

Spisová značka: MMZL-SÚ-213992/2026/So
Číslo jednací dokumentu: MMZL 226056/2026
Oprávněná úřední osoba: Ing. Sosna, tel. 577630 261

Zlín, dne 17.8.2026

Ing. Martin Lapeš
Kpt. Stránského 978
Praha 9-Černý Most
198 00 Praha 98

Ing. Irena Lapešová
Šarovy 47
763 51 Bohuslavice u Zlína

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ ZÁMĚRU

Výroková část:

Magistrát města Zlína, odbor stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení (dále jen "stavební úřad"), jako obecní stavební úřad podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) potažmo dle ust. § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), příslušný podle ust. § 34a stavebního zákona, posoudil podle ust. § 193 stavebního zákona žádost o povolení záměru, kterou dne 14.7.2026 podali

**Ing. Martin Lapeš, Kpt. Stránského 978, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98,
Ing. Irena Lapešová, Šarovy 47, 763 51 Bohuslavice u Zlína**

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

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

p o v o l u j e z á m ě r

**"Rozšíření penzionu"
Šarovy č.p. 18**

(dále jen "stavba" resp. "záměr") na pozemcích parc. č. 175, parc. č. 178, parc. č. 179 a parc. č. 180 v katastrálním území Šarovy.

Záměr obsahuje:

Jedná se o stavební úpravy objektu, který se nachází na pozemku parc. č. 179 k. ú. Šarovy a o objekty související, kdy po provedení těchto objektů a úprav má dojít (v rámci kolaudačního řízení a rozhodnutí) ke změně v užívání příslušné části stavby na ubytovací zařízení (rozšíření penzionu) s využitím stávajícího objemu budovy včetně půdní vestavby v podkroví.

Objektem je původně zemědělský sklad – zděná stavba obdélníkového půdorysu cca 7,2 × 15,85 m se sedlovou střechou.

Předmětem návrhu je změna užívání uvedeného objektu, kdy v 1.NP zůstává část objektu využívána jako sklad, ve zbývajících částech 1. NP bude vestavěn jeden dvojlůžkový pokoj s vlastní koupelnou, chodba, nové schodiště do podkroví a technická a úklidová místnost. V podkroví (2. NP) jsou navrženy tři ubytovací jednotky: čtyřlůžkové apartmá s koupelnou, dva dvojlůžkové pokoje s koupelnou, dále chodba, schodiště

a úklidová místnost. Podkroví je prosvětleno novými střešními okny. Součástí záměru jsou 2 parkovací stání ze zámkové dlažby; na pozemku je navrženo workout hřiště a nová domovní čistírna odpadních vod (ČOV2). Tato čistírna odpadních vod bude osazena na pozemku parc. č. 178 jižně od upravovaného objektu, předčištěné vody budou společně s dešťovými vodami kanalizační přípojkou vedeny pozemky parc. č. 180, a parc. č. 175 v k.ú. Šarovy a následně zaústěny do jednotné kanalizace na pozemku parc. č. 52/3 v k.ú. Šarovy.

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

- pozemky parc. č. 175, parc. č. 178, parc. č. 179 a parc. č. 180 v katastrálním území Šarovy.

stanovuje podmínky pro jeho umístění a provedení:

1. Stavba bude provedena podle předložené projektové dokumentace ověřené v tomto řízení, kterou vypracoval Ing. Karel Fousek, ČKAIT – 0009817, projekt domovní ČOV a souvisejícího odkanalizování vypracoval Ing. Petr Žáček, ČKAIT - 1300013, případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník je povinen před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který bude stavebnímu úřadu oznámen před zahájením stavebních prací.
6. Stavbou nebudou dotčeny vedlejší nemovitosti; v případě, že by k jejich dotčení nepředvídaným způsobem došlo, budou po dokončení stavební činnosti uvedeny do původního či náležitého stavu.
7. Provedení stavby bude zohledňovat hledisko komplexnosti a plynulosti.
8. Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými cestami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a nadměrnému obtěžování okolí, zvláště hlukem, prachem apod., dále k znečišťování ovzduší a vod, k omezování přístupu k přílehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárnímu zařízení.
9. Stavební materiál, potřebný k provádění prací, bude skladován na vlastním pozemku.
10. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi.
11. Právo uskutečnit stavbu vzniká stavebníkovi teprve právní mocí tohoto rozhodnutí. Stavebník je povinný při realizaci stavby postupovat v souladu s předmětným rozhodnutím a s dokumentací ověřenou v tomto řízení, která je součástí tohoto rozhodnutí a bude předána stavebníkovi po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

a stanovuje podmínky pro jeho užívání:

Stavbu lze užívat teprve na základě kolaudačního rozhodnutí, vydaného stavebním úřadem v návaznosti na žádost stavebníka.

II. podle ust. § 197 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovuje podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1 stavebního zákona:

12. Budou dodrženy podmínky dotčeného orgánu, uvedené v rámci závazného stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína č.j. R/2026/140005/2 ze dne 13.7.2026:
Nedojde k poškození dřevin, tzn. bude dodržena norma ČSN 83 9061 „Technologie vegetačních úprav v krajině - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích“
13. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí a požární bezpečnosti.

14. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí a požární bezpečnosti.
15. Se stavební sutí bude naloženo v souladu se zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Doklady o tom budou předloženy na základě výzvy věcně a místně příslušného správního orgánu.
16. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky ve smyslu zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
17. Při provádění stavby je nutno dodržovat příslušné technické předpisy, zabezpečit ochranu veřejných zájmů, především z hlediska zdraví osob, životního prostředí a požární bezpečnosti.
18. Výrobky pro stavbu budou vyhovovat podmínkám pro technické požadavky na výrobky ve smyslu zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Ing. Martin Lapeš, nar. 28.4.1975, Kpt. Stránského 978, Praha 9-Černý Most, 198 00 Praha 98
Ing. Irena Lapešová, nar. 15.6.1973, Šarovy 47, 763 51 Bohuslavice u Zlína

Odůvodnění:

Stavebník podal dne 14.7.2026 žádost o povolení výše uvedené stavby ve zrychleném řízení. Řízení o povolení záměru bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení podle § 182 stavebního zákona, dle kterého:

Účastníkem řízení je

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

Účastníky řízení jsou stavebník, který je současně vlastníkem stavby i všech dotčených pozemků a obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn.

Stavební úřad usoudil, že vlastnická nebo jiná práva dalších osob nemohou být tímto rozhodnutím přímo dotčena vzhledem k rozsahu a charakteru stavby, kdy stavba resp. změna stavby původní evidentně nebude mít přímý dopad na vlastnická nebo jiná práva dalších osob.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Obec Šarovy, Šarovy 100, 763 51 Bohuslavice u Zlína

Stavební úřad podanou žádost posoudil podle ust. § 193 odst. 1 a stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr je v souladu se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, konkrétně:

Záměr je (§ 193 odst. 1 stavebního zákona) v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území
- c) požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
- d) požadavky jiných právních předpisů, chránících dotčené veřejné zájmy
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které stavební úřad vyhodnotil a poměřil ve vzájemných souvislostech.

Pokud se týká posouzení souladu stavby s územně plánovací dokumentací, lze konkretizovat, že je umístěna v plochách dle platné územně plánovací dokumentace, tj. podle územního plánu obce Šarovy, v plochách smíšených obytných vesnických SO.3, kde přípustným využitím jsou mj. nevýrobní služby. Stavba je tedy v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Jelikož je splněno hlavní využití dotčených ploch, je stavba jak v souladu s územním plánem, tak taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Stavba je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Rovněž požadavky zvláštních právních předpisů jsou dodrženy, jak dokládá mimo výše uvedeného závazného stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína č.j. R/2026/140005/2 ze dne 13.7.2026 též závazné stanovisko č.j. KHSZL 16565/2026, spis. zn. S-KHSZL/16373/2026/2.5/HOK/BRH-02, které dne 17.6.2026 vydala Krajská hygienická stanice Zlínského kraje.

