

Magistrát města Zlína, Odbor stavebních a dopravních řízení (stavební úřad),
náměstí Míru 12, 760 01 Zlín

Záměr: Z/2025/200273, Spisová značka: MMZL-SÚ-033489/2026/Chme

Číslo jednacích dokumentů: MMZL 083443/2026

Zlín, dne 25.3.2026

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

Josef Skalička, Jiráskova 86, 763 16 Fryšták

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY

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 ve zrychleném řízení přezkoumal podle § 182 až 192 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení, kterou dne 25.1.2026 podal a dne 16.3.2026 doplnil

Josef Skalička, Jiráskova 86, 763 16 Fryšták,

kterého zastupuje Ing. Radek Ševčík, Přehradní 259, Dolní Ves, 763 16 Fryšták

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

- I.** Podle § 212 stavebního zákona a § 18c vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

p o v o l u j e

ve zrychleném řízení stavbu:

"Rodinný dům Fryšták - novostavba p. č. 257/3, k.ú. Dolní Ves"
Fryšták, Dolní Ves

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 257/3, 1213 v katastrálním území Dolní Ves.

Stavba obsahuje:

SO 01 Rodinný dům

Předmětem povolení stavby je rodinný dům, který bude osazen v zářezu do stávajícího terénu a bude mít jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Rodinný dům bude obdélníkové půdorysného tvaru o půdorysném rozměru 7 x 10,5 m, max. výška rodinného domu je navržena 4,80 m od +/- 0,000 m, což je úroveň podlahy 1. NP a odpovídá nadmořské výšce 289,30 m n. m. B.p.v. Rodinný dům bude mít jednu bytovou jednotku.

Součástí záměru je zpevněná plocha vč. sjezdu z místní komunikace, přípojka vody, kanalizace dešťová s akumulací jímku a vsakovacím průlehem, kanalizace splašková s napojením na vyvážecí jímku.

Základy jsou navrženy jako plošné z žb pasů a patek. Následně budou přebetonovány podkladní železobetonovou deskou. Z materiálového hlediska se jedná o stavbu převážně zděnou. Stěny nosné i nenosné v 1.PP a 1.NP a štítové stěny podkroví jsou vyzděny z keramických tvárnic Porotherm na systémovou maltu. Stěna v 1.PP, která tvoří i funkci opěrné stěny v zářezu terénu je navržena z betonových bednicích tvárnic s vloženou výztuží a se zalitím betonem. Stropní konstrukce nad 1.PP je navržena jako skládaná konstrukce v systému RECTOR. Stropní konstrukce nad 1.NP je navržena z dřevěných trámů se zapuštěným SDK podhledem a záklopem z OSB desek. Stěny v podkroví jsou navrženy jako SDK příčky. Stropní konstrukci nad 2. NP tvoří SDK podhled se zateplením, které bude mezi a nad kleštinami. Obvodové stěny budou zatepleny systémem Etics.

Zastrešení bude řešeno sedlovou střechou pomocí valašského krovu. Ve střešní rovině je osazen střešní pultový vikýř. Nosnou konstrukci střechy tvoří krokve, které budou uloženy na pozednice. Mezi krokvemi jsou navrženy kleštiny. Spád střechy je navržen v úhlu 45° a 35°. Spád pultové střechy nad vikýřem je 22°. Jako střešní krytina je navržena keramická střešní taška.

Na jihovýchodní fasádě v úrovni 1. NP je navržen balkón, na který bude vstup z ložnice a z obývacího pokoje. Nosná konstrukce je tvořena 8 dřevěnými sloupy a dřevěnými trámy, na kterých budou osazeny terasové desky. Balkón bude opatřen dřevěným zábradlím.

Na severozápadní straně je navržen sjezd a odstavné stání z betonové zámkové dlažby. Zpevněné plochy budou částečně lemovány opěrnou zídou z bednicích tvárnic. Opěrná zídka je navržena z bednicích tvárnic tl. 300 mm, které budou během ukládání průběžně vyztužovány a následně zality betonem. Pro založení opěrné zídky bude proveden litý železobetonový pas o výšce 500 mm a šířce 500 mm. Následuje uložení vrstev bednicích tvárnic o výšce 250 mm a šířce 300 mm.

