

Spisová značka: MMZL-SÚ-225244/2026/ŽaL
Číslo jednacích dokumentů: MMZL 251785/2026
Oprávněná úřední osoba: Lucie Žáčková, tel. 577630184

Zlín, dne 09.09.2026.

Milan Marušák
U Rybníka 560
763 17 Lukov

Adriana Zahnašová
Holešovská 427
763 16 Fryšták

ROZHODNUTÍ

POVOLENÍ ZÁMĚRU

Výroková část:

Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení (dále jen "stavební úřad"), jako obecní stavební úřad podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) potažmo dle ust. § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), příslušný podle ust. § 34a stavebního zákona, posoudil podle ust. § 193 stavebního zákona žádost o povolení záměru, kterou dne 20.07.2026 podali a 31.08.2026 doplnili

Adriana Zahnašová, Holešovská 427, 763 16 Fryšták,
Milan Marušák, U Rybníka 560, 763 17 Lukov,
které zastupuje **Jaroslav Šíkula, Pod Kosířem 347, 796 01 Prostějov 1**

(dále jen "stavba"), a na základě tohoto posouzení ve zrychleném řízení dle ust. § 212 stavebního zákona

I. podle ust. § 197 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

p o v o l u j e z á m ě r

"Novostavba rodinného domu p. Marušáka" **Fryšták, Horní Ves**

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 440/2, parc. č. 440/3, parc. č. 702, parc. č. 904/1 a parc. č. 906/21 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku.

Stavba obsahuje:

Rodinný dům:

Jedná se o novostavbu rodinného domu (dále jen „RD“), včetně nové vodovodní a kanalizační přípojky, venkovních rozvodů ZTI a NN, vodoměrné šachty, akumulární nádrže s přepadem do vsaků, opěrné zídky a zpevněných ploch, které se budou realizovat na pozemku parc. č. 702, k. ú. Horní ves u Fryštáku ve městě Fryšták.

RD bude nepodsklepená přízemní stavba s 1. NP, ve tvaru písmene „L“ o půdorysných rozměrech 16,3 m x 12,6 m. Zastavěná plocha RD bude 142,6 m². Zastřešení RD bude pultovou střechou se sklonem 22° a výškou hřebene 6,42 m od ±0,000 m = 301,60 m n.m. (čistá podlaha 1.NP). Nad vchodem do domu bude provedeno zastřešení pultovou střechou.

V přízemí RD se bude nacházet zádveří, technická místnost, záchod, koupelna, tři pokoje, šatna, kuchyň s jídelnou a obývací pokoj. Vstup na pozemek a vjezd bude z jihozápadní strany od místní komunikace. Vstup do RD bude na jihovýchodní fasádě.

RD bude založen na betonových monolitických základových pasech s částečným vyzdřením ze ztraceného bednění, na nichž bude položena vyztužená monolitická deska podkladního betonu. Horní stavba RD, včetně vnitřních dělicích příček, je navržena z dřevěné konstrukce s čedičovou izolací mezi dřevěné sloupky a příčle. Nosné obvodové stěny jsou navrženy z dřevěné rámové konstrukce z KVH hranolů, které budou vyplněné tepelnou čedičovou izolací. Vnější plášť stěn bude tvořen kontaktním zateplovacím systémem z fasádního polystyrenu EPS.

Vytápění je navrženo teplovodní podlahové. Topnou vodu a ohřev teplé vody bude zajišťovat tepelné čerpadlo systému vzduch – voda NIBE F2050-6 napojené na vnitřní jednotku NIBE VVM S230 s integrovaným zásobníkem TUV o objemu 180 l. Jako sekundární zdroj vytápění bude krbová vložka o výkonu max. 4,5 kW. Venkovní jednotka bude umístěna na severovýchodní straně před RD.

Rodinný dům bude umístěn na pozemku parc. č. 702. Severovýchodní strana RD bude ve vzdálenosti 2,0 m od hranice pozemku parc. č. 906/21, jihozápadní strana RD bude ve vzdálenosti 5,3 m od hranice pozemku parc. č. 701/2, severozápadní strana RD bude ve vzdálenosti 31,5 m od hranice pozemku parc. č. 436 a jihovýchodní strana RD bude ve vzdálenosti 10,1 m od hranice pozemku parc. č. 703. Všechny uvedené pozemky jsou umístěny v k.ú. Horní Ves u Fryštáku.

