

# MĚSTSKÝ ÚŘAD KOSTELEC NAD ORLICÍ

stavební úřad – životní prostředí

Záměr: Z/2024/100986

Řízení: R/2024/88404

Č.j.: R/2024/88404/10

Vyřizuje: Bc. Lucie Lédrová

Kontakt: 725 082 583, lledrova@muko.cz

Sp. znak, sk. režim: 2.3., A/5

Datum: 08.04.2025

DLE ROZDĚLOVNÍKU

## ROZHODNUTÍ

Městský úřad Kostelec nad Orlicí, stavební úřad – životní prostředí, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění jeho pozdějších předpisů a novel (dále jen „stavební zákon“) a jako příslušný podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění jeho pozdějších předpisů a novel (dále jen „správní řád“), obdržel dne 30.12.2024 podání od stavebníka pana Ing. Petra Sklenáře, nar. 09.04.1969, bytem Mládeže 732/9, Hradec Králové, zastoupeného na základě plné moci panem Františkem Sýkorou, IČO 06021123, se sídlem Javornice 73, *žádost o povolení stavby nebo zařízení* pro stavbu **novostavby rodinného domu** v obci Čestice (lokality ZA HUMNY) na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní elektro přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní vodovodní přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní kanalizační (splaškové) přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní kanalizační (dešťové) přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **akumulační nádrže dešťových vod s přepadem do vsakovacího objektu** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **zpevněných ploch (zastřešená plocha, chodníčky, terasa)** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **oplocení včetně branek** na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 1107/12 (ostatní plocha – ostatní komunikace), **oplocení** na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 352/52 (orná půda) a 347/10 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic. Žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení je dodatečně požadována ve zrychleném řízení o povolení stavby.

Obecní stavební úřad na základě provedeného řízení vydává dle ustanovení § 195 stavebního zákona ve spojení s § 197 a 211 stavebního zákona a s použitím ustanovení § 212 stavebního zákona toto rozhodnutí, kterým ve zrychleném řízení

## povoluje záměr

stavby **novostavby rodinného domu** v obci Čestice (lokality ZA HUMNY) na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní elektro přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní vodovodní přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní kanalizační (splaškové) přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní kanalizační (dešťové) přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **akumulační nádrže dešťových vod s přepadem do vsakovacího objektu** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **zpevněných ploch (zastřešená plocha, chodníčky, terasa)** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **oplocení včetně branek** na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 1107/12 (ostatní plocha – ostatní komunikace), **oplocení** na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 352/52 (orná půda) a 347/10 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic.

Záměr je členěn na tyto stavební objekty:

### Rodinný dům

Objekt pro bydlení řešen jako dvoupodlažní (s podkrovím), bez podsklepení, obdélníkového půdorysného tvaru o základních rozměrech 17,50 m x 9,50 m. Jedná se o zděný dům, založený na základových pasech. Objekt rodinného domu bude zastřešen sedlovou střechou se sklonem 35°, kde střešní krytina bude s taškovou krytinou. Konstrukci krovu bude tvořit dřevěná vaznicová soustava.

Nosné obvodové zdivo hlavní hmoty domu bude z broušených tvárnic HELUZ Family tl. 500 mm. Vnitřní stěny budou vyzděny z tvárnic HELUZ tl. 350 mm, 300 mm, 125 mm.

Stropní konstrukce bude sádkartonový podhled na kovovém roštu s tepelnou izolací.

Výška rodinného domu bude 7,126 m od úrovně podlahy ±0,000. Podlaha 1. NP bude umístěna na výškové kótě ±0,000 = 261,50 m.n.m, B.p.V /souřadnicový systém S-JSKT/.

Vstup bude z jižní strany.

### Dispozice:

Ze vstupního zádveří bude přístupná technická místnost, WC, ložnice, jejíž součástí je koupelna. A dále bude z místnosti 1.01 přístupná obytná část domu (obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem), z které bude přístupná spíž, schodiště do podkroví, šatna. Z šatny bude přístupný pokoj a koupelna. Nad obývací částí bude otevřený strop do podkroví. Z obývací části bude přístupná terasa. V podkroví domu se bude nacházet sklad a atelier.

Vytápění domu bude teplovodní. Zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch-voda. Jako alternativní zdroj vytápění bude sloužit krb s teplovodním rozvodem (umístěný v místnosti 1.09). TUV bude připravována v elektrickém akumulacním ohříváči.

Splaškové vody budou svedeny kanalizační přípojkou do stávající kanalizační šachty, z které je provedena veřejná část kanalizační přípojky jako součást veřejné kanalizace, která je zakončena centrální ČOV (výstavba veřejné kanalizace byla samostatnou investicí a není součástí tohoto povolení).

Součástí je dále:

- **domovní elektro přípojka** vedená po poz.č.parc. 352/53 ze stávajícího pilíře elektro na hranici pozemku do domovního RE umístěného v novostavbě rodinného domu. Místo napojení přípojky elektro je dle situačního výkresu (v měřítku 1:200);
- **domovní vodovodní přípojka** vedená po poz.č.parc. 352/53 ze stávající vodoměrné šachty na poz.č.parc. 352/53 a odsud do novostavby rodinného domu;
- **domovní kanalizační přípojka** vedená po poz.č.parc. 352/53 ze stávající kanalizační šachty na poz.č.parc. 352/53 a odsud do novostavby rodinného domu;
- **kanalizační (dešťová) přípojka** na poz.č.parc. 352/53 svedená do akumulacní nádrže s přepadem do vsaku na poz.č.parc. 352/53;
- **akumulační nádrž dešťových vod s přepadem do vsakovacího objektu** na poz.č.parc. 352/53 o objemu 4 m<sup>3</sup>;
- **zpevněné plochy (zastřešená plocha, chodníčky, terasa)** na poz.č.parc. 352/53 budou ze zámkové dlažby
- **oplocení (uliční)** na hranici poz.č.parc. 352/53 s poz.č.parc. 1107/12 jehož součástí budou dvě branky  
V provedení: dřevěný plaňkový plot o výšce 1,0 m. V oplocení budou osazeny dvě branky š = 1,2 m.
- **oplocení (mezi sousedy)**  
V provedení: dřevěný plaňkový plot o výšce 1,9 m na hranici poz.č.parc. 352/53 s poz.č.parc. 352/52.  
V provedení: betonový prefabrikovaný plot (betonové panely) o výšce 2,0 m na hranici poz.č.parc. 352/53 s poz.č.parc. 347/10.

Vymezení území dotčeného vlivy stavby je patrné se situačního výkresu, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.

