



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 233112/2026
Spisová značka: MMFM_S 26560/2026/OÚRaSŘ/Pls
Číslo záměru: **Z/2026/52573**
Vyřizuje: Ing. Šárka Plšková
Telefon: 558 609 232
E-mail: plskova.sarka@frydek-mistek.cz
Datum: 22.07.2026

ROZHODNUTÍ

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"), **přezkoumal** v řízení o povolení změny záměru před dokončením podle ust. § 182 až ust. § 192 a ust. § 224 odst. 4 stavebního zákona *Žádost o změnu záměru před dokončením*, kterou dne 17.03.2026 podalo **Bytové družstvo Koloredov, IČ 230 26 651, se sídlem Na Výsluní č.p. 417, 798 58 Čechy pod Kosířem**, zastoupeno Janem Martyčákem, IČ 064 42 421, Maxima Gorkého č.p. 411, 738 01 Frýdek-Místek (dále také "stavebník"), a po jejím posouzení podle § 193 a § 224 stavebního zákona, **vydává** podle ust. § 195, § 197, § 211 a ust. § 224 stavebního zákona

povolení změny záměru před dokončením

pro stavbu nazvanou jako **"Rekonstrukce bývalého technologického objektu na bytový dům, Frýdek-Místek"** (dále jen "stavba" nebo "záměr") **na pozemcích parcelních čísel 1820/11 a 1820/72 v katastrálním území Místek**.

Popis změny záměru před dokončením

Změna záměru před dokončením spočívá zejména v dispozičních úpravách a úpravě výškového řešení objektu č.p. 2281, kdy bude zrušena převýšená část stavby. Nově bude nad stávající jednopodlažní částí provedena nástavba o dvou patrech a nad stávající jednopodlažní částí bude provedeno jedno patro. Zároveň budou provedeny dispoziční úpravy v suterénu a v mezipatře mezi suterénem a 1. NP. Celkem se v objektu nachází 19 bytů. S ohledem na malou podlažnost objektu byl zrušen výtah. Do 1. NP se lze dostat schodištěm ze suterénu a dále z exteriéru, ze stávající ulice Malý Koloredov. Do výškové úrovně 1. NP je připraven prostor pro případné umístění zvedací plošiny pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Dále dojde ke zrušení náhradní výsadby v prostoru zasakovací drenážní dlažby před vjezdem do garáže (řešeno změnou rozhodnutí č.j. MMFM 138478/2025 ze dne 11.06.2025 vydaného Odborem životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Frýdku-Místku). V rámci změny stavby před dokončením dojde rovněž ke změně parametrů vsakovacího objektu dešťových vod (SO 07), která bude řešena samostatným řízením.

Další podrobnosti jsou patrné z dokumentace změny záměru, kterou vypracovali, resp. ověřili Ing. arch. Blanka Zlamalová, autorizovaný architekt (ČKA 01708), Ing. Daniel Lemák, Ph.D., autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb a mosty a inženýrské konstrukce (ČKAIT 1201294), Ing. Jakub Guňka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 1104361), Ing. Jan Bosák, autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb (ČKAIT 1104530), Ing. Marek Pohorelli, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb (ČKAIT 1104646) a Ing. Martin Mynařík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, statiku a dynamiku staveb (ČKAIT 1301261).

Vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení:

Podle ust. 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, stavební úřad v tomto rozhodnutí vymezil území dotčeného vlivy stavby na základě vyjádření a stanovisek dotčených správních orgánů, vlastníků dopravní a technické infrastruktury a vlastního posouzení na pozemky parcelních čísel 1820/11, 1820/72, 1820/68, 1820/71, 1820/73 a 1820/7 v katastrálním území Místek.

K záměru bylo vydáno Magistrátem města Frýdku-Místku, Odborem životního prostředí a zemědělství Jednotné environmentální stanovisko č.j.: MMFM 412809/2025 ze dne 22.12.2025, které bylo vydáno namísto správních úkonů:

- Stanovisko k umístění a povolení stavby podle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vodní zákon").