Vodovodní přípojka:

Nová vodovodní přípojka bude napojena na vodovodní řad umístěný na pozemcích parc. č. 440/2 a parc. č. 440/3, k. ú. Horní ves u Fryštáku a odtud povede na pozemek investora parc. č. 702, k. ú. Horní ves u Fryštáku. K této vodovodní přípojce bude nově provedena vodoměrná šachta, která bude umístěna na pozemku investora parc. č. 702, k. ú. Horní ves u Fryštáku. Od této vodoměrné šachty budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody vody. Vodovodní přípojka je navržena z potrubí PE 100 RC DN 32 SDR 11 v délce 4 m.

Splašková kanalizace:

Nová kanalizační přípojka bude napojena na kanalizační řad umístěný na pozemku parc. č. 906/21 a odtud povede na pozemek investora parc. č. 702, k. ú. Horní ves u Fryštáku, kde bude zakončena novou revizní šachtou. Od této revizní šachty budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody splaškové kanalizace. Kanalizační přípojka je navržena z potrubí PVC KG DN 150 v délce 3,4 m.

Dešťová kanalizace:

Dešťové vody budou z RD svedeny do nové akumulární nádrže o objemu 3,0 m³. Před akumulární nádrží bude na trase potrubí umístěna revizní šachta pro dešťovou kanalizaci. Přepad akumulární nádrže bude do nového vsaku o objemu 7,2 m³. Dešťová voda bude využívána k závlaze. Akumulární nádrž, revizní šachta pro dešťovou kanalizaci a však budou umístěny na pozemku parc. č. 702, k. ú. Horní ves u Fryštáku. Venkovní rozvody dešťové kanalizace budou provedeny z PVC KG DN 100 v délce 44,9 m.

Přípojka NN:

Zemní vedení NN vede na pozemcích parc. č. 904/1 a 905/1, k. ú. Horní ves u Fryštáku, severovýchodně od pozemku investora. Přípojka NN je stávající a je napojena do nové přípojkové kabelové skříně NN. Tato přípojková kabelová skříň NN se nachází na pozemku investora parc. č. 702, k. ú. Horní ves u Fryštáku. Rodinný dům bude napojen na zemní vedení NN přes tuto novou přípojkovou kabelovou skříň NN. Od této přípojkové kabelové skříně NN budou směrem k rodinnému domu provedeny venkovní rozvody NN v délce 24,2 m.

Zpevněné plochy a sjezd:

Navržený RD bude napojen na místní komunikaci, která se nachází na pozemku parc. č. 904/1 a parc. č. 905/1, k. ú. Horní ves u Fryštáku novou příjezdovou cestou, která povede přes pozemky parc. č. 440/2 a parc. č. 440/3, k. ú. Horní ves u Fryštáku. Navržená příjezdová cesta bude ukončena napojením na stávající místní komunikaci v místě se sníženým obrubníkem. V místě napojení bude navržená příjezdová cesta protínat chodník pro pěší. Na pozemku investora jsou navržena dvě parkovací stání na navržené zpevněné ploše. Pojízdne zpevněné plochy jsou navrženy z rozebíratelné zámkové dlažby tl. 80 mm. Pochozí a nepojízdné plochy jsou navrženy z rozebíratelné zámkové dlažby tl. 60 mm. Dešťové vody budou ze zpevněných ploch odvedeny betonovým odvodňovacím žlabem se spádováním přes domovní vedení dešťové kanalizace a akumulární nádrž až do vsaku na pozemku parc. č. 702, k. ú. Horní ves u Fryštáku.

Přípojky inženýrských sítí do délky 25 m jsou drobné stavby dle přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu, které dle ust. § 171 stavebního zákona nevyžadují povolení stavebního úřadu, **nicméně pro přehlednost a úplnost předloženého stavebního záměru je stavební úřad v popisu ponechal.**

Umístění stavby:

Umístění rodinného domu, včetně přípojek inženýrských sítí, sjezdu a zpevněných ploch je zřejmé z koordinační situace č. C.3, kterou ověřila Ing. Pavlína Buláková, autorizovaná inženýrka pro pozemní stavby, ČKAIT-1202330.

