

Č. j.: MUHO/34689/2026
Spis. zn.: MUHO 33760/2026/SÚ/HaL
Záměr: Z/2026/120926
Č. řízení: R/2026/164346
Počet listů:
Počet příloh:
Vyřizuje: Lenka Hauptová, DiS.
oprávněná úřední osoba
Telefon: 466741251
E-mail: hauptova@mestoholice.cz
Datum: 24.07.2026

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ STAVBY

Výroková část:

Městský úřad Holice, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) 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 17.07.2026 podal

Jiřina Kurišková, nar. 29.01.1997, Komenského 25, 533 03 Dašice v Čechách,
Marek Šándor, nar. 06.03.1998, Horní Roveň 163, 533 71 Dolní Roveň,
které zastupuje Ing. Petr Zběhlík, IČO 73650501, nar. 23.05.1978, Hradecká 1177, 534 01 Holice v Čechách
(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

- I. Podle § 197 a § 212 stavebního zákona
povoluje ve zrychleném řízení záměr

NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU NA P.Č. 398/4, 398/2 V K.Ú. HORNÍ ROVEŇ Dolní Roveň, Horní Roveň

(dále jen "stavba")

na pozemcích st. p. 180/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 215/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 360/8 (orná půda), 398/2 (orná půda), 398/4 (orná půda), 1561/1 (ostatní plocha), 1561/3 (ostatní plocha), 1695 (ostatní plocha) v katastrálním území Horní Roveň.

Popis druhu a účelu stavebního záměru:

Novostavba rodinného domu se 2 bytovými jednotkami se zastřešenými terasami, parkovací stání pro 2 OA, zpevněné plochy, inženýrské sítě, zemní kolektor tepelného čerpadla, FVE, podzemní jímka dešťové kanalizace, zemní osetý průleh, oplocení na části pozemku v zastavěném území a rozebíratelné oplocení v části nezastavěného území.

Zděný rodinný dům, nepodsklepený s 1.NP, nepravidelného půdorysu o základních rozměrech 25,2 x 12,5 m s valbovou střechou s výškou hřebene 5,908 m. V domě budou provedeny rozvody elektro, vody a kanalizace. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže s přepadem do zemního průlehu. Vytápění podlahovým teplovodním vytápěním pomocí tepelného čerpadla země/voda.

Zastavěná plocha RD

242,06 m²



Zastavěná plocha zpevněných ploch	115,00 m ²
Zastavěná plocha terasy	19,83 m ²
Užitná plocha RD	192,69 m ²
Užitná plocha bytová jednotka 1	143,38 m ²
Užitná plocha bytová jednotka 2	46,07 m ²
Obestavěný prostor RD	987,40 m ³
Bytová jednotka	2 (4+kk a 2 +kk)

Výškové osazení RD:

±0,000 = 234,05 m.n.m.

Umístění RD:

- na pozemcích parc. č. 398/4 (orná půda), parc. č. 398/2 (orná půda) v katastrálním území Horní Roveň.

(dle koordinačního výkresu C.3. v měřítku 1:250, který je součástí projektové dokumentace)

Severozápadní roh od hranice pozemku parc. č. 398/5 ve vzdálenosti cca 6,00 m

Severozápadní roh od hranice pozemku parc. č. 398/6 ve vzdálenosti cca 6,88 m

Stavba RD bude obsahovat: (2 bytové jednotky)**1. bytová jednotka**

- zádveří, WC, spíž, obývací pokoj + kuchyň, 3x pokoj, šatna, koupelna, technická místnost, hala, terasa

2. bytová jednotka

- zádveří, chodba, koupelna, pokoj, technická místnost, obývací pokoj + kuchyň, terasa

Domovní přípojky:**Elektro**

- napojení novou přípojkou ze stávající pojistkové skříně SS umístěné na pozemku parc. č. 398/1 přes pozemek parc. č. st. 215/1 a parc. č. 1695 k pozemku parc. č. 398/4 k.ú. Horní Roveň.

