



Záměr: Z/2025/126065
Řízení: R/2026/54423
Č.j.: R/2026/54423/4

Dne: 19.03.2026

Úřad: Magistrát města Zlína
náměstí Míru 12
76001 Zlín

Adresát:
Rozdělovník

5ttb7bs

Vyřizuje: Pavel Michalica
Tel: 577630254
Email: pavelmichalica@zlin.eu

ROZHODNUTÍ

Povolení záměru

Výroková část

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (dále jen "**stavební úřad**"), jako obecní stavební úřad podle § 30 odst. 1 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**stavební zákon**"), příslušný podle § 34a stavebního zákona, **ve zrychleném řízení o povolení záměru** podle § 182 až 192 a § 212 stavebního zákona **posoudil žádost o povolení stavby nebo zařízení**, kterou dne 11.2.2026 podali

ANNA SMOLOVÁ, Stará cesta 164, Štípa, 76314 Zlín,



MICHAL SMOLA, Stará cesta 164, Štípa, 76314 Zlín

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

I. Podle § 197 odst. 1 písm. a), b) a § 211 odst. 1 písm. a), b), c), a d) stavebního zákona, za použití § 212 odst. 1 stavebního zákona

povoluje

ve zrychleném řízení stavbu označenou názvem:

"Stavba RD Březůvky"

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 2897, 734/6, 3063, 2095 a st. p. 134 v katastrálním území (dále jen "k.ú.") Březůvky.

Druh a účel stavby:

Jedná se o novostavbu samostatně stojícího rodinného domu o jedné bytové jednotce. V rámci stavby budou provedeny také stavební úpravy stávajícího rodinného domu č.p. 82, Březůvky (viz níže SO 02), kterými dojde ke změně užívání tohoto objektu, jenž bude nově užíván jako hospodářský objekt, tj. doplňková stavba k rodinnému domu. Další nedílné součásti stavby budou tvořit splašková kanalizace s čistírnou odpadních vod (dále jen "ČOV") a akumulární nádrží, dešťová kanalizace s retenční nádrží a vsakovacím příkopem, oplocení a zpevněné plochy se sjezdem na pozemek z veřejné účelové komunikace.

Členění stavby:

- SO 01 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení
- SO 02 Hospodářský objekt



- SO 03 Domovní ČOV
- SO 04 Likvidace dešťových vod
- SO 05 Studna (*není předmětem žádosti*)

Popis stavby:

SO 01 Rodinný dům, zpevněné plochy, oplocení

Rodinný dům (dále jen "RD") bude proveden jako jednopodlažní nepodsklepená stavba, která bude zastřešena sedlovou střechou se sklonem střešních rovin 35° (podstřešní prostor bude užíván jako půda). RD bude vystavěn na půdoryse pravidelného obdélníku o rozměrech 17,65 x 8,75 m a v terénu bude osazen tak, že úroveň jeho podlahy, tj. +/- 0,00 m, bude na výškové kótě 419,20 m.n.m. Hřeben střechy, který bude orientován ve směru východ – západ bude mít výšku + 6,60 m (vztaženo k úrovni podlahy). Hlavní vstup do RD bude situován ze západní (štíťové) strany. Za tímto vstupem bude situováno zádveří, které bude navazovat na chodbu, která bude dispozičně dům rozdělovat na dvě části, přičemž podél jižní strany této chodby budou situovány obytné místnosti a podél severní pak technická místnost a sociální zařízení. Na svém konci pak chodba bude vstupovat do obytného prostoru (kuchyň a obývací pokoj), který se bude nacházet ve východní části RD. Založení objektu bude provedeno plošně na dvoustupňových základových pasech, přičemž spodní část bude provedena z prostého betonu a horní část pak z proarmovaných a zmonolitněných bednicích tvárnic. Na horní část bude poté uložena železobetonová základová deska. Svislé nosné konstrukce (obvodové i vnitřní) a stejně tak i vnitřní dělicí příčky budou provedeny z tvárnic Ytong různých tloušťek. Stropní konstrukce bude provedena jako dřevěná s pohledově přiznanými trámy a uložena bude na obvodových stěnách a vnitřní nosné stěně. Nosnou konstrukci střechy bude tvořit dřevěný krov opatřený krytinou z betonových tašek. Fasáda bude z větší části opatřena systémovou strukturální omítkou, která bude v části stěn a štítech doplněna dřevěným obkladem. Hlavním zdrojem tepla bude tepelné čerpadlo vzduch-voda, jehož venkovní jednotka bude umístěna před severní fasádou RD, a to cca v 1/2 její délky. Doplňkovým zdrojem pak budou kamna na kusové dřevo,



umístěné v hlavním obytném prostoru RD. Dále bude v rámci stavby provedeno domovní vedení nízkého napětí, které bude z elektroměrové skříně umístěné v jihozápadním rohu pozemku st. p. 134 vedeno po pozemcích stavebníka do RD, kde bude ukončeno v hlavním domovním rozvaděči.

