



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 279176/2026
Spisová značka: MMFM_S 52039/2026/OÚRaSŘ/KF
Vyřizuje: Bc. Kateřina Freithová
Telefon: 558 609 240
E-mail: freithova.katerina@frydek-mistek.cz
Datum: 10.09.2026

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"), 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 31.08.2026 podala Ivana Vrástýáková, nar. 13.12.1995, Kunčičky u Bašky č.p. 387, 739 01 Baška (dále jen "stavebník"), a po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona vydává podle § 195, § 197, § 211 a § 212 stavebního zákona stavebního zákona

povolení záměru

s názvem "**Novostavba rodinného domu p.č. 581/2 k.ú. Žabeň**" (dále jen "stavba" nebo "záměr") na pozemku parc.č. 581/2, druh pozemku zahrada, v katastrálním území Žabeň,

a

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

povoluje

připojení sousední nemovitosti na pozemku parc. č. 581/2 na místní komunikaci na pozemcích parc. č. 576/4 a parc. č. 576/2, a to zřízením nového sjezdu v místě a s parametry podle ověřené projektové dokumentace.

Popis stavby:

Záměrem je novostavba samostatně stojícího rodinného domu se zastřešenou terasou na pozemku parc. č. 581/2 v katastrálním území Žabeň, půdorysně tvaru „L“ o maximálních rozměrech 10,5 x 12,75 m. Jedná se o trvalou stavbu pro bydlení o jedné bytové jednotce, s jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, o předpokládané kapacitě až 4 osob. Součástí povolovaného záměru jsou dále splašková kanalizace a odpadní jímka (žumpa), dešťová kanalizace se vsakem a zpevněné plochy pojižděné i pochozí. Maximální výška stavby činí 4,321 m nad úroveň podlahy 1. nadzemního podlaží (±0,000).

Rodinný dům bude umístěn v jihovýchodní části pozemku parc. č. 581/2 v katastrálním území Žabeň tak, že jeho nejmenší odstupová vzdálenost od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 576/4 bude 7,00 m, od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 578/1 bude 2,00 m a od hranice se sousedním pozemkem parc. č. 581/1 bude 2,116 m.

Rodinný dům je navržen jako montovaná dřevostavba systému SIPsCZ. Objekt bude založen na zemních vrutech, na nichž bude uložen nosný rošt z BSH hranolů. Nosné obvodové, vnitřní nosné i střešní konstrukce budou tvořeny panely z OSB desek s tepelněizolačním jádrem z EPS. Podlahová konstrukce bude tvořena panely SIPsCZ tl. 210 mm. Vnitřní nosné stěny budou z panelů tl. nejméně 170 mm a nenosné příčky z panelů tl. nejméně 110 mm, doplněných sádrokartonovým obkladem. Objekt bude zastřešen pultovou střechou se sklonem 8°, tvořenou střešními panely SIPsCZ tl. 270 mm, uloženými na dřevěných vaznicích, s plechovou střešní krytinou. Střešní podhled bude opatřen sádrokartonovým záklopem s požární odolností nejméně EI 15. Obvodové stěny budou z vnější strany opatřeny spojitým nehořlavým záklopem, kontaktním zateplovacím systémem z EPS tl. 200 mm, výztužnou vrstvou a silikonovou omítkou. Vnitřní strana obvodových stěn bude chráněna sádrokartonovou konstrukcí s požární odolností EI 15.

Dispozičně bude objekt obsahovat obývací prostor s kuchyní, dva pokoje, ložnici, technickou místnost, koupelnu, WC, domácí dílnu, chodbu a zádveří. Součástí záměru bude krytá terasa, zvětrání s přístupovým schodištěm.

