

Odbor Krajský stavební úřad
Oddělení stavebního řádu

Dle rozdělovníku

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
21. 01. 2026	Ing. Jitka Strnadlová	KUZL 6458/2026	KUSP 69617/2025 KSÚ-Str

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor Krajský stavební úřad (dále jen „odbor KSÚ“), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. e) a dle § 34 odst. a) bod 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudil v řízení o povolení stavby dle § 193 stavebního zákona a dle § 9b až § 9d zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon EIA“), žádost o povolení stavby, kterou dne 30. 07. 2025 podali

Ing. Iva Fryštáková, nar. 27. 03. 1980, Profesora Vojtěcha Tučka 3454, 767 01 Kroměříž,
Radek Fryšták, nar. 26. 08. 1979, Profesora Vojtěcha Tučka 3454, 767 01 Kroměříž,
oba zast. Ing. arch. Jaroslav Klega, nar. 02. 03. 1988, U Jana 266, 725 29 Ostrava (dále jen „stavebníci“)

a na základě tohoto posouzení

I. podle § 197 a § 211 stavebního zákona

povoluje záměr

**„Novostavba rodinného domu s garáží,
zahradní wellness, zpevněných ploch, inženýrských sítí, oplocení“**

na poz. parc. č. 790/26 (orná půda), 790/27 (orná půda) a 790/65 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž (dále jen „stavba“ nebo „záměr“), kterou podali. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení stavby (dále jen „řízení“), které je podle § 3 zákona EIA navazujícím řízením.

Popis stavby:

SO 01 Rodinný dům

Rodinný dům je řešen jako samostatně stojící, dvoupodlažní, zděný (systém Porotherm, objekt bude zateplen) s plochou střechou o max. výšce +6,75 m od ±0,00. Půdorysný tvar je nepravidelný, o max. rozměrech 22,51 m x 20,57 m.

1.NP obsahuje: 001 – zádveří, 002 – chodbu se schodištěm do 2.NP, 003 – obývací pokoj, 004 – kuchyň, 005 – ložnici, 006 – šatnu, 007 – koupelnu, 008 – pracovnu, 009 – technickou místnost,

010 – WC, 011 – šatnu, 012 – garáž, 013 – hobby sklad, 014 – chodbu, 015 – WC, 016 – zahradní sklad

2.NP obsahuje: 201 – chodbu, 202 – pokoj, 203 – koupelnu, 204 – WC, 205 – pokoj, 206 – pokoj, 207 - terasu

Vytápění bude řešeno podlahovým topením s tepelným čerpadlem vzduch-voda VIESSMAN – VITOCAL 222 S – D16 o max. výkonu 11,2 kW. Pro ohřev TUV slouží systém tepelného čerpadla se zásobníkem o objemu 210 l, současně bude osazena akumulární nádoba o objemu 300 l. V domě bude řešena rekuperace ComforAir Q350 TR. Dalším tepelným zdrojem je krbová vložka na dřevo o výkonu 10 kW.

Vzdálenost navrhované novostavby RD od hranic sousedních pozemků:

- od hranice s poz. parc. č. 790/28 RD umístěn ve vzdálenosti 3,00 m
- od hranice s poz. parc. č. 790/25 RD umístěn ve vzdálenosti 11,60 m
- od hranice s poz. parc. č. 790/65 RD umístěn ve vzdálenosti 4,27 m

Zastavěná plocha RD: 316,01 m²
Obestavěný prostor RD: 1 640,00 m³
Podlahová plocha RD: 290,19 m²

Rodinný dům bude napojen na inženýrské sítě stávajícími přípojkami elektro, dešťové a splaškové kanalizace a novou přípojkou vody. Stávající přípojka vody pro parcelu 790/26 bude zrušena – zaslepením, vodoměr bude demontován, budou demontovány všechny povrchové znaky (dle požadavků VaK Kroměříž, a. s.). Srážkové vody ze střechy budou sváděny do akumulčně-retenční nádrže, odkud bude hlídáním hladiny v případě naplnění nádrže odčerpáváno a rozstřikováno do zatravnění, pokud

dojde k zaplnění nádrže následně regulovaným odtokem budou vody svedeny do vsakovacího objektu, při zahlcení tohoto objektu vzhledem k nepříznivým podmínkám vsakování dle EIA, dojde k přetoku do dešťové kanalizační přípojky na hranici pozemku investora, dešťové vody budou z akumulčně retenční nádrže vypouštěny regulovaným odtokem 0,5 l/s. Přípojka vody a likvidace dešťových vod jsou objektem SO 07.