RD bude umístěn na pozemku st. p. 134, a to tak, že vzdálenost severní fasády od hranice s pozemkem parc. č. 3063 bude 2,0 m a vzdálenost východní fasády od hranice s pozemkem parc. č. 3063 bude rovněž 2,0 m.

Zpevněné plochy budou realizovány zejména v západní části, a to na pozemcích parc. č. 734/6, 2095 a st. p. 134. V rámci těchto ploch budou řešena parkovací stání pro dva osobní automobily, chodníky a sjezd. Hlavní část zpevněných ploch bude situována mezi RD a objektem SO 02 (viz níže). Zde se budou nacházet parkovací stání, která budou bezprostředně navazovat na hlavní vstup do RD, tzn., že budou umístěna před jeho západní fasádou. Nový sjezd na veřejnou účelovou komunikaci (dále jen "komunikace"), která se nachází na pozemku parc. č. 2095, bude situován severně od objektu SO 02 a jeho celková šířka v místě napojení na komunikaci bude činit 5,6 m, přičemž v rámci tohoto sjezdu bude řešen také přístup k RD pro pěší. Další přístup k RD bude zajištěn chodníkem, který se bude nacházet podél jižní obvodové stěny objektu SO 02 a dále bude navazovat na zpevněnou plochu, jenž bude v šířce 3,4 m provedena podél celé východní fasády tohoto objektu. Další část zpevněných ploch bude tvořit chodník, jenž bude proveden podél celé délky jižní fasády RD. Výše uvedené plochy budou v celém rozsahu provedeny z betonové zámkové dlažby a jejich celková výměra bude 201 m².

Oplocení bude provedeno podél celé délky severní hranice pozemku parc. č. 2897, podél celé délky východních hranic pozemků parc. č. 2897 a 3063 a v délce cca 51 m podél jižní hranice pozemku parc. č. 3063. Dále bude provedeno oplocení podél západní hranice stavebních pozemků, tj. podél komunikace. V této části oplocení nebude respektovat přesný tvar hranic, ale bude provedeno tak, aby v rozsahu pozemku st. p. 134 navazovalo na západní fasádu objektu SO 02. Ve většině rozsahu bude oplocení provedeno jako ohrada z dřevěné kulatiny, jejíž výška bude 1,2 m. Pouze podél části západní strany stavebních pozemků bude oplocení provedeno odlišně. Jedná se o část



oplocení, která se nachází severně od vjezdu. Zde bude oplocení tvořeno v délce 6,0 m kamennou (gabionovou) stěnou, jejíž výška bude 1,5 m. Brány a branky provedené v rámci oplocení budou mít ocelovou konstrukci a jejich výplň bude tvořena dřevěnými fošny. Celková délka oplocení bude (vč. bran a branek) cca 230 m.

Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Březůvky.