Parametry stavby:

▪ Počet bytových jednotek	1, dispozice 4+kk
▪ Zastavěná plocha rodinného domu	143,81 m ²
▪ Obestavěný prostor rodinného domu	620 m ³
▪ Podlahová plocha rodinného domu	117,04 m ²
▪ Zastavěná plocha terasy	26,50 m ²
▪ Zpevněné plochy	124,95 m ²

Rodinný dům bude zásobován vodou z veřejného vodovodu novou vodovodní přípojkou PE 100 RC DN 32 v délce 11,75 m. Elektrická energie bude zajištěna napojením na distribuční síť NN. Vytápění bude řešeno tepelným čerpadlem vzduch-voda v kombinaci s teplovodním podlahovým vytápěním; příprava teplé vody elektrickým hybridním bojlerem. Větrání objektu bude nucené, zajištěné centrální větrací jednotkou se zpětným získáváním tepla. Napojení na plynovod se nenavrhuje. Splaškové odpadní vody budou odváděny kanalizací PVC DN 150 délky 6,699 m do bezodtokové plastové jímky o objemu 10 m³. Srážkové vody ze střechy budou odváděny dešťovou kanalizací KG DN 125 do retenční nádrže o objemu 3 m³ a následně do vsakovacího zařízení se šterkovou výplní o retenčním objemu nejméně 3,6 m³ a vsakovací ploše nejméně 12 m² a zasakovány do vod podzemních. Srážkové vody ze zpevněných ploch budou odváděny do okolních zelených ploch. Akumulovaná voda bude částečně využita pro zálivku.

Dopravní napojení záměru je řešeno novým sjezdem z místní komunikace na pozemku parc. č. 576/4 a 576/2 na sousední pozemek parc. č. 581/2 v katastrálním území Žabeň. Parkování osobního vozidla bude zajištěno na vlastním pozemku.

Součástí stavebního záměru jsou i vodovodní přípojka, odběrné elektrické zařízení a sjezd – tyto stavby jsou drobnými stavbami nevyžadující povolení stavebního úřadu. Oplocení není projektovou dokumentací záměrou řešeno.

Všechny v rozhodnutí uváděné pozemky se nachází v katastrálním území Žabeň, a proto v dalším textu rozhodnutí nebude stavební úřad příslušnost ke katastrálnímu území dále uvádět.

Vymezení území dotčeného vlivem záměrem:

Území dotčené vlivy záměru se podle § 211 odst. 1 písm. f) stavebního zákona vymezuje pozemky parcelních čísel 580, 581/1, 579, 578/1, 576/4, 585/2, 573/2 a 576/2 v katastrálním území Žabeň.

K záměru bylo vydáno Magistrátem města Frýdku-Místku, odborem životního prostředí a zemědělství Jednotné environmentální stanovisko ze dne 24.08.2026 pod č.j. MMFM 267461/2026, které bylo vydáno na místo správních úkonů:

1. Stanovisko k umístění a povolení stavby podle § 104 odst. 3 vodního zákona.
2. Souhlas se zásahem do krajinného rázu podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny.

3. Dle § 9 odst. 8 písm. a) zákona o ochraně ZPF souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o výměře 450 m² na části pozemku parc. č. 581/2, druh pozemku zahrada, k. ú. Žabeň, pro účely realizace záměru pod názvem „Rodinný dům“ s plochou odnímanou pro rodinný dům a související zpevněné a manipulační plochy. Trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude provedeno na části pozemku parc. č. 581/2, k. ú. Žabeň, tak, jak je zakresleno v grafické příloze k tomuto jednotnému environmentálnímu stanovisku.

Podmínky pro umístění, provedení a užívání záměru a pro provedení a užívání připojení:

1. Záměr bude umístěn a proveden podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem. Dokumentaci zpracoval autorizovaný projektant Ing. Dušan Kolek, ČKAIT 1102253; vypracovala Adéla Čubová, datum 03/2026. Změnu záměru před jeho dokončením lze provést pouze v souladu se stavebním zákonem.
2. Prostorová poloha rodinného domu bude před zahájením jeho provádění vytyčena osobou oprávněnou vykonávat zeměměřické činnosti. Vytyčením musí být ověřeno zejména dodržení umístění rodinného domu v odstupových vzdálenostech od hranic sousedních pozemků stanovených v rozhodnutí a ověřené projektové dokumentaci.
3. Před zahájením prací je stavebník povinen zajistit vytyčení všech podzemních i nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození. Pro napojení, přiblížení, souběhy a křížení se sítěmi technické infrastruktury platí jak ČSN 73 6005, ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., tak soubory podmínek majitelů a provozovatelů těchto sítí vyplývajících ze stanovisek, zejména pak ze stanoviska pro povolení stavby společnosti **GasNet, s.r.o.** ze dne 21.08.2026 pod zn. 5003642678; stanoviska k povolení záměru společnosti **Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.** ze dne 18.8.2026 pod zn. 9773/V020061/2026/FO; ID stavby: 051550, vyjádření k projektové dokumentaci ke stavbě společnosti **ČEZ Distribuce, a.s.** ze dne 6. 8. 2026 pod zn. 001180758998. Respektovány musí být rovněž stávající přípojky na inženýrské sítě.
4. Podmínky jednotného environmentálního stanoviska Magistrátu města Frýdku-Místku, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 24. 8. 2026, č. j. MMFM 267461/2026, k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“):
 - a) Jako podmínka nezbytná k zajištění ochrany ZPF podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF se stanoví, že před zahájením stavebních prací bude z plochy trvalého odnětí zemědělské půdy na pozemku parc. č. 581/2 provedena skrývka kulturní vrstvy půdy – orniční vrstvy – do hloubky přibližně 0,30 m. Sejmutá orniční vrstva bude po dobu výstavby krátkodobě uložena na deponii na vhodném místě na pozemku parc. č. 581/2. Po ukončení výstavby bude využita ke zúrodnění zbývající nezastavěné části tohoto pozemku. V souladu s § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů, musí být skrývka chráněna před zaplevelením, erozí, odnosem, znečištěním a odcizením. O činnostech souvisejících se skrývkou bude podle § 14 odst. 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb. veden protokol, ve kterém bude zaznamenán objem skrývky, její uložení a rozprostření a dále způsob její ochrany a ošetřování.
 - b) Jako podmínka nezbytná pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině podle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF se stanoví, že srážkové vody budou řešeny v souladu s návrhem předloženým v žádosti a ověřenou projektovou dokumentací; zejména bude provedena retenční nádrž a vsakovací zařízení o parametrech uvedených ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Srážkové vody nesmějí být sváděny na sousední pozemky ani na místní komunikaci.
5. Při zřízení, provedení a užívání sjezdu budou dodrženy podmínky vyplývající z vyjádření Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje, územního odboru Frýdek-Místek, dopravního inspektorátu Frýdek-Místek, k připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci podle § 10 odst. 5 zákona o pozemních komunikacích, ze dne 12. 8. 2026, č. j. KRPT-216302-2/ČJ-2026-070206, a to:
 - a) Sjezd bude proveden tak, aby byly trvale zachovány rozhledové poměry a aby vyhovoval předpokládanému způsobu užívání, zejména únosností, šířkou a kvalitním bezprašným povrchem. Stavební uspořádání sjezdu musí zamezit stékání srážkových vod na místní komunikaci a jejímu znečištění. Současně musí být dodrženy podmínky § 12 vyhlášky č.

104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

- b) Rozhledový trojúhelník bude řešen v souladu s čl. 12.8 ČSN 73 6110. Jeho vrchol na výjezdu ze samostatného sjezdu bude ve vzdálenosti 2,00 m od vnější hrany přilehlého jízdního pruhu nebo pásu. V ploše rozhledového trojúhelníku nesmí být umístěna ani ponechána překážka vyšší než 0,75 m nad úrovní jízdního pruhu nebo pásu a sjezdu. Příпустné jsou pouze ojedinělé překážky šířky nejvýše 0,15 m, jsou-li jejich vzájemné vzdálenosti větší než 10 m.
 - c) Oplocení nebo jiné ohrazení pozemku nesmí svými parametry omezovat rozhled v místě sjezdu. Bude-li zřízena vjezdová brána, vrata nebo závora, musí se otevírat směrem do pozemku parc. č. 581/2 a musí být umístěna tak, aby vozidlo, včetně nejdelšího vozidla předpokládaného pro obsluhu nemovitosti, při vjezdu nebo výjezdu nevytvářelo překážku na místní komunikaci.
 - d) Zeleň v místě připojení bude v nezbytném rozsahu odstraněna nebo upravena a po celou dobu užívání sjezdu udržována tak, aby nedošlo ke zhoršení rozhledových poměrů. Nová výsadba zeleně nesmí rozhledové poměry omezit. Provedením a užíváním sjezdu ani umístěním oplocení, výsadbou nebo úpravou zeleně nesmí dojít ke zhoršení nebo omezení rozhledových polí na stávajících samostatných připojeních sousedních nemovitostí ani na účelových komunikacích v místě jejich připojení na pozemní komunikaci.
 - e) Podmínky podle písmen a) až d) musí být dodržovány po celou dobu užívání připojení sousední nemovitosti.
6. Stavebník zajistí, aby daný záměr, který bude umístěn v CHLÚ Čs. část Hornoslezské pánve v ploše „C10“, byl zajištěn dle normy ČSN 73 0039 (Navrhování objektů na poddolovaném území) na IV. skupinu stavenišť.
7. Stavbu rodinného domu lze užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí. Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí bude podána až po dokončení záměru v rozsahu umožňujícím řádné a bezpečné užívání rodinného domu, zejména po zajištění trvalého dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, připojení na vodovod a elektrickou energii, zajištění odvádění splaškových odpadních vod, nakládání se srážkovými vodami a splnění požadavků požární bezpečnosti stavby. K žádosti budou přiloženy doklady vyžadované stavebním zákonem a jinými právními předpisy.
8. Stavebník je povinen strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud to bude nezbytné pro zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s tímto rozhodnutím.