Tvárnice budou uloženy do výšky - 0,400. Zídka bude zakončena osazením betonové stříšky.

Nové oplocení bude částečně uzavírat pozemek z uliční, tedy severozápadní strany. Bude rovnoběžně s hranicí mezi par. č. 257/3 a 1213 v k. ú. Dolní Ves. Půjde o oplocení výšky 1,6 m, ve kterém budou osazeny vstupní branky šířky 0,9 m. Oplocení bude zakončeno na západní nároží RD a dále bude pokračovat na opěrné zídce a dále ke stávajícím oplocení mezi pozemky. Nové oplocení je uvažováno ze svař. pletiva. V plochách zeleně bude oplocení provedeno s podhrabovou deskou.

Vytápění je řešeno v 1. NP teplovodním podlahovým vytápěním. V podkroví budou osazeny radiátory. Zdrojem tepla budou krbová kamna s výměníkem o výkonu 6 kW. Kamna budou umístěna v obývací pokoji v 1. NP a budou napojena na akumulární nádrž o objemu 500l umístěnou v 1. PP objektu Ohřev TV bude řešen zásobníkem o objemu 160 l, rozvod vody bude řešený s cirkulací. Ohřev bude kombinovaný elektrický a v topné sezoně teplovodním výměníkem z akumulární nádrže systému UT.

Napojení na rozvod NN není předmětem povolení záměru. Bude řešeno společností EG.D s.r.o. na základě smlouvy o připojení k distribuční soustavě uzavřené mezi distributorem a stavebníkem. Nový vnitřní rozvod bude napojen na novou přípojkovou skříň s elektroměrem v systémovém sloupku umístěným na hranici pozemku stavebníka. Je uvažován kabel typu CYKY o délce 7,8 m na pozemku investora.

SO 02 Přípojka vody

Zásobování vodou je navrženo novou vodovodní přípojkou napojenou na stávající vodovodní řad. Na pozemku parc. č. 1213 v katastrálním území Dolní Ves. Vodovodní přípojka bude z potrubí PE 100RC 32x3,0 délky 5,60 m a bude ukončena vodoměrnou sestavou umístěnou v technické místnosti společně s HUV a fakturačním vodoměrem. Přípojka bude na vodovodní řad napojena pomocí navrtávacího pasu.

SO 03 Kanalizace splašková

Z důvodu, že v blízkosti novostavby RD není možnost napojení na veřejnou kanalizační stoku, budou splaškové odpadní vody z řešeného RD gravitačně svedeny do betonové jímky na splaškové vody o objemu 8,0 m³, odkud budou vyváženy fekálním vozem.

Vedení splaškové kanalizace je navrženo z PVC-KG SN8 DN 160, dl. 7,60 m, revizní šachta DN 600.

SO 04 Kanalizace dešťová

Dešťové srážkové vody jsou odváděny dešťovou kanalizací navrženou z potrubí PVC-KG DN 110-dl. 40,8 m. Navrhovanou kanalizací jsou odváděny povrchové dešťové vody ze střechy novostavby RD a nových zpevněných ploch kolem RD. Dešťové vody budou svedeny do nové akumulární nádrže.

Podzemní akumulární nádrž bude o objemu 6,0 m³ a bude obetonovaná. Nádrž bude napojena na přítokové a odtokové potrubí dešťové kanalizace. Bezpečnostní přepad bude sveden do zemního vsakovacího průlehu. Vsakovací průleh 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 o ploše 10 m², užitný objem bude 4 m³.

SO 05 Zpevněné plochy

Projekt řeší úpravu zpevněných ploch kolem novostavby rodinného domu na par. č. 257/3 v k.ú. Dolní Ves. Nyní je pozemek zatravněný bez úpravy. Navržené zpevněné plochy budou sloužit jako sjezd k pozemku, odstavné stání, přístupové chodníky, schodiště a okapové chodníky. Pojízdna zpevněná plocha bude lemována bet. silničními obrubníky, pochozí zpevněné plochy a okapové chodníky zahradními obrubníky. Terénní schodiště je sestaveno pomocí chodníkového sortimentu betonových prefabrikátů, tzn obrubníků a betonové dlažby. Sjezd bude řešen osazením zapuštěného obrubníku BO 15/15 s fází 2 cm. Na jihovýchodní a částečně na jihozápadní straně je u odstavného stání navržena opěrná stěna z bednicích tvárnic. Šířka sjezdu je navržena 6 m.