SO 02 Zahradní wellness

Objekt zahradního wellness je řešen jako samostatně stojící, jednopodlažní, zděný (systém Heluz a Porotherm, bez zateplení) s plochou střechou o výšce +3,10 m od ±0,00. Půdorysný tvar je obdélníkový, o rozměrech 4,90 m x 11,57 m.

1.NP obsahuje: 018 – zádveří, 019 – WC, 020 – odpočívárna, 021 – ochlazovna, 022 - sauna

Zahradní wellness nebude trvale vytápěn, bude řešeno temperování v zimních měsících elektrickým podlahovým vytápěním.

Vzdálenost navrhované novostavby zahradního wellness (ZW) od hranic sousedních pozemků:

- od hranice s poz. parc. č. 790/32 ZW umístěn ve vzdálenosti 2,00 m
- od hranice s poz. parc. č. 790/25 ZW umístěn ve vzdálenosti 2,00 m

Zastavěná plocha ZW: 56,69 m²
Obestavěný prostor ZW: 205,00 m³
Podlahová plocha ZW: 33,96 m²

Zahradní wellness bude napojen na rozvody elektřiny, vody a kanalizace (dešťové a splaškové) rodinného domu.

SO 03 Zpevněné plochy

Jedná se o plochy pro příjezd osobních automobilů (2 sjezdy) a vstup do objektu, terasa na JZ straně pozemku, okolo wellness a bazénu. Okolo bazénu bude zpevněná plocha řešena dřevo-plastovým roštem, zpevněné plochy pro přístup a příjezd do objektu budou provedeny z betonové dlažby/případně hlazeného betonu. U terasy a chodníky okolo domu a wellness budou provedeny z keramické dlažby na plastových terčích. Přímě před objektem je prostor pro parkování 2 osobních automobilů, další 3 parkovací stání jsou na pozemku vedle objektu RD. Celková plocha těchto zpevněných ploch je navržena 185,50 m².

SO 04 Drátěné oplocení a SO 05 Čelní (uliční) oplocení

Drátěné oplocení – bude mít základy provedeny z betonových patek cca v osově vzdálenosti 2,5 m, do těchto patek budou zabetonovány ocelové sloupky, ke kterým bude kotveno drátěné pletivo. Celková délka stavby je 115 m, výška cca 1,50 m stupňovitě v závislosti na sklonu terénu.

Čelní oplocení – bude z pohledového betonu, monolitická pohledová stěna o výšce 1,5 m, základy jsou monolitické. Na tento plot bude v potřebných místech provedeno kotvení drátěného oplocení. Celková délka stavby je 27,65 m, šířka konstrukce 0,2 m, výška 1,5 m. V oplocení budou umístěna ocelová dvířka.

SO 06 Bazén

Venkovní rozměry 6,4 x 4,1 m ve tvaru obdélníku, hloubky 1,55 m a je zapuštěn v zemi. Napouštění se provede jednorázově, voda zůstává v bazénu celoročně. V případě nutnosti vyčerpání bude obsah vyvezen na ČOV.

Území dotčené vlivy stavby:

pozemky parc. č. 790/26 (orná půda), 790/27 (orná půda) a 790/65 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž.

Stavba je součástí záměru „Lokalita Hanácká pole, Kroměříž“, k němuž bylo vydáno závazné stanovisko k posouzení vlivu provedení záměru na životní prostředí. Předmětem záměru je výstavba rodinných domů a bytových domů, celkový výměr řešeného území 21,82 ha.