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

Ivana Vrstýáková, nar. 13.12.1995, Kunčičky u Bašky č.p. 387, 739 01 Baška

Odůvodnění:

Dne 31. 8. 2026 podal stavebník žádost o povolení záměru; tímto dnem bylo zahájeno řízení o povolení záměru. Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

Žádost byla podána na předepsaném formuláři podle vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. Stavebník současně požádal o vydání povolení záměru ve zrychleném řízení.

Podle § 212 odst. 1 stavebního zákona vydá stavební úřad povolení stavby nebo zařízení jako první úkon v řízení, pokud jsou splněny podmínky stanovené tímto ustanovením. Stavební úřad ověřil, že obec Žabeň má účinný územní plán a že posuzovaný záměr je s jeho požadavky v souladu.

Předmětem žádosti je novostavba rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, včetně podmiňujících a doplňkových staveb a zařízení. S ohledem na charakter, rozsah a kapacitu záměru nejde o záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí. Ze závazného stanoviska Magistrátu města Frýdku-Místku ze dne 24. 8. 2026 ani z koordinovaného vyjádření Magistrátu města Frýdku-Místku ze dne 24. 8. 2026, nevyplynula potřeba povolení výjimky ani stanovení odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Souhlas se zásahem do krajinného rázu obsažený v jednotném environmentálním stanovisku není takovou výjimkou ani odchýlným postupem. Stavební úřad dále ověřil, že stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním

výkresu dokumentace. Záměr současně splňuje požadavky podle § 193 stavebního zákona, jak je rozvedeno v dalších částech odůvodnění tohoto rozhodnutí. Stavební úřad proto shledal, že podmínky pro vydání povolení záměru ve zrychleném řízení jsou splněny.

Hlavní stavbou je rodinný dům, který je jednoduchou stavbou podle přílohy č. 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Záměr proto vyžaduje povolení podle § 171 stavebního zákona. Stavby sjezdu, rozvody mimo budovu nevyžadují povolení stavebního úřadu a nejsou předmětem rozhodnutí, jelikož se jedná o stavby drobné podle přílohy č. 1 stavebního zákona. Sjezd je drobnou stavbou podle přílohy č. 1 stavebního zákona; připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci se však povoluje tímto rozhodnutím podle § 10 odst. 4 zákona o pozemních komunikacích

Stavební úřad v tomto řízení vycházel z těchto podkladů:

- žádost o vydání povolení stavby nebo zařízení ze dne 31.08.2026 včetně doplnění ze dne 9.9.2026;
- výpisy z katastru nemovitostí opatřené dálkovým přístupem;
- projektová dokumentace záměru včetně dokladové části obsahující:
- závazné stanovisko Magistrátu města Frýdku-Místku (jednotné environmentální stanovisko) ze dne 24.08.2026 pod č.j. MMFM 267461/2026;
- koordinované vyjádření Magistrátu města Frýdku-Místku z 24.08.2026 s č.j. MMFM 267462/2026;
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje ze dne 27. 8. 2026 pod č.j. KHSMS 49782/2026/FM/HOK;
- vyjádření k připojení sousední nemovitosti k místní komunikaci Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje, územní odbor Frýdek-Místek, dopravní inspektorát Frýdek-Místek ze dne 24.08.2026 pod č.j. KRPT-292318-4/ČJ-2024-070206;
- vyjádření o poloze sítě elektronických komunikací CETIN a.s. ze dne 6. 8. 2026 pod č.j. 212399/26;
- stanovisko pro povolení stavby společnosti GasNet, s.r.o. ze dne 21.08.2026 pod zn. 5003642678;
- stanovisko k povolení záměru společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s. ze dne 18.8.2026 pod zn. 9773/V020061/2026/FO; ID stavby: 051550;
- vyjádření vlastníka veřejné dopravní infrastruktury k možnosti a způsobu napojení na místní komunikaci Obec Žabeň ze dne 13. 8. 2026 s č.j: Zab 746/2026;
- vyjádření k projektové dokumentaci ČEZ Distribuce, a.s. z 8. 2026 pod zn. 001180758998;
- vyjádření Obvodního báňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, s Č.j. SBS 50488/2026/OBÚ-05 ze dne 7.9.2026;
- vyjádření Policie České republiky, Dopravní inspektorát Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje, Územního odboru Frýdek-Místek jako dotčený orgán příslušný k uplatnění závazného stanoviska k zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích v rámci řízení podle dle § 10 odst. 5 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších změn a doplnění, č. j. KRPT-216302-2/ČJ-2026-070206 ze dne 12. srpna 2026;
- Souhlas se záměrem na situačním výkrese: Ivana Vrastyáková, Obec Žabeň, ČEZ Distribuce, a. s., ČSOB Hypoteční banka, a.s., Jiří Kamenický, Eva Vaňásková, Ing. Igor Klimunda, Ing. Milan Klimunda, Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., Marie Kučerová, Ing. Zdeněk Tyleček.

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) a c) stavebního zákona **Ivanu Vrastyákovou** (*stavebník a vlastník pozemku, na kterém má být záměr uskutečněn parc.č. 581/2*).

Mezi účastníky řízení bylo stavebním úřadem také zahrnuto v souladu s ust. § 182 písm. b) a d) stavebního zákona: **Obec Žabeň** (*obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn a osoba, jejíž vlastnické k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno – vlastník sousedního pozemku parc.č. 576/4 a vlastník místní komunikace na tomto pozemku*). Mezi účastníky řízení byli stavebním úřadem také zahrnuti v souladu s ust. § 182 písm. c) stavebního zákona: **ČSOB Hypoteční banka, a.s.,** (*věcné právo k pozemku parc. č. 581/2 – zástavní právo smluvní*).

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 pronikajícími imisemi z výstavby a užívání záměru, zejména jako zvýšeným hlukem, prachem, zvýšenou intenzitou dopravy, zasakováním vod, aj. Vzhledem k těmto skutečnostem byli stavebním úřadem mezi účastníky řízení v souladu s ust. § 182 písm. d) stavebního zákona zahrnuti: **ČEZ Distribuce, a. s.** (vlastník technické infrastruktury, v jehož ochranném pásmu bude stavba prováděna a na jehož distribuční soustavu bude záměr novým EOZ napojen); **Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.** (vlastník technické infrastruktury-vodovodu, v jehož ochranném pásmu bude stavba prováděna a na jehož vodovod bude stavba nově napojena; Obec Žabeň (vlastník dopravní infrastruktury-místní komunikace, na kterou bude stavební pozemek připojen novým sjezdem, vlastník sousedního pozemku parc.č. 576/4, který hraničí s pozemkem stavby) , **Jiří Kamenický** (vlastník sousedního pozemku, který hraničí s pozemkem stavby, tj. pozemku parcelní číslo 581/1 A PARC.Č. 580); **Ing. Igor Klimunda, Ing. Milan Klimunda** (vlastníci sousedního pozemku, tj. pozemku parcelní číslo 573/2), **Marie Kučerová, Ing. Zdeněk Tyleček** (vlastníci sousedního pozemku, který hraničí s pozemkem stavby, tj. pozemku parcelní číslo 585/2), **Eva Vaňásková** (vlastník sousedního pozemku, který hraničí s pozemkem stavby, tj. pozemku parcelní číslo 578/1 a parcelní číslo 579)

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.