### **Podmínky pro provedení záměru (dle § 197 a § 211 stavebního zákona):**

1. Stavba **novostavby rodinného domu** bude provedena a umístěna na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic tak, jak je zakresleno v koordinační situaci v měřítku 1:200 tj. severozápadní roh domu bude ve vzdálenosti 7,80 m od hranice s poz.parc.č. 352/52 + ve vzdálenosti 5,80 m od severní hranice s poz.parc.č. 1107/12. Severovýchodní roh domu bude ve vzdálenosti 5,80 m od severní hranice s poz.parc.č. 1107/12 + ve vzdálenosti 5,00 m od východní hranice s poz.č.parc. 1107/12. Jihovýchodní roh domu bude ve vzdálenosti 5,00 m od hranice s poz.parc.č. 1107/12 + ve vzdálenosti 10,95 m od hranice s poz.parc.č. 347/10. Jihozápadní roh domu bude ve vzdálenosti 10,95 m od hranice s poz.parc.č. 347/10 + ve vzdálenosti 7,80 m od hranice s poz.parc.č. 352/52. Tento výkres, kde je umístění navrhované stavby patrné a výškově vyznačeno, je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
2. Stavba **domovní elektro přípojky** bude provedena a umístěna na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic s místem napojení dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
3. Stavba **domovní vodovodní přípojky** bude provedena a umístěna na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic s místem napojení dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.

4. Stavba **domovní kanalizační (splaškové) přípojky** bude provedena a umístěna na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic s místem napojení dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
5. Stavba **domovní kanalizační (dešťové) přípojky** bude provedena a umístěna na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic s místem napojení dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
6. Stavba **akumulační nádrže dešťových vod s přepadem do vsakovacího objektu** bude provedena a umístěna na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic s místem napojení dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
7. Stavba **zpevněných ploch (zastřešená plocha, chodníčky, terasa)** bude provedena a umístěna na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
8. Stavba **oplocení včetně branek** bude provedena a umístěna na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 1107/12 (ostatní plocha – ostatní komunikace), v kat. území Čestice u Častolovic dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
9. Stavba **oplocení** bude provedena a umístěna na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 347/10 (orná půda) a 352/52, v kat. území Čestice u Častolovic dle koordinační situace v měřítku 1:200, který je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
10. **Stavba bude založena v souladu s textovou částí projektové dokumentace, která je součástí ověřené projektové dokumentace pro povolení stavby a kterou vypracoval pan Michal Sýkora, IČO 01970241, Mírová 1535, Rychnov nad Kněžnou a autorizoval pan Zdeněk Pohl, Wolkerova 1326, Rychnov nad Kněžnou, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0600496 a dále se závěrečnou zprávou o výsledcích inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu z listopadu 2011 a se závěrečnou zprávou o výsledcích inženýrsko-geologického průzkumu z února 2018, které vypracoval pan RNDr. Zdeněk Šafránek (odborná způsobilost v oboru hydrogeologie a inženýrské geologie), které jsou dle jeho dokumentu ze dne 03.05.2022 využitelné pro stavbu uvedenou ve výroku tohoto rozhodnutí.**
11. **V rámci stavby budou vzhledem ke střednímu radonovému indexu pozemku provedena protiradonová opatření dle textové části projektové dokumentace, která je součástí ověřené projektové dokumentace pro povolení stavby a kterou vypracoval pan Michal Sýkora, IČO 01970241, Mírová 1535, Rychnov nad Kněžnou a autorizoval pan Zdeněk Pohl, Wolkerova 1326, Rychnov nad Kněžnou, autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 0600496.**
12. Stavby uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí budou provedeny podle projektové dokumentace, vypracované panem Michalem Sýkorou, IČO 01970241, Mírová 1535, Rychnov nad Kněžnou a autorizovaná panem Zdeňkem Pohlem, Wolkerova 1326, Rychnov nad Kněžnou, autorizovaným technikem pro pozemní stavby, ČKAIT 0600496, která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověřena stavebním úřadem. Dále dle požárně bezpečnostního řešení stavby, které vypracoval pan Ing. Ondřej Tuza a autorizoval pan Bc. Tomáš Konečný, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1103877. Dále dle (statické posouzení), které vypracoval pan Zdeněk Pohl, Wolkerova 1326, Rychnov nad Kněžnou a autorizoval pan Ing. Filip Majer, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0602800.
13. **V souladu s § 26 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění musí být stavba chráněna před bleskem.**
14. **Dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. musí být každý objekt rodinného domu vybaven hasicími přístroji dle schváleného požárně bezpečnostního řešení stavby, které vypracoval pan Ing. Ondřej Tuza a autorizoval pan Bc. Tomáš Konečný, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1103877 tj. jeden PHP v bytě a to práškový s minimální hasicí schopností 34 A + zároveň 183 B.**
15. **Dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. musí být v každém bytě instalováno zařízení automatické detekce a signalizace. Čidla musí být umístěna tak, aby byla zajištěna maximální funkčnost a to v části bytu vedoucí k východu z bytu. Čidlo musí splňovat požadavky ČSN EN 14604 a bude dle výše uvedeného předloženého požárně bezpečnostního řešení umístěno v zádveři 1.01 + v ateliéru v podkroví + v garáži.**
16. Stavebník je povinen dodržet ustanovení § 160 stavebního zákona a to konkrétně:
  - a) **před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby**, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,

- b) **před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby**, je-li vyžadován jiným právním předpisem (zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb.,
  - c) **oznámít 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 oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,
  - d) **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, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
  - e) **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 prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,
  - f) **ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby**, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
  - g) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušební provozu,
  - h) **při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí**, pokud jiný právní předpis (zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií) nestanoví jinak, **opatřit průkaz energetické náročnosti budovy**, je-li vyžadován jiným právním předpisem (zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií).
17. O průběhu stavby je zhotovitel povinen vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě (viz § 163 stavebního zákona).
18. **Před zahájením zemních prací budou vytyčeny všechny inženýrské sítě vyskytující se v místě stavby na základě platných vyjádření jejich vlastníků alt. správců a současně budou zajištěna opatření zabráňující jejich poškození. Vytýčení musí být protokolárně doloženo. V případě dotyku podzemního vedení budou tyto práce prováděny ručním kopáním.**
19. **Stavba bude včetně terénních úprav dokončena nejpozději do 31.12.2027.**
20. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích a 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). Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu v platném znění, neboť v daném případě nebyla udělena žádná výjimka z jejich ustanovení a příslušných ČSN.
21. Pro stavbu budou navrženy a použity takové výrobky a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu ekonomicky odůvodněné předpokládané existence splní požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání, ochranu proti hluku, úsporu energie a ochranu tepla.
22. Pro hluk ze stavební činnosti v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru budou dodržovány požadavky § 12 odst. 9 části B přílohy č. 3 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
23. Staveniště bude zařízeno a uspořádáno tak, aby bylo možno stavbu řádně a bezpečně provádět. Pro skládku materiálu nebude použito veřejné prostranství. Výjezdem ze staveniště nesmí docházet ke znečišťování místních přílehlých komunikací.
24. Nevyužitelný odpadní stavební materiál z povolených staveb je nutno uložit na povolené skládce, ostatní odpadní materiály je nutno využít nebo zneškodnit v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech. Doklady o řádném zneškodnění budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
25. Provedení případných změn stavby (záměru) před jejím dokončením je přípustné ve smyslu § 224 nového stavebního zákona a změny povolení jsou přípustné ve smyslu § 200 nového stavebního zákona (vše pouze na základě povolení stavebního úřadu).

26. Každý stavební výrobek, musí být v souladu se zákonem č. 22/1997 Sb., v platném znění. Musí být dodrženo nařízení vlády č. 163/2002 Sb., ve znění nařízení vlády č. 312/2005 Sb., (dále jen „NV“) tzn., že při závěrečné kontrolní prohlídce bude stavební výrobek zdokladován a ověřen dle § 5 NV - certifikace, § 6 NV - posouzení systému řízení výroby, § 7 NV - ověření shody, § 8 NV - posouzení shody výrobcem apod.
27. **Po ukončení stavby bude požádáno o její zaměření, které provede oprávněná osoba.**  
**Dle § 211 odst. 2 písm. d) stavebního zákona stanovuje stavební úřad pouze závěrečnou fázi výstavby (za účelem provedení kontrolní prohlídky stavby).**  
Kontrola celkového provedení stavby s porovnáním s projektovou dokumentací, kontrola všech potřebných revizí, atestů a zkoušek, zaměření objektu. **Kontrola celkového provedení stavby je stanovena v podmínce č. 28 tohoto rozhodnutí.**
28. **Po dokončení stavby, která je předmětem tohoto rozhodnutí** je stavebník povinen postupovat v souladu s platnými právními předpisy; v době vydání tohoto rozhodnutí je tímto právním předpisem výše uvedený stavební zákon, dle které lze předmětnou stavbu užívat jen na základě **kolaudačního rozhodnutí** (§ 230 - § 235 nového stavebního zákona). Tzn., že po dokončení stavby je stavebník povinen podat *žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí* (formulář žádosti je přílohou č. 10 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona). K žádosti stavebník kromě dokladů uvedených v části C formuláře příloží např. revizní zpráva hromosvodové soustavy, revizní zprávu elektroinstalace, revizní zprávu na elektrickou přípojku, doklad o ověření požadovaných vlastností výrobků, tlakovou zkoušku vnitřního a vnějšího vodovodu, doklad o těsnosti vnitřní a vnější kanalizace, geometrický plán, doklad o kontrolním měření objemu aktivity radonu v ovzduší objektu, doklady na způsob provedení sádrokartonu a oprávnění firmy k provádění sádrokartonových konstrukcí – pro tuto konkrétní stavbu, doklad o uložení nepotřebného materiálu na řízenou skládku, doklad o revizi hasicího přístroje, doklad o zabezpečení objektu požární vodou dle požárně bezpečnostního řešení, atesty /prohlášení o shodě/ na požární uzávěry, doklady k zařízení pro autonomní detekci a signalizaci /hlásiče kouře/, stavební deník, apod..
29. Při umístování a provádění stavby budou splněny podmínky uvedené v(e):
- sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury společnosti ČEZ Distribuce a.s. ze dne 23.11.2024 pod zn.č. 0102247888
  - vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. ze dne 25.11.2024 pod č.j. 335570/24
  - vyjádření společnosti AQUA SERVIS a.s. ze dne 05.12.2024 pod zn.č. AQUA/1228/2024/Dk
  - vyjádření společnosti ČEZ Distribuce a.s. k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem ze dne 26.11.2024 pod zn.č. 001156113313
  - závažném stanovisku orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (trvalé odnětí půdy ze ZPF) MěÚ Kostelec nad Orlicí ze dne 24.04.2024 pod č.j. MUKO-34868/2024-lc
  - ✓ Před zahájením stavby provést na pozemku parc. čís. 352/53 v kat. území Čestice u Častolovic z plochy trvalého záboru o výměře 473 m<sup>2</sup> skrývku kulturních vrstev půdy, tj. ornice v tl. 0,20 m a objemu 95 m<sup>3</sup> a podorňičí v tl. 0,02 m a objemu 9,5 m<sup>3</sup>.
  - ✓ V rámci výstavby skrývku kulturních vrstev půdy dočasně uložit na deponii na pozemku parc. čís. 352/53 v kat. území Čestice u Častolovic nedotčeného stavební činností. Deponie zeminy musí být řádně založena v lichoběžníkovém tvaru a ošetřována (tj. udržována v bezplevelném stavu), aby nedocházelo ke ztrátám kulturní půdy či újmě na kvalitě zeminy až do doby jejího zpětného použití.
  - ✓ Po dokončení výstavby bude skrývka kulturních vrstev půdy využita k terénním a sadovým úpravám nebezpečných ploch v okolí RD na pozemku parc. čís. 352/53 v kat. území Čestice u Častolovic. Skrývka kulturních vrstev půdy musí tvořit svrchní vrstvu půdy.
  - ✓ O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy vést protokol, v němž se uvedou všechny skutečnosti rozhodné pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání těchto zemín.
  - závažném stanovisku dotčeného orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví (Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje) ze dne 28.11.2024 pod č.j. R/2024/68536/2
  - závažném stanovisku (Jednotné environmentální stanovisko) MěÚ Kostelec nad Orlicí ze dne 18.12.2024 pod č.j. R/2024/67973/2

**Originály předmětných dokladů vlastní žadatel, jejich kopie jsou uloženy ve spisu stavebního úřadu. Podmínky z nich vyplývající jsou pro žadatele závazné.**

Účastník řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

**Pan Ing. Petr SKLENÁŘ, nar. 09.04.1969, Mládeže 732/9, HRADEC KRÁLOVÉ – Platiště nad Labem zastoupený na základě plné moci panem Františkem SYKOROU, IČO 060 21 123, Javornice 73, JAVORNICE**

Námítky účastníků řízení nebyly vzneseny.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Dne 30.12.2024 obecní stavební úřad obdržel podle ustanovení § 172 odst. 2 ve spojení s § 184, § 200 odst. 2, § 212, § 213, § 216 odst. 2, § 218 odst. 3 a § 228 odst. 2 stavebního zákona a § 4 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona od výše uvedeného žadatele *žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení* pro stavbu **novostavby rodinného domu** v obci Čestice (lokalita ZA HUMNY) na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní elektro přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní vodovodní přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní kanalizační (splaškové) přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **domovní kanalizační (dešťové) přípojky** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **akumulační nádrže dešťových vod s přepadem do vsakovacího objektu** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **zpevněných ploch (zastřešená plocha, chodníčky, terasa)** na poz.č.parc. 352/53 (orná půda), **oplocení včetně branek** na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 1107/12 (ostatní plocha – ostatní komunikace), **oplocení** na hranici poz.č.parc. 352/53 (orná půda) s poz.č.parc. 352/52 (orná půda) a 347/10 (orná půda), v kat. území Čestice u Častolovic.

K žádosti bylo přiloženo:

- projektová dokumentace záměru vypracovaná panem Michalem Sýkorou, IČO 01970241, Mírová 1535, Rychnov nad Kněžnou a autorizovaná panem Zdeňkem Pohlem, Wolkerova 1326, Rychnov nad Kněžnou, autorizovaným technikem pro pozemní stavby, ČKAIT 0600496
- posudek č. 21PR0818 o hodnocení radonového indexu plochy zástavby ze dne 16.08.2021, Ing. René Marek (Jarmila Marková - RADONOVÝ SERVIS)
- závěrečná zpráva o výsledcích inženýrsko-geologického průzkumu č. 022-012-18 z února 2018 od RNDr. Zdeňka Šafránka
- potvrzení (zprávy) RNDr. Zdeňka Šafránka, že jím vypracovaná *závěrečná zpráva o výsledcích inženýrsko-geologického průzkumu* z února 2018 je použitelná z hlediska § 18 vyhlášky č. 268/2009 Sb. i pro stavbu na poz.č.parc. 352/53 v kat. území Čestice u Častolovic ze dne 03.09.2022
- požárně bezpečnostní řešení stavby, které vypracoval pan Ing. Ondřej Tuza a autorizoval pan Bc. Tomáš Konečný, autorizovaný technik pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT 1103877
- stanovisko společnosti GasNet Služby s.r.o. ze dne 26.11.2024 pod zn.č. 5003212210 *s tím, že v zájmovém území nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o.*
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Infrastructure s.r.o. ze dne 23.11.2024 pod zn.č. 1100185183 *s tím, že se v zájmovém území nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti*
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services a.s. ze dne 23.11.2024 pod zn.č. 0700916251 *s tím, že se v zájmovém území nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti*
- sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti Telco Pro Services a.s. ze dne 23.11.2024 pod zn.č. 0201807155 *s tím, že se v zájmovém území nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti*
- sdělení o existenci energetického zařízení, telekomunikačního zařízení nebo zařízení technické infrastruktury společnosti ČEZ Distribuce a.s. ze dne 23.11.2024 pod zn.č. 0102247888 *s tím, že se v zájmovém území nachází nebo ochranným pásmem zasahuje energetické zařízení typu PODZEMNÍ SÍŤ NN*
- vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti CETIN a.s. ze dne 25.11.2024 pod č.j. 335570/24 *s tím, že dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací*
- vyjádření společnosti AQUA SERVIS a.s. ze dne 05.12.2024 pod zn.č. AQUA/1228/2024/Dk *s tím, že v zájmovém území společnost provozuje vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu*

- vyjádření společnosti ČEZ Distribuce a.s. k projektové dokumentaci ke stavbě ve smyslu energetického zákona a příslušných technických norem ze dne 26.11.2024 pod zn.č. 001156113313
- závazné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (trvalé odnětí půdy ze ZPF) MěÚ Kostelec nad Orlicí ze dne 24.04.2024 pod č.j. MUKO-34868/2024-lc
- závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku ochrany veřejného zdraví (Krajská hygienická stanice Královéhradeckého kraje) ze dne 28.11.2024 pod č.j. R/2024/68536/2
- závazné stanovisko (Jednotné environmentální stanovisko) MěÚ Kostelec nad Orlicí ze dne 18.12.2024 pod č.j. R/2024/67973/2
- plná moc (Ing. Petr Sklenář x František Sýkora) ze dne 15.06.2024

Dne 14.01.2025 zástupce žadatele žádost doplnil o:

- situační výkres obsahující souhlas účastníka řízení (IRBOS s.r.o.) s vedením zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- situační výkres obsahující souhlas účastníka řízení (Ing. Zdeněk Salava + Erika Salavová DiS.) s vedením zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- situační výkres obsahující souhlas účastníka řízení (Ing. Ondřej Furda) s vedením zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Dne 06.03.2025 si stavební úřad zajistil:

- inženýrsko-geologický průzkum pro infrastrukturu připravované výstavby od společnosti AQUA PLUS s.r.o., z.č. 022-66-11, na který je odkazováno ve výše uvedené závěrečné zprávě RNDr. Zdeňka Šafránka

Obecní stavební úřad prokázal, že vlastnické právo k výše uvedenému dotčenému poz.č.parc. 352/53 má stavebník *pan Ing. Petr Sklenář*, a to výpisem z katastru nemovitostí vypracovaným bezúplatným dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, listem vlastnictví č. 553 k datu 06.03.2025. Vlastnická práva k sousedním pozemkům byla ověřena nahlížením do katastru nemovitostí.

Dne 06.03.2025 si obecní stavební úřad e-mailem požádal specialistu správy a ochrany sítě společnosti CETIN a.s. o přesnou trasu vedení CETIN na poz.č.parc. 352/53 v kat. území Čestice u Častolovic. Ten obratem zaslal situaci, dle které je patrné, že vedení společnosti CETIN a.s. (tj. vyústění optiky pro možnost napojení budoucího RD - v případě zájmu) je na pozemku stavebníka (parc.č. 352/53) ukončeno v pilíři (levý horní roh pozemku). Z uvedeného důvodu obecní stavební úřad danou společnost považuje za účastníka řízení dle § 182 písm. c) stavebního zákona.

Dne 06.03.2025 zástupce žadatele na základě telefonické výzvy stavebního úřadu žádost doplnil o:

- smlouvu o připojení odběrného elektrického zařízení k distribuční soustavě do napěťové hladiny 0,4 kV (NN) č. 24\_SOP\_01\_4122408303 (ČEZ Distribuce a.s.)
- statické posouzení základové spáry ze dne 20.07.2024, které vypracoval pan Zdeněk Pohl, ČKAIT 0600496, autorizovaný technik pro pozemní stavby
- statiku rodinného domu ze dne 30.12.2024, kterou vypracoval pan Zdeněk Pohl, ČKAIT 0600496, autorizovaný technik pro pozemní stavby
- chybějící průvodní list dokumentace

Obecní stavební úřad provedl kontrolu doplněných dokladů a zjistil, že předložené statické posouzení je vypracováno autorizovaným technik pro pozemní stavby, což není dle zákona přípustné (statické posouzení může v případě specialisty na pozemní stavby ověřit autorizovaný inženýr a ne technik). Z uvedeného důvodu byl zástupce stavebníka e-mailem ze dne 14.03.2025 vyzván k doplnění.

Dne 04.04.2025 si stavební úřad zajistil:

- žádost účastníka řízení (zástupce žadatele) o vedení zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon  
*Žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení je požadována ve zrychleném řízení o povolení stavby ve smyslu ustanovení § 212 stavebního zákona.*
- situační výkres obsahující souhlas účastníka řízení (CETIN a.s.) s vedením zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- situační výkres obsahující souhlas účastníka řízení (ČEZ Distribuce a.s.) s vedením zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- situační výkres obsahující souhlas účastníka řízení (AQUA servis a.s.) s vedením zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Dne 07.04.2025 zástupce žadatele žádost doplnil o:

- statické posouzení základové spáry ze dne 20.07.2024, které vypracoval pan Zdeněk Pohl, ČKAIT 0600496, autorizovaný technik pro pozemní stavby a autorizoval pan Ing. Filip Majer ČKAIT 0602800, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby
- statiku rodinného domu ze dne 30.12.2024, kterou vypracoval pan Zdeněk Pohl, ČKAIT 0600496, autorizovaný technik pro pozemní stavby a autorizoval pan Ing. Filip Majer ČKAIT 0602800, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby

Dne 07.04.2025 si stavební úřad zajistil:

- situační výkres obsahující souhlas účastníka řízení (Obec Čestice) s vedením zrychleného řízení o povolení stavby dle § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Dne 08.04.2025 zástupce žadatele žádost doplnil o vyplněné parametry stavby (technickoekonomické parametry), které se nedaří vyplnit na portálu stavebníka v rámci průvodního listu dokumentace.

Dne 08.04.2025 obecní stavební úřad ověřil aktuálnost vlastnických práv k dotčeným a sousedním pozemkům (výstupy jsou součástí spisu).

Obecní stavební úřad podanou žádost posoudil dle § 184 odst. 1 stavebního zákona a zkonstatoval, že kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje i:

- a) základní údaje o záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění – *součástí spisu*
- b) identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit – *součástí spisu*
- c) dobu trvání u dočasné stavby a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění – *nejedná se o dočasnou stavbu*

Dále obecní stavební úřad zkontroloval, že žadatel k žádosti doložil příslušné doklady ve smyslu ustanovení § 184 odst. 2 stavebního zákona a to takto:

- a) dokumentace pro povolení záměru – *doloženo (součástí spisu)*
- b) plánovací smlouva, je-li uzavřena – *v daném případě není vyžadována a tudíž uzavřena*
- c) souhlas vlastníka – *v daném případě je žadatel (stavebník) vlastníkem dotčených pozemků; vlastníci staveb na dotčeném pozemku (ČEZ Distribuce a.s.; CETIN a.s.; IRBOS s.r.o.) udělili souhlas s daným záměrem; nejedná se o případ dle § 187 odst. 5 stavebního zákona*
- d) souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení – *doloženo (součástí spisu)*
- e) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, nebo náležitosti žádosti podle § 177, není-li vyjádření nebo závazné stanovisko součástí žádosti – *doloženo (součástí spisu)*
- f) vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě – *v daném případě nemá příslušná obec digitální technickou mapu a záměr neklade požadavky na novou dopravní a technickou infrastrukturu*  
*K datu vydání tohoto rozhodnutí záměrem nedochází ke vzniku nových požadavků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Veřejná dopravní infrastruktura (komunikace) a technická infrastruktura (veřejné osvětlení, vodovod, kanalizace) byla vybudována společností IRBOS s.r.o. a již je i zkolaudována. Veřejná infrastruktura (elektro) byla vybudována společností ČEZ Distribuce a.s. a již je i zkolaudována. Více níže:*
  - *kolaudační souhlas pro stavbu „splašková a dešťová kanalizace + vodovod“ ze dne 03.04.2023 pod č.j. MUKO-30918/2023-lk*
  - *kolaudační souhlas pro část stavby „IV-12-2019303 Čestice, 350/4, lokalita 97xOM – VN, TS, kNN“ ze dne 20.04.2023 pod č.j. MUKO-35551/2023-lb*
  - *kolaudační souhlas pro zbývající část stavby „IV-12-2019303 Čestice, 350/4, lokalita 97xOM – VN, TS, kNN“ ze dne 15.08.2023 pod č.j. MUKO-71612/2023-L*
  - *kolaudační souhlas pro stavbu „veřejné osvětlení“ ze dne 11.12.2023 pod č.j. MUKO-110450/2023-L*
  - *kolaudační souhlas pro stavbu „dopravní infrastruktura“ ze dne 11.12.2023 pod č.j. MUKO-110451/2023-L*
- g) závěr zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li vydán – *v daném případě se jedná o záměr nepodléhající posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí*
- h) specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu požadované k realizaci záměru a její odůvodnění a vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, který hájí zájmy podle jiných



právních předpisů, kterých se výjimka z obecných požadavků týká – v daném případě není vydávána výjimka z obecných požadavků

i) další podklad vyžadovaný jinými právními předpisy – viz spis

Obecní stavební úřad v rámci probíhajícího řízení vymežil okruh účastníků řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona takto:

- účastníkem řízení dle § 182 písm. a) je stavebník:  
*Ing. Petr SKLENÁŘ, nar. 09.04.1969, Mládeže 732/9, HRADEC KRÁLOVÉ – Plotiště nad Labem zastoupený na základě plné moci panem Františkem SÝKOROU, IČO 060 21 123, Javornice 73, JAVORNICE*
- účastníkem řízení dle § 182 písm. b) je Obec Čestice, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
- účastníkem řízení dle § 182 písm. c) je vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a touto osobou je:  
*Ing. Petr SKLENÁŘ, nar. 09.04.1969, Mládeže 732/9, HRADEC KRÁLOVÉ*  
*vlastníci či správci inženýrských sítí na dotčených pozemcích:*  
*AQUA servis a.s., Štemberkova 1094, RYCHNOV NAD KNĚŽNOU*  
*CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, PRAHA 9 - Libeň*  
*ČEZ Distribuce, a.s., IČO 24729035, Teplická 874/8, DĚČÍN IV – Podmokly*  
*IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 115, ČESTICE*
- účastníkem řízení dle § 182 písm. d) jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno a touto osobou je:  
*IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 115, ČESTICE*  
*Ing. Ondřej FURDA, Solnická 1373, KOSTELEK NAD ORLICÍ*  
*Ing. Zdeněk SALAVA, Turkova 1058, TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ*  
*Erika SALAVOVÁ DiS., Turkova 1058, TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ*  
*vlastníci či správci inženýrských sítí na sousedních pozemcích*  
*AQUA servis a.s., Štemberkova 1094, RYCHNOV NAD KNĚŽNOU*  
*CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, PRAHA 9 - Libeň*  
*ČEZ Distribuce, a.s., IČO 24729035, Teplická 874/8, DĚČÍN IV – Podmokly*  
*IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 115, ČESTICE*
- účastníkem řízení dle § 182 písm. e) jsou osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon: v daném případě nejsou

Obecní stavební úřad v rámci řízení neobdržel od účastníků řízení žádné námítky.

Dle § 193 odst. 1 stavebního zákona obecní stavební úřad posoudil, že záměr je v souladu s:

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území
  - *Politikou územního rozvoje ČR, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20.07.2009 ve znění její poslední aktualizace č. 7, schválené usnesením vlády ČR č. 89 dne 07.02.2024 s účinností od 01.03.2024.*  
Z Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PUR) nevyplývá žádný konkrétní záměr na využití zájmového pozemku. Předložený záměr respektuje obecné zásady PUR a respektuje priority uvedené v kapitole PÚR - 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je s PÚR v souladu.  
Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, předložený záměr je předložen s ohledem na tuto skutečnost.
  - *Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje vydané Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje dne 08.09.2011 usnesením č. 22/1564/2011 ve znění po aktualizaci č. 1 s účinností od 03.10.2018 + ve znění po aktualizaci č. 2 s účinností od 12.07.2019 + ve znění po aktualizaci č. 4 s účinností od 18.07.2020 + ve znění po aktualizaci č. 3 s účinností od 16.04.2021 + ve znění po aktualizaci č. 5 s účinností od 09.05.2023*  
Ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen ZÚR) v dotčeném území vyplývají návrhy koridorů pro dopravní infrastrukturu DZ3, DS3A, DS11 a ÚSES označené jako K81B, K81N, K81V, 1764 Zdelovské, 1765 Nad Česticemi, 1767 Chotivská niva, RK800. Záměr se nachází v území rozvojové osy Kostelec nad Orlicí – Vamberk – Pardubický kraj (NOS6). V předložené projektové dokumentaci jsou respektovány stanovené priority územního plánování pro

zajištění udržitelného rozvoje území. Jsou respektovány i principy a podmínky stanovené ve vyhodnocení vlivů ZÚR na životní prostředí.

Obecní stavební úřad vyhodnotil úkoly pro územní plánování vyplývající z (NOS6) a priority stanovené v ZUR a dospěl k závěru, že stanovené úkoly pro územní plánování nevyklučují příslušný záměr.

Lze tedy konstatovat, že posuzovaný záměr je v souladu se ZÚR.

- *Územní plán Čestice, vydaný dne 12.12.2014 s účinností ode dne 27.12.2014, který vymezuje dotčené území jako zastavitelné; zastavitelná plocha Z12 s funkční plochou BI – bydlení v rodinných domech (městské a příměstské)*

*Mezi hlavní využití plochy patří:*

*bydlení v rodinných domech s příslušenstvím, které odpovídá charakteru městské a příměstské nízkopodlažní zástavby, určené zejména pro bydlení, případně individuální rekreaci, bez chovu hospodářských zvířat. Podnikání bude omezeno na využití max. 50 % užitné plochy staveb.*

*Mezi přípustné využití patří:*

*lokality Z11 a Z12 bytové domy; veřejná prostranství, veřejná a soukromá zeleň; dětská hřiště; místní a účelové komunikace; garáže, odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily související s hlavním využitím; komunikace pro pěší, stezky pro rekreační sport; stavby a zařízení technické infrastruktury související s hlavním využitím; stavby a zařízení pro civilní ochranu.*

*Mezi podmíněně přípustné využití patří:*

*stavby a zařízení pro občanské vybavení (stavby a zařízení pro kulturu, pro zdravotní a sociální služby, pro vzdělání a výchovu, pro sport a tělovýchovu, zařízení péče o děti, stavby ubytovacích zařízení kategorie nejvýše penzion, stavby a zařízení pro stravování, stavby a zařízení pro nerušící služby) za podmínky, že přímo souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím a zastavěná plocha nepřesáhne 500 m<sup>2</sup> a plocha určená pro tuto činnost bude činit max. 50 % z celkové plochy objektu (ostatní bude určeno pro rodinné bydlení); vodní plochy a vodní toky za podmínky, že přímo souvisejí s hlavním nebo přípustným využitím a ploch nepřesáhne 1000 m<sup>2</sup>.*

*Mezi nepřípustné využití patří:*

*stavby pro chov hospodářských zvířat; stavby pro výrobu; stavby pro zemědělství; služby pro motoristy (autoservisy, pneuservisy, autoklempírny, lakovny); čerpací stanice pohonných hmot; autobazary; truck centra; logistická centra; hřbitovy; stavby pro nakládání s odpady s výjimkou staveb pro shromažďování tuhého komunálního odpadu; ostatní stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.*

*Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití jsou stanoveny takto:*

*velikost pozemku od 600 m<sup>2</sup>; koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch max. 40 %; výšková hladina zástavby max. 2 NP včetně podkrovní; v lokalitách Z11 a Z12 lze připustit bytové domy do 4 NP.*

*Zastavěnost pozemku (rodinný dům 166 m<sup>2</sup> + zpevněné plochy 79 m<sup>2</sup>) v daném případě vychází na 30,625 %. Podmínky prostorového uspořádání jsou také splněny.*

*Z12 – zastavitelná plocha „bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“ západní část Čestic – rozloha 4,02 ha*

*Základní využití plochy BI, předpokládaný počet 26 RD.*

*Specifické podmínky: předpokladem výstavby je realizace trafostanice T2, severně je realizována cyklostezka z Lípy do Častolovic, která musí být plně respektována - již realizováno*

*Dopravní a technická infrastruktura bude řešena v souladu s ostatními sousedními plochami využití.*

*V navazujícím územním nebo stavebním řízení bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech. Případná protihluková opatření budou hrazena investory budoucích staveb. Dopravní a technická infrastruktura bude řešena v souladu s ostatními sousedními plochami využití.*

*V okolí novostavby rodinného domu není navržený zdroj hluku. Pozemek pro stavbu leží uprostřed zástavby rodinnými domy. Nejbližší zdroj hluku je ze severní strany silnice I. třídy, označení komunikace je 11, ve vzdálenosti větší jak 200 metrů. Přímá vzdálenost stavby od silnice je odstíněná okolní zástavbou rodinným domy.*

Pro lokalitu Z12 byla stanovena podmínka pro rozhodování: zpracování územní studie (ÚS4). Lhůta pro pořízení ÚS, schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena do 31.12.2018. Uplynutím této doby podmínka studie padla.

S ohledem na výše uvedené lze uvést, že záměr uvedený ve výroku tohoto rozhodnutí není s Územním plánem Čestice v rozporu.

- Úplná aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Kostelec nad Orlicí (dále jen „ÚAP“) - poslední úplná aktualizace 2024: není evidován žádný jev, na základě něhož by bylo třeba stanovit podmínky pro předložený záměr. Řešený záměr spadá do území Přírodního parku Orlice.
- Územní studie krajiny Královéhradeckého kraje se schválenou možností využití ze dne 02.07.2018, je zpracována jako podklad pro aktualizaci ZÚR, pro územně plánovací činnost obcí s rozšířenou působností (ORP, pro územně plánovací činnosti obcí a pro další projektové a plánovací činnosti po jejím posouzení lze konstatovat, že záměr spadá pod oblast Třebechovicka). Záměr není v rozporu s předmětnou územní studií.
- Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice-Kvasiny-Rychnov nad Kněžnou ze dne 17.10.2017, která uvádí závěry a doporučení mimo jiné i pro území obce Čestice; konkrétní posuzovaný záměr požadavky z této studie zohledňuje: Záměr směřuje především na rozvoj bydlení.
- Územní opatření pro toto území nebylo vydáno.
- b) 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
  - Obec má vydán územní plán (viz výše).
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  - Záměr respektuje požadavky stanovené ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, zejména v části druhé – sedmé této vyhlášky.
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy
  - Předložený záměr odpovídá požadavkům zvláštních právních předpisů, což vyplývá ze stanovisek dotčených orgánů, které jsou součástí spisu (viz výše).
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu
  - Záměrem nevznikají nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení
  - Byly předloženy souhlasy účastníků řízení (Obec Čestice; IRBOS s.r.o.; Ing. Ondřej Furda; Ing. Zdeněk Salava; Erika Salavová DiS., AQUA servis a.s.; CETIN a.s.; ČEZ Distribuce a.s.) + souhlasná stanoviska správců inženýrských sítí a dotčených orgánů (viz výše). Vlastník pozemku dotčeného stavbou je stavebníkem.

Napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je v projektové dokumentaci vyřešeno, tudíž není nutné stanovovat podmínky.

Rozhodnutí o povolení záměru je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, jelikož si stavebník o vydání rozhodnutí požádal ve zrychleném řízení (dle § 212 stavebního zákona) 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 (odůvodněno výše),
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Jednotlivá závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními předpisy, která souvisí s prováděním stavby, byla zvážena, byl zajištěn soulad s požadavky týkající se provádění projednávané stavby nebo jejího následného užívání, byly zapracovány do podmínek ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Požadavky týkající se majetkových záležitostí, případně následných smluvních vztahů dvou stran, nejsou v podmínkách výrokové části tohoto rozhodnutí uvedeny, neboť z hlediska provádění projednávané stavby nejsou relevantní a stavebnímu úřadu o nich nepřísluší rozhodovat.

Podmínky správců (vlastníků) sítí technického vybavení, toků apod. stavební úřad uvedl pouze odkazem na příslušné stanovisko, neboť tato stanoviska jsou nedílnou součástí projektové

dokumentace v její dokladové části. Formu odkazů na vydaná vyjádření vlastníků a správců dopravní a technické infrastruktury stavební úřad použil v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu – rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.02.2004 č.j. 5 A 137/2000-37: ... „Stejně tak má Nejvyšší správní soud zato, že zapracování vyjádření dotčených orgánů státní správy účastníků řízení a správců inženýrských sítí u liniových staveb by znamenalo neúměrné zvětšení rozsahu správního rozhodnutí na úkor jeho přehlednosti. Není účelem odůvodnění správního rozhodnutí opisovat obsah spisu, ale jasně a stručně popsat skutkový stav, označit důkazy a rozebrat důvody, které vedly k rozhodnutí ve věci. Za situace, kdy každý z účastníků řízení má možnost nahlédnout do správního spisu, seznámit se s obsahem listinných důkazů zde uložených, a kdy ze správního rozhodnutí je zřejmé, o jaké důkazy se správní orgán při svém rozhodnutí opíral, nelze dovozovat jeho nepřezkoumatelnost...“

Stavební úřad se zabýval i tou otázkou, zda bude při provádění stavby zajištěna ochrana veřejných zájmů vymezená ve stavebním zákoně. Stavba bude provedena způsobilou právnickou či fyzickou osobou, která bude vybrána ve výběrovém řízení stavebníkem. Před zahájením stavby, bude stavebnímu úřadu jméno (název) vybrané osoby oznámen. Změny v této skutečnosti musí být neprodleně oznámeny stavebnímu úřadu. *Viz podmínka č. 16 tohoto rozhodnutí.*

Z předložených podkladů a závazných stanovisek dotčených orgánů a dalšího posouzení pak stavební úřad dospěl k závěru, že uskutečněním stavby nebudou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a právem chráněné zájmy účastníků řízení.

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že jsou splněny podmínky podle § 193 stavebního zákona, stavební úřad vydává dle § 195 ve spojení s § 197, § 211 a § 212 stavebního zákona toto rozhodnutí, kterým povoluje výše uvedený stavební záměr, a které je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

Poznámka:

Dle § 212 odst. 2 stavebního zákona se povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Po nabytí právní moci povolení dle § 197 odst. 3 stavebního zákona stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. 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.

### **P o u č e n í   ú č a s t n í k ů   ř í z e n í :**

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ustanovení § 83 odst. 1 správního řádu odvolání, ve kterém se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Královéhradeckého kraje v Hradci Králové (Pivovarské náměstí 1245, Hradec Králové) podáním učiněným u stavebního úřadu – životního prostředí Městského úřadu v Kostelci nad Orlicí.

Dnem oznámení je den doručení rozhodnutí (v případě nedoručení je tímto dnem, den vložení poštovní zásilky obsahující rozhodnutí, do domovní schránky /písemnost se po uplynutí 10 dnů vloží do domovní schránky/), přičemž lhůta se počítá až od následujícího dne po oznámení (doručení).

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 na jeho náklady Městský úřad Kostelec nad Orlicí. Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Bc. Lucie **LÉDROVÁ**  
oprávněná úřední osoba  
vedoucí stavebního úřadu – životního prostředí

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (v platném znění), dle položky 18 odst. 1 písm. a) sazebníku správních poplatků (povolení jednoduché stavby), který tvoří přílohu zákona o správních poplatcích, v celkové výši 4000,- Kč a byl zaplacen dne 07.04.2025. Při stanovení výše správního poplatku bylo použito ustanovení § 9 zákona o správních poplatcích „Dle § 9 zákona o správních poplatcích správní úřad sníží poplatek o 20 %, nejvýše však o 1000,- Kč, pokud je žádost nebo jiný návrh k provedení úkonu podán na elektronickém formuláři zveřejněném podle zákona upravujícího právo na digitální služby.“

## **ROZDĚLOVNÍK:**

### Žadatel – stavebník

(účastník řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu a § 182 písm. a) stavebního zákona):

**Pan Ing. Petr SKLENÁŘ, nar. 09.04.1969, Mládeže 732/9, HRADEC KRÁLOVÉ – Plotiště nad Labem  
zastoupený na základě plné moci  
panem Františkem SYKOROU, IČO 060 21 123, Javornice 73, JAVORNICE**

Účastník řízení (§ 182 písm. b) stavebního zákona):

**OBEC Čestice, Čestice 94, ČESTICE**

Účastník řízení (§ 182 písm. c) stavebního zákona):

*vlastníci dotčených pozemků a staveb na nich*

**Pan Ing. Petr SKLENÁŘ, nar. 09.04.1969, Mládeže 732/9, HRADEC KRÁLOVÉ**

*vlastníci či správci inženýrských sítí na dotčených pozemcích*

**AQUA servis a.s., IČO 60914076, Štemberkova 1094, RYCHNOV NAD KNĚŽNOU**

**CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, PRAHA 9 - Libeň**

**ČEZ Distribuce, a.s., IČO 24729035, Teplická 874/8, DĚČÍN IV – Podmokly**

**IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 115, ČESTICE**

Účastník řízení (§ 182 písm. d) stavebního zákona):

*vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich*

**IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 115, ČESTICE**

**Pan Ing. Ondřej FURDA, Solnická 1373, KOSTELEC NAD ORLICÍ**

**Pan Ing. Zdeněk SALAVA, Turkova 1058, TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ**

**Paní Erika SALAVOVÁ DiS., Turkova 1058, TÝNIŠTĚ NAD ORLICÍ**

*vlastníci či správci inženýrských sítí na sousedních pozemcích*

**AQUA servis a.s., IČO 60914076, Štemberkova 1094, RYCHNOV NAD KNĚŽNOU**

**CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, PRAHA 9 - Libeň**

**ČEZ Distribuce, a.s., IČO 24729035, Teplická 874/8, DĚČÍN IV – Podmokly**

**IRBOS s.r.o., IČO 25933094, Čestice 115, ČESTICE**

Hlavní projektant (na vědomí):

**Pan Zdeněk POHL, IČO 11076933, Wolkerova 1326, RYCHNOV NAD KNĚŽNOU (ČKAIT 0600496)**

ISDS: uzeqjpm

Dotčené orgány:

**KHS Královéhradeckého kraje, Jiráskova 1320, RYCHNOV NAD KNĚŽNOU**

**MěÚ Kostelec nad Orlicí, životní prostředí, Palackého nám. 38, KOSTELEC N. ORL.**

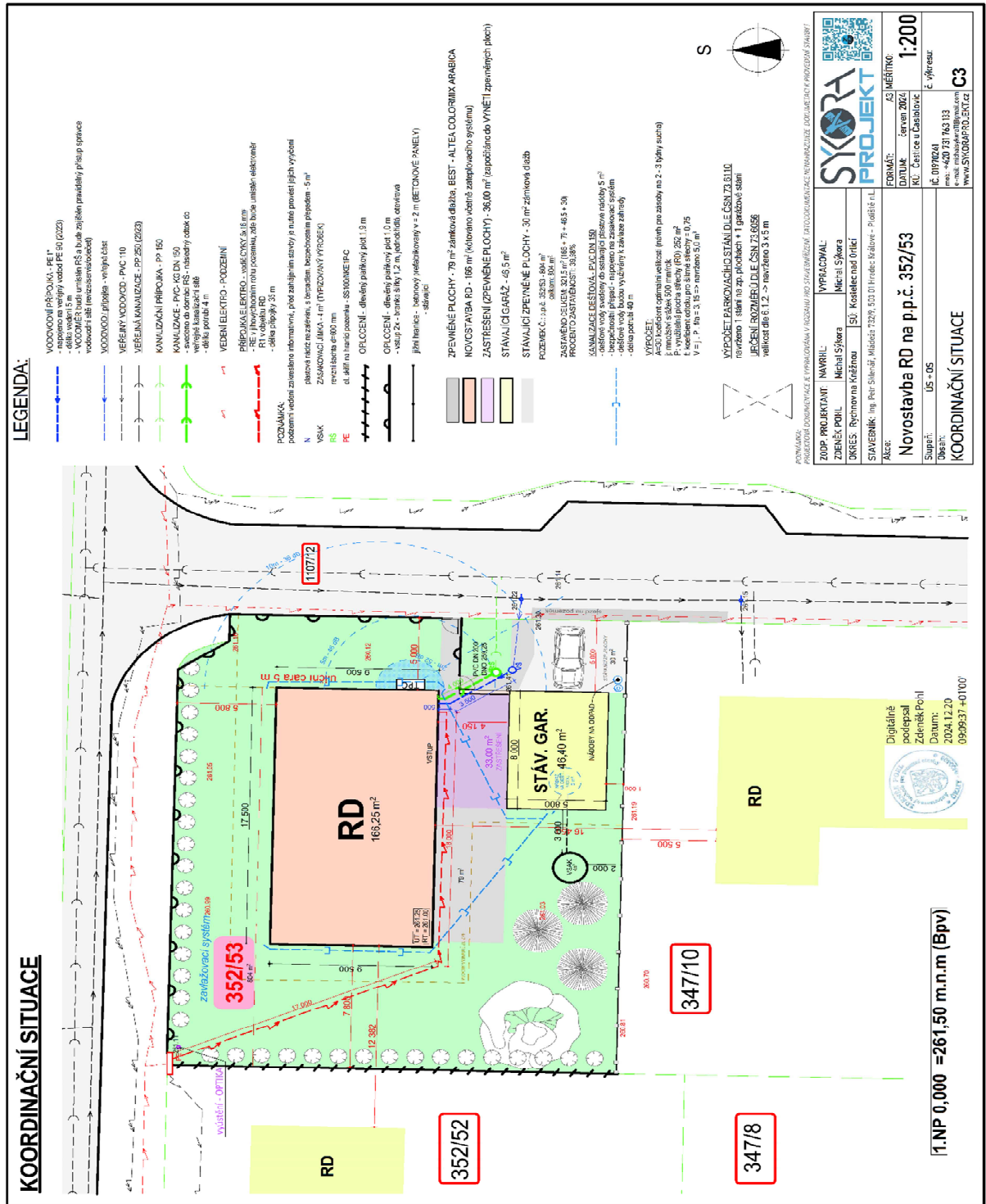
Úřední deska:

**MěÚ Kostelec nad Orlicí, Palackého nám. 38, 517 41 Kostelec nad Orlicí**

*s žádostí o zveřejnění dokumentu na úřední desce po dobu 15 dní*

Vypraveno dne: 08.04.2025

Příloha:  
1. koordinační situace



PID dokumentu: SR00X003MFC  
Počet listů: 7  
Počet příloh: 0  
Počet listů/svazků příloh: 0/0

ID dokumentu