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

- na pozemcích parc. č. 440/2, parc. č. 440/3, parc. č. 702, parc. č. 904/1 a parc. č. 906/21 v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku.

stanovuje podmínky pro jeho umístění a provedení:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval Tomáš Kašík a ověřila Ing. Pavlína Buláková (autorizovaná inženýrka pro pozemní stavby, ČKAIT-1202330), Ing. Jakub Šilha (autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT – 1006334) a Ing. Ivo Masárech (autorizovaný inženýr pro geotechniku, ČKAIT – 1103338). 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.

III. 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 (dále jen „příslušný orgán“), **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 20.03.2026 **souhlasné jednotné environmentální stanovisko** pod č.j. R/2026/42672/2, dle kterého je stavba z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustná za podmínky:**
- 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
702 část	Horní Ves u Fryštáku	zahrada	295
Celkem			295

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 skrývku ornice z celé odnímané plochy pozemku v minimální 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 skrývkou povedou stavebníci 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.
6. Výkopovou zeminu nelze (ani dočasně) ukládat na plochu pozemku, kde neproběhla skrývka 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 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 povolenacího 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
 - 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.
5. **Při provádění stavby budou respektovány a zohledněny požadavky vlastníků a správců veřejné technické infrastruktury, které vyplývají z vyjádření, daných do předmětného řízení:**

- Podmínky ze sdělení o existenci zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o. a k podmínkám činnosti v jeho blízkosti ze dne 23.02.2026, zn. H18502-26432789 a podmínky z Vyjádření k žádosti o souhlas se stavbou a činností v ochranném pásmu zařízení distribuční soustavy ve vlastnictví EG.D, s.r.o. ze dne 26.02.2026, zn. H18502-27181635.
- Podmínky z vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 12.03.2026, zn. 5003516763.
- Podmínky z vyjádření společnosti CETIN a.s. ze dne 02.03.2026, č.j. 50491/26.
- Podmínky z vyjádření společnosti Vodárna Zlín a.s. ze dne 18.03.2026, č.j. VZDOK-260223-13.

IV. 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

připojení sousední nemovitosti – pozemku s novostavbou rodinného domu na pozemcích parc. č. 702, parc. č. 440/2 a parc. č. 440/3 v k.ú. Horní Ves u Fryštáku k místní komunikaci na pozemku parc. č. 904/1 v k.ú. Horní Ves u Fryštáku formou samostatného komunikačního připojení s provedením dle předložené projektové dokumentace, kterou zpracoval Tomáš Kašík (č. v. C.3 + TZ), v souladu s vyjádřením Krajského ředitelství policie Zlínského kraje, Územní odbor Zlín, Dopravní inspektorát PČR (dále jen DI PČR Zlín) ze dne 01.04.2026, č.j. KRPZ-22327-3/ČJ-2026-150506 a se souhlasem vlastníka komunikace města Fryšták.

Při provádění sjezdu budou dodrženy podmínky z výše uvedeného vyjádření Krajského ředitelství policie Zlínského kraje:

1. Komunikační připojení musí být realizováno v souladu s předloženou projektovou dokumentací.
2. Rozhledové poměry a stavební parametry: Po celou dobu užívání sjezdu je nutné zajistit a udržovat požadované rozhledové poměry a stavební parametry v souladu s příslušnými normami (ČSN). Na ploše rozhledových polí nesmí být umístěny žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úroveň jízdního pruhu/pásu i sjezdu. Pokud do rozhledových polí zasahují dřeviny, je nutné provádět jejich prořez.
3. Účel připojení: Sjezd bude sloužit výhradně pro potřeby dopravní obslužnosti připojovaného rodinného domu.
4. Navržená příjezdová komunikace k RD bude napojena v místě stávajícího chodníku se sníženou obrubou a do konstrukce chodníku vlivem stavby nebude zasahováno. Dále upozorňujeme, že v případě jakéhokoli zásahu do konstrukce chodníku je nutné stavební práce provést v souladu s platnými předpisy, např. ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, Změna Z1 (únor 2010) a v souladu s ČSN 73 4001 - Přístupnost a bezbariérové užívání, která nahrazuje dosavadní vyhlášku č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a s vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která integruje požadavky na přístupnost staveb pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace (omezený příčný sklon chodníku, varovný pás, zachování nivelety sjezdu s niveletou navazujícího chodníku, preference chodníku při křížení řešeného sjezdu apod.).
5. Budoucí úpravy: Jakékoliv úpravy nebo změny užívání sjezdu, jeho okolí (např. oplocení, chodníku), nebo připojovaných objektů musí být projednány s příslušným silničním správním úřadem a provedeny v souladu s platnými předpisy.

V. 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.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Milan Marušák, nar. 30.1.1995, U Rybníka 560, 763 17 Lukov
Adriana Zahnašová, nar. 27.1.1991, Holešovská 427, 763 16 Fryšták
Ing. Antonín Bačůvka, nar. 24.10.1968, Korábová 4, Horní Ves, 763 16 Fryšták
Bc. Libuše Bačůvková, nar. 25.1.1970, Korábová 4, Horní Ves, 763 16 Fryšták
Tomáš Moravec, nar. 6.7.1971, Podlesí I 4939, 760 05 Zlín 5
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929, 140 00 Praha 4-Krč
CETIN a.s., Českomoravská 2510, 190 00 Praha 9-Libeň
EG.D, s.r.o., Lidická 1873, Černá Pole, 602 00 Brno 2
GasNet Služby, s.r.o., Plynářská 499, Zábrdovice, 602 00 Brno 2
Město Fryšták, náměstí Míru 43, 763 16 Fryšták
Zlín Net, a.s., Nad Stráněmi 5656, 760 05 Zlín 5

Odůvodnění:

Dne 20.07.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby ve zrychleném řízení. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení. Dne 31.08.2026 stavebník žádost doplnil.

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, v souladu s výše uvedeným zákonným ustanovením, do okruhu účastníků předmětného řízení zahrnul podle ust. § 182 **písm. a)** stavebního zákona stavebníky, a to Milana Marušáka a Adrianu Zahnašovou, kteří jsou zároveň vlastníci dotčených pozemků parc. č. 702, parc. č. 440/2 a parc. č. 440/3 a podle **písm. b)** město Fryšták, jako obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, a která je zároveň vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 904/1. Podle **písm. c)** byl do okruhu účastníků zahrnut Tomáš Moravec (vlastník pozemku parc. č. 906/21), Ing. Antonín Bačůvka a Bc. Libuše Bačůvková (spoluvlastníci pozemků parc. č. 440/3 a parc. č. 440/2) a právnická osoba Česká spořitelna, a.s. (zástavní právo smluvní k pozemkům parc. č. 702, parc. č. 440/3 a parc. č. 440/2). Podle **písm. d)** byla do okruhu účastníků zahrnuta Jana Bahulíková a Ing. Markéta Francová (spoluvlastníci pozemku parc. č. 440/1), Aleš Filák (vlastník pozemků parc. č. 904/2, parc. č. 703) a Tomáš Svačina (vlastník pozemku parc. č. 423/1). Všechny uvedené pozemky jsou umístěny v katastrálním území Horní Ves u Fryštáku.

Stavební úřad rozšířil okruh účastníků řízení o vlastníky a správce technické infrastruktury vyskytující se v dané lokalitě, a to právnickou osobu EG.D, s.r.o., Vodárnu Zlín a.s., GasNet Služby, s.r.o., Zlín Net, a.s. a CETIN 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 řízení nad tento rámec.

Stavební úřad usoudil, že vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich nemůže být tímto rozhodnutím přímo dotčeno, ani v průběhu řízení nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by odůvodňovaly potřebu rozšířit takto stanovený okruh účastníků

řízení nad tento rámec. Stavební úřad vycházel přitom především z údajů žádosti stavebníka a srovnání údajů podle evidence nemovitostí, jenž 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 odchýlného 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 navržena na ploše „**BI**“ – **plochy bydlení individuálního, ID plochy 4**. Tyto plochy jsou určeny pro „bydlení v rodinných domech“. Stavba je umístěna v zastavěné ploše.

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- pěstitelství v souvislosti s bydlením
- chovatelství v souvislosti s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura
- plochy souvisejících veřejných prostranství
- sídelní zeleň

Podmíněné přípustné využití:

- občanská vybavenost a podnikatelská činnost slučitelná s bydlením a ve spojitosti s bydlením zejména jako vybavenost dané lokality
- 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 včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- nová zástavba v související s navrženými plochami veřejných prostranství. Výška zástavby – dvě nadzemní podlaží + podkroví
- výška zástavby - dodržovat výškovou hladinu jednotlivých urbanistických prostor
- koeficient zastavění: max. 0,4
- koeficient zeleně: min. 0,2

Navrhovaný RD je v souladu s hlavním využitím plochy „BI“. V přípustném využití je také navržena dopravní a technická infrastruktura, která souvisí s hlavním navrženým objektem. Podmínky územního plánu navrhovaná stavba splňuje. **Stavba je tedy v souladu s územně plánovací dokumentací.**

Platná politika územního rozvoje České republiky ani Zásady územního rozvoje Zlínského kraje záměr vzhledem k jeho rozsahu neřeší a ani s ním nejsou ve vzájemné kolizi. Cíle a úkoly územního plánování jsou zpracovány do územního plánu Zlína a předložený záměr, který je v souladu s územním plánem, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Projektovou dokumentaci, předloženou stavebnímu úřadu v rámci tohoto řízení, ověřily autorizované osoby, 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.

Projektovou dokumentaci v řízení ověřila Ing. Pavlína Buláková (autorizovaná inženýrka pro pozemní stavby, ČKAIT-1202330), Ing. Jakub Šilha (autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb, ČKAIT – 1006334) a Ing. Ivo Masárech (autorizovaný inženýr pro geotechniku, ČKAIT – 1103338). 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 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.

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 dopravní a technické infrastruktury a tyto zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje dne 09.03.2026 vydala ke stavbě souhlasné závazné stanovisko pod č.j. R/2026/49595/2.

Magistrát města Zlína vydal ke stavbě dne 20.03.2026 souhlasné jednotné environmentální stanovisko pod č.j. R/2026/42672/2.

Krajského ředitelství policie Zlínského kraje, Územní odbor Zlín, Dopravní inspektorát PČR dne 01.04.2026 vydalo souhlasné stanovisko pod č.j. KRPZ-22327-3/ČJ-2026-150506.

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 stavby, a proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrocích tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů uvedených ve výrocích.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení 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. O případném odvolání rozhodne Odbor Krajský stavební úřad Krajského úřadu Zlínského kraje.

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 vyvednutí.

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. Právnická 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).

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

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

Lucie Žáčková
technik II. oddělení stavebně správních řízení

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.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. a) za použití § 9 zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve výši 4000 Kč byl zaplacen dne 07.09.2026.

Obdrží:

zástupce stavebníka (DS):

Jaroslav Šíkula, IDDS: 5a2ha6g

účastníci (DS, dodejky):

Ing. Antonín Bačůvka, Korábová č.p. 4, Horní Ves, 763 16 Fryšták

Bc. Libuše Bačůvková, Korábová č.p. 4, Horní Ves, 763 16 Fryšták

Tomáš Moravec, IDDS: nr9vyxr

Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9

GasNet Služby, s.r.o., IDDS: jnnyjs6

Město Fryšták, IDDS: mvbbeg5

Zlín Net, a.s., IDDS: ntxg6en

Jana Bahulíková, IDDS: nvfb6uf

Aleš Filák, IDDS: 2x9bswd

Ing. Bc. Markéta Francová, Riegrova č.p. 165, 547 01 Náchod 1

Tomáš Svačina, Pod Rozhlednou č.p. 1894, 760 01 Zlín 1

Vodárna Zlín a.s., IDDS: hypddq4

dotčené orgány:

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r

Krajské ředitelství policie Zlínského kraje, Územní odbor Zlín, Dopravní inspektorát, IDDS: w6thp3w

Odbor životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína, DOSS, Zarámí č.p. 4421, 760 01 Zlín 1