

Spisová značka: MMZL-SÚ-264475/2025/Chme

Číslo jednací dokumentu: MMZL 006022/2026

Zlín, dne 8.1.2026

Oprávněná úřední osoba: Ing. Dagmar Chmelíková, tel. 577630174

Dagmar Hartley, Vylanta 43, Dolní Ves
763 16 Fryšták

Garry Smith, 5/F Foo Sang Building, 69 Wing Lok Street, Sheung Wan, Hong Kong
Čínská lidová republika

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY
DORUČOVÁNO VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Výroková část:

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení, (dále jen "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 přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 27.10.2025 podali

Garry Smith, 5/F Foo Sang Building, 69 Wing Lok Street, Sheung Wan, Hong Kong, Čínská lidová republika,
Dagmar Hartley, Vylanta 43, Dolní Ves, 763 16 Fryšták,
které zastupuje Ing. Radek Ševčík, Přehradní 259, Dolní Ves, 763 16 Fryšták

(dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona:

I. Podle § 197 a 211 stavebního zákona

p o v o l u j e

záměr:

"Rodinný dům Fryšták - novostavba, p.č. 248, 247, 245, k.ú. Dolní Ves"

Fryšták – Dolní Ves

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 245 (ostatní plocha), parc. č. 247 (zahrada), parc. č. 248 (zahrada), parc. č. 1213 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Ves.

Záměr obsahuje:

SO 01 Rodinný dům

Jedná se o novostavbu rodinného domu o půdorysném rozměru 11,970 x 12,220 m, který bude osazen v zářezu do stávajícího terénu, bude mít jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží. Část domu bude zastřešena plochou střechou a část pultovou střechou se sklonem 20°. Výška rodinného domu po atiku bude 3,350 m od +/- 0,000 m, což odpovídá úrovni podlahy 1. NP a současně nadmořské výšce 285,165 m n. m. B.p.v. Výška domu s pultovou střechou bude výšky 5,210 m od +/- 0,000 m.

Zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch-voda IVT X 50 o výkonu 6kW. Venkovní jednotka tepelného čerpadla bude umístěna u severní fasády RD.

1. PP bude zděné. Stěny, které budou tvořit i funkci opěrné stěny v zářezu terénu, budou z betonových bednicích tvárnic s vloženou výztuží a se zalitím betonem. Stropní konstrukce nad 1. PP bude tvořena ocelovou konstrukcí, která bude podepřena ocelovými sloupy, obvodovými stěnami 1. PP a základovými konstrukcemi.

Na ocelové konstrukci budou osazeny dřevěné nosné trámy s minerální izolací mezi nimi, které budou tvořit nosnou konstrukci podlahy 1. NP. Celé 1. NP bude řešeno jako dřevostavba. Stěny tvoří opláštěný dřevěný skelet s tepelnou izolací z minerální vaty. Strop bude dřevěný trámový se sádkartonovým podhledem a záklopem z OSB desek v místě zastřešení plochou střechou. Nosné stropní trámy budou osazeny na obvodovém dřevěném skeletu a v ocelovém nosníku, který bude podepřen třemi ocelovými sloupky osazenými na stěně 1. PP nebo na ocelovém rámu. Část se zastřešení pultovou střechou bude mít příznanou konstrukci krovu, záklop z OSB desek a pohledově dř. palubky. Střešní krytina na pultové střeše bude plechová falcovaná, plochá střecha bude řešena střešní PVC-P fólií. Na vnějším líci obvodových sendvičových stěn s nosnou dřevěnou konstrukcí v 1. NP i zděných obvodových stěn z betonových bednicích tvárnic v 1. PP bude provedeno zateplení v systému Etics.

SO 01 Přípojka vnitřního vodovodu

Potřeba pitné vody pro navrhovanou novostavbu rodinného domu bude pokryta stávající vodovodní přípojkou ukončenou ve stávající vodoměrné šachtě.

