuálního podnikání sloužící k uspokojování potřeb obyvatel území nerušící rodinné bydlení; odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití; nezbytné plochy, liniové stavby a objekty technického vybavení; příslušné komunikace pěší, cyklistické, motorové; dopravní plochy a zařízení; sběrná místa tříděného odpadu; zeleň liniová a plošná; plochy veřejných prostranství; vodní plochy a toky; dětská hřiště, informační, propagační a reklamní stavby; nerušící zařízení drobné výroby a zemědělské výroby; fotovoltaické panely na střechách budov.

Pro tyto plochy jsou nepřípustné: stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními vlivy nad mez přípustnou na životní a obytné prostředí; stavby a plochy pro skladování, ukládání a odstraňování odpadů;

stavby pro skladování a manipulaci s materiály a výrobky, stavby pro velkoobchod; hromadné garáže a garáže pro nákladní vozidla; veškeré další stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru; veškeré stavby, jejichž hmotové řešení by nevhodně narušovalo tradiční panorama obce.

Dále jsou stanoveny tyto podmínky prostorového uspořádání: novostavby rodinných domů (RD) pouze jako individuální domy (viz definování pojmů a podmínek); hmota a architektura staveb RD bude respektovat dochovaný kvalitní kontext venkovského sídla, charakteristické proporce staveb, zejména půdorysné, hmotové a výškové řešení, nebo umístění stavby na pozemku (viz definování pojmů a podmínek); zastřešení novostaveb RD šikmou střechou, ploché nebo pultové střechy pouze výjimečně; novostavby - maximální počet podlaží pro novostavby RD: 2 NP + podkroví, drobné a doplňkové stavby: max. 1 NP;

Dále jsou stanoveny požadavky na oplocení: nově budované oplocení rodinných domů bude svými parametry a charakterem navazovat na oplocení obvyklé v dané lokalitě; výška oplocení směrem do veřejného prostranství bude max. 1,8 m nad upraveným terénem; výplně oplocení budou průhledné, případně s neprůhlednou částí do maximální výšky 1,2 m nad upraveným terénem.

Pro zastavitelnou plochu "Z.15" jsou dále stanoveny tyto prostorové regulace: minimální velikost stavebního pozemku – 800 m²; koeficient zastavění stavebního pozemku – max. 30%.

Posuzovaný záměr je v souladu s územním plánem Horní Újezd, neboť je v souladu s podrobnými podmínkami pro využití plochy "SV - plochy smíšené obytné venkovské", posuzovaný stavební záměr respektuje podmínky prostorového uspořádání stanovené pro tuto plochu a další stanovené požadavky, jak vyplývá z porovnání popisu posuzovaného záměru a konkrétních požadavků stanovených tímto územním plánem.

Stavební úřad dle § 193 odst. b) stavebního zákona po posouzení záměru konstatuje, že záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 38 a § 39 stavebního zákona).

- b) záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) záměr je v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

Navrhovaná stavba je rovněž v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména pak s obecnými požadavky na využívání území. Stavba je navržena v souladu s:

- příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění,
- příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon,

d) záměr je v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,

Stavební úřad dále vyhodnotil záměr i s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a musí konstatovat, že ze všech platných závazných stanovisek a posouzení vyplývá, že tyto negativní dopady nepřekročí stanovené limitní hodnoty. To znamená, že stavba je navržena tak, aby splňovala § 145 stavebního zákona, v platném znění, tedy aby neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, zdravé životní podmínky jejích uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovala životní prostředí nad limity obsažené v jiných právních předpisech, zejména následkem uvolňování látek nebezpečných pro zdraví a životy osob a zvířat a pro rostliny, přítomnosti nebezpečných částic v ovzduší, uvolňování emisí, znečištění vzduchu, povrchových nebo podzemních vod a půdy, nedostatečného zneškodňování odpadních vod, nevhodného nakládání s odpady.