SO 02 Hospodářský objekt

Jedná se o jednopodlažní stavbu o celkových půdorysných rozměrech 15,55 x 5,4 m s klasickou dřevěnou sedlovou střechou s výškou hřebene +5,55 m (vztaženo k +/- 0,00 m, tj. úrovni podlahy tohoto objektu), sklonem střešních rovin 40° a krytinou z pálených tašek. Objekt je založen na základových pasech, na nichž jsou provedeny svislé konstrukce tvořené smíšeným a kamenným zdivem, na které je uložen dřevěný trámový strop. V rámci stavebních úprav bude provedeno nejprve odbourání částí stěn u severovýchodního nároží, přičemž bude současně, za pomoci nové dřevěné konstrukce podchycena stávající konstrukce soustavy stávajícího krovu, a to tak, že pozednice nad vybouranou stěnou bude ze spodní strany doplněna novým dřevěným trámem podepřeným v rohu sloupkem se zavětrováním. V rovině štítu bude dále ve výšce pozednice doplněn vazný trám spojující zhlaví rohového sloupku a pozednici nad západní stěnou. Rohový sloupek bude zavětrován i v rovině severního štítu. V severní štítové stěně pak bude provedeno vyzdění nového ostění z lomového kamene, kterým bude ukončena vybouraná stěna. Stávající stropní konstrukce v severní části (nad m.č. 1.03) bude odstraněna a prostor bude otevřen do prostoru krovu. Stávající krov bude rekonstruován v původním tvaru. Bude provedena sanace, která bude spočívat v nahrazení poškozených částí (vlivem škůdců, plísní a hub) a provedení nového impregnačního nátěru. Vnější omítky z vápenocementové malty budou opraveny jádrovou omítkou a sjednoceny systémovou strukturální omítkou. Objekt se nachází na pozemku st. p. 134 v k.ú. Březůvky.

SO 03 Domovní ČOV



Odvod a likvidace odpadních vod z objektu RD bude zajištěn oddílnou splaškovou kanalizací, která bude provedena z potrubí PVC KG DN 150 dl. cca 46 m a PVC KG DN 125 dl. 1,0 m. Trasa kanalizace bude začínat napojením na prostup potrubí skrze obvodovou stěnu objektu. Z tohoto místa bude trasa vedena nejprve podél severní fasády RD až jeho severozápadnímu nároží, kde v revizní šachtě dojde ke změně směru a trasa kanalizace odtud bude pokračovat podél zpevněných ploch jižním směrem až do druhé revizní šachty, která se bude nacházet ve vzdálenosti cca 10,7 m od severní hranice pozemku parc. č. 3062. Odtud bude kanalizace pokračovat východním směrem do ČOV SBRmad PRESTIGE (orientační poloha ČOV - X = 1172447; Y = 518208) a odtud dále do akumulární nádrže JK 8 (Plastino) o objemu 8 m³. Tato nádrž bude umístěna na pozemku st. p. 134 ve vzdálenosti 0,3 m od jeho jižní hranice a 7,1 m od jeho východní hranice. Přечиštěné vody z akumulární nádrže budou využívány pro zálivku dřevin a křovin a také ozeleněných ploch. Případný přebytek předčištěných vod se bude likvidovat formou rozstříku na ozeleněné plochy. Jako přívod el. energie bude společně s trasou kanalizace z objektu RD do plastové skříňky pro příslušenství ČOV veden kabel CYKY J3x1,5 mm dl. cca 28 m.

Splašková kanalizace vč. ČOV a akumulární nádrže bude umístěna výhradně na pozemku st. p. 134. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Březůvky.

SO 04 Likvidace dešťových vod

Srážková voda ze střech objektů SO 01 a SO 02 bude svedena pomocí dešťové kanalizace, která bude provedena z potrubí PVC KG DN 100 dl. cca 70 m, do akumulární nádrže s přepadem do povrchového liniového vsakovacího objektu.

První větev dešťové kanalizace bude začínat dešťovým svodem u severozápadního nároží RD. Odtud bude trasa této větve vedena podél severní a východní fasády SO 01 do revizní šachty DN 425 mm, která bude situována před jihovýchodním nárožím RD. Druhá větev dešťové kanalizace bude odvádět srážkové vody ze střechy SO 02. Její trasa bude začínat dešťovým svodem u severozápadního nároží objektu a bude vedena severovýchodním



směrem k objektu SO 01. V průběhu této části trasy do ní bude napojen druhý dešťový svod od severovýchodního nároží SO 02 a dále také dešťový svod u jihozápadního nároží SO 01. Podél jižní fasády tohoto objektu pak bude trasa kanalizace pokračovat do výše uvedené revizní šachty, ze které bude následně kanalizace pokračovat do akumulární nádrže o objemu 10 m³. Tato nádrž bude umístěna na pozemku st. p. 134, a to tak, že její vzdálenost od severní hranice pozemku parc. č. 3062 bude 21,5 m. Přepad z šachty bude veden v délce cca 3 m východním směrem do vsakovacího průlehu na pozemku parc. č. 3063. Vsakovací průleh bude mít plochu cca 4 m² a maximální hloubkou 0,7 m.

Dešťová kanalizace vč. akumulární nádrže a vsakovacího průlehu bude umístěna na pozemcích st. p. 134 a parc. č. 3063. Všechny výše uvedené pozemky se nacházejí v k.ú. Březůvky.