Umístění rodinného domu, včetně přípojek inženýrských sítí, opěrných zdí a zpevněných ploch je zřejmé z koordinační situace C 3, kterou ověřil Ing. Radek Ševčík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT-1302220.

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

Pozemky parc. č. 1213 (ostatní plocha, komunikace), parc. č. 257/3 (zahrada) v katastrálním území Dolní Ves.

III. Stavební úřad podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích") a § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen prováděcí vyhláška),

p o v o l u j e

komunikační připojení sousední nemovitosti na pozemku parc. č. 257/3 v katastrálním území Dolní Ves k místní komunikaci na pozemku parc. č. 1213 v katastrálním území Dolní Ves, prostřednictvím samostatného sjezdu s provedením dle předložené projektové dokumentace, kterou zpracoval Ing. Radek Ševčík v říjnu 2025 (č. v.: 22/25-C.3, 22/25-SO_05-D.1.1.02, 22/25-SO_01-D.1.1.2.08 + Technická zpráva), neboť nebyly shledány důvody, bránící vydání souhlasného stanoviska

Při provádění sjezdu budou dodrženy podmínky z komunikačního napojení sousední nemovitosti, které vydalo Krajské ředitelství Policie České republiky, Územní odbor Zlín, Dopravní inspektorát dne 11.3.2026, č.j. KRPZ-19415-2/ČJ-2026-150506:

1. Komunikační připojení musí být řešeno a užíváno v souladu s předloženou projektovou dokumentací.
2. Po celou dobu trvání a užívání daného komunikačního připojení budou zajišťovány a udržovány požadované rozhledové poměry a stavební parametry v souladu s příslušnou ČSN a v souladu s předloženou dokumentací. Upozorňujeme, že oplocení, stavby, objekty (např. nádoby na komunální odpad) a vegetace u připojované nemovitosti, nesmí tvořit překážku v rozhledových polích komunikačního napojení.
3. Připojení bude sloužit výhradně pro potřebu dopravní obslužnosti pozemku a rodinného domu, nikoli ke komerčním či jiným účelům.
4. Případné úpravy nebo změny užívání daného vjezdu, jeho okolí (např. oplocení) nebo rodinného domu bude nutno řešit s příslušným silničním správním úřadem a v souladu s příslušnými předpisy.

IV. 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 a současně ověřil Ing. Radek Ševčík ČKAIT-1302220, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.

2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
 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 obchodzí 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.**
- 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 1.12.2025 **souhlasné jednotné environmentální stanovisko pod Z/2025/200273, č.j. R/2025/206570** dle kterého je stavba z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustná za podmínek:**

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
257/3 část	Dolní Ves	zahrada	145
Celkem			145

za podmínek:

- Účel trvalého odnětí půdy je závazný a dotčený pozemek nelze na základě tohoto souhlasu využívat k jiné nezemědělské činnosti.
- Do zahájení realizace stavby je stavebník povinen zajistit řádnou údržbu pozemku dotčeného tímto souhlasem.
- Před zahájením prací bude hranice odnímaného pozemku pro výstavbu zřetelně a jednoznačně vyznačena v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
- Stavebník 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 stavebník 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.
- 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 je stavebník povinen na vlastní náklad zabezpečit skrývku ornice z celé odnímané plochy pozemku v průměrné hloubce 15 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 skrývkou povede stavebník protokol, do kterého se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozprostření či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky. Skrývka ornice je posuzována jako zahájení záměru a může být provedena až po vydání a právní účinnosti příslušného oprávnění k realizaci stavby.
- Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skrývka kulturní vrstvy půdy.**
- 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.
- 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 výše odvodu 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 povolovacího aktu 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
- doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 1 roku ode dne jeho platnosti.
 - písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.**
5. **Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné a dopravní technické infrastruktury, které vyplývají z vyjádření, daných do předmětného řízení:**
- Podmínky z vyjádření společnosti EG.D s.r.o. ze dne 30.10.2025 pod zn. H18502-227171360.
 - Podmínky z vyjádření společnosti CETIN a.s. ze dne 30.1.2025, č.j. 298117/25/2025.
 - Podmínky z vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s. ze dne 4.11.2025 pod č.j. VZDOK-251028-03
 - Podmínky z vyjádření společnosti GasNet, s.r.o. ze dne 29.10.2025, zn. 5003447398.