Stavební úřad posoudil připojení pozemku parc. č. 581/2 v katastrálním území Žabeň zřízením sjezdu z místní komunikace na pozemcích parc. č. 576/4 a 576/2 podle § 10 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. K žádosti byla doložena vyjádření vlastníka dotčené místní komunikace - obce Žabeň, čj. Zab 746/2026 ze dne 13. 8. 2026, která s navrženým napojením souhlasí, a Policie České republiky, čj. KRPT-216302-2/ČJ-2026-070206 ze dne 12. 8. 2026, která k připojení nemá námitek při dodržení stanovených podmínek.

Z výkresu C.4 - Situace sjezdu vyplývá, že sjezd je navržen v šířce 4,00 m, která umožňuje plynulé odbočení vozidel z místní komunikace a výjezd na ni. Dotčená místní komunikace je jednosměrná; rozhledové poměry jsou proto posouzeny ve směru dovoleného provozu. V místě sjezdu je vymezen rozhledový trojúhelník s rozhledovou vzdáleností 35 m pro návrhovou rychlost 50 km/h a v jeho ploše nejsou navrženy překážky bránící rozhledu. Policie České republiky po posouzení předložené projektové dokumentace potvrdila, že navržené řešení odpovídá požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu.

Sjezd bude proveden jako zpevněná plocha ze zatravněvací dlažby na podkladních vrstvách z drčeného kameniva v celkové tloušťce 480 mm. Je navržen v příčném spádu 2 % směrem od místní komunikace, takže nedojde ke stékání srážkových vod na komunikaci ani k jejímu znečištění. Propustek není součástí sjezdu. Navržené připojení tak splňuje podmínky § 12 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 104/1997 Sb. Stavební úřad proto shledal připojení přípustným a v souladu s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu.

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.

Územní rozvojový plán, ve znění Změny č. 2 Územního rozvojového plánu (dále jen „ÚRP“), je účinný od 25.08.2026. Záměr leží mimo plochy a koridory vymezené v ÚRP a není s ním tedy v rozporu.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a a 8b a ve znění Změny č. 11 (dále také „ZÚR“) jsou účinné od 21.07.2025.

Obec Žabeň je zařazena do rozvojové oblasti OB2 Metropolitní rozvojová oblast Ostrava. Záměr neleží v rozvojové ose ani ve specifické oblasti vymezené v ZÚR. Záměr neleží ani v zastavitelné či transformační ploše ani koridoru ani nezasahuje do územního systému ekologické stability vymezeného v ZÚR. Záměr se nachází v oblasti specifických krajín beskydského podhůří Frýdek-Místek (F-02), záměr nemá vliv na cílové kvality krajiny. Záměr neleží v plochách a koridorech vymezených v ZÚR pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani v ploše vymezené v ZÚR pro asanaci. Záměr není v ZÚR zařazen mezi stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Záměru se netýkají požadavky ZÚR na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Záměru se netýkají požadavky na kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ani plochy a koridory územních rezerv vymezené v ZÚR. Záměru se netýkají plochy ani koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, ani pořadí provádění změn v území stanovené v ZÚR. Záměr tedy není v rozporu se ZÚR.

Územní plán Žabeň, ve znění změny č. 1 Územního plánu Žabeň (dále také „územní plán“) účinný od 20.11.2024. Dle územního plánu se pozemek p. č. 581/2, 576/4, 576/2 k. ú. Žabeň nachází v zastavěném území v ploše smíšené obytné všeobecné SU. Hlavním využitím plochy SU jsou mimo jiné pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav. Přípustným využitím je mimo jiné dopravní a technická infrastruktura. Územním plánem jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu – ulicová struktura zástavby, samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy, výšková hladina zástavby max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím, zastavěnost stavebních pozemků max. 20%. Do procenta zastavěnosti stavebních pozemků se započítávají všechny zastavěné plochy všech staveb na pozemku, do procenta zastavěnosti se započítávají pouze stavby – budovy, které jsou zapsány v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Další stavby, které 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 obci v zastavěném území i zastavitelných plochách.