SO 05 Studna

Studna vč. vodovodu není předmětem žádosti a tyto části stavby byly povoleny rozhodnutím č. 119/2025 ze dne 16.7.2025 (spis. zn. MMZL 119858/2025 OŽPaZ/ZeL, č.j. MMZL 158371/2025, v právní moci 9.8.2025).

II. Podle § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona a § 211 odst. 1 písm. e) a f) stavebního zákona vymezuje pozemky pro realizaci stavby, stanovuje podmínky pro její umístění a provedení:

1. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 734/6, 2897, 2095, 3063 a st. p. 134, vše v k.ú. Březůvky, tak jak je vyznačeno na situačním výkrese č. C 3 ("KOORDINAČNÍ SITUACE") v měřítku 1:250, který vypracoval Ing. arch. Antonín Otépká (ČKA 03367 – autorizovaný architekt). Tento situační výkres je nedílnou součástí projektové dokumentace ověřené v rámci tohoto řízení.
2. Území dotčené vlivy stavby je vymezeno na pozemky, na nichž bude předmětná stavba provedena, tj. pozemky parc. č. 734/6 (zahrada), parc. č. 2897 (trvalý travní porost), parc. č. 2095 (ostatní plocha), parc.



č. 3063 (trvalý travní porost) a st. p. 134 (zastavěná plocha a nádvoří), vše k.ú. Březůvky.

3. **Vytyčení prostorové polohy stavby bude provedeno v souladu s ověřenou dokumentací** pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby.
4. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Ing. arch. Antonín Otépka (ČKA 03367 – autorizovaný architekt), Ing. Zbyněk Pospíšil (ČKAIT 1302013 - autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb) a Ing. Ondřej Žák (ČKAIT 0202441 - autorizovaný technik pro stavby vodního hospodářství a krajinného inženýrství, specializace stavby zdravotnětechnické). Projektovou dokumentaci v řízení o povolení záměru ověřil stavební úřad; případné změny nesmějí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
5. V souladu s § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona **je povinností stavebníka zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.**
6. 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.
7. 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 stavby, popřípadě jejich kopie.
8. Stavba bude prováděna svépomocí. **Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby a jméno a příjmení stavbyvedoucího,** tj. osoby, která bude odborně vést provádění stavby. Změny v těchto skutečnostech je stavebník povinen oznámit neprodleně stavebnímu úřadu.
9. Je nutno dbát na řádnou přípravu a provádění stavby a mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství.
10. Při provádění stavby je nutno zohlednit hledisko plynulosti a komplexnosti. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti a po



dokončení stavební činnosti budou dotčené nemovitosti uvedeny do náležitého stavu.

11. Stavba bude dokončena do 31.12.2027.

12. **Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi až nabytím právní moci tohoto rozhodnutí.** Stavebník je povinen v případě realizace stavby postupovat v souladu s tímto rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v tomto řízení.

III. Podle § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovuje podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

1. Při provádění stavby je nutno zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí a požární bezpečnosti. Dále je nutno dbát o ochranu zdraví osob na staveništi a dodržovat příslušné technické a právní předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména pak Nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů, Nařízení vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky, ve znění pozdějších předpisů, Nařízení vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracoviště a pracovní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, Nařízení vlády č. 378/2001 Sb., kterým se stanoví bližší požadavky na bezpečný provoz a používání strojů, technických zařízení, přístrojů a náradí, ve znění pozdějších předpisů, Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášku č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a příslušné technické normy.
2. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky - zákon č. 22/1997 Sb., o technických



požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

3. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet ke znečišťování ovzduší a vod, ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., k omezování přístupu k přilehlým pozemkům, sítím technického vybavení a požárním zařízením.
4. Při provádění stavby je nutno zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů.
5. Stavebník je povinen ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.
6. Se stavebním odpadem a vykopanou přebytečnou zeminou bude naloženo v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy při závěrečné kontrolní prohlídce stavby nebo na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.
7. Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné dopravní a technické infrastruktury, které vyplývají z vyjádření, daných do předmětného řízení:
 - Obec Březůvky - Souhlas vlastníka komunikace s připojením pozemku parc. č. 134 v katastrálním území Březůvky, ze dne 1.12.2025, č.j. OB/603/2025
 - EG.D, a.s. - Vyjádření k žádosti o souhlas s činností a stavbou v blízkosti zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), ze dne 12.11.2025, zn. H18502-27172523
 - CETIN a.s. - Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, ze dne 9.11.2025, č.j. 308567/25