II. Stanoví podmínky pro umístění a provedení záměru:

1. Záměr bude umístěn na pozemcích parc. č. 790/26 (orná půda), 790/27 (orná půda) a 790/65 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž, v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí – výkresem „C.3 *Koordinační situační výkres*“ v měřítku 1:250, který je součástí projektové dokumentace z května 2025, kterou autorizoval Ing. Eduard Kučera, inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1100992 (hlavní projektant); případné změny v umístění záměru nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník zajistí před zahájením stavby vytyčení prostorové polohy stavby oprávněným zeměměřičem.
3. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace z května 2025, kterou autorizoval Ing. Eduard Kučera, inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1100992 (hlavní projektant), a která je pro stavebníky nedílnou součástí tohoto rozhodnutí, a to včetně podmínek a požadavků uvedených ve stanoviscích a vyjádřeních správců technické infrastruktury a dotčených orgánů, která jsou součástí dokladové části PD. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
4. 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.
5. Před zahájením zemních prací je stavebník povinen zajistit vytyčení všech podzemních a nadzemních sítí, aby nedošlo k jejich případnému poškození.
6. Stavebník oznámí písemně stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
7. Budou dodrženy podmínky vlastníků/ správců sítí dopravní a technické infrastruktury:
 - Vyjádření CETIN a. s. ze dne 06. 06. 2025 pod č. j. 147076/2025,
 - Sdělení EG.D, s. r. o. o existenci zařízení DS ze dne 24. 03. 2025 pod zn. H18502-26366993,
 - Vyjádření EG.D, s. r. o. k žádosti o souhlas se stavbou a činností v OP ze dne 04. 06. 2025 pod zn. M91311-27157112,
 - Stanovisko VaK Kroměříž, a. s., č. j. VaKKM/BU/25/2278 (735/2025), ze dne 23. 07. 2025,
 - Vyjádření Hanácká pole s. r. o. ze dne 18. 09. 2025.Tato stanoviska jsou součástí Dokladové části dokumentace a pro stavebníky jsou nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
8. Při provádění stavby budou dodrženy podmínky plynoucí ze závazných stanovisek dotčených orgánů:

Závazné stanovisko podle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“) Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. KUZL 105530/2025 ze dne 25. 11. 2025:

- **dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu**, ve znění pozdějších předpisů, lze souhlas o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu udělit za těchto podmínek:

1. Hranice odnímaného pozemku zřetelně vyznačí v terénu tak, aby nedocházelo k neoprávněnému záboru ZPF.
2. Zahájení skrývky ornice je možné započít až po povolovacím aktu stavebního úřadu, které bude opravňovat žadatele k zahájení realizaci záměru. Do zahájení realizace záměru stavby je žadatel povinen zajistit řádnou údržbu pozemku dotčenou tímto souhlasem.
3. Návrh hloubky skrývané kulturní vrstvy půdy byla stanovena na základě provedených 2 kopaných sond, které provedla a vyhodnotila Ing. Jarmila Paciorková, sídlem U Statku 301/1, 736 01 Havířov – Bludovice. Mocnost kulturní vrstvy půdy byla stanovena na 0,30 m a 0,10 m podorničí.