Hodnota hlavního jističe 3 x 25 A.

Vodovodní:

- napojení na stávající vodovodní řad na pozemku parc. č. st. 180/2 ve stávající vodoměrné šachtě a z nové vodovodní přípojky ukončené na pozemku parc. č. 398/4 k.ú. Horní Roveň

Kanalizační:

- splaškové vody budou gravitačně svedeny z objektu potrubím PVC DN 125/150 s min. spádem 2% do přípojných šachty na hranici pozemku parc. č. st. 215/1 k.ú. Horní Roveň a dále tlakově odvedeny do místní splaškové tlakové kanalizace. V trase kanalizace budou dle situace osazeny revizní šachty DN 600. Domovní kanalizační přípojka bude provedena z trub KG DN125/150.

Dešťová kanalizace:

- dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže umístěné v jihozápadní části pozemku přepadem do vsakovacího průlehu na pozemku parc. č. 360/8 k.ú. Horní Roveň

Sjezd na pozemek

Z pozemku parc. č. 1561/1 (ostatní plocha) přes pozemek parc. č. st. 215/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc. č. 1695 (ostatní plocha) vše v k.ú. Horní Roveň přístupy doloženy souhlasy jednotlivých vlastníků pozemků na koordinační situaci.

Vymezení pozemků pro realizaci záměru a vymezení území dotčeného vlivem stavby:

- stavbou přímo dotčené pozemky a stavby na nich vč. druhů pozemků:
na pozemcích st. p. 180/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 215/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 360/8 (orná půda), 398/2 (orná půda), 398/4 (orná půda), 1561/1 (ostatní plocha), 1561/3 (ostatní plocha), 1695 (ostatní plocha) v katastrálním území Horní Roveň.
- sousední pozemky a stavby, které mohou být jakýmkoli způsobem tímto rozhodnutím dotčeny:
parc. č. 398/1, 398/6, 398/5, 398/3, 395/1, 360/1, 1561/5, 1608/1 v katastrální území Horní Roveň.



II. V souladu s ust. § 9 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon o ZPF“)

Na základě závazného MÚ Holice, odboru životního prostředí (jako správního orgánu příslušného k vydání jednotného enviromentálního stanoviska), ze dne 15.07.2026 pod č.j. MUHO 29758/2026/OŽP/VtT stavební úřad

vydává souhlas s trvalým odnětím 350,5 m² zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výše uvedený záměr:

NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU NA P.Č. 398/4, 398/2 V K.Ú. HORNÍ ROVEŇ

Ve smyslu § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF stanoví podmínky, které jsou nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu v následujícím rozsahu:

- 1) Před započítáním stavebních prací bude v terénu provedeno zaměření plochy, která je požadována k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, dále bude zajištěno, aby nedošlo k posunu vytyčených hranic a současně nedošlo k poškození okolní zemědělské půdy.
- 2) Na ploše trvale odnímané půdy o výměře 350,5 m² bude zajištěno provedení skrývky kulturních vrstev půdy (dále také ornice), a to do hloubky 30 cm. Celkem bude získáno cca 105 m³ ornice a podorničí.
- 3) Kulturní vrstvy půdy budou hospodárně využity, a to následovně: Ornice z trvalého záboru v množství cca 105 m³ bude použita na sadové úpravy kolem stavby, případně zkvalitnění zbývajících částí pozemku tak, aby nebyly změněny odtokové poměry.
- 4) O činnostech souvisejících se skrývkou ornice bude v souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále také vyhláška ZPF), veden protokol (Stavební deník), kde bude zaznamenán objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky.