IV. Stanovuje v souladu s § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona následující **podmínky pro užívání stavby:**

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání lze dle § 230 odst. 1 stavebního zákona **užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí** vydaného stavebním úřadem na základě žádosti stavebníka a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

- Anna Smolová, nar. 9.2.1984, Stará cesta 164, Štípa, 76314 Zlín
- Michal Smola, nar. 21.12.1981, Stará cesta 164, Štípa, 76314 Zlín
- Obec Březůvky, IČO: 00283843, Březůvky 1, 76345 Březůvky

Odůvodnění

Dne 11.2.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby nebo zařízení (dále jen "žádost"). V souladu s § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), bylo výše uvedeným dnem zahájeno řízení o povolení záměru č. R/2026/54423 (dále jen "řízení"). Dne 16.3.2026 pak byla stavebníkem žádost doplněna (č.j. R/2026/54423/2).

Stavební úřad následně prostudoval a posoudil předloženou žádost a všechny podklady k ní přiložené a shledal, že jsou splněny beze zbytku všechny podmínky pro vydání rozhodnutí o povolení záměru ve zrychleném řízení podle § 212 odst. 1 stavebního zákona, tedy tak jak bylo stavebníkem požádáno (viz bod A.2 žádosti). Tzn., že v souladu s výše uvedeným ustanovením překročil stavební úřad přímo k vydání tohoto rozhodnutí.

Stavební úřad vyhodnotil okruh účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona, podle kterého jsou účastníky řízení, citace:



a) stavebník,

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

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být 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.

V souladu s výše uvedeným ustanovením **byly do okruhu účastníků tohoto řízení** stavebním úřadem **zahrnuti**:

- podle § 182 písm. a) stavebního zákona - **Anna Smolová, Michal Smola**,
- podle § 182 písm. b), c) a d) stavebního zákona - **Obec Březůvky** (obec na jejímž území má být záměr uskutečněn, vlastník pozemku parc. č. 2095 a vlastník sousedního pozemku parc. č. 2255, vše v k.ú. Březůvky, a to vč. účelové komunikace na výše uvedených pozemcích),
- podle § 182 písm. d) stavebního zákona - **Jarmila Hečová** (vlastník sousedního pozemku parc. č. 2096 v k.ú. Březůvky), **Bohumil Schreiber** (vlastník sousedních pozemků parc. č. 3062, 2194 a st. p. 167 vč. stavby č. ev. 62 na tomto pozemku, vše v k.ú. Březůvky), **Pavel Rafaj** (vlastník sousedních pozemků parc. č. 2191, 3070, 2092 a 2093, vše v k.ú. Březůvky).

Stavební úřad dále doplnil okruh účastníků řízení o vlastníky a správce stavbou dotčené technické infrastruktury, tzn. o společnosti **CETIN a.s.** a **EG.D, s.r.o.**

Stavební úřad nezjistil žádné další okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit okruh účastníků nad tento rámec. Stavební úřad při tom vycházel především z údajů žádosti stavebníka a ze srovnání údajů podle evidence nemovitostí, které má k dispozici a usoudil, že vlastnická nebo jiná práva



vlastníků sousedních pozemků ani dalších osob nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena.

Stavební úřad posoudil žádost z hledisek uvedených v § 193 odst. 1 stavebního zákona, tedy jeho soulad s, citace:

a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,

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,

c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních 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,

kteří hodnotí a posuzuje ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad přezkoumal soulad předloženého záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, a shledal, že provedení záměru je v daném území přípustné, přičemž důvody pro tento závěr stavebního úřadu jsou uvedeny níže.