Z plochy trvalého odnětí 582 m² bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy v mocnosti 0,30 m o celkovém objemu 174,6 m³ a podorničí v mocnosti 0,10 m o celkovém objemu 58,2 m³. Kulturní vrstva půdy bude uložena na deponii, na části pozemku parc. č. 790/26 a 790/27, který není dotčen odnětím a stavbou. Skrývané kulturní vrstvy půdy budou využity na ohumusování a zapojení stavby do okolí a také na zúrodnění plochy přilehlé ke stavbě, která bude využívána jako zahrada.
4. O všech manipulacích se skrytými kulturními vrstvami zemin povede žadatel průkaznou evidenci, která bude orgánu ochrany ZPF předložena v případě provádění kontroly hospodaření s ornici. Jakékoliv změny ve využití skryté ornice budou projednány s orgánem ochrany ZPF krajského úřadu. Deponie bude ošetřována tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení (zaplevelení, erozi, odcizení).
5. Dešťové vody ze střech a zastřešených zpevněných ploch budou svedeny přes akumulčně-retenční nádrž s regulovaným odtokem 0,5 l/s, která je zaústěna do stávající dešťové kanalizační přípojky. Před samotným vypouštěním do dešťové kanalizační přípojky jsou primárně dešťové vody odčerpávány a rozstřikovány do travního drnu na pozemku investora; v případě, že i přes rozstřík do travního drnu dojde k přetoku do kanalizační přípojky, jsou vody první svedeny do vsakovacího objektu o rozměru 5 x 5 x 2 m, po zahlcení vsakovacího objektu dojde k přetoku vod do dešťové kanalizační přípojky. Ze stavby jsou vody svedeny do akumulčně-retenční nádrže o objemu 9,1 m³.
9. Při provádění stavby budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a dále příslušné technické normy.
10. S odpady, které vzniknou na stavbě, musí být nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění. Při závěrečné kontrolní prohlídce bude předložen doklad o likvidaci odpadů ze stavby v zařízení k tomu určeném.
11. Stavba bude viditelně označena štítkem o jejím povolení (tabulka „Stavba povolena“), který obdrží stavebník po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné. Štítek je třeba ponechat na místě stavby do dokončení stavby.
12. Stavebník je povinen vést přehledně záznamy o stavbě (stavební deník). U staveb, kde jsou stavebníky organizace, příp. právnické osoby, musí být označeno, kdo je stavebníkem, kdo stavbu provádí, jméno stavbyvedoucího a doba provádění stavby. Dále je stavebník povinen mít na stavbě k dispozici prováděcí dokumentaci a všechny doklady týkající se provádění stavby.
13. Při nedodržení projektového řešení se stavebník – investor vystavuje nebezpečí postihu finančními sankcemi dle § 301 - § 303 stavebního zákona.
14. Všechny místnosti musí být řádně a dostatečně odvětrány.
15. Po ukončení prací budou narušené povrchy uvedeny do původního stavu.
16. Při provádění stavby nesmí být poškozen veřejný ani soukromý majetek, případné vzniklé škody hradí stavebník na svůj náklad.
17. Při realizaci stavby (zhotovení) budou dodrženy technologické postupy při použití jednotlivých materiálů či výrobků, které uvádějí jednotliví výrobci stavebních materiálů nebo stavebních výrobků.
18. Pro stavbu použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
19. Stavba bude prováděna **dodavatelsky** stavebním podnikatelem, který bude vybrán na základě výběrového řízení. Doklad o oprávnění vybrané firmy a osobě stavbyvedoucího bude stavebnímu úřadu předložen před zahájením prací.
20. Pro dohled stavebního úřadu nad prováděním stavby byly stanoveny kontrolní prohlídky stavby realizované po dokončení těchto dílčích etap výstavby:

- po provedení základové desky, svislých a vodorovných konstrukcí a střechy
 - po provedení podlah a vnitřních a vnějších povrchových úprav svislých konstrukcí
 - po provedení dokončovacích prací a terénních úprav
- Stavebník je povinen dosažení dané etapy výstavby stavebnímu úřadu oznámit.

21. Časový plán: Stavba bude dokončena nejpozději do 31. 03. 2028.
22. Staveniště musí být po dobu výstavby zabezpečeno proti vstupu nepovolaných osob.
23. Zařízení staveniště bude řešeno na pozemku se stavbou a před závěrečnou kontrolní prohlídkou stavby bude odstraněno.
24. Při provádění stavby bude postupováno tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost zdraví a života kolemjdoucích osob i osob zaměstnaných na stavbě, a okolí stavby nebylo touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nebo nad přípustnou míru.

III. Stanoví podmínky pro užívání stavby

1. Stavba může být užívána na základě kolaudačního rozhodnutí. K žádosti o jeho vydání stavebník doloží zejména:
 - dokumentaci skutečného provedení stavby (pokud došlo ke změně stavby, která nevyžaduje samostatné řízení)
 - popis a zdůvodnění provedených odchylek od rozhodnutí o povolení záměru,
 - stavební deník se záznamy kontrolních prohlídek stavby,
 - zápis o odevzdání a převzetí stavby (včetně prohlášení o splnění podmínek PBŘS)
 - doklad o vytyčení stavby + geometrický plán,
 - výsledky předepsaných zkoušek a měření to zejména:
 - *výchozí zpráva o revize elektrického zařízení*
 - *revizní zpráva o stavu komínu, kouřovodu a spotřebičů paliv připojených na kouřovou cestu*
 - *výchozí zpráva o revizi hromosvodu*
 - *protokol o provedení tlakové zkoušky vnitřního vodovodu*
 - *protokol o provedení zkoušky vodotěsnosti, plynotěsnosti a průchodnosti rozvodů kanalizace v*
 - *protokol o vsakovací zkoušce dešťových vod*
 - *protokol o instalaci a funkčnosti tepelného čerpadla*
 - *topná zkouška podlahového vytápění a rozvodů ÚT*
 - *doklad o likvidaci odpadu*
 - *stanoviska dotčených orgánů*
 - *další revize a doklady stanovené ve společném povolení nebo předepsané zvl. právními předpisy (stanoviska dotčených orgánů, revize/zápis o kontrole hasicích přístrojů atd.).*