Pro provedení stavby, resp. změny stavby před dokončením se stanoví tyto podmínky:

1. Změna stavby bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracovali, resp. ověřili Ing. arch. Blanka Zlamalová, autorizovaný architekt (ČKA 01708), Ing. Daniel Lemák, Ph.D., autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb a mosty a inženýrské konstrukce (ČKAIT 1201294), Ing. Jakub Guňka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby (ČKAIT 1104361), Ing. Jan Bosák, autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb (ČKAIT 1104530), Ing. Marek Pohorelli, autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb (ČKAIT 1104646) a Ing. Martin Mynařík, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, statiku a dynamiku staveb (ČKAIT 1301261); 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 dodaných v rámci předchozích řízení. 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. V průběhu výstavby bude zajištěna pravidelná údržba výjezdů na veřejné komunikace a vyjíždějících vozidel.
5. Podmínky pro provedení předmětné stavby uvedené v předchozích rozhodnutích zůstávají nadále v platnosti, kromě podmínky dodržení termínu dokončení stavby.
6. Splnění požadavků na energetickou náročnost budovy doloží stavebník k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí **průkazem energetické náročnosti budovy**.

7. Dle ust. § 160 odst. 2 písm. a) stavebního zákona je stavebník povinen **zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby**.
8. Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
9. Na stavbě bude veden dle ust. § 166 stavebního zákona stavební deník.
10. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud to bude nezbytné pro zjištění, zda postupuje v souladu s tímto rozhodnutím.
11. Za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby byla stanovena pouze závěrečná kontrolní prohlídka stavby, která bude provedena po dokončení celé stavby v rámci kolaudačního řízení.

Účastník řízení dle ust. § 27 odst. 1 správního řádu:

- Bytové družstvo Koloredov, IČ 230 26 651, Na Výsluní č.p. 417, 798 58 Čechy pod Kosířem

Odůvodnění:

Dne 17.03.2025 podal stavebník žádost o změnu záměru před dokončením. Dnem podání žádosti bylo zahájeno řízení o povolení změny záměru před dokončením. Žádost byla doplněna podáním ze dne 27.04.2026.

Jedná se o změnu záměru před dokončením, na kterou bylo dne 25.03.2025 vydáno rozhodnutí (stavební povolení) pod č.j. MMFM 66388/2025, které nabylo právní moci dne 26.04.2025.

Dle ust. § 224 odst. 1 stavebního zákona je změnou záměru před jeho dokončením změna v záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem. Dle odstavce 2 citovaného ustanovení pak změnu záměru před dokončením lze realizovat jen na základě povolení. O žádosti stavebníka o změnu záměru před dokončením rozhodne stavební úřad, který záměr povolil. V průběhu předmětné stavby byla stavebníkem navržena změna stavby před jejím dokončením spočívající ve výše popsaných úpravách.

Žádost byla podána na předepsaném formuláři dle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona (dále jen "vyhláška č. 149/2024 Sb."), konkrétně přílohy č. 8 k této vyhlášce.

Stavební úřad v tomto řízení vycházel z těchto podkladů:

- Žádost o změnu záměru před dokončením ze dne 17.03.2026 včetně doplnění žádosti ze dne 27.04.2026;
- Plná moc udělená stavebníkem zmocněnci (zmocněnec Jan Martyčák, IČ 064 42 421, Maxima Gorkého č.p. 411, 738 01 Frýdek-Místek) ze dne 24.11.2025;
- Dokumentace pro změnu záměru před dokončením vložena u záměru pod č. Z/2026/52573;
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 13.04.2026 vyhotovený dálkovým přístupem (LV č. 11927 pro katastrální území Místek);
- Stanovisko společnosti DISTEP a.s., Ostravská 961, 738 01 Frýdek-Místek, zn. VYJ-2025-327 ze dne 06.12.2025, pro správní nebo obdobná řízení stavebního úřadu;
- Závažné stanovisko Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje, Na Bělidle č.p. 724/7, 702 00 Ostrava, č.j. R/2025/232745/2 ze dne 06.01.2026;
- Koordinované vyjádření Magistrátu města Frýdku-Místku, Odboru životního prostředí a zemědělství, Radniční 13, 738 01 Frýdek-Místek, č.j. MMFM 412521/2025 ze dne 22.12.2025;
- Závažné stanovisko Magistrátu města Frýdku-Místku, Odboru životního prostředí a zemědělství, Radniční 13, 738 01 Frýdek-Místek, č.j. MMFM 412809/2025 ze dne 22.12.2025;
- Koordinované závažné stanovisko Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje, územního odboru Frýdek-Místek, Pavlíkova č.p. 2264, 738 01 Frýdek-Místek, č.j. HSOS-515-3/2026 ze dne 30.01.2026.