Ve smyslu ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF na základě ust. § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pro záměr na pozemku požadovaném k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu o celkové výměře 350,5 m², správní orgán vymezuje předepsání odvodů za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, a to v celkové orientační výši 10.375, - Kč.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Prováděcí dokumentace stavby bude respektovat parametry stavby dle schválené projektové dokumentace, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena v souladu s grafickou přílohou dokumentace pro povolení záměru, 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.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Zahájení stavby
 - b) Dokončení stavby
4. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek dle § 227 stavebního zákona, pokud je to nezbytné pro zjištění, zda stavebník při výstavbě postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím.
5. Budou dodrženy podmínky CETIN a.s. ze dne 26.03.2026 pod č.j. 85510/26 včetně příložených všeobecných podmínek, které jsou nedílnou součástí vyjádření
 - c) určuje pro ochranu SEK podmínky určené ve Všeobecných podmínkách ochrany;
 - d) určuje, že přeložení SEK, je-li nezbytné, zajistí společnost CETIN, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi společností CETIN a stavebníkem Stavby;
 - e) upozorňuje, že přeložení SEK nesmí být provedeno, bez toho, aniž by mezi společností CETIN a stavebníkem Stavby byla uzavřena písemná smlouva o přeložení SEK.
6. Budou dodrženy podmínky vyjádření ČEZ Distribuce a.s. ze dne 10.07.2026 pod zn. 001178835998
 1. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.



2. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.
3. V případě nadzemního vedení NN (nízké napětí) budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.
4. Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení nn, 2 m od vedení VN (vysoké napětí) a 3 m od vedení VVN (velmi vysoké napětí) dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předmětného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů nn.
5. Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.
6. Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.
7. V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí.
8. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.
9. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.
10. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahláste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.
7. Budou dodrženy podmínky vyjádření ČEZ Distribuce a.s. ze dne 10.07.2026 pod zn. 001178835942
- 1) Stanovisko k připojení nového odběrného místa. Pro připojení nového odběrného místa je nezbytné nejprve podat žádost o připojení k distribuční soustavě. Na základě této žádosti bude zpracováno samostatné technické řešení přípojky, které se může lišit od řešení uvedeného ve vaší projektové dokumentaci. Z tohoto důvodu upozorňujeme, že projektová dokumentace žadatele nemusí být závazná pro výsledné technické řešení připojení, které stanoví příslušný provozovatel distribuční soustavy.
2. Podmínkou pro zahájení činnosti v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu je platné sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., pro výše uvedené zájmové území, které získáte prostřednictvím Geoportálu (geoportal.cezdistribuce.cz), při dodržení podmínek uvedených ve sdělení a v tomto vyjádření.
3. V dostatečném časovém předstihu před zahájením prací je nutné podat žádost o udělení souhlasu s činností a umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu. Postup a formulář je k dispozici na www.cezdistribuce.cz. Při realizaci stavby je nutné se řídit podmínkami, které budou stanoveny v případě kladného posouzení podané žádosti.
4. Místa křížení a souběhy ostatních zařízení a staveb se zařízeními energetickými, komunikačními sítěmi pro elektronickou komunikaci nebo zařízeními technické infrastruktury musí být vyprojektovány a provedeny v souladu s platnými normami a předpisy, zejména s ČSN 33 2000-5-52, ČSN EN 50110-1, ČSN EN 50341-1, ČSN 73 6005, ČSN 33 3320 a PNE 33 0000-6, PNE 33 3301, PNE 34 1050.



5. V případě nadzemního vedení nn budou pro stavby a konstrukce dodrženy odstupové vzdálenosti uvedené v PNE 33 3302 a hranu výkopu doporučujeme při realizaci stavby umístit min. 1 m od základové části podpěrného bodu.