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ing. Iva Fryštáková, nar. 27. 03. 1980, Profesora Vojtěcha Tučka 3454, 767 01 Kroměříž
Radek Fryšták, nar. 26. 08. 1979, Profesora Vojtěcha Tučka 3454, 767 01 Kroměříž
Raiffeisenbank a.s., , Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
EG.D, s. r. o., Lidická 1873/36, Černá pole, 602 00 Brno
Hanácká pole s.r.o., Tovačovského 318/18, 767 01 Kroměříž

Odůvodnění:

Dne 30. 07. 2025 podali shora uvedení stavebníci žádost o povolení stavby „Novostavba rodinného domu s garáží, zahradní wellness, zpevněných ploch, inženýrských sítí, oplocení“ na poz. parc. č. 790/26 (orná půda), 790/27 (orná půda) a 790/65 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení, které je podle § 3 písm. g) zákona EIA, v účinném znění, navazujícím řízením.

Vzhledem k tomu, že podání žádosti trpělo nedostatky, vyzval odbor KSÚ stavebníky dne 03. 09. 2025 k jejich odstranění a současně řízení přerušil na 60 dnů. V této lhůtě stavebníci své podání doplnili, avšak ani po tomto doplnění nebyly vady žádosti odstraněny. Odbor KSÚ proto stavebníky opakovaně vyzval výzvou č. 2 ze dne 05. 11. 2025 k jejich odstranění a stanovil jim další lhůtu v délce 30 dnů. V průběhu této lhůty stavebníci požádali o její prodloužení o dalších 60 dnů. Odbor KSÚ jim vyhověl a usnesením ze dne 12. 11. 2025 lhůtu prodloužil o 60 dnů. Stavebníci podstatné vady žádosti odstranili dne 26. 11. 2025 a odbor KSÚ dne 04. 12. 2025 vyrozuměl účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení v souladu s ust. § 188 odst. 1 stavebního zákona. Dle § 189 odst. 1 stavebního zákona určil 15denní lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení podat námítky. Ve vyrozumění o zahájení řízení odbor KSÚ poučil účastníky řízení o podmínkách pro uplatňování námitek, popřípadě připomínek veřejnosti. Současně v souladu s ust. § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (dále jen „správní řád“), poskytl všem účastníkům řízení možnost

seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí a vyjádřit se k nim. Ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny žádné námitky účastníků řízení.

K žádosti o povolení stavby stavebník dle § 184 odst. 2 stavebního zákona připojil:

- projektovou dokumentaci pro povolení záměru
- ZJES Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. R/2025/101128/5 ze dne 25. 07. 2025, vč. usnesení o opravě zřejmých nesprávností č. j. R/2025/101128/6 ze dne 29. 07. 2025, a následně ZJES č. j. KUZL 105530/2025 ze dne 25. 11. 2025 (vydáno na základě žádosti o změnu původního ZJES č. j. R/2025/101128/5 ze dne 25. 07. 2025)
- Závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví (souhlasné závazné stanovisko) Krajské hygienické stanice Zlínského kraje č. j. KHSZL 15016/2025 ze dne 10. 06. 2025
- Vyjádření CETIN a. s. ze dne 06. 06. 2025 pod č. j. 147076/2025,
- Sdělení EG.D, s. r. o. o existenci zařízení DS ze dne 24. 03. 2025 pod zn. H18502-26366993,
- Vyjádření EG.D, s. r. o. k žádosti o souhlas se stavbou a činností v OP ze dne 04. 06. 2025 pod zn. M91311-27157112,
- Stanovisko VaK Kroměříž, a. s., č. j. VaKKM/BU/25/2278 (735/2025), ze dne 23. 07. 2025,
- Vyjádření Hanácká pole s. r. o. ze dne 18.09.2025

Stavebník předložil projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která je v souladu s přílohou č. 4 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb a která obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část. Odbor KSÚ posoudil záměr dle prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Výpis z katastru nemovitostí pro dotčené pozemky stavbou byl pořízen dálkovým přístupem který si zajistil odbor KSÚ.