Součástí záměru je pouze dopojení vnější části vnitřního vodovodu ze stávající vodoměrné šachty k novostavbě RD. Fakturační vodoměr a HUV budou umístěny ve stávající vodoměrné šachtě. Stávající vodovodní přípojka je vedena v potrubí PE 100 RC SDR 11 32 x 3,0. Vnější část vnitřního vodovodu bude vedena v potrubí PE 100 RC DN25 (d32x3,0 mm).

SO 01 Venkovní část vnitřního rozvodu NN

Nový vnitřní rozvod bude napojen na stávající přípojkovou skříň s elektroměrem v systémovém sloupku umístěným na hranici pozemku investora. Je uvažován kabel typu CYKY o délce 15,2 m na pozemku investora.

SO 02 Zpevněné plochy

Navržené zpevněné plochy budou sloužit jako sjezd k pozemku, odstavné stání, přístupový chodník se schodištěm. Pojízdňá zpevněná plocha bude lemována bet. silničními obrubníky, pochozí zpevněné plochy zahradními obrubníky. Sjezd bude řešen osazením zapuštěného obrubníku BO 15/15. Dopravně bude stavební pozemek napojen novým sjezdem na stávající komunikaci na parc. č. 1213 v katastrálním území Dolní Ves. Vjezd na pozemek je navržen v šířce 2,75 m.

Sjezd a parkovací stání - konstrukční skladba:

- Betonová dlažba vsakovací 80 mm
- lože – drť frakce 4-8 mm 40 mm
- podkladní vrstva z SC C8/10 (KSC I) 120 mm
- štěrkodeř ŠDA 0/63 180-200 mm
- celkem 420/440 mm

chodníky - konstrukční skladba:

- Betonová dlažba vsakovací 60 mm
- lože – drť frakce 4 - 8 mm 40 mm
- štěrkodeř ŠDA 0/32 150-170 mm
- celkem 250/270 mm

SO 03 Kanalizace dešťová

Dešťové srážkové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací navrženou z potrubí PVC DN 125-150. Navrhovanou kanalizací jsou odváděny povrchové dešťové vody ze střechy novostavby RD. Zpevněných ploch kolem RD jsou navrženy ze vsakovací dlažby. Dešťové vody, budou svedeny do nové akumulární nádrže užitého objemu 6 m³. Tyto srážkové vody, budou využívány na závlivu zatravněných ploch, nevyužitá voda, bude odtékat bezpečnostním přepadem do zemního vsakovacího průlehu.

Akumulační nádrž

Podzemní akumulární nádrž: 6 m³, obetonovaná. Nádrž bude napojena na přítokové a odtokové potrubí dešťové kanalizace. Bezpečnostní přepad sveden do zemního vsakovacího průlehu.

Vsakovací průleh

Objekt na dešťové kanalizaci, který bude sloužit k povrchovému zasakování přebytku dešťových vod z akumulární nádrže. Jedná se o povrchový objekt, který je osazen do zatravněné plochy pozemku stavebníka a tvoří tzv. terénní přírodní vlnu, kde dochází k povrchovému zasakování dešťových vod. Plocha objektu je navržena 10 m², užitný objem je 4 m³.

SO 04 Kanalizace splašková

Splaškové odpadní vody z řešeného RD budou gravitačně svedeny do betonové jímky na splaškové vody o objemu 8 m³, odkud budou vyváženy fekálním vozem. Vedení splaškové kanalizace je řešeno potrubím z PVC-KG SN8 DN 160 délky 3 m. Revizní šachta je navržena DN 600, vyvážecí jímka je kruhová, betonová, o objemu 8 m³.

II. Podle ust. § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona vymezuje pozemky pro realizaci záměru:

Pozemky parc. č. 244 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 245 (ostatní plocha), parc. č. 247 (zahradka), parc. č. 248 (zahradka), parc. č. 1213 (ostatní plocha) v katastrálním území Dolní Ves.