Z hlediska funkčního využití je záměr v souladu s územním plánem, záměr je v souladu s funkčním využitím plochy smíšené obytné všeobecné SU. Posuzovaný záměr respektuje také stanovené maximální procento zastavění. Zastavěnost pozemku p. č. 581/2 k. ú. Žabeň o výměře 900 m² je dle projektové dokumentace 170,31 m² (RD 143,81 m², terasa 26,5 m², zpevněné plochy se nezapočítávají), tj. 18,9 %, výpočet zastavěnosti je 170,31/900=0,189. Záměr nepřekračuje maximální výškovou hladinu zástavby (objekt je jednopodlažní s pultovou střechou).

Regulační plán není v této lokalitě vydán. Podmínky nejsou stanoveny.

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 náležitostmi 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.

Stavební úřad přezkoumal soulad záměru s požadavky vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a dospěl k závěru, že jsou splněny, zejména: parkování je zajištěno na stavebním pozemku (§ 7). Pozemek je pro umístění stavby rodinného domu způsobilý (§ 10), umístění stavby respektuje

charakter zástavby, stavební čáru i požadovaný odstup od hranic pozemků (§ 11); minimální odstupová vzdálenost 2 m je dodržena. Řešení technické infrastruktury odpovídá § 12 vyhlášky. Z projektové dokumentace vyplývá splnění požadavků na mechanickou odolnost a stabilitu stavby (§ 16), její zakládání (§ 17), větrání (§ 19), ochranu před bleskem (§ 26) a ochranu před spadem sněhu a stékáním vody (§ 27). Žumpa je navržena jako vodotěsná, bez možnosti odtoku a s odvětráním; její objem odpovídá návrhovému počtu připojených obyvatel, spotřebě vody a cyklu vyprazdňování. Řešení zároveň umožňuje budoucí připojení stavby na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod (§ 42). Záměr proto vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 odst. 1 písm. d) stavebního zákona z hlediska jeho souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy. Z podkladů řízení, zejména z projektové dokumentace a vyjádření dotčených orgánů, zjistil, že záměr je z tohoto hlediska přípustný. Jednotným environmentálním stanoviskem Magistrátu města Frýdku-Místku ze dne 24. 8. 2026 byl záměr shledán přípustným z hlediska ochrany vod, ochrany přírody a krajiny a ochrany zemědělského půdního fondu. Stanovisko současně zahrnuje souhlas s trvalým odnětím 450 m² zemědělské půdy ze ZPF a stanoví podmínky ochrany skřívky orniční vrstvy a nakládání se srážkovými vodami; tyto podmínky byly převzaty do výrokové části rozhodnutí. Splaškové odpadní vody budou do doby realizace veřejné kanalizace odváděny do žumpy; po zprovoznění veřejné kanalizační sítě bude rodinný dům na tuto síť napojen. Koordinovaným vyjádřením Magistrátu města Frýdku-Místku ze dne 24. 8. 2026 byl záměr vyhodnocen jako přípustný z hlediska ochrany dřevin a zájmů chráněných zákonem o myslivosti. Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje závazným stanoviskem ze dne 27. 8. 2026 s projektovou dokumentací souhlasila; s ohledem na navržené nucené větrání a akustické parametry a umístění tepelného čerpadla nepředpokládá překročení hygienických limitů hluku. Policie České republiky, dopravní inspektorát, ve vyjádření ze dne 12. 8. 2026, nevznesla námitky k připojení pozemku sjezdem na místní komunikaci. Její požadavky k bezpečnosti a plynulosti provozu, zejména k rozhledovým poměrům, provedení sjezdu, oplocení a zeleni, byly rovněž zahrnuty do podmínek výrokové části rozhodnutí. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že záměr není v rozporu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy. K záměru bylo doloženo vyjádření Obvodního baňského úřadu pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého ze dne 7.9.2026, kdy z hlediska veřejných zájmů chráněných OBÚ je záměr, za splnění podmínky stanovené v bodě II. přípustný. Podmínka, týkající se zajištění záměru podle normy pro navrhování objektů na poddolovaném území na IV. skupinu stavenišť. Jedná se o záměr na území, které je zařazeno do plochy „C10“, kde jsou předpokládány vlivy důlní činnosti v CHLÚ Čs. část Hornoslezské pánve a stanovena ochrana ložiska (CHLU).