Krajský stavební úřad posoudil záměr stavebníka podle § 193 stavebního zákona:

Záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území, 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:

Stavba je v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a v odpovídající míře splňuje obecné požadavky na výstavbu. Umístění stavby je v souladu s územním plánem města Kroměříže ve znění změny č. 6A (nabytí účinnosti dne 06. 12. 2013) - stavba je navrhována v zastavitelném území v návrhové ploše všeobecného bydlení BO 25 (viz výkres č. 01 „Komplexní urbanistický výkres – hlavní výkres). Posuzovaný záměr nachází v území s nepříznivým vlivem dopravy na životní prostředí, do záměru nezasahuje žádná nová infrastruktura a záměr nezasahuje do žádné veřejně prospěšné stavby, asanace či opatření vymezené územním plánem. Dochází k novému záboru zemědělské půdy. Záměr je dle regulativů stanovených v textové části územního plánu v kap. 3.5. *Podmínky využití základních ploch* v dotčené návrhové ploše všeobecného bydlení BO přípustný, jelikož záměr je určen k bydlení (rodinný dům včetně souvisejících objektů domovního vybavení, parkování osobních vozidel a zahradních a rekreačních staveb), kdy podíl celkové podlažní plochy bydlení tvoří minimálně 60 % všech podlažních ploch a minimálně 30 % plochy je nezpevněno a kryto zelení. Součástí záměru nejsou objekty, které by svými dopady omezily obytnou pohodu v území.

Záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů:

Podle předložené projektové dokumentace z května 2025, autorizované Ing. Ing. Eduardem Kučerou, inženýrem pro pozemní stavby ČKAIT 1100992 (hlavní projektant), je záměr v souladu s požadavky stavebního zákona a prováděcích vyhlášek. Stavba je navržena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů základní požadavky na stavby, kterými jsou mechanická odolnost, stabilita, požární bezpečnost, ochrana zdraví, ochrana životního prostředí, bezpečnost a přístupnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě.

Umístění stavby neznemožňuje budoucí zástavbu sousedních pozemků, ani neohrožuje stávající zástavbu sousedních pozemků. Stavba nebude mít negativní vliv na okolní stavby ani pozemky. Technické řešení a provoz stavby nebudou mít žádný zásadní negativní vliv na své okolí ani zdraví obyvatel.

Záměr je v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:

Ze závazného stanoviska Krajské hygienické stanice Zlínského kraje (dále jen „KHS“) jako orgánu ochrany veřejného zdraví č. j. KHSZL 15016/2025 ze dne 10. 06. 2025 vyplývá, že KHS se záměrem (bez podmínek) souhlasí.

Ze závazného stanoviska ZJES Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. KUZL 105530/2025 ze dne 25. 11. 2025 vyplývá, že záměr je z hlediska vlivů na všechny složky životního prostředí přípustný. Podmínky vyplývající z tohoto závazného stanoviska jsou zapracovány v tomto rozhodnutí na str. 3 a 4 v podmínkách pro provedení stavby – podmínka č. 8.

Stavba splňuje požadavky zvláštního právního předpisu, tj. např. zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Předložená žádost a podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány, případně jejich podmínky či požadavky byly zapracovány do podmínek tohoto rozhodnutí. Rozpory řešeny nebyly.

Ze závazného stanoviska k ověření změn záměru Krajského úřadu Zlínského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. KUZL 110583/2025 ze dne 09. 12. 2025 vyplývá souhlas se záměrem (bez podmínek).

Záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

Příjezd a přístup k pozemku bude po zpevněné, veřejně přístupné účelové komunikaci (kolaudační souhlas vydán dne 26. 02. 2024 pod č. j. MeUKM/019194/2024), na kterou bude pozemek napojen sjezdem. V dané lokalitě jsou zrealizovány inženýrské sítě (vedení NN – kolaudační souhlas ze dne 12. 06. 2024 pod sp. zn.: 02/334/041347/941/39/2024/Bach, vodovod – kolaudační souhlas č. 29/2023 ze dne 18. 08. 2023 pod č. j. MeUKM/075054/K-29/2023, kanalizace splašková – kolaudační souhlas č. 19/2024 ze dne 11. 06. 2024 pod č. j. MeUKM/057106/KS-19/2024, kanalizace dešťová, retenční nádrž – kolaudační souhlas č. 2/2024 ze dne 26. 01. 2024 pod č. j. MeUKM/009194/KS-2/2024), na něž je možné se napojit (napojení na inženýrské sítě – viz Popis stavby na str. 2 tohoto rozhodnutí). Podmínky dotčených ochranných a bezpečnostních pásem jsou splněny. Stavba vyhovuje požadavkům vyplývajících ze stanovisek vlastníků či správců technické infrastruktury dotčených touto stavbou.

Záměr je v souladu s požadavky na ochranu práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Předloženou projektovou dokumentaci z 5/2025 autorizoval Ing. Eduard Kučera, inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1100992 (hlavní projektant). Jedná se o novou stavbu (podrobněji viz „Popis stavby“) na poz. parc. č. 790/26 (orná půda), 790/27 (orná půda) a 790/65 (ostatní plocha) v katastrálním území Kroměříž, navrženou v nově vznikající lokalitě. Uskutečněním stavby nejsou nepřiměřeně omezena nebo ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení.

Odbor KSÚ při vymezování okruhu účastníků řízení stanovil v souladu s ust. § 182 stavebního zákona ve spojení s ust. § 9c odst. 3 zákona EIA jako účastníky řízení:

- a) Ing. Ivu Fryštákovou a Radka Fryštáka, jako stavebníky a současně vlastníky pozemků parc. č. 790/26 a 790/27 v k. ú. Kroměříž, na nichž má být požadovaný záměr uskutečněn,
- b) město Kroměříž, na jehož území má být záměr uskutečněn,
- c) Hanácká pole s.r.o. jako vlastník stavbou dotčeného pozemku parc. č. 790/65 v k. ú. Kroměříž; spol. EG.D, a. s., která má zřízeno k pozemkům parc. č. 790/26, 790/27 a 790/65 v k. ú. Kroměříž zřízeno věcné břemeno; spol. Raiffeisenbank a. s., která má k pozemkům parc. č. 790/26 a 790/27 v k. ú. Kroměříž zřízeno zástavní právo smluvní,
- d) Adam Grepl, Alena Greplová, Komerční banka, a. s., Michal Škvarlo, Česká spořitelna, a. s., CETIN, a. s., EG.D, s.r.o., VaK Kroměříž, a. s., Hanácká pole s.r.o. a další osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám, které mohou být tímto povolením přímo dotčeny. Jedná se o pozemky parc. č. parc. č. 790/28, 790/30, 790/31, 790/32, 790/25 a 790/65 v k. ú. Kroměříž a stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Odbor KSÚ nezjistil další osoby, které by mohly být tímto rozhodnutím dotčeny ve svých právech nebo povinnostech. Vlastnické právo stavebníků – Ing. Iva Fryštáková a Radek Fryšták – ke stavbou dotčeným pozemkům parc. č. 790/26 (orná půda) a 790/27 (orná půda) v k. ú. Kroměříž bylo prokázáno LV č. 15377 pro k. ú. Kroměříž.

Stanoviska sdělili:

- Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně – Závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví (souhlasné závazné stanovisko) č. j. KHSZL 15016/2025 ze dne 10. 06. 2025,
- Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – Souhlasné jednotné environmentální stanovisko č. j. R/2025/101128/5 ze dne 25. 07. 2025, vč. usnesení o opravě zřejmých nesprávností č. j. R/2025/101128/6 ze dne 29. 07. 2025, a následně ZJES č. j. KUZL 105530/2025 ze dne 25. 11. 2025 (vydáno na základě žádosti o změnu původního ZJES č. j. R/2025/101128/5 ze dne 25. 07. 2025),
- Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – Závazné stanovisko k ověření změn záměru č. j. KUZL 110583/2025 ze dne 09. 12. 2025.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- účastníci v řízení neuplatnili návrhy a námitky.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- připomínky veřejností nebyly vzneseny.