III. Podle ust. § 197 odst. 1 písm. c) a § 211 odst. 1 písm. e) a odst. 2 písm. d) stavebního zákona stanovuje podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. Radek Ševčík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 1302220. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. **Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění staveb.**
3. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který ji bude provádět, u stavby prováděné svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
4. Stavebník je povinen před zahájením provádění 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; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.
5. Stavebník je povinen zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie.
6. Stavebník ohlásí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby: - po dokončení stavby - závěrečná kontrolní prohlídka stavby; toto ohlášení je účelné podat formou žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.
7. Je nutno dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství.
8. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti; v případě, že by k jejich dotčení nepředvídaným způsobem došlo, budou po dokončení stavební činnosti uvedeny do původního či náležitého stavu.
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, a zejména dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
10. Zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
11. Zajistit při provádění stavby dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním stavby.

12. Ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby.
13. Zajistit při provádění stavby provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy.
14. Staveniště se musí navrhnout a provést tak, aby jeho provoz neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat, neobtěžoval okolí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, neohrožoval bezpečnost provozu na pozemních komunikacích, neznečišťoval pozemní komunikace, ovzduší a vody a umožňoval přístup k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technické infrastruktury a požárním zařízením. Výkopy přiléhající k veřejným prostranstvím a komunikacím pro chodce musí být zabezpečeny proti pádu osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Lávky přes tyto výkopy a obchozí trasy musí splňovat požadavky na přístupnost.
- 15. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí tohoto rozhodnutí. Stavba musí být prováděna v souladu s předmětným rozhodnutím stavebního úřadu, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.**

IV. Podle § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stanovuje podmínky pro jeho užívání:

1. Dle § 230 odst. 1 stavebního zákona lze stavbu užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.
2. Dle § 234 odst. 1 stavebního zákona: *V kolaudačním řízení stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby.*
3. Stavebník současně zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

V. Podle ust. § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovuje podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona:

1. Se stavební sutí bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění. Doklady o tom budou předloženy při povolení užívání stavby nebo na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.
2. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí, požární bezpečnosti a civilní ochrany.
3. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky - zákon č. 22/1997 Sb. v platném znění.
4. **Při provádění stavby budou dodrženy následující podmínky a požadavky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů,** vydaných k předmětnému řízení (nejsou-li stanoveny správními rozhodnutími):
 - **Magistrát města Zlína** jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle § 15 písm. a) zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) a §139 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění, **vydal** v souladu s § 149 zákona č. 500/2002 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES dne 17.10.2025 **souhlasné jednotné environmentální stanovisko** pod Z/2025/152315, č.j. R/2025/155366, dle kterého je stavba z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustná za podmínek:**

• z hlediska zákona o ochraně přírody

Přípravky na ochranu rostlin (resp. hubení plevelů) lze aplikovat jen takové, jejichž použití není vyloučeno pro ochranné pásmo 2. stupně vnější (viz celostátní Registr přípravků na ochranu rostlin vedený Ústředním kontrolním a zkušebním ústavem zemědělským).

Příslušný orgán, v rámci výše uvedeného souhlasného jednotného environmentálního stanoviska, **souhlasí** podle § 9 odst. 8 zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném

znění (dále jen zákona) **s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu** pro účely záměru novostavby rodinného domu, včetně souvisejících zpevněných ploch v tomto rozsahu:

Parcelní číslo KN	Katastrální území	Druh pozemku	Trvalé odnětí v m ²
247 část	Dolní Ves	zahrada	44
248 část	Dolní Ves	zahrada	100

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se uděluje za předpokladu splnění následujících podmínek:

1. Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčený pozemek nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné nezemědělské činnosti.
2. Do zahájení realizace stavby jsou stavebníci povinni zajistit řádnou údržbu pozemku dotčeného tímto souhlasem.
3. Před zahájením prací bude hranice odnímaného pozemku pro výstavbu zřetelně a jednoznačně vyznačena v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
4. Stavebníci učiní opatření, aby během provádění činnosti souvisejících se stavbou nedocházelo k úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt ani k dalším jiným škodám. Stavební činností nesmí dojít k poškození okolních zemědělských pozemků, které nebudou dotčeny výstavbou. Bude-li vlivem výstavby narušen přístup na okolní zemědělské pozemky, zajistí stavebníci dle konkrétních požadavků vlastníků či nájemců na vlastní náklad přístup na tyto pozemky. Dojde-li vlivem realizace k poškození kvality vodních poměrů na okolních zemědělských pozemcích (například narušením meliorací), zajistí na svůj náklad nápravná opatření.
5. Na základě ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona a v souladu s ust. § 14 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu jsou stavebníci povinni na vlastní náklad zabezpečit skřívku ornice z celé odnímané plochy pozemku v průměrné hloubce 20 cm. Celý takto skrytý objem bude po dobu výstavby umístěn na mezideponii v rámci staveniště a zabezpečen proti zcizení, zaplevelení a znehodnocení splachem povrchových vod. Po dokončení stavby bude ornice v rámci konečných sadových úprav rozprostřena po povrchu zbývajících částí pozemku okolo rodinného domu, čímž se docílí zvýšení mocnosti humusového horizontu a s tím související úrodnosti zahrady. O činnostech souvisejících se skřívkou povedou stavebníci protokol, do kterého se zaznamenává objem skřívky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skřívky, dále ochrana a ošetřování skřívky. Skřívka ornice je posuzována jako zahájení záměru a může být provedena až po vydání a právní účinnosti příslušného oprávnění k realizaci stavby.
6. **Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skřívka kulturní vrstvy půdy.**
7. Po dokončení stavby bude provedeno geometrické zaměření a oddělení části pozemku, která je předmětem tohoto souhlasu k odnětí půdy ze ZPF. Toto zaměření bude následně vloženo do evidence katastru nemovitostí.
8. Zbývajících plocha odnímaného pozemku, která není předmětem uděleného souhlasu k odnětí půdy ze ZPF, bude po realizaci stavby sloužit jako zahrada (§ 9 odst. 4 zákona).
9. Za trvalé odnětí plochy pozemku ze ZPF je v tomto případě ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona osoba, které svědčí oprávnění k záměru, pro který byl vydán tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, povinna zaplatit odvod. Orientační výpočet odvodu ve výši 11.984,- Kč je součástí spisové dokumentace a vychází ze zařazení pozemku nebo jeho části do bonitovaných půdně ekologických jednotek, z jeho základní ceny podle oceňovací vyhlášky, dále závisí na faktorech životního prostředí, které budou odnětím negativně ovlivněny (viz příloha zákona) a na zařazení odnímaných pozemků do třídy ochrany zemědělské půdy podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany. O konečné výši odvodů rozhodne v souladu s § 11 odst. 2 zákona příslušný orgán ochrany ZPF podle přílohy k zákonu po zahájení realizace záměru a při rozhodování bude vycházet z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolení akto vydaného ve věci podle jiných právních předpisů.
10. V souvislosti s ust. § 11 odst. 4 zákona je povinný k platbě odvodů povinen příslušnému orgánu ochrany ZPF

- a) doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 1 roku ode dne jeho platnosti.
- b) **písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**

➤ **Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z vyjádření, daných do předmětného řízení:**

- Podmínky z vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s. ze dne 21.8.2025, č.j.: VZDOK-250818-03.
- Podmínky z vyjádření společnosti CETIN a.s. ze dne 19.8.2025, č.j.: 231170/25.
- Podmínky z vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v blízkosti zařízení distribuční soustavy společnosti EG.D, s.r.o. ze dne 26.8.2025, zn.: H18502-27164853.
- Podmínky z vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 15.9.2025, zn.: 5003394650.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Dagmar Hartley, nar. 1.5.1962, Vylanta 43, Dolní Ves, 763 16 Fryšták

Garry Smith, 5/F Foo Sang Building, 69 Wing Lok Street, Sheung Wan, Hong Kong, Čínská lidová republika, nar. 2.6.1968

Odůvodnění:

Dne 27.10.2025 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru.