6. Při realizaci stavby a/nebo provádění související činnosti nesmí dojít v žádném případě k nebezpečnému přiblížení osob, věcí, zařízení nebo mechanismů a strojů k živým částem pod napětím, tj. musí být dodržena minimální vzdálenost 1 m od živých částí zařízení NN (nízkého napětí), 2 m od vedení VN (vysokého napětí) a 3 m od vedení VVN (velmi vysokého napětí), dle PNE 33 0000-6 s vazbou na ČSN EN 50110-1, pokud není větší vzdálenost stanovena v jiném předpisu (např. ČSN ISO 12480-1). V případě, že nebude možné tuto vzdálenost dodržet, je žadatel povinen požádat o vypnutí předemtného elektrického zařízení, případně o dočasné zaizolování vodičů NN.

7. Pracovníci provádějící práce budou prokazatelně poučeni o nebezpečí, které hrozí při nedodržení bezpečnostních předpisů. S ohledem na provádění prací v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu upozorňujeme na možnost nebezpečných vlivů od elektrického zařízení. Opatření proti těmto vlivům je na straně žadatele, dodavatele prací nebo jimi pověřených osobách. ČEZ Distribuce, a. s., nepřevzme žádnou zodpovědnost za případné škody, které vzniknou následkem poruchy nebo havárie elektrického zařízení za nepředvídaných okolností nebo nedodržením výše uvedených podmínek.

8. Stavbou nebude narušeno stávající uzemnění nadzemního vedení ani statika podpěrných bodů. Nebude-li možné toto dodržet je nutné situaci řešit formou přeložky zařízení distribuční soustavy ve smyslu § 47 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění.

9. V případě činnosti a/nebo stavby v blízkosti elektrického vedení, resp. v ochranném pásmu bude dotčený prostor ze všech stran možného přístupu/vjezdu po celou dobu realizace viditelně označen výstražnou cedulí.

10. Umístěním stavby nesmí dojít ke ztížení přístupu našich pracovníků a pracovníků námi pověřených firem k zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s. Při případné úpravě povrchu nesmí dojít ke změně výškové nivelity země oproti současnému stavu.

11. Musí být dodrženy Podmínky pro práce v ochranných pásmech zařízení, které jsou v platném znění k dispozici na www.cezdistribuce.cz, popř. jsou součástí vydaného sdělení o existenci zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a. s.

12. Dojde-li k obnažení podzemního vedení nebo k poškození energetického zařízení, sítě pro elektronickou komunikaci nebo zařízení se sítí pro elektronickou komunikaci související nebo zařízení technické infrastruktury ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a. s., nahláste nám prosím tuto skutečnost bezodkladně jako poruchu na bezplatnou linku 800 850 860. Poškození nebo mimořádné události způsobené na zařízení žadatelem, dodavatelem prací nebo jimi pověřenými osobami budou opraveny na náklady viníka. Zahrnutí obnažených, případně poškozených částí podzemního vedení může být provedeno pouze po souhlasu vydaném společností ČEZ Distribuce, a. s.

8. Budou dodrženy podmínky vyjádření VAK Pardubice a.s. ze dne 02.06.2026 pod č.j. VS/Raj/2026/1276 včetně příložených všeobecných podmínek, které jsou nedílnou součástí vyjádření.

1, stávající vodoměrná šachta bude odstraněna a osazena nová VŠ betonová – šířka 1500 mm, nový poklop litinový s kloubem plný – provede investor stavby

2, před novou VŠ bude osazena proplachovací souprava DN 2" - provede investor stavby

3, před proplachovací soupravou budou osazeny dva samostatné uzávěry – 2x PE 100 RC d32, které budou zavedeny do nové VŠ – zajistí provoz Holice – 1x uzávěr přepojení, 1x uzávěr nová přípojka – náklady investor akce.

Tedy VŠ bude osazena mimo předloženou dokumentaci. VŠ – 2x vstup a 2x výstup pro PE d32. Tlaková kanalizace v obci Horní Roveň není ve správě, majetku a provozu Vak a.s. - informujeme Vás však na základě námi předložené situace, že uvažované napojení do stávajícího tlakového odbočení je v rozporu. Napojení by mělo být na tlakový kanalizační řad PE 63.