Krajský stavební úřad přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ustanovení § 184 stavebního zákona, projednal ji s účastníky řízení a dotčenými orgány. Krajský stavební úřad posoudil a ověřil stavební záměr podle ustanovení § 193 stavebního zákona a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Krajský stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily provedení záměru.

Předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány. Dotčené orgány vydaly souhlasná závazná stanoviska a podmínky z nich vyplývající jsou zapracovány v tomto rozhodnutí do podmínek pro provedení stavby.

Podle § 198 stavebního zákona platí povolení 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 odbor KSÚ obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Doba platnosti povolení může odbor KSÚ 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.

Odbor KSÚ rozhodl na základě výše uvedených skutečností tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Stavebník je povinen před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby.

Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a zahrnuta do podmínek tohoto rozhodnutí.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebně správnímu Ministerstva pro místní rozvoj podáním u zdejšího správního orgánu.

Podle § 9c odst. 4 zákona EIA může podat odvolání také dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2, a to i v případě, že nebyla účastníkem řízení v prvním stupni, přičemž podle § 9c odst. 5 zákona EIA doloží splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona EIA.

Dle § 82 odst. 1 správního řádu, odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Podle § 82 odst. 2 správního řádu, odvolání musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu, musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Není-li v odvolání uvedeno, v jakém rozsahu odvolatel rozhodnutí napadá, platí, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Při provádění stavby je stavebník povinen

- oznámit krajskému stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby,
- před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
- zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se provádění stavby, popřípadě jejich kopie,
- ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- ohlásit krajskému stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby.

Dle § 197 odst. 3 stavebního zákona, po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle krajský stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

Dle § 198 odst. 1 stavebního zákona, 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.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Ostatní poučení:

Účastníci řízení podle § 182 písm. d) stavebního zákona v řízení s velkým počtem účastníků se v rozhodnutí a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

Podle zákona EIA je navazující řízení dle jeho § 3 písm. g) a podle § 9b odst. 3 vždy považováno za řízení s velkým počtem účastníků řízení a stavební úřad v souladu s § 188 odst. 4 stavebního ve spojení s § 144 odst. 6 správního řádu způsobem uvedeným v § 25 správního řádu doručuje veřejnou vyhláškou. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce se písemnost považuje za doručenou.

Ing. Jitka Strnadlová

Referent oddělení stavebního řádu

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů na úřední desce Krajského úřadu Zlínského kraje a Městského úřadu Kroměříž a též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne: 21. 01. 2026

Sejmuto dne:

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

Poplatek:

Správní poplatek podle sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, stanovený dle položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 4.000 Kč byl uhrazen dne 17. 12. 2025 pod variabilním symbolem 0696172507.

Příloha:

- situační výkres

Obdrží:

účastníci (dodejky):

Iva Fryštáková, Profesora Vojtěcha Tučka 3454, 767 01 Kroměříž

Radek Fryšták, Profesora Vojtěcha Tučka 3454, 767 01 Kroměříž

oba zast. Ing. arch. Jaroslav Klega, IDDS: v3bsy3r

Město Kroměříž, IDDS: bg2bfur
Raiffeisenbank a.s., IDDS: skzfs6u
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
Hanácká pole s.r.o., IDDS: 7kzvtn

ostatní účastníci (veřejná vyhláška):

Adam Grepl, IDDS: xc2iui7
Alena Greplová, IDDS: hiec6tc
Komerční banka, a.s., IDDS: 4ktes4w
Michal Škvarlo, IDDS: mx2rij4
Česká spořitelna, a.s., IDDS: wx6dkif
Hanácká pole s.r.o., IDDS: 7kzvtn
CETIN a.s., IDDS: qa7425t
EG.D, s.r.o., IDDS: b4gxki9
VaK Kroměříž, a.s., IDDS: uk9gx2j

na vědomí

Ing. Eduard Kučera, Nad Tratí 833/9, 747 14 Ludgeřovice, ČKAIT 1100992 – hlavní projektant

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům a stavbám:

parc. č. 790/28, 790/30, 790/31, 790/32, 790/25 a 790/65 v k. ú. Kroměříž vč. vlastníků staveb veřejné
dopravní a technické infrastruktury na těchto pozemcích v k. ú. Kroměříž

dotčené správní orgány

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

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor život. prostředí a zemědělství, třída Tomáše Bati č.p. 21, 760 01 Zlín