Stavební úřad posoudil předmětný záměr rovněž dle ust. § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu a po přezkoumání projektové dokumentace zjistil, že přístup a příjezd ke stavbě bude zajištěn připojením sousední nemovitosti na místní komunikaci na pozemcích parc. č. 576/4 a parc. č. 576/2, a to zřízením nového sjezdu v místě a s parametry podle ověřené projektové dokumentace. Stavební úřad dále zjistil, že napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno pomocí nové vodovodní přípojky na stávající vodovodní řad a elektrickým odběrným zařízením na distribuční soustavu v elektroenergetice. Sítě elektronických komunikací v zájmovém území nejsou, distribuční soustava plynárenská a její ochranné pásmo nebude povolovaným záměrem dotčena. 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 dále posoudil předmětný záměr podle § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona z hlediska ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace. Stavebnímu úřadu nejsou známy žádné skutečnosti, pro které by povolením záměru mohlo dojít k nepřiměřenému zásahu do práv nebo právem chráněných zájmů účastníků řízení. Stavební úřad proto dospěl k závěru, že záměr je s ochranou těchto práv a zájmů v souladu.

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: Ivana Vrstýáková, Obec Žabeň, ČEZ Distribuce, a. s., ČSOB Hypoteční banka, a.s., Jiří Kamenický, Eva Vaňásková, Ing. Igor Klimunda, Ing. Milan Klimunda, Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., Marie Kučerová, Ing. Zdeněk Tyleček.

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 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 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 zastižen, 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.

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. Dobu 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.

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

Další poučení:

Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav stanovují ustanovení § 160 až § 169 stavebního zákona.

Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který zajistí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Bude-li stavba prováděna svépomocí, je stavebník u stavby pro bydlení povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

Splnění požadavků na energetickou náročnost budovy doloží stavebník k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí průkazem energetické náročnosti budovy.

Bc. Kateřina Freithová
referent oddělení stavebního řádu

Příloha:

- Koordinační situační výkres C.3

Poplatek:

- Správní poplatek dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, byl stanoven dle sazebníku správních poplatků ve výši 4.500,- Kč.

Obdrží:Účastníci řízení:

1. Ivana Vrástýáková, IDDS: vrygeeb trvalý pobyt: Kunčičky u Bašky č.p. 387, 739 01 Baška
2. Obec Žabeň, IDDS: h3nbvg3 sídlo: Žabeň č.p. 62, 739 25 Sviadnov
3. ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy, sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2
4. ČSOB Hypoteční banka, a.s., IDDS: 5azegu5, sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice
5. Jiří Kamenický, Ječmínkova č.p. 535/80, Nová Bělá, 724 00 Ostrava 24
6. Eva Vaňásková, Žabeň č.p. 105, 739 25 Sviadnov
7. Ing. Igor Klimunda, IDDS: mi3zt4z, trvalý pobyt: Záříčí č.p. 888, 739 21 Paskov
8. Ing. Milan Klimunda, IDDS: q8euytv, trvalý pobyt: Fučíkova č.p. 830, 739 21 Paskov
9. Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., IDDS: 4x9f9pv, 28. října 1235/169, Ostrava 9
10. Marie Kučerová, Wolkerova č.p. 1596, Místek, 738 01 Frýdek-Místek 1
11. Ing. Zdeněk Tyleček, IDDS: t8jbimj, Karla Pokorného č.p. 1355/61, Poruba, 708 00 Ostrava 8

Dotčené orgány státní správy:

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. Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého, IDDS: da5adv2, sídlo: Veleslavínova č.p. 18, 702 00 Ostrava 2
14. Magistrát města Frýdku-Místku, Odbor životního prostředí a zemědělství, Radniční č.p. 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Hlavní projektant:

15. Ing. Dušan Kolek, ČKAIT 1102253, ID DS: 896sr84

- *zveřejnění na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání*