



MAGISTRÁT MĚSTA FRÝDKU-MÍSTKU
Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek

Odbor územního rozvoje a stavebního řádu
Oddělení stavebního řádu
pracoviště Radniční 1148, Frýdek

Číslo jednací: MMFM 116010/2026
Spisová značka: MMFM_S 21747/2026/OÚRaSŘ/Čib
Vyřizuje: Jana Čiberová
Telefon: 558609208
E-mail: ciberova.jana@frydekmostek.cz
Datum: 27.04.2026

R O Z H O D N U T Í

Výroková část:

Magistrát města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f), odst. 3 písm. a) a ust. § 34a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a jako místně příslušný správní orgán dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle ust. § 182 až ust. § 192 stavebního zákona žádost o povolení stavby nebo zařízení ve zrychleném řízení, kterou dne 07.04.2026 podali **Tomáš Roško, nar. 20.06.1995, Tábořská č.p. 394/118, 615 00 Brno a Olga Zuzanáková, nar. 03.05.1996, Skotňa č.p. 70, 738 01 Staré Město**, které zastupuje Ing. Jana Dvořáková, Nové Dvory-Hlíný č.p. 1889, 738 01 Frýdek-Místek (dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona, vydává podle ust. § 195, § 197, § 211 a 212 stavebního zákona

povolení záměru

pro stavbu "**TITAN PLUS - RODINNÝ DŮM**" (dále jen "stavba" nebo "záměr") na pozemku parc. č. 7005/37 a 7005/26 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku,

a

podle ust. § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

povoluje

připojení sousední nemovitosti, pozemek parc.č. 7005/37, zřízením sjezdu z místní komunikaci, pozemek parc.č. 2219/13, přes pozemek parc.č. 7005/26, k.ú. Staré Město u Frýdku-Místku.

Popis stavby:

Jedná se o **novostavbu rodinného domu**, který je řešený jako samostatně stojící objekt. Dům bude jednopodlažní, s obytným podkrovím a s garáží na boční straně objektu, nepodsklepený.

zastavěná plocha	121 m ²
užitná plocha	161,30 m ²
obytná plocha	95 m ²
obestavěný prostor	790 m ³

počet a velikost BJ	1 – 5+kk
obvodové zdivo	Porotherm 44 T Profi tl. 440 mm
zastřešení	dřevěná vaznicová soustava, sedlová se sklonem 35°
výška hřebene	7,495 m
vytápění	tepelné čerpadlo vzduch/voda, typ Daikin Altherma, venkovní jednotka bude umístěna před východní fasádou RD.

Novostavba rodinného domu bude umístěna na pozemku parc.č. 7005/37 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku ve vzdálenosti cca 3 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 7005/34 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, ve vzdálenosti cca 3,56 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 7005/38 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku a ve vzdálenosti min. 7,5 m od společné hranice s pozemkem parc.č. 7005/26 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku.

Zpevněné plochy – budou umístěny na pozemku parc.č. 7005/37 a 7005/26 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku.

zastavěná plocha 88 m² + 12,8 m² zámková dlažba tl. 80 mm

Dešťová kanalizace – jedná se o odvedení dešťových vod ze střechy rodinného domu a ze zpevněných ploch potrubím (PVC KG DN 100-125 v délce 43 m) přes retenční nádrž (o objemu 4,8 m³) a vsakovací zařízení (vsakovací jáma 3x3x2m s vsakovací šachtou DN 1000mm) do vod podzemních. Akumulovaná voda bude využita pro zálivku. Pro posílení vsaku je navržen drenážní podmok DN 100 v délce 10 m.

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení:

Podle ust. 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, stavební úřad v tomto rozhodnutí nevymezil území dotčeného vlivy stavby, nad rozsah pozemků parc. č. 7005/37 a 7005/26 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, protože jak z vyjádření a stanovisek dotčených správních orgánů, vlastníků dopravní a technické infrastruktury a vlastního posouzení stavebním úřadem, nevzešly skutečnosti svědčící o opaku.

K záměru bylo vydáno Magistrátem města Frýdku-Místku, odborem životního prostředí a zemědělství Jednotné environmentální stanovisko č.j. MMFM 68172/2026 ze dne 26.02.2026, které bylo vydáno na místo správních úkonů:

1. Dle § 9 odst. 8 písm. a) zákona o ochraně ZPF souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) pro záměr pod názvem „RODINNÝ DŮM TITAN PLUS“ o výměře 209 m² na části pozemku parc.č. 7005/37, druh pozemku orná půda, k.ú. Staré Město u Frýdku-Místku. Trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude provedeno na části pozemku parc.č. 7005/37, k.ú. Staré Město u Frýdku-Místku, tak jak je zakresleno v grafické příloze k tomuto jednotnému environmentálnímu stanovisku.
2. Stanovisko k umístění a povolení stavby podle § 104 odst. 3 vodního zákona.

Pro provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval a autorizoval Luboš Káně, ČKAIT 0008506; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a použitých technických zařízení na stavbě, zejména nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, a zajistit ochranu zdraví a života osob na staveništi.
3. Před zahájením prací je stavebník povinen zajistit vytyčení všech podzemních i nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození. Jelikož při stavbě dojde k dotčení inženýrských sítí, platí pro napojení, přiblížení k nim, souběhy a křížení s nimi jak ČSN 736005, ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., tak soubory podmínek majitelů a provozovatelů těchto sítí vyplývajících ze stanovisek, zejména pak z vyjádření k projektové dokumentaci společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 09.02.2026 pod zn. 001173823351; stanovisko k povolení záměru společnosti

Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. ze dne 27.02.2026 pod zn. 9773/V003705/2026/KU; stanovisko k projektové dokumentaci společnosti TS a.s. ze dne 23.02.2026 pod č.j. 058/TS/2026. Respektovány musí být rovněž stávající přípojky na inženýrské sítě. Jestliže se při provádění zemních prací vyskytnou vedení technické infrastruktury nezakreslená v projektové dokumentaci, musí být další provádění stavby přizpůsobeno skutečnému stavu tak, aby nedošlo k jejich poškození.

4. Budou dodrženy podmínky ze závazného stanoviska Magistrátu města Frýdku-Místku, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 26.02.2026 pod č.j. MMFM 68172/2026:
 1. Podmínka nezbytná k zajištění ochrany ZPF dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF: z plochy trvalého záboru zemědělské půdy před zahájením stavebních prací na pozemku parc.č. 7005/37, k.ú. Staré Město u Frýdku-Místku, je třeba provést skrývku kulturní vrstvy půdy – orniční vrstvy do hloubky cca 15 cm. Sejmutá orniční vrstva půdy bude po dobu výstavby krátkodobě uložena na deponii na vhodném místě na dotčeném pozemku parc.č. 7005/37, k.ú. Staré Město u Frýdku-Místku. Po ukončení výstavby bufe orniční vrstva využita na zúrodnění zbývající nezastavěné části pozemku parc.č. 7005/37, k.ú. Staré Město u Frýdku-Místku. V souladu s § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 271/2019 Sb.“), musí být skrývka zajištěna před zaplevelením, erozí, odnosem, znečištěním a odcizením. O činnosti související se skrývkou bude veden protokol dle § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., v němž bude zaznamenán objem skrývky, uložení a rozprostření, dále ochrana a ošetřování skrývky.
 2. Podmínka nezbytná pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF: Srážkové vody budou řešeny v souladu s předloženým návrhem v žádosti.
5. Budou dodrženy podmínky z vyjádření Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje, územní odbor Frýdek-Místek, dopravní inspektorát Frýdek-Místek ze dne 11.03.2026 pod č.j. KRPT-68803-2/ČJ-2026-070206:
 - Připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci musí být technicky a stavebně provedeno způsobem a v takovém rozsahu, aby svým provedením, byly trvale zachovány rozhledové poměry za dodržení platných právních a technických norem.
 - Technicky bude připojení sousední nemovitosti provedeno v takové konstrukci, aby plně vyhovovalo předpokládanému způsobu užívání, zvláště svou únosností, šířkou a kvalitním bezprašným povrchem, stavební uspořádání připojení musí být takové, aby se zabránilo stékání srážkové vody na místní komunikaci a jejímu znečištění.
 - Připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci, musí splňovat podmínky vyplývající z čl. 12.8 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kdy odvěsny rozhledového trojúhelníku se vynáší do osy samostatného sjezdu tak, aby vrchol rozhledového trojúhelníku na výjezdu byl u sjezdu vzdálen 2,00 m od vnější hrany přilehlého jízdního pruhu/pásu, kdy na ploše takto vymezeného rozhledového trojúhelníku nesmí být žádné překážky vyšší než 0,75 m nad úroveň jízdního pruhu/pásu i sjezdu, např. oplocení. Přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce < nebo = 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti > 10 m (veřejné osvětlení, dopravní značení, strom).
 - Oplocení pozemku nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci (§ 13 odst. 2 Vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu).
 - Bude-li v rámci připojení sousední nemovitosti realizována vjezdová brána, příp. závora, musí být otevírání brány, vrat závor apod. na pozemek investora, nikoliv k místní komunikaci. S ohledem na vzdálenost sjezdu od křižovatky místních komunikací, požadujeme provedení a umístění vjezdové brány, závory apod. (v případě realizace) takové, aby zajižďující vozidlo (nejdelší uvažované vozidlo) netvořilo překážku na místní komunikaci (i při el. ovládaných).
 - Musí být dodrženy podmínky § 12 (Podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím), Vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších změn a doplnění.
 - Nachází-li se v místě připojení sousední nemovitosti zeleň (křoviny, stromy apod.), je nutné ji odstranit v takovém rozsahu, aby byly splněny podmínky zajišťující rozhledové poměry vyplývající z platných technických a právních norem a po celou dobu užívání předmětného

- připojení sousední nemovitosti udržovat zeleň v takovém stavu, aby nedošlo ke zhoršení rozhledových poměrů dle platných zákonů, vyhlášek a technických norem.
- Výsadba zeleně v místě připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci, nesmí z důvodu zajištění bezpečnosti silničního provozu omezit rozhledové poměry předmětného připojení sousední nemovitosti.
 - Z hlediska zajištění bezpečnosti silničního provozu nesmí v souvislosti s vybudováním předmětného připojení sousední nemovitosti a jeho užíváním, umístěním, stavebně – technickým provedením oplocení, vysazením zeleně nebo úpravou stávající zeleně (stromy, křoviny, thuje), dojít ke zhoršení či omezení rozhledových polí na stávajících samostatných připojení sousedních nemovitostí nebo účelových komunikací vmístě připojení na pozemní komunikace (silnice, místní komunikace).
6. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.
 7. Splnění požadavků na energetickou náročnost budovy doloží stavebník k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí průkazem energetické náročnosti budovy.
 8. Stavbu lze užívat až po dokončení podmiňujících drobných staveb - vodovodní přípojka (PE 100 RC DN 25 v délce 17,2 m), splašková kanalizace (dopojení přípojkou PVC DN 150 v délce 16 m) a vnější domovní část NN v délce cca 15 m.
 9. Dle ust. § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je stavebník povinen před zahájením stavby **zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.**
 10. Stavba může být prováděna svépomocí, stavebník je povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
 11. Dle ust. § 160 odst. 2 písm. c) stavebního zákona oznámí stavebník stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který je 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.
 12. 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. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné a ponechán na místě stavby až do jejího dokončení.
 13. Na stavbě bude veden dle ust. § 166 stavebního zákona stavební deník.
 14. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud to bude nezbytné pro zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s tímto rozhodnutím.
 15. Za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby byla stanovena pouze závěrečná kontrolní prohlídka stavby, která bude provedena po dokončení celé stavby v rámci kolaudačního řízení.

Účastníkem řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu je:

Tomáš Roško, nar. 20.06.1995, Táborská č.p. 394/118, 615 00 Brno
Olga Zuzanáková, nar. 03.05.1996, Skotňa č.p. 70, 738 01 Staré Město

Odůvodnění:

Dne 07.04.2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby ve zrychleném řízení, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru ve zrychleném řízení.

V ust. § 171 stavebního zákona je uvedeno: „*Záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon*“. V případě **novostavby rodinného domu** dospěl stavební úřad k závěru, že se jedná o stavbu jednoduchou dle přílohy č. 2 bodu 1 písm. a) stavebního zákona (*tj. stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží*). Vzhledem k této skutečnosti se jedná o záměr, který vyžaduje povolení.

V případě stavby **dešťové kanalizace** dospěl stavební úřad k závěru, že se jedná o stavbu jednoduchou dle přílohy č. 2 odst. 2 písm. a) stavebního zákona (*tj. součásti a příslušenství jednoduchých staveb, pokud nepřekročí parametry staveb uvedené v odstavci 1*). Vzhledem k této skutečnosti se jedná o záměr, který vyžaduje povolení.

V případě stavby **zpevněné plochy** dospěl stavební úřad k závěru, že se jedná o stavbu jednoduchou dle přílohy č. 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona (*tj. stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí*). Vzhledem k této skutečnosti se jedná o záměr, který vyžaduje povolení.

Stavba vodovodní přípojky, splaškové kanalizace a elektro přípojky (do 25 m) nevyžaduje povolení stavebního úřadu a není předmětem tohoto rozhodnutí, jelikož se jedná o stavbu drobnou dle přílohy č. 1 stavebního zákona.

Žádost byla podána na předepsaném formuláři dle vyhl. č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona (dále jen "vyhláška č. 149/2024 Sb. ").

V ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno: „Povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace."

Stavební úřad v tomto řízení vycházel z těchto podkladů:

- žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení ze dne 07.04.2026;
- plná moc k zastupování;
- výpisy z katastru nemovitostí opatřené dálkovým přístupem;
- souhlasy dle ust. § 187 stavebního zákona;
- závazné stanovisko Magistrátu města Frýdku-Místku, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 26.02.2026 pod č.j. MMFM 68172/2026;
- koordinované vyjádření Magistrátu města Frýdku-Místku, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 26.02.2026 pod č.j. MMFM 68173/2026;
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje ze dne 06.03.2026 pod č.j. R/2026/32777/2;
- vyjádření Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje, územní odbor Frýdek-Místek, dopravní inspektorát Frýdek-Místek ze dne 11.03.2026 pod č.j. KRPT-68803-2/ČJ-2026-070206;
- sdělení obce Staré Město k napojení sousední nemovitosti ze dne 23.03.2026 pod zn. OÚ/193/2026;
- smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti inžen. sítě a zpevněné plochy s obcí Staré Město ze dne 03.12.2025;
- sdělení k existenci sítě společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 26.01.2026 pod zn. 0102466167;
- sdělení k existenci sítě společnosti ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 26.01.2026 pod zn. 0701062936;
- sdělení k existenci sítě společnosti Telco Infrastructure, s.r.o. ze dne 26.01.2026 pod zn. 1100327816;
- sdělení k existenci sítě společnosti Telco Pro Services, a.s. ze dne 26.01.2026 pod zn. 0201971650;

- vyjádření k projektové dokumentaci společnosti ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 09.02.2026 pod zn. 001173823351;
- smlouva o připojení zařízení k distribuční soustavě č. 26_SOP_01_4122626339 ze dne 22.04.2026;
- vyjádření k povolení záměru společnosti CETIN a.s. ze dne 30.01.2026 pod č.j. 27146/26;
- stanovisko k povolení záměru společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. ze dne 27.02.2026 pod zn. 9773/V003705/2026/KU;
- stanovisko k projektové dokumentaci společnosti TSa.s. ze dne 23.02.2026 pod č.j. 058/TS/2026;
- informace o poloze a průběhu plynárenského zařízení společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 30.01.2026 pod zn. 50034995991;
- stanovisko k povolení stavby společnosti GasNet Služby, s.r.o. ze dne 17.02.2026 pod zn. 5003503955.

Podle ust. § 182 stavebního zákona je účastníkem řízení o povolení záměru pouze: *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.*

Po posouzení výše uvedeného ustanovení zahrnul stavební úřad mezi účastníky předmětného řízení v souladu ust. § 182 písm. a) stavebního zákona:

- **Tomáš Roško**, Táborská č.p. 394/118, Židenice, 615 00 Brno 15 (*stavebník a spoluvlastník pozemku parc.č. 7005/37 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, na němž bude stavba provedena*);
- **Olga Zuzanáková**, Skotňa č.p. 70, Staré Město, 738 01 Frýdek-Místek 1 (*stavebník a spoluvlastník pozemku parc.č. 7005/37 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, na němž bude stavba provedena*).

Mezi účastníky řízení bylo stavebním úřadem také zahrnuto v souladu s ust. § 182 písm. b) stavebního zákona:

- **Obec Staré Město**, Jamnická č.p. 46, Staré Město, 738 01 Frýdek-Místek 1 (*obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn a vlastník pozemku 7005/26 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, kde budou umístěny zpevněné plochy a vlastník pozemku parc.č. 2219/13 v katastrálním území Staré Město, který má společnou hranici s pozemkem stavby*).

Mezi účastníky řízení byli stavebním úřadem také zahrnuti v souladu s ust. § 182 písm. c) stavebního zákona:

- **ČEZ Distribuce, a. s.**, Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2 (*oprávněný z věcného břemene k pozemku parc.č. 7005/37 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku*).

Dále se stavební úřad zabýval otázkou, zda mohou být umístěním a prováděním stavby, přímo dotčena vlastnická práva vlastníků sousedních pozemků a staveb. Přímým dotčením vlastnického práva lze dle názoru stavebního úřadu rozumět především dotčení stíněním, hlukem, pachem, prachem, plynem, odpadem, vodou, kouřem, otřesy, světlem atd. tj. různými imisemi (*§ 1013 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*). Imisemi se obecně rozumí činnosti, kterými se zasahuje do cizího vlastnického nebo jiného práva nad míru přiměřenou poměrům. Přímým dotčením sousedních nemovitostí může být podle stavebního úřadu například i dotčení zvýšenou intenzitou dopravy v místě stavby vzhledem k jejímu účelu, jakož i změna v užívání stavby, kdy nové užívání stavby klade větší nároky na kvalitu prostředí. Jelikož se za přímé dotčení práv a povinností umístěním předmětné stavby považuje jakákoliv objektivně reálně existující změna vyvolaná účinky tímto umístěním a prováděním pak stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním a prováděním stavby mohla být přímo dotčena práva **vlastníků technické infrastruktury**, v jejichž ochranném

či bezpečnostním pásmu je umístována či prováděna a dále stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním a prováděním stavby mohla být přímo dotčena práva **vlastníků sousedních pozemků a staveb**, neboť vlastnické právo těchto osob může být dotčeno zvýšeným hlukem, prachem, zvýšenou intenzitou dopravy.

Vzhledem k těmto skutečnostem byli stavebním úřadem mezi účastníky řízení v souladu s ust. § 182 písm. d) stavebního zákona zahrnuti:

- **Ing. Věra Koloničná**, Skotňa č.p. 426, Staré Město, 738 01 Frýdek-Místek 1 (*vlastník pozemku parc.č. 7005/14 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, který má společnou hranici s pozemkem stavby*);
- **Mgr. Ing. Miroslav Kaděra**, Novodvorská č.p. 3063, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1 (*vlastník pozemku parc.č. 7005/38 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, který má společnou hranici s pozemkem stavby*);
- **Pavel Mareček**, Foerstrova č.p. 714, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1 (*spoluvlastník pozemku parc.č. 7005/34 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, který má společnou hranici s pozemkem stavby*);
- **Martina Marečková**, Foerstrova č.p. 714, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1 (*spoluvlastník pozemku parc.č. 7005/34 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, který má společnou hranici s pozemkem stavby*);
- **Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.**, 28. října č.p. 1235/169, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava 9 (*vlastník technické infrastruktury, na kterou bude stavba napojena*);
- **TS a.s.**, 17. listopadu č.p. 910, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1 (*vlastník technické infrastruktury, v jehož ochranném pásmu bude stavba prováděna*).

Žádní další účastníci nebyli do okruhu účastníků tohoto řízení zahrnuti, neboť stavební úřad neshledal, že by předmětným záměrem mohla být přímo dotčena vlastnická práva nebo jiná věcná práva dalších osob.

Podle ust. § 193 odst. 1 stavebního zákona stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s: 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, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr dle ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, zda je záměr v souladu územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel úřad z:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Změny č. 9 a Změny č. 8, účinné od 01.10.2025 (dále také „PÚR“);
- Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a Změny č. 11 účinné od 21.07.2025 (dále také „ZÚR“);
- Územního plánu Staré Město vydaného Zastupitelstvem obce Staré Město dne 16.07.2018 s nabytím účinnosti dne 01.08.2018 ve Změně č. 1, vydané Zastupitelstvem obce Staré Město dne 27.11.2019 s účinností ode dne 27.12.2019, ve Změně č. 2, vydané Zastupitelstvem obce Staré Město dne 07.06.2023 s účinností ode dne 14.07.2023 a ve Změně č. 3, vydané Zastupitelstvem obce Staré Město dne 27.11.2024 s účinností ode dne 01.01.2025 (dále také „ÚP“).

Přezkoumání **souladu záměru s politikou územního rozvoje a se zásadami územního rozvoje**

Platný ÚP Staré Město je v souladu s platnou PÚR a ZÚR. Vyhodnocení souladu je podrobně provedeno v textové části odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Staré Město v kapitole h.1)

Vyhodnocení souladu Změny č. 3 Územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Z tohoto důvodu byl záměr posuzován pouze z hlediska souladu s ÚP. Aktualizace č. 8a, 8b a Změna č. 11 ZÚR a Změna č. 9 a 8 PUR se dotčeného území netýkají.

Přezkoumání **souladu záměru s platným územním plánem**

Podle platného ÚP patří pozemek parc. č. 7005/37 v k. ú. Staré Město u Frýdku-Místku do zastavitelné plochy, plochy bydlení všeobecné (BU – Z5). Pozemky parc. č. 7005/26, 2219/12 a 2219/13 patří do nezastavěného území, plochy veřejného prostranství všeobecného (PU) a leží v koridoru veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.5.

Hlavním využitím plochy BU jsou pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav. Přípustná je mimo jiné dopravní a technická infrastruktura.

Podmínkami pro prostorové uspořádání jsou:

- výšková hladina max. 2 NP s podkrovím
- zastavěnost pozemků v zastavitelných plochách bude max. 25%

Hlavním využitím plochy PU Hlavním využitím plochy PU jsou pozemky veřejně přístupných prostranství, uliční prostory obsahující místní a účelové, komunikace, cyklistické stezky, chodníky a pozemky veřejné zeleně. Přípustná je mimo jiné technická infrastruktura.

V textové části platného ÚP Staré Město, kapitola m), jsou vymezeny následující pojmy používané v podmínkách pro využití ploch:

- Výšková hladina – stanovuje výšku přípustných staveb a je definována u většiny ploch jako max. jedno (dvě) nadzemní podlaží s podkrovím.
- Nadzemní podlaží – je podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší části výše než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásu širokém 3 m po obvodu stavby. Výška jednoho nadzemního podlaží je odvozena ze staveb běžných rodinných domů – předpoklad cca 3 až 3,5 m.
- Podkroví – je přístupný prostor mezi stropem posledního nadzemního podlaží a střešní konstrukcí sklonité střechy určený k účelovému využití. Maximální výška podkroví po hřeben střechy je cca 5 až 6 m, což je odvozeno z rozměrů a sklonu střech běžných rodinných domů.
- Zastavěnost stavebních pozemků – stanovuje intenzitu využití ploch bydlení všeobecného BU. Procento zastavěnosti je odvozeno z intenzity stávající zástavby v obci. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku, které podléhají zápisu v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Další stavby, které odpovídají definici dle stavebního zákona, ale nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, se do procenta zastavěnosti nezapočítávají - např. zpevněné plochy, chodníky, pergoly, bazény apod. Procento zastavěnosti platí pro všechny stavební pozemky v zastavitelných plochách v obci.

Posuzovaný záměr je v souladu s platným ÚP. Záměr je v souladu s hlavním a přípustným využitím pro plochy BU a s přípustným využitím plochy PU. Jedná se o stavbu rodinného domu s připojením na technickou a dopravní infrastrukturu.

Splněny jsou i podmínky prostorového uspořádání výšky (1 NP) a zastavěnosti stavebního pozemku (12 %).

Upozorňujeme, že případné oplocení musí být umístěno jen v rámci zastavitelné plochy Z5.

Posuzovaný záměr nebude mít vliv na veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury VD.5 – rozšíření místní komunikace v lokalitě U hřbitova, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Komunikace byla již realizována.

Na základě uvedeného stavební úřad konstatuje, že posuzovaný záměr je v souladu ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že obec Staré Město má vydaný územní plán neposuzoval stavební úřad záměr dle ust. § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

Stavební úřad posoudil předmětný záměr také dle ust. § 193 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, zda je záměr v souladu požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů a zjistil, že

žádost o povolení stavba nebo zařízení byla řádně vyplněna. Stavební úřad také zjistil, že záměr je v působnosti stavebního úřadu. Stavebník podal žádost o povolení záměru se všemi náležitosti dle správního řádu a ustanovení § 184 odst. 1 stavebního zákona a byly k ní doloženy všechny náležitosti dle ustanovení § 184 odst. 2 stavebního zákona.

Stavební úřad po prostudování předložené projektové dokumentace zjistil, že byla zpracována v souladu s ustanovením přílohy č. 1 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, obsahuje části A-D členěné na jednotlivé položky s tím, že rozsah jednotlivých částí odpovídá druhu a významu prováděných prací, stavebně technickému provedení a rozsahu prováděné stavby, účelu využití a době trvání stavby.

Dále stavební úřad nezjistil, že by byl stavební záměr v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, konkrétně vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Navíc je třeba poukázat na ust. § 162 odst. 2 písm. b) stavebního zákona, kdy projektant je povinen zpracovat projektovou dokumentaci v souladu s právními předpisy. Vzhledem k výše uvedenému stavební úřad dospěl k závěru, že stavební záměr není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Stavební úřad dále posoudil předmětný záměr dle ust. § 193 odst. 1 písm. d) stavebního zákona, zda je záměr v souladu požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy a zjistil, že splnění souladu stavby s požadavky zvláštních právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy stavebník prokázal doložením projektové dokumentace, kdy splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů je řešeno v dokladové části. Dále je třeba uvést, že k předmětné stavbě vydal závazné stanovisko Magistrát města Frýdku-Místku, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 26.02.2026 pod č.j. MMFM 68172/2026; závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje ze dne 06.03.2026 pod č.j. R/2026/32777/2. Předmětným záměrem nebyl dotčen veřejný zájem chráněný žádnými jinými zvláštními právními předpisy. Vzhledem ke kladným stanoviskům dotčených orgánů, jejichž požadavky vztahující se k další přípravě a realizaci stavby, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí, dospěl stavební úřad k závěru, že stavební záměr není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr rovněž dle ust. § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, zda je záměr v souladu požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu a po přezkoumání projektové dokumentace zjistil, že přístup a příjezd ke stavbě bude zajištěn připojením sousední nemovitosti, pozemek parc.č. 7005/37, zřízením sjezdu z místní komunikaci, pozemek parc.č. 2219/13, přes pozemek parc.č. 7005/26, k.ú. Staré Město u Frýdku-Místku. Stavební úřad dále zjistil, že napojení na technickou infrastrukturu bude následující: zásobování pitnou vodou bude řešeno vodovodní přípojkou (PE 100 RC DN 25 v délce 17,2 m) napojenou na vodovodní řad DN 80 PE na pozemku parc.č. 2219/12 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku. Splaškové odpadní vody budou odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu DN 250 PP na pozemku parc.č. 2219/13 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku, dopojení přípojkou PVC DN 150 v délce 16 m. Srážkové vody ze střechy a ze zpevněných ploch budou odváděny potrubím (PVC KG DN 100-125 v délce 43 m) přes retenční nádrž (o objemu 4,8 m³) a vsakovací zařízení (vsakovací jáma 3x3x2m) do vod podzemních. Akumulovaná voda bude využita pro zálivku. Pro posílení vsaku je navržen drenážní podmok DN 100 v délce 10 m. Na hranici mezi pozemkem parc.č. 7005/26 a 7005/37 v katastrálním území Staré Město u Frýdku-Místku se nachází pilíř s HDS a RD bude napojen na základě smlouvy č. 26_SOP_01_4122626339 ze dne 22.04.2026. Stavební úřad také zjistil, že součástí dokumentace jsou rovněž stanoviska vlastníků technické infrastruktury. Dále stavební úřad zjistil, že dle dokumentace záměru a stanovisek vlastníků a správců technické infrastruktury k dotčení žádné jiné technické infrastruktury nedojde. Vzhledem k výše uvedenému dospěl stavební úřad k závěru, že předmětný záměr splňuje požadavky uvedené v ust. § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Stavební úřad posoudil předmětný záměr rovněž dle ust. § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, zda je záměr v souladu ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměruje ve vzájemných souvislostech.

Vzhledem k výše uvedenému dospěl stavební úřad k závěru, že předmětný záměr splňuje požadavky uvedené v ust. § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona. 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. Dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Účastníci řízení vyjádřili s předmětným záměrem souhlas. Tento souhlas byl vyznačen na situačním výkrese dokumentace a doložen k žádosti o povolení záměru. Současně záměr splňuje podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení ve smyslu ust. § 212 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

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.

V souladu s ust. § 69 odst. 2 správního řádu stavební úřad tímto uvádí jména a příjmení všech účastníků řízení: Tomáš Roško, Olga Zuzaňáková, Obec Staré Město, Ing. Věra Koloničná, Mgr. Ing. Miroslav Kaděra, Pavel Mareček, Martina Marečková, ČEZ Distribuce, a. s., Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., TS a.s.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze podle ust. § 81 odst. 1, § 83 odst. 1 a § 86 odst. 1 správního řádu odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení podáním učiněným u Magistrátu města Frýdku-Místku, odboru územního rozvoje a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu, Radniční č.p. 1148, 738 22 Frýdek-Místek. Příslušným odvolacím orgánem je Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor krajský stavební úřad, ul. 28. října 117, 702 18 Ostrava.

Podle ust. § 85 odst. 1 správního řádu má včas podané a přípustné odvolání odkladný účinek. Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu je nepřípustné odvolání jen proti jeho odůvodnění. Podle odst. 2 téhož ustanovení musí mít odvolání náležitosti uvedené v ust. § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí (usnesení) směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí (usnesení) nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je Magistrát města Frýdku-Místku, odbor územního rozvoje a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu na jeho náklady.

Ostatní poučení:

Podle ust. § 72 odst. 1 správního řádu se rozhodnutí oznamuje účastníkům řízení doručením stejnopisu jeho písemného vyhotovení do vlastních rukou. Nebude-li adresát při doručování zastížen, bude písemnost podle ust. § 23 odst. 1 téhož zákona uložena, a pokud si adresát uloženou písemnost ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne, písemnost se podle ust. § 24 odst. 1 téhož zákona považuje za doručenou posledním dnem této lhůty.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení záměru nenabude právní moci.

Další poučení:

Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení.

Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě

žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Podle ust. § 212 odst. 2 stavebního zákona se povolení stavby vydané ve zrychleném řízení vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Upozornění:

Předmětná stavba se nachází v území, kde je nutné dodržovat ustanovení vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné respektovat § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický nálezný ve smyslu § 23, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR, Brno, v.v.i. a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Jana Čiberová v.r.
referent oddělení stavebního řádu

Poplatek:

- Správní poplatek dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, byl stanoven dle položky 18 odst. 1 písm. a) a položky 36 písm.c) sazebníku správních poplatků ve výši 4500,- Kč.

Obdrží:

účastníci (doporučeně do vlastních rukou na doručenkou, datová schránka)

1. Tomáš Roško, Táborská č.p. 394/118, Židenice, 615 00 Brno 15, kterého zastupuje: Ing. Jana Dvořáková, Nové Dvory-Hlíny č.p. 1889, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1
2. Olga Zuzanáková, Skotňa č.p. 70, Staré Město, 738 01 Frýdek-Místek 1, kterou zastupuje: Ing. Jana Dvořáková, Nové Dvory-Hlíny č.p. 1889, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1
3. Obec Staré Město, IDDS: hefbskg
sídlo: Jamnická č.p. 46, Staré Město, 738 01 Frýdek-Místek 1
4. Ing. Věra Koloničná, Skotňa č.p. 426, Staré Město, 738 01 Frýdek-Místek 1
5. Mgr. Ing. Miroslav Kaděra, IDDS: 4uxb7k3
trvalý pobyt: Novodvorská č.p. 3063, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1
6. Pavel Mareček, Foerstrova č.p. 714, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1
7. Martina Marečková, Foerstrova č.p. 714, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1
8. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy
sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
9. Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., IDDS: 4xff9pv
sídlo: 28. října č.p. 1235/169, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava 9
10. TS a.s., IDDS: u3rgr54
sídlo: 17. listopadu č.p. 910, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1

dotčené orgány (doporučeně, datová schránka)

11. Magistrát města Frýdku-Místku, Odbor životního prostředí a zemědělství, Radniční č.p. 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1

12. Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, územní pracoviště Frýdek-Místek, IDDS: w8pai4f

sídlo: Na Bělidle č.p. 724/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

13. Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje, Dopravní inspektorát Frýdek-Místek, IDDS: n5hai7v

sídlo: 30. dubna č.p. 1682/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

na vědomí hlavní projektant (datová schránka)

14. Ing. Luboš Káně, IDDS: kw9ksvd

místo podnikání: Boženy Němcové č.p. 818/5, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Stará Boleslav, 250 01 Brandýs n.Labem-St.Bol.1