Dle platného Územního plánu Březůvky ve znění změny č. 2 s účinností ode dne 3.8.2022 (dále jen "územní plán") **se bude stavba nacházet** v plochách zastavěného i nezastavěného území, a to konkrétně **v plochách BX (plochy bydlení specifických forem), D (plochy ostatní dopravy) a Z (plochy zemědělské)**. Pro výše uvedené plochy jsou pak **stanoveny následující podmínky využití:**

Plochy bydlení specifických forem (BX)

Hlavní využití:



- *bydlení v rodinných domech v rozptýlené pasekářské zástavbě*

Přípustné jsou:

- *stavby a zařízení související a podmiňující hlavní využití*
- *související dopravní a technická infrastruktura*
- *rodinná rekreace*
- *zeleň*

Podmíněné přípustné využití:

- *nová obytná zástavba pouze jako náhrada stávající zástavby stejné funkce*

Nepřípustné využití:

- *nové rodinné domy a nové stavby pro rodinnou rekreaci*
- *všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím*

Územní plán dále stanovuje tyto podmínky prostorového uspořádání:

- *výšková hladina nesmí přesáhnout 1 nadzemní podlaží + podkroví*
- *plocha nové zástavby rozšiřující zástavbu stávající nesmí přesáhnout 40% její plochy*
- *bude zachováno měřítko a ráz původní architektury zástavby, která se vyznačuje podélnou dispozicí, zastřešenou symetrickou šikmou střechou (sedlová, polovalbová, valbová) o min. sklonu 35°*

Plochy ostatní dopravy (D)

Hlavní využití:

- *pozemní komunikace sloužící pro účelovou dopravu, zemědělskou nebo lesní dopravu mimo zastavěné území sídla, které mohou být využívány i pro pěší a cyklistickou dopravu*

Přípustné jsou:



- *související technická infrastruktura*
- *doprovodná zeleň*

Nepřípustné využití:

- *všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím*

Plochy zemědělské (Z)

Hlavní využití:

- *zemědělský půdní fond*

Přípustné:

- související dopravní a technická infrastruktura
- zeleň
- protierozní opatření
- oplocení k ochraně porostů před zvěří, oplocení obhospodařovaných zemědělských ploch, oplocení pro chov zvěře
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- malé vodní plochy

Nepřípustné:

- *opatření a změny ve využívání pozemků, které by měly vliv na krajinný ráz*
- *všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím*

Předmětem záměru je stavba rodinného domu a s ním dalších dílčích staveb, které s ním bezprostředně souvisejí nebo jeho funkci doplňují. Umístění záměru v plochách BX je tedy přípustné, neboť je splněna podmínka hlavního využití. Současně lze také konstatovat, že v plochách BX budou umístěny v naprosté většině i stavby doplňkové ke stavbě hlavní (viz níže), vyjma malé části zpevněných ploch, které však budou situovány v plochách D. I v tomto



případě lze konstatovat, že umístění zpevněných ploch je v souladu s hlavním využitím ploch D, jelikož tyto budou zajišťovat napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu (tj. pozemní komunikaci). Lze také konstatovat, že záměr plně respektuje podmínky prostorového uspořádání plochy BX, a to i v případě požadavku na plochu nové zástavby, neboť původní zastavěná plocha rodinného domu zakresleného v katastru nemovitostí na pozemku st. p. 134 v k.ú. Březůvky činila cca 158 m a zastavěná plocha domu nového pak bude cca 154 m². Celková zastavěnost pozemku tedy po odstranění nepotřebných staveb (jejich odstranění bylo povoleno rozhodnutím ze dne 14.11.2025, č.j. R/2025/199409/4, v právní moci 6.12.2025) nikterak nepřekročí stav, který byl na pozemku historicky. Rovněž tak dospěl stavební úřad k závěru, že i oplocení je v plochách Z přípustné, neboť toto má charakter pastevecké ohrady a z projektové dokumentace vyplývá, že bude provedeno za účelem, citace: *"ochrany porostů před zvěří, oplocení obhospodařovaných zemědělských ploch a oplocení pro chov zvěře"*.

Záměr vyjádřený v projektové dokumentaci byl zkoumán též ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování vyplývajících z § 38 a 39 stavebního zákona, přičemž je možno konstatovat, že cíle a úkoly územního plánování jsou zapracovány do výše uvedeného územního plánu a předložený záměr, který je v souladu s územním plánem, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Politika územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1.3.2025 ani Zásady územního rozvoje Zlínského kraje ve znění Aktualizace č. 7 s nabytím účinnosti dne 9.10.2025, záměr v takovéto podrobnosti vůbec neřeší. Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s politikou územního rozvoje i se zásadami územního rozvoje a nekoliduje se záměry jimi řešenými.