9. Stavba bude prováděna oprávněným zhotovitelem. Před zahájením stavebních prací předloží stavebník stavebnímu úřadu doklady o zhotoviteli stavby. Případná změna stavebního podnikatele v průběhu stavby bude stavebnímu úřadu oznámena.

10. Při realizaci stavby bude veden stavební deník dle § 166 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

11. Materiál ani zemina ze stavební činnosti nesmí být ani krátkodobě skladován na komunikaci.

12. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména vyhlášku č. 362/2005 Sb. (bezpečnost a ochrana zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky) a 136/2016 Sb. (minimální požadavky na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích), ve znění pozdějších změn.



13. Před zahájením stavby budou vytyčena veškerá podzemní zařízení (na základě objednávky stavebníka) a jejich trasy včetně ochranných pásem, budou respektována v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 362/2021 Sb., trasy přípojek inž. sítí a způsob jejich realizace bude odsouhlasen s jejich správcí. Při realizaci přípojek inž. sítí bude zajištěna bezporuchovost stávajících zařízení. Po realizaci přípojek inž. sítí bude povrch nad stávajícími zařízeními uveden do původního stavu.
14. Zemní práce a poklázky jednotlivých kabelů a potrubí inž. sítí budou zkoordinovány. Při navrhování a realizaci bude respektována ČSN 73 6005 – prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
15. Při realizaci stavby bude veden stavební deník dle § 166 stavebního zákona.
16. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.
17. Stavbou v dané lokalitě nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů.
18. Po celou dobu stavby bude v okolí stavby udržován pořádek a čistota, dotčené komunikace budou udržovány ve sjízdném a čistém stavu a bude zajištěn přístup k jednotlivým nemovitostem.
19. Po celou dobu prováděných prací musí být zachován vjezd záchranného integrovaného systému k přilehlým nemovitostem
20. Celý proces výstavby bude organizačně zajištěn tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody bydlení, a to i v noční době. Stavební práce musí být prováděny tak, aby byly dodrženy platné hygienické předpisy, zejména nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a aby obyvatelé blízkých staveb byli minimálně rušeni zejména hlučností a prašností.
21. S odpady, které vzniknou v průběhu provádění stavby je nutno nakládat v souladu s ustanoveními zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a předpisy souvisejícími. Odpady lze likvidovat nebo jiným způsobem zneškodňovat pouze na zařízeních k tomu určených a odsouhlasených.
22. Pozemky dotčené stavbou budou uvedeny do původního stavu.
23. Stavebník zajistí, aby před podáním oznámení o dokončení byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.
24. Materiály, použité při stavbě a mající rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby musí schválené výrobky v souladu s předpisy o státním zkušebnictví nebo příslušné certifikáty. Tyto doklady vyžadujte při nákupu.
25. Stavba může být užívána v souladu s § 230 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění.

Účastníci řízení, dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Jiřina Kurišková, nar. 29.01.1997, Komenského 25, 533 03 Dašice v Čechách,
Marek Šándor, nar. 06.03.1998, Horní Roveň 163, 533 71 Dolní Roveň,

Odůvodnění:

Dne 17.07.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

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.

Povolení stavby je v souladu s ustanovením § 212 odst. 1 vydáváno jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

Stavebník doložil souhlasy vlastníků pozemků přímo dotčených záměrem v souladu s § 187 odst. 2 stavebního zákona.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2528 je stavebník vlastníkem pozemku parc. č. 360/8 (orná půda), parc. č. 398/2 (orná půda), parc. č. 398/4 (orná půda) v k.ú. Horní Roveň.



K pozemkům st. p. 180/2 (zastavěná plocha a nádvoří), 215/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 1561/1 (ostatní plocha), 1561/3 (ostatní plocha), 1695 (ostatní plocha) ve vlastnictví obce Dolní Roveň v katastrálním území Horní Roveň stavebník doložil souhlas.

K pozemku parc. č. 1695 (ostatní plocha) ve vlastnictví Lenky Šándorové v katastrálním území Horní Roveň stavebník doložil souhlas.

Okruh účastníků stavební úřad posoudil a stanovil v souladu s ustanovením § 182 stavebního zákona.

- obec (dle § 182 písm. b), c), d) stavebního zákona):

Obec Dolní Roveň, IDDS: bz6azkj

sídlo: Dolní Roveň č.p. 1, 533 71 Dolní Roveň

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (dle § 182 písm. c) stavebního zákona):

Lenka Šándorová, Horní Roveň č.p. 163, 533 71 Dolní Roveň

- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (dle § 182 písm. d) stavebního zákona):

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Provozní středisko Holice, IDDS: xsdgx3v

sídlo: Teplého č.p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Odloučené pracoviště Pardubice, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Jiráskova č.p. 20, 532 02 Pardubice 2

Římskokatolická farnost Horní Roveň, IDDS: yneu85w

sídlo: Horní Roveň č.p. 74, 533 71 Dolní Roveň

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Michal Šándor, Horní Roveň č.p. 268, 533 71 Dolní Roveň

Michaela Šándor, Horní Roveň č.p. 268, 533 71 Dolní Roveň

Jana Schreiberová, Slepotice č.p. 17, 530 02 Pardubice 2

Jana Čížková, Na Občínách č.p. 966/18, Nový Hradec Králové, 500 09 Hradec Králové 9

Mgr. Ing. Jiří Langer, IDDS: h6j8czj

trvalý pobyt: Bratří Štefanů č.p. 809/40, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3

Vítězslav Shejbal, Horní Roveň č.p. 163, 533 71 Dolní Roveň

Lenka Shejbalová, Horní Roveň č.p. 163, 533 71 Dolní Roveň

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

K projektové dokumentaci se vyjádřili:

- MÚ Holice – OŽP – sdělení JES – ze dne 15.07.2026 pod č.j. MUHO 29758/2026/OŽP/VtT
- KHS Pk – závazné stanovisko ze dne 09.07.2026 pod č.j. KHSPA 17125/2026/HOK-Pce
- ČEZ Distribuce a.s. – sdělení existence sítě ze dne 26.03.2026 zn. 0102502619
- ČEZ ICT Services a.s. – vyjádření k existenci sítí ze dne 26.03.2026 pod zn. 0701087279
- Telco Pro Services a.s.- vyjádření k existenci sítí ze dne 26.03.2026 pod zn. 0201998658
- Telco Infrastructure s.r.o. – vyjádření k existenci sítí ze dne 26.03.2026 pod zn. 1100351630
- ČEZ Distribuce a.s. – vyjádření k PD ze dne 10.07.2026 zn. 001178835942
- ČEZ Distribuce a.s. – souhlas s činností ze dne 10.07.2026 pod zn. 001178835998
- ČEZ Distribuce a.s – smlouva o připojení č. 25_SOP_01_4122567724 ze dne 02.12.2025
- GasNet Služby s.r.o. – stanovisko ze dne 19.06.2026 pod zn. 5003609136
- CETIN a.s.- vyjádření ze dne 26.03.2026 pod č.j. 85510/26
- VAK Pardubice a.s. vyjádření ze dne 02.06.2026 pod č.j. VS/Raj/2026/1276
- Obec Dolní Roveň – vyjádření ze dne 23.06.2026
- ÚZSVM – vyjádření ze dne 09.06.2026 pod č.j. UZSVM/H/322460/2026-HPUM
- Dohoda o zřízení a uložení přípojek inženýrských sítí a zpevnění části pozemku – Šándorová Lenka



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

Vzhledem ke skutečnosti, že vyjádření správců inženýrských sítí jsou nedílnou přílohou dokumentace pro povolení stavby, je stavebník je povinen respektovat obecné podmínky z těchto vyjádření v průběhu celé stavby. Stavební úřad tedy obecné podmínky nepřepisoval podmínek stavebního povolení.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že vyjádření správců inženýrských sítí jsou nedílnou přílohou dokumentace pro povolení stavby, je stavebník je povinen respektovat obecné podmínky z těchto vyjádření v průběhu celé stavby. Stavební úřad tedy obecné podmínky nepřepisoval podmínek stavebního povolení.

Projektová dokumentace byla vypracována v souladu s § 156 - § 158 stavebního zákona oprávněnou osobou, která získala oprávnění k výkonu těchto činností podle zvláštního předpisu:

- Stavební část: Ing. Petr Zběhlík, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby ČKAIT 0701415
- PBŘ: Ing. Jiří Kopecký, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb ČKAIT 0700807
- Statika: Ing. Petr Zběhlík, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby ČKAIT 0701415

Stavební úřad v provedeném řízení přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v § 193 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Stavebník k povolení záměru předložil veškeré požadované doklady potřebné k náležitému posouzení stavby. Stavební úřad zjistil, že projektová dokumentace stavby splňuje obecné technické požadavky na výstavbu a že uskutečněním stavby nejsou ohroženy veřejné zájmy ani nepřiměřeně omezena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků.

Stavba je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací obce Poběžovice u Holic a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Odůvodnění výroku č. II vyjmutí ze ZPF a podmínky pro provedení stavby ZJES. - viz odůvodnění ZJES ze dne 15.07.2026 pod č.j. MUHO 29758/2026/OŽP/VtT.

Městský úřad Holice konstatuje, že z pohledu zákona o ochraně ZPF nahrazuje JES závazné stanovisko vydávané dle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF za účelem realizace záměru.

Městský úřad Holice, odbor životního prostředí udělil v souladu s ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu o celkové výměře 350,5 m². Realizace záměru není v rozporu s obecnými zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Plochy se nacházejí v souladu se schváleným územním plánem. Realizací záměru nedojde k ovlivnění faktorů životního prostředí, které by byly negativně ovlivněny odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu.

Na základě předložení předběžné bilance skryvky kulturních vrstev půdy a návrhu způsobu jejího hospodárného využití, která byla podkladem k žádosti v souladu s ust. § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF, stanovil správní orgán množství skryvky, její uložení a hospodárné využití.

Městský úřad Holice orientačně vymezil v souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF na základě ust. § 11. odst. 1 zákona o ochraně ZPF předepsání odvodů za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu za účelem realizace záměru. Výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu včetně postupu výpočtu a vstupních údajů použitých pro výpočet byl Městskému úřadu předložen v souladu s ust. § 9 odst. 6 písm. c) zákona o ochraně ZPF spolu se žádostí. Při výpočtu byla použita základní cena pozemku podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, a to takto:

- BPEJ 32310

- Výměra pro vynětí 350,5 m²

- Třída ochrany: IV, koeficient 4

- Základní cena pozemku: 7,40,- Kč /m².

Výpočet odvodů:

350,5 x 4 x 7,40 = 10.375,- Kč



Konečná výše odvodů bude stanovena v souladu s ust. § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF rozhodnutím příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu po zahájení realizace záměru.

Městský úřad upozorňuje na skutečnost, že žadateli vyplývá ze zákona o ochraně ZPF (§ 11 zákona o ochraně ZPF) povinnost písemně oznámit Městskému úřadu Holice, odboru životního prostředí, který vydal souhlas s odnětím, zahájení záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho zahájením.

Stavební úřad upozorňuje, že místo dotčené stavbou je území s archeologickými nálezy a **stavebník je povinen** podle ust. §22 odst. 2 památkového zákona oznámit včas záměr stavební činnosti Archeologickému

ústavu Akademie věd ČR Letenská 4, 118 01 Praha 1 a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci na dotčeném území provést archeologický výzkum.