K žádosti byla doložená výše uvedená závazná stanoviska a stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad zkoordinoval podmínky předložených závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

e) záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

K žádosti byla doložená výše uvedená vyjádření správců veřejné dopravní a technické infrastruktury. Stavební úřad zkoordinoval podmínky předložených vyjádření správců veřejné dopravní a technické infrastruktury a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

f) záměr je v souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad řádně stanovil okruh účastníků řízení dle § 182 stavebního zákona, a že byl předložen souhlas všech účastníků řízení.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení jako první úkon v řízení, protože stavebník o to požádal a stavební úřad zároveň posoudil podmínky pro jeho vydání uvedené v ustanovení § 212 odst. 1 stavebního zákona následovně:

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA (nejedná se o záměr, na který se vztahuje zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí),
- 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 do okruhu účastníků řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona zahrnul:

- a) stavebníka (Václav Kapoun, Kristýna Kapounová),
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn (Obec Horní Újezd),
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (Václav Kapoun, Kristýna Kapounová, Obec Horní Újezd, ČEZ Distribuce, a.s., VHOS, a. s.),
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (Obec Horní Újezd, Jiří Stráník, ČEZ Distribuce, a. s., VHOS, a. s.).

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

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. Připojení stavby na pozemní komunikaci zřízením

nového komunikačního připojení bude, za dodržení předepsaných podmínek, vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečnému a plynulému provozu na přilehlých pozemních komunikacích. 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.

Účastníci řízení - další dotčené osoby: Jiří Stráník

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, který o odvolání rozhodne, a to podáním u zdejšího správního orgánu. 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. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci stavebního povolení zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Povolení k vypouštění odpadních vod (vydává vodoprávní úřad MěÚ Litomyšl), které lze vykonávat pouze užíváním vodního díla, je podmínkou vykonatelnosti povolení záměru tohoto vodního díla podle zvláštního zákona (§ 9 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., vodního zákona, v platném znění).

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

Při provádění stavby je stavebník povinen

- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit stavebnímu úřadu bezodkladně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby,

Podmínky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, které jsou soukromoprávního charakteru a které s předmětem tohoto řízení přímo nesouvisí, nelze na základě tohoto rozhodnutí vymáhat.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti.

Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy rozhodnutí nabylo právní moci.

Ing. Veronika Pitrová, DiS.
referentka odboru výstavby
a územního plánování

Příloha:

- grafická příloha - celková koordinační situace
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedená v podmínce č. 35 tohoto rozhodnutí.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 4000 Kč byl zaplacen 8.10.2025.

Obdrží:

účastníci dle § 182 písm. a) - stavebník (doručenky)

Stavební sdružení Boštík s.r.o., IDDS: hyrt8dy

sídlo: Poříčí u Litomyšle č.p. 117, 570 01 Litomyšl

zastoupení pro: Václav Kapoun, [redacted], [redacted]

zastoupení pro: Kristýna Kapounová, [redacted], [redacted]

účastníci dle § 182 písm. b) – obec (doručenky)

Obec Horní Újezd, IDDS: wkxa9pk

sídlo: Horní Újezd č.p. 1, 570 01 Litomyšl

účastníci dle § 182 písm. c) – hlavní účastníci (doručenky)

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

VHOS, a. s., IDDS: r3pgv47

sídlo: Nádražní č.p. 1430/6, Předměstí, 571 01 Moravská Třebová 1

účastníci dle § 182 písm. d) - ostatní účastníci (doručenky)

Jiří Stráník, IDDS: [redacted]

trvalý pobyt: [redacted], [redacted]

dotčené orgány

Městský úřad Litomyšl, odbor životního prostředí, J. E. Purkyně č.p. 918, 570 20 Litomyšl

Krajská hyg. stanice Pardubického kraje, územ. prac. Svitavy, IDDS: 23wai86

sídlo: Mezi Mosty č.p. 1793, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

hlavní projektant (doručenky)

Ing. Petr Faltys, IDDS: e3jr9iv

trvalý pobyt: Poříčí u Litomyšle č.p. 140, 570 01 Litomyšl

k vyvěšení na úřední desce:

Městský úřad Litomyšl, úřední deska, Bří Šťastných č.p. 1000, 570 01 Litomyšl