Stavební úřad vyrozuměl dne 25.11.2025 podle § 188 odst. 1 stavebního zákona účastníky řízení o zahájení řízení a určil podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a upozornil je, že k později uplatněným námitkám nebude přihlédnuto. Současně dal účastníkům řízení možnost, aby se vyjádřili k podkladům rozhodnutí v dané lhůtě v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu. Ve stanovené lhůtě nebyly podány žádné námitky ani připomínky.

V souladu s § 188 odst. 4 stavebního zákona vyrozumění o zahájení řízení stejně jako toto rozhodnutí doručuje stavební úřad účastníkům veřejnou vyhláškou a dotčeným orgánům jednotlivě, protože se v tomto konkrétním případě jedná o řízení s velkým počtem účastníků (tj. nad 30).

Dle § 188 odst. 3 stavebního zákona se účastníci řízení podle § 182 písm. d) ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

Okruh účastníků společného řízení byl stanoven za použití ust. § 182 stavebního zákona, citace:

"Účastníky řízení jsou

a) stavebník,

b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,

e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon." - konec citace.

Stavební úřad zahrnul do okruhu účastníků tohoto řízení stavebníka, kterým je Dagmar Hartley a Garry Smith, což jsou vlastníci dotčených pozemků parc. č. 244, 245, 247, 248 v k. ú. Dolní Ves a sousedních pozemků parc. č. 241, 242, 243, 246 v k. ú. Dolní Ves. Stavební úřad dále zahrnul do řízení město Fryšták, jako obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn a současně je město Fryšták vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 1213 v k. ú. Dolní Ves.

Stavební úřad doplnil okruh účastníků řízení o osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům parc. č. 249, 250, 251, 920/1, 1225, 1231, 1232 v katastrálním území Dolní Ves. S ohledem na řízení s velkým počtem účastníků řízení, jsou tito účastníci řízení identifikováni dle pozemků a staveb v katastru nemovitostí.

Stavební úřad rozšířil okruh účastníků řízení o vlastníky technické infrastruktury, vyskytující se v dané lokalitě. Jedná se o společnosti CETIN a.s., EG.D, s.r.o., GasNet Služby, s.r.o. a Vodárnu Zlín a.s.

Stavební úřad usoudil, že vlastnická nebo jiná práva dalších osob nemohou být předmětným rozhodnutím přímo dotčena, v průběhu řízení nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit takto stanovený okruh účastníků společného řízení nad tento rámec. Stavební úřad vycházel přitom především z údajů žádosti stavebníka a srovnání údajů podle evidence nemovitostí, jež má stavební úřad k dispozici.

Stavební úřad podanou žádost posoudil podle ust. § 193 odst. 1 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr **je v souladu** se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, konkrétně:

Záměr je (§ 193 odst. 1 stavebního zákona) v souladu s

a) územně plánovací dokumentací

b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území

c) požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

d) požadavky jiných právních předpisů, chránících dotčené veřejné zájmy

e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které stavební úřad vyhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech.

Dle územního plánu města Fryšták je stavba umístěna v plochách BI – plochách bydlení individuálního, kde hlavním využitím je bydlení v rodinných domech a přípustná je související dopravní a technická infrastruktura. Navrhovaná stavba dodržuje podmínky prostorového uspořádání.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	BI – plochy bydlení - bydlení individuální
Hlavní využití	bydlení v rodinných domech
Přípustné využití :	- individuální rekreace - pěstitelství v souvislosti s bydlením - chovatelství v souvislosti s bydlením - související dopravní a technická infrastruktura - plochy souvisejících veřejných prostranství - sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	- související občanská vybavenost, komerční činnost slučitelná s bydlením - bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě
Nepřípustné využití :	veškeré ostatní využití vyvolávající negativní účinky ve vztahu k hlavnímu využití a dané lokalitě
Podmínky prostorového uspořádání	Dostavba stávajících ploch novými domy je možná, pokud tyto plochy bezprostředně navazují na stávající veřejné prostranství a inženýrské sítě. Nové domy musí doplňovat stávající urbanistickou strukturu.
Výška zástavby	Dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor
Koeficient zastavění	max. 0,4
Koeficient zeleně	min. 0,2

Projektovou dokumentaci, předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto společného řízení, ověřila autorizovaná osoba, která získal oprávnění k výkonu projektové činnosti ve výstavbě dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Projektovou dokumentaci ve společném řízení ověřil Ing. Radek Ševčík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT-1302220. Projektová dokumentace je v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb s tím, že rozsah a obsah dokumentace byl přizpůsoben druhu a významu stavby a podmínkám v území.

Z vyjádření dotčených správců a vlastníků sítí veřejné technické infrastruktury vyplývá, že stavební záměr je v souladu s požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Je zajištěn příjezd ke stavbě a bude vybudováno technické vybavení potřebné k řádnému užívání stavby.

Dále do podmínek rozhodnutí byla zapracována podmínka pro užívání stavby, kde stavební úřad stanovil, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného stavebním úřadem v návaznosti na žádost, podanou stavebníkem.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených vyjádření správců a vlastníků veřejné technické infrastruktury a tyto zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Ke stavebnímu záměru byla vydána tato stanoviska:

- Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství vydal k výše uvedené stavbě dne 17.10.2025 koordinované závazné stanovisko, záměr Z/2025/152315.
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje vydala ke stavbě dne 22.8.2025 souhlasné závazné stanovisko, záměr Z/2025/152315, č.j.: R/2025/156066/2.

Z vyjádření dotčených správců a vlastníků sítí veřejné dopravní a technické infrastruktury vyplývá, že stavební záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených vyjádření správců a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a tyto zahrnul do podmínek rozhodnutí.

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Námitky nebyly do řízení uplatněny.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- K podkladům rozhodnutí se účastníci řízení nevyjádřili.

Navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy a je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a dotčené orgány vydaly pro záměr souhlasná stanoviska, přičemž podmínky ze závazných stanovisek byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí.

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

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

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odboru Krajského stavebního úřadu Krajského úřadu Zlínského kraje podáním u zdejšího správního orgánu (§ 86 odst. 1 správního řádu), t.j. u Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Podle ust. § 82 odst. 2 správního řádu odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Podle ust. § 37 odst. 2 správního řádu z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle § ust. 19 odst. 3 správního řádu. Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

Dle § 198 stavebního zákona platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlouží se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci (§ 73 správního řádu).

Ing. Dagmar Chmelíková
vedoucí II. oddělení stavebně správních řízení

otisk úředního razítka

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmутí rozhodnutí.

Poplatek:

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) ve výši 5000 Kč, s odkazem na § 9 byl snížen na 4000,- Kč.

Obdrží:

stavebník (dodejky):
na základě plné moci Ing. Radek Ševčík, IDDS: dnbftwa

účastníci (dodejky):
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
Město Fryšták, IDDS: mvbbeg5
Vodárna Zlín a.s., IDDS: hypddq4

dotčené orgány:
Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r
Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1

Poznámka:

Toto rozhodnutí je řádně doručováno účastníkům řízení stanoveným dle ust. § 182 písm. a) a písm. b) stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení je toto rozhodnutí doručováno veřejnou vyhláškou.

Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou. Toto rozhodnutí se vyvěšuje na úřední desce Magistrátu města Zlína, webových stránkách www.zlin.eu a úřední desce města Fryšták. Pro stanovení lhůty k podání námitek je rozhodující vyvěšení na úřední desce Magistrátu města Zlína.