Stavební úřad upozorňuje stavebníka na povinnosti, které mu plynou z ustanovení § 160 odst. 2 stavebního zákona zejména:

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 26),

c) 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 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,

Stavební úřad upozorňuje na skutečnost, že žadateli vyplývá ze zákona o ochraně ZPF (§ 11 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) povinnost písemně oznámit Městskému úřadu Holice, odboru životního prostředí, který vydal souhlas s odnětím půdy ze ZPF, zahájení záměru – a to nejpozději 15 dnů před jeho zahájením.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ust. § 81 odst. 1 a § 83 odst. 1 správního řádu podat odvolání, a to do 15 dnů ode dne jeho oznámení, ke Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a územního plánování, který o odvolání rozhodne, a to cestou Městského úřadu Holice, stavebního úřadu, u něhož se odvolání podává. Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručeno a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. V odvolání se uvede, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a dále namítaný rozpor s právními předpisy nebo nesprávnosti rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Odvolání se podává v takovém počtu stejnopisů, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník – odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady stavební úřad. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Včas podané a přípustné odvolání má dle ust. § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení 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 vlastníkoví stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Povolení má podle § 198 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím.

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.

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.

Helena Sedláková v. r.
vedoucí stavebního úřadu

Za správnost vyhotovení: Lenka Hauptová, DiS.

Poplatek:

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

Obdrží:

Účastníci řízení

Ing. Petr Zběhlík, IDDS: iss7w2h

místo podnikání: Hradecká č.p. 1177, 534 01 Holice v Čechách

zastoupení pro: Marek Šándor, Horní Roveň 163, 533 71 Dolní Roveň

zastoupení pro: Jiřina Kurišková, Komenského 25, 533 03 Dašice v Čechách

- obec (dle § 182 písm. b), c), d) stavebního zákona):

Obec Dolní Roveň, IDDS: bz6azkj

sídlo: Dolní Roveň č.p. 1, 533 71 Dolní Roveň

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě (dle § 182 písm. c) stavebního zákona):

Lenka Šándorová, Horní Roveň č.p. 163, 533 71 Dolní Roveň

- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno (dle § 182 písm. d) stavebního zákona):

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., Provozní středisko Holice, IDDS: xsdgv3v

sídlo: Teplého č.p. 2014, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Odloučené pracoviště Pardubice, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Jiráskova č.p. 20, 532 02 Pardubice 2

Římskokatolická farnost Horní Roveň, IDDS: yneu85w

sídlo: Horní Roveň č.p. 74, 533 71 Dolní Roveň

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, IDDS: 96vaa2e

sídlo: Rašínovo nábřeží č.p. 390/42, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28

Michal Šándor, Horní Roveň č.p. 268, 533 71 Dolní Roveň



Michaela Šándor, Horní Roveň č.p. 268, 533 71 Dolní Roveň
Jana Schreiberová, Slepotice č.p. 17, 530 02 Pardubice 2
Jana Čížková, Na Občinách č.p. 966/18, Nový Hradec Králové, 500 09 Hradec Králové 9
Mgr.Ing. Jiří Langer, IDDS: h6j8czj
trvalý pobyt: Bratří Štefanů č.p. 809/40, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3
Vítězslav Shejbal, Horní Roveň č.p. 163, 533 71 Dolní Roveň
Lenka Shejbalová, Horní Roveň č.p. 163, 533 71 Dolní Roveň

Dotčené orgány

Městský úřad Holice, odbor ŽP – JES, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách
Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, IDDS: 23wai86
sídlo: Mezi Mosty č.p. 1793, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice 3

Hlavní projektant:

Ing. Petr Zběhlík, IDDS: iss7w2h

Na vědomí:

Město Holice, úřední deska, Holubova č.p. 1, 534 01 Holice v Čechách
vyvěšeno pro: Město Holice, Holubova 1, 534 01 Holice v Čechách

Vypraveno dne: 24.07.2026