Dokumentace stavby je vypracována oprávněnou (autorizovanou) osobou.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že záměr je v souladu s ust. § 193 odst. 1 stavebního zákona.

Stavební úřad dále žádost posoudil podle ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona a dospěl k závěru, že záměr je v souladu se všemi body resp. požadavky tohoto ustanovení, konkrétně stavebník požádal o rozhodnutí ve zrychleném řízení a:

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

Povolení stavby resp. záměru bylo tedy možno v souladu s ust. § 212 odst. 1 stavebního zákona vydat jako první úkon v řízení.

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 požadavky na výstavbu.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru, a proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění (dle závazného stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství Magistrátu města Zlína č.j. R/2026/140005/2 ze dne 13.7.2026):

- Investor (stavebník) zabezpečí využití nebo odstranění všech odpadů, které v rámci akce vzniknou, a to tak, že veškeré odpady (tzn. i odpady odstraňované zhotovitelem stavby) budou předány provozovateli do zařízení určeného pro nakládání s odpady, případně osobám, které mají oprávnění odpad převzít.
- Doklady o odstranění či využití odpadů (vážní lístky, faktury atd.), včetně dokladů o zpracování stavebního a demoličního odpadu investorem (např. čestné prohlášení o využití odpadu a fotodokumentace), bude investor pro účely případné kontroly archivovat po dobu 5 let. Prohlášení o odstranění odpadů není plnohodnotným dokladem potvrzujícím nakládání s odpady.
- Před předáním odpadů budou odpady soustředěny utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií a zabezpečeny před znehodnocením, odcizením nebo únikem.
- Pokud stavební a demoliční odpad investor sám nezpracuje, musí mít jeho předání v odpovídajícím množství zajištěno písemnou smlouvou již před jejich vznikem.

- Dodržet postup pro nakládání se stavebními a demoličními odpady, aby byla zajištěna nejvyšší možná míra jejich opětovného použití a recyklace.
- V případě odvozu, dovozu přebytečné zeminy k využití pro násypy na stavbách probíhajících v okolí či v přílehlém regionu, musí původce odpadu zajistit odběr vzorků této zeminy a provést rozbory v rozsahu přílohy 5. vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.
- Po provedení změny dokončené stavby, je stavebník povinen neprodleně zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu s tímto zákonem a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení podáním u zdejšího správního orgánu (§ 86 odst. 1 správního řádu), t.j. u Magistrátu města Zlína, odboru stavebních a dopravních řízení, oddělení stavebně správních řízení. O případném odvolání rozhodne Odbor Krajský stavební úřad Krajského úřadu Zlínského kraje.

Lhůta pro podání odvolání se počítá ode dne následujícího po doručení písemného vyhotovení rozhodnutí, nejpozději však po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí.

Podle ust. § 82 odst. 1 správního řádu odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Podle ust. § 37 odst. 2 správního řádu z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle § ust. 19 odst. 3 správního řádu. Právnická osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.

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

Stavební úřad po dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí ověří stavebníkovi projektovou dokumentaci a předá štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě.

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

Dle § 198 stavebního zákona platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci. Bude-li provádění záměru zahájeno v době platnosti povolení, prodlouží se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci (§ 73 správního řádu).

Ing. Jan Sosna

technik II. oddělení stavebně správních řízení

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: 18.8.2026

Sejmuto dne:

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



Poznámka:

Toto rozhodnutí je v souladu s ust. § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejněno na úřední desce Magistrátu města Zlína a na webových stránkách www.zlin.eu.

Poplatek:

Správní poplatek byl vyměřen podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správních poplatcích"), položky 18 odst. 1 písm. c) za použití ust. § 9 zákona o správních poplatcích a činí **9.000 Kč**.

Obdrží:

stavebník (do DS):

Ing. Martin Lapeš, IDDS: ecmjsj3

Ing. Irena Lapešová, IDDS: ykgzww3

účastníci (do DS):

Obec Šarovy, IDDS: 4vcbrmw

dotčené orgány:

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

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