Stavební úřad vymezil okruh účastníků řízení podle ust. § 182 stavebního zákona s přihlédnutím k dotčení práv vlastníků „sousedních“ nemovitostí a dospěl k závěru, že se změna záměru před dokončením přímo dotkne de-facto práv stejných osob, které byly zahrnuty do okruhu účastníků původního stavebního řízení. Vzhledem k tomu, že se změna záměru může přímo dotknout práv dalších účastníků řízení (krom stavebníků), kteří mají vlastnická či jiná věcná práva k dotčeným a sousedním nemovitostem, nebylo možné dle ust. § 224 odst. 5 stavebního zákona vydat povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

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: **Bytové družstvo Koloředov, IČ 230 26 651, se sídlem Na Výsluní č.p. 417, 798 58 Čechy pod Kosířem (stavebník, který je zároveň vlastníkem stavby, u které je navržena změna dokončené stavby, a pozemků dotčených stavbou parcelních čísel 1820/11 a 1820/72 v katastrálním území Místek).**

Mezi účastníky řízení bylo stavebním úřadem také zahrnuto v souladu s ust. § 182 písm. b) stavebního zákona: **Statutární město Frýdek-Místek, IČ 002 96 643, se sídlem Radniční č.p. 1148, 738 01 Frýdek-Místek (obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn).**

Mezi účastníky řízení byla stavebním úřadem dále zahrnuta v souladu s ust. § 182 písm. c) stavebního zákona: společnost **DISTEP a.s., IČ 651 38 091, se sídlem Ostravská č.p. 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek (oprávněna z věcného práva ke stavbě č.p. 2281 spočívající v užívání části budovy na parcele č. 1820/11, a dále oprávněna z věcného práva k pozemku parc. č. 1820/72 v katastrálním území Místek spočívající v právu zřídit a provozovat rozvodné tepelné zařízení určené pro rozvod tepla a teplé vody, rozvody studené vody a potřebné obslužné zařízení, dále v právu vstupu za účelem provádění potřebných oprav a rekonstrukcí, údržby a kontroly technického stavu rozvodného tepelného zařízení, rozvodů studené vody a potřebného obslužného zařízení, a dále v právu umístění a provozování komunikační sítě k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu rozvodného tepelného zařízení, rozvodů studené vody a obslužného zařízení a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů v rozsahu dle geometrického plánu č. 4431-239/2015).**

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, ořesy, 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 umístěována 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 byla stavebním úřadem mezi účastníky řízení v souladu s ust. § 182 písm. d) stavebního zákona zahrnuta společnost (*vlastník dotčené technické infrastruktury, konkrétně stávajícího teplárenského zařízení*).

Vzhledem k tomu, že se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, byli účastníci řízení zahrnuti podle ust. § 182 písm. d) stavebního zákona identifikováním označením pozemků a staveb evidovaných

v katastru nemovitostí, a to v souladu s ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona. Konkrétně byly do okruhu účastníků řízení zahrnuty osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, a to vlastníci pozemků parcelních čísel 1856/1 (bytový dům č.p. 811), 1856/3, 3054/1, 1820/68, 1820/71, 1820/7, 1820/12 (bytový dům č.p. 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566), 1820/3, 1820/44 (garáž), 1820/45 (garáž), 1820/46 (garáž), 1820/47 (garáž), 1820/48 (garáž), 1820/49 (garáž), 1820/50 (garáž), 1820/51 (garáž), 1820/52 (garáž), 1820/53 (garáž), 1820/54 (garáž), 1820/55, 1820/56 (garáž), 1820/57 (garáž), 1820/58 (garáž), 1820/30 (bytový dům č.p. 1615), 1820/31 (bytový dům č.p. 1616) a 1820/32 (bytový dům č.p. 1617), vše v katastrálním území Místek.

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, kdy se dle ust. § 12 písm. p) stavebního zákona nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plán rozumí zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán a dle písm. q) stejného ustanovení navazující územně plánovací dokumentací se pro územní plán rozumí regulační plán. Regulační plán není pro dané území zpracován.

Na základě uvedeného stavební úřad při posuzování vycházel z těchto podkladů:

- ✓ Územní rozvojový plán;
- ✓ Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a 11 účinné od 21.07.2025 (dále také „ZÚR“) a
- ✓ Územní plán Frýdku-Místku, vydaný Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 08.12.2008 s účinností ode dne 01.01.2009, ve Změně č. 1, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 05.12.2011 s účinností ode dne 01.01.2012, ve Změně č. 2, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 03.09.2012 s účinností ode dne 01.10.2012, ve Změně č. 3, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 27.03.2015 s účinností ode dne 11.04.2015, ve Změně č. 4, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 04.12.2017 s účinností ode dne 20.12.2017, ve Změně č. 5, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 04.03.2020 s účinností ode dne 01.10.2020, ve Změně č. 6, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 16.06.2021 s účinností ode dne 08.07.2021, ve Změně č. 7, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 11.09.2024 s účinností ode dne 26.10.2024 a ve Změně č. 8, vydané Zastupitelstvem města Frýdku-Místku dne 10.09.2025 s účinností ode dne 02.10.2025 (dále také „ÚP“).

Co se týče Územního rozvojového plánu (První územní rozvojový plán), tento byl pořízen a vydán pro celé území státu a vymezuje především záměry mezinárodního, celostátního, či nadregionálního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje. Z uvedeného je zřejmé, že předmětný záměr se nedotýká věcí řešených Územním rozvojovým plánem.

Přezkoumáním souladu záměru se ZÚR, dospěl stavební úřad k závěru, že Územní plán Frýdku-Místku byl uveden do souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Změny č. 11 účinné od 21.07.2025. Vyhodnocení souladu s ZÚR je součástí textové části odůvodnění Změny č. 8 Územního plánu Frýdku-Místku kapitoly D.3. Vyhodnocení souladu Změny č. 8 Územního plánu Frýdku-

Místku se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Stavební úřad proto konstatuje, že v platné ZÚR se posuzovaný záměr věci řešených ZÚR nedotýká.

Dle platného ÚP jsou pozemky parcelních čísel 1820/11 a 1820/72 v katastrálním území Místek zařazeny do zastavěného území, plochy bydlení hromadného (dále jen „plochy BH“). Plochy BH jsou určeny pro bydlení ve vícepodlažních bytových domech, občanské vybavení, veřejná prostranství. Přípustné jsou mimo jiné změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy) a změny v užívání staveb v souladu s přípustným využitím. Přípustné jsou i stavby a zařízení dopravní infrastruktury, např. stavby a zařízení pozemních komunikací funkční třídy C a D, stavby účelových komunikací, odstavné a parkovací plochy pro potřeby obyvatel v dané lokalitě. Dále pak stavby a zařízení technické infrastruktury a stavby doplňkové ke stavbám hlavním.

Podmínky prostorového uspořádání stanovují koeficient zastavění pozemku (KZP) pro stavby ve stabilizovaných plochách max. 0,70. Max. výšková hladina zástavby je u navržených objektů max. 5 NP a obytné podkroví nebo 6 NP bez obytného podkroví.

V textové části ÚP v kapitole D.1.3. Doprava statická – odstavování a parkování automobilů se uvádí, že pro osobní automobily obyvatel bytových domů budovat další kapacity, a to přednostně formou kapacitních halových garáží a parkování v suterénu bytových domů. Stání na terénu, event. boxové garáže řešit jako doplněk.

V textové části ÚP v kapitole F.3. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se mimo jiné uvádí, že v plochách s rozdílným způsobem využití musí stanovené hlavní využití převažovat – pozemky a stavby hlavního využití musí zaujímat minimálně 60 % celkové rozlohy vymezené plochy (bod 5). Ve stabilizovaných plochách, kde je již stanovený KZP překročen, se nové stavby a přístavby stávajících objektů připouštějí za podmínky, že nebude překročen stávající KZP (bod 10).

Posuzovaný záměr změny stavby před dokončením „*Rekonstrukce bývalého technologického objektu na bytový dům, Frýdek-Místek*“ je dle stavebního úřadu v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy BH. Dodrženy jsou i podmínky prostorového uspořádání stanovené v ploše BH, a to max. výšková hladina (max. výška povolené stavby se snižuje na 9 m) a KZP se oproti povolené stavbě snižuje. Navržené parkování v suterénu je beze změny. Na základě uvedeného dospěl stavební úřad k závěru, že předmětný záměr je v souladu s Územním plánem Frýdku-Místku, tj i v souladu s ust. § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Vzhledem k tomu, že Statutární město Frýdek-Místek 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 změny záměru před dokončením byla řádně vyplněna. Stavební úřad také zjistil, že záměr je v působnosti stavebního úřadu. Stavebník podal žádost o povolení změny záměru se všemi náležitostmi dle správního řádu a dle ustanovení § 224 odst. 4 stavebního zákona.

Stavební úřad po prostudování předložené projektové dokumentace zjistil, že změna stavby před dokončením byla zapracována do původní dokumentace v souladu s ustanovením přílohy č. 1 k vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Tato 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.

Stavební úřad dále zjistil, že obecné požadavky na výstavbu jsou pak řešeny v souhrnné technické zprávě a nebylo zjištěno, že by stavební záměr byl v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, konkrétně vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Posouzení počtu parkovacích míst bylo provedeno podle ust. § 7 citované vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a přílohy č. 1 k této vyhlášce. 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 změně záměru vydal závazné stanovisko Magistrát města Frýdku-Místku, Odbor životního prostředí a zemědělství, Radniční 13, 738 01 Frýdek-Místek, č.j. MMFM 412809/2025 ze dne 22.12.2025. Dále vydala závazné stanovisko Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, Na Bělidle 724/7, 702 00 Ostrava, pod č.j. R/2025/232745/2 ze dne 06.01.2026, a rovněž se k záměru vyjádřil Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, územní odbor Frýdek-Místek, Pavlíkova č.p. 2264, 738 01 Frýdek-Místek, a to koordinovaným závazným stanoviskem pod č.j. HSOS-515-3/2025 ze dne 30.01.2026. Předmětným záměrem nebyl dotčen veřejný zájem chráněný žádnými jinými zvláštními právními předpisy. Vzhledem ke kladným závazným stanoviskům dotčených orgánů, které byly bez podmínek, dospěl stavební úřad k závěru, že změna stavebního záměru 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 změnou záměru před dokončením nedochází ke změně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Součástí dokladové části dokumentace je stanovisko vlastníka dotčené veřejné technické infrastruktury, kdy dotčený vlastník byl účastníkem řízení a nevznese ke změně záměru žádné námitky (resp. jeho stanovisko bylo souhlasné). 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 poměřuje ve vzájemných souvislostech.

Vlastníci dotčených a sousedních nemovitostí, kteří by mohli být záměrem, resp. jeho změnou přímo dotčeni, byli zahrnuti do okruhu účastníků řízení. V průběhu řízení mohli uplatňovat námitky či připomínky, ale žádný z účastníků řízení této možnosti nevyužil. Vzhledem k uvedenému dospěl stavební úřad k závěru, že předmětný záměr splňuje požadavky uvedené v ust. § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona.

Stavební úřad opatřením č.j. MMFM 140498/2026 ze dne 06.05.2026 vyrozuměl podle ust. § 188 stavebního zákona účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Ve smyslu ust. § 189 odst. 1 stavebního zákona pak stavební úřad určil účastníkům řízení lhůtu 15 dnů od doručení tohoto vyrozumění, ve které mohli uplatnit své námitky. V této souvislosti stavební úřad účastníky řízení upozornil, že podle ust. § 190 odst. 1 stavebního zákona musí být námitky účastníků řízení uplatněny ve stanovené lhůtě, jinak se k nim nepřihlíží. Dále stavební úřad účastníky řízení poučil o právech vyplývajících jim z ust. § 190 stavebního zákona. V tomto opatření stavební úřad účastníky řízení současně vyrozuměl, že podle ust. § 36 odst. 3 správního řádu mají možnost vyjádřit se k podkladům rozhodnutí a stanovil jim k tomu lhůtu po ukončení shromažďování podkladů do 5 dnů po skončení lhůty pro podání námitek. Stavební úřad účastníkům rovněž sdělil, že při skončení výše uvedené lhůty pro podání námitek bude ukončeno shromažďování podkladů. V této souvislosti stavební úřad současně účastníky řízení upozornil, že toto ustanovení neslouží k tomu, aby se účastníci řízení mohli opětovně vyjádřit k projednávané věci a uplatnit k předmětu řízení nové námitky či připomínky.

Možnost podat námitky anebo se vyjádřit k podkladům rozhodnutí žádný z účastníků řízení ve stanovené lhůtě nevyužil.

Stavební úřad posoudil záměr, resp. změnu záměru podle § 224 v návaznosti na § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy, a tudíž neshledal důvody, které by

bránily povolení změny záměru před jeho dokončením. 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: Bytové družstvo Koloredov, Statutární město Frýdek-Místek, DISTEP a.s. a vlastníci nemovitostí na pozemcích parcelních čísel 1856/1 (bytový dům č.p. 811), 1856/3, 3054/1, 1820/68, 1820/71, 1820/7, 1820/12 (bytový dům č.p. 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566), 1820/3, 1820/44 (garáž), 1820/45 (garáž), 1820/46 (garáž), 1820/47 (garáž), 1820/48 (garáž), 1820/49 (garáž), 1820/50 (garáž), 1820/51 (garáž), 1820/52 (garáž), 1820/53 (garáž), 1820/54 (garáž), 1820/55, 1820/56 (garáž), 1820/57 (garáž), 1820/58 (garáž), 1820/30 (bytový dům č.p. 1615), 1820/31 (bytový dům č.p. 1616) a 1820/32 (bytový dům č.p. 1617), vše v katastrálním území Místek (*tito se dle ust. § 188 odst. 3 stavebního zákona identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí*).

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 01 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 nepřipustné 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 stavební úřad na jeho náklady.

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.

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.

Podle ust. § 188 odst. 4 stavebního zákona se v řízení s velkým počtem účastníků doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě **pouze** vyrozumění o zahájení řízení. **Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům;** ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou.

Rozhodnutí o povolení záměru se doručuje veřejnou vyhláškou dle ust. § 25 odst. 2 správního řádu tak, že se vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který rozhodnutí doručuje, tj. na úřední desce Magistrátu města Frýdku-Místku. Písemnost se zveřejní též

způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce a zveřejnění na webových stránkách Statutárního města Frýdek-Místek, na elektronické úřední desce Magistrátu města Frýdku-Místku (www.frydek-mistek.cz), se písemnost považuje za doručenu.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci povolení záměru ověří projektovou dokumentaci záměru v evidenci elektronických dokumentací.

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 nález 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.

Ing. Šárka Plšková, v.r.
referent oddělení stavebního řádu

Poplatek:

- Správní poplatek byl stanoven dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně položky 18 odst. 4 písm. c) sazebníku správních poplatků s přihlédnutím k ust. § 9 zákona o správních poplatcích ve výši 4.000,-Kč.

Obdrží:

Účastníci řízení: (doporučeně do datové schránky)

1. Bytové družstvo Koloredov, Na Výsluní č.p. 417, 798 58 Čechy pod Kosířem, c, 738 01 Frýdek-Místek, prostřednictvím zmocněnce Jana Martyčáka, IDDS: swb246c, Maxima Gorkého č.p. 411, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
2. Statutární město Frýdek-Místek, Radniční č.p. 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Účastníci řízení: (veřejnou vyhláškou)

3. DISTEP a.s., Ostravská č.p. 961, Místek, 738 01 Frýdek-Místek
4. Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, se identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru – pozemky parcelních čísel 1856/1 (bytový dům č.p. 811), 1856/3, 3054/1, 1820/68, 1820/71, 1820/7, 1820/12 (bytový dům č.p. 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566), 1820/3, 1820/44 (garáž), 1820/45 (garáž), 1820/46 (garáž), 1820/47 (garáž), 1820/48 (garáž), 1820/49 (garáž), 1820/50 (garáž), 1820/51 (garáž), 1820/52 (garáž), 1820/53 (garáž), 1820/54 (garáž), 1820/55, 1820/56 (garáž), 1820/57 (garáž), 1820/58 (garáž), 1820/30 (bytový dům č.p. 1615), 1820/31 (bytový dům č.p. 1616) a 1820/32 (bytový dům č.p. 1617), vše v katastrálním území Místek

Dotčené orgány: (doporučeně)

5. 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
6. Magistrát města Frýdku-Místku, Odbor životního prostředí a zemědělství, Radniční č.p. 13, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
7. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje, Územní odbor Frýdek-Místek, IDDS: spdaive, sídlo: Pavlíkova č.p. 2264, Místek, 738 01 Frýdek-Místek

Hlavní projektant (na vědomí do datové schránky)

8. Ing. arch. Blanka Zlamalová, IDDS: 6hhixy, Olomoucká 55, 785 01 Šternberk