V. Stanovuje podle § 197 odst. 1 písm. b) stavebního zákona podmínky pro jeho užívání:

- Stavbu, dle ust. § 230 odst. 1 stavebního zákona, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.
- Dle ust. § 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.
- Stavebník současně zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Josef Skalička, nar. 20.1.1972, Jiráskova 86, 763 16 Fryšták

Odůvodnění:

Dne 25.1.2026 podal stavebník žádost o povolení stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení. Předmětná žádost byla doplněna dne 16.3.2026.

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, vlastníka dotčeného pozemku parc. č. 257/3 v katastrálním území Dolní Ves, kterým je Josef Skalička a 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 katastrálním území Dolní Ves.

Stavební úřad doplnil okruh účastníků řízení o osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousednímu pozemku parc. č. 251 v katastrálním území Dolní Ves, kterým Petr Veselský. Věcné břemeno užívání k tomuto pozemku má Marie Veselská, kterou stavební úřad rovněž zahrnul do okruhu účastníků řízení. Okruh účastníků byl rozšířen o vlastníka pozemku parc. č. 257/1 v katastrálním území Dolní Ves, kterým je Veronika Pífková.

Stavební úřad doplnil 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.*

Stavební úřad dále žádost posoudil podle ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr **je v souladu** se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, konkrétně (§ 212 odst. 1):

- 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 a*
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.*

Povolení stavby resp. záměru bylo tedy možno v souladu s ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona vydat jako první úkon v řízení.

Dle územního plánu města Fryšták je stavba umístěna v plochách SO.3 – plochách smíšených obytných vesnických, kde hlavním využitím je bydlení a přípustná je související dopravní a technická infrastruktura. Navrhovaná stavba dodržuje podmínky prostorového uspořádání.

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	S0.3 - plochy smíšené obytné vesnické
Hlavní využití	<ul style="list-style-type: none"> • bydlení s možným vyšším podílem hospodářské složky
Přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> • individuální rekreace • pěstitelství v souvislosti s bydlením • chovatelství v souvislosti s bydlením • obchod • související dopravní a technická infrastruktura • plochy souvisejících veřejných prostranství • sídelní zeleň
Podmíněně přípustné využití :	<ul style="list-style-type: none"> • drobná výroba a služby neovlivňující bydlení a prvky občanské vybavenosti i samostatně, zejména při využití stávajícího stavebního fondu • bytové domy nízkopodlažní, které svým měřítkem budou odpovídat okolní zástavbě • objekty přechodného ubytování kapacity do 20 lůžek, penziony, domovy pro seniory apod.
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 ČKAIT-1302220, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby. 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 zpracována 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 19.12.2025 koordinované závazné stanovisko, záměr Z/2025/200273, č.j. R/2025/206570.
- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje vydala ke stavbě dne 20.11.2025 souhlasné závazné stanovisko, záměr Z/2025/200273, č.j.: R/2025/217844.

- Vyjádření Krajského ředitelství policie Zlínského kraje, Územní odbor Zlín, Dopravní inspektorát PČR (dále jen DI PČR Zlín) ze dne 11.3.2026 Č. j. KRPZ-19415-2/ČJ-2026-150506 ke komunikačnímu připojení sousední nemovitosti.

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.

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 nepřipustné.

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

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):

Veronika Pífková, Pitín č.p. 263, 687 71 Bojkovice
Marie Veselská, Obránců míru č.p. 871/15, 742 21 Kopřivnice
Petr Veselský, Štramberská č.p. 1089/4, 742 21 Kopřivnice
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6
Vodárna Zlín a.s., IDDS: hypddq4
Město Fryšták, IDDS: mvbbeg5

dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r
Krajské ředitelství policie Zlínského kraje - Dopravní inspektorát, Dopravní inspektorát, IDDS: w6thp3w
Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, DOSS, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Poznámka:

Toto rozhodnutí je v souladu s ust. § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejněno na úřední desce Magistrátu města Zlína a na webových stránkách www.zlin.eu.