Stavební úřad konstatuje, že stavba bude dopravně napojena novým sjezdem na stávající veřejnou účelovou komunikaci, která se nachází na pozemku parc. č. 2095 v k.ú. Březůvky, přičemž s tímto napojením vyjádřil souhlas vlastník této komunikace, tj. Obec Březůvky. Zásobování stavby elektrickou energií bude řešeno připojením stavby na stávající distribuční soustavu, k čemuž byla v rámci příloh žádosti doložena *"Smlouva o připojení k distribuční soustavě z*



napěťové hladiny nízkého napětí č. 9002461678" mezi provozovatelem distribuční soustavy (tj. EG.D, s.r.o.) a stavebníkem. Potřeba vody bude zajištěna studnou a vodovodem, přičemž tyto části stavby byly povoleny rozhodnutím č. 119/2025 ze dne 16.7.2025 (spis. zn. MMZL 119858/2025 OŽPaZ/ZeL, č.j. MMZL 158371/2025, v právní moci 9.8.2025). Rovněž tak je potřeba zmínit, že i potřeba likvidace srážkových a odpadních vod je řešena zejména na stavebních pozemcích ve vlastnictví stavebníka. Pouze při nevhodných vegetačních podmínkách budou přebytečné přečištěné vody z ČOV likvidovány alternativně pomocí externího vývozu (např. v zimních měsících při teplotách pod bodem mrazu). Pro vypouštění předčištěných splaškových odpadních vod do vod podzemních pak vydal dne 16.12.2025 Magistrát města Zlína, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako místně příslušný vodoprávní úřad rozhodnutí č. 225/2025 (spis. zn. MMZL 290030/2025 OŽPaZ/ZeL, č.j. MMZL 295417/2025).

Projektová dokumentace, předložená stavebnímu úřadu, byla vypracována autorizovanými osobami, které získaly 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. Stavební úřad konstatuje, že tato projektová dokumentace odpovídá druhu a významu stavby dle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a splňuje obecné technické požadavky na výstavbu dané vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

Součástí spisového materiálu jsou následující vyjádření, stanoviska a rozhodnutí:

- Magistrát města Zlína – Jednotné environmentální stanovisko, ze dne 8.12.2025, č.j. R/2025/215818/2
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně – souhlasné závazné stanovisko, ze dne 2.12.2025, č.j. R/2025/229040/2
- Obec Březůvky - Souhlas vlastníka komunikace s připojením pozemku parc. č. 134 v katastrálním území Březůvky, ze dne 1.12.2025, č.j. OB/603/2025



- EG.D, a.s. - Vyjádření k žádosti o souhlas s činností a stavbou v blízkosti zařízení distribuční soustavy (elektrická síť), ze dne 12.11.2025, zn. H18502–27172523
- CETIN a.s. - Vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací, ze dne 9.11.2025, č.j. 308567/25

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů, vyžadovaných zvláštními předpisy a vyjádření správců a vlastníků veřejné technické infrastruktury a tyto zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí.

Protože navrhovaný záměr splňuje všechny podmínky stanovené stavebním zákonem a souvisejícími předpisy, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a dotčené orgány vydaly pro záměr souhlasná stanoviska, stavební úřad neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

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

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), tj. Magistrát města Zlína, Odbor 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 § 82 odst. 1 správního řádu, odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.



Podle § 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.

Podle § 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 § 19 odst. 3 správního řádu. Právní 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 sdělení o ověření projektové dokumentace a štítek 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).

Upozornění: Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Digitálně podepsal
Pavel Michalica
dne 19.03.2026
15:08

.....



Rozdělovník:

projektant

ANTONÍN OTÉPKA, V Úvozu 1202, Malenovice, 76302 Zlín

stavebník v zastoupení

MICHAL SMOLA, Stará cesta 164, Štípa, 76314 Zlín

účastníci

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha

PAVEL RAFAJ, M. Alše 463, Prštné, 76001 Zlín

JARMILA HEČOVÁ, č.p. 132, 76341 Ludkovice

BOHUMIL SCHREIBER, Na Balkáně 181/3, 25092 Šestajovice

Obec Březůvky, č.p. 1, 76345 Březůvky

na vědomí

ANNA SMOLOVÁ, Stará cesta 164, Štípa, 76314 Zlín

dotčené orgány

Magistrát města Zlína - DOSS, č.p. 12, 76001

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně,

Havlíčkovo nábřeží 600, 76001 Zlín