


20.5.2024

SPU 196577/2024

Městský úřad Kyjov

odbor životního prostředí a územního plánování

Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov, pracoviště Masarykovo nám. 1
tel: 518697554, e-mail: m.hanakova@mukyjov.cz, ID datové schránky: f28bdah

č.j.: OŽPÚP60646/24/301
spis. značka: OŽPÚP/12134/2024/301
Vyřizuje: 

Kyjov 16.5.2024

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 a § 21 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, přijal podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona žádost o územně plánovací informaci (ÚPI) k využití pozemků p. č. 742/318 a 824/33 v katastrálním území Skoronice. Žádost podal dne 17.4.2024 Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov, IČO: 01312774, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno.

K žádosti poskytujeme podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

Dotčené pozemky: p. č. 824/16, 824/39, 480/3, 480/54, 614/36, 742/325, 742/320, 614/122, 614/134, 800/21, 824/15, 824/24, 482/11, 486/10, 742/112, 614/149, 824/32, 480/51, 480/58, 614/70, 742/393, 614/174, 824/43, 445/286, 595/11, 598/2, 742/127, 742/183, 742/225, 614/34, 614/168, 800/33, 824/12, 480/53, 740/67, 742/125, 614/31, 742/342, 742/362, 800/40, 800/46, 800/56, 740/28, 838/18, 838/19 v katastrálním území Skoronice.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - SYSTÉM REGULATIVŮ

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možno jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Předmětnými pozemky dotčené funkční plochy:

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SLUŽEB

Charakteristika: slouží k umístění výrobních i nevýrobních zemědělských provozů, služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice výrobního areálu Plocha urbanizovaného charakteru, kterou nelze umísťovat bez vazby na souvislé zastavěné území. Vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území.

Tvoří je plochabývalého vepřina v bezprostřední návaznosti na plochu vinných sklepů.

Koncepce úprav:Přípustné:

- vinařský dvůr
- zemědělská usedlost
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle hlavního využití
- plochy zeleně
- související administrativa a stravovací zařízení
- pohotovostní a služební byty integrované v hlavním objemu stavby

Podmíněně přípustné:

není stanoveno

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Charakteristika: slouží pro intenzivní a extenzivní zemědělské hospodaření s půdou na vymezených plochách. Zónu tvoří zemědělská krajina, obsluhovaná systémem účelových komunikací a polních cest zásadně mimo zastavěné území sídla.

Koncepce úprav:Přípustné:

- změny kultur,
- vodní plochy,
- rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průlehů.
- spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu

Podmíněně přípustné:

- zástavba pro údržbu těchto ploch v rozsahu a charakteru drobných staveb
- umístění průzkumného a těžebního zařízení

Nepřípustné:

- zástavba kromě existující, či územním plánem navržené či vymezené jako přípustné
- páchnoucí látky z provozů zóny nesmí být ve vystupující vzdušnině obsaženy v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a města, způsoby hospodaření a úpravy, podporující erozi.

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Charakteristika: plochy vymezené pro stabilizaci a obnovu přírodních systémů krajinných hodnot, jedná se o plochy kostry ekologické stability, ÚSES, plochy a prvky chráněných území (VKP ze zákona č. 114/92 Sb. O ochraně přírody).

Koncepce úprav: klidový režim přírodního prostředí bez staveb, stavební objekty v zóně jsou určeny výhradně lesní výrobě, managementu ochrany přírody a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd.

Přípustné:

- výsadba výhradně autochtonních dřevin,
- mozaika společenstev,
- pastevectví (extenzivní sady, bio zemědělství),
- maloplošné ekologické způsoby hospodaření,
- přírodní vodní plochy (tůň, apod.)
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu.

Podmíněně přípustné:

- umístění průzkumného a těžebního zařízení

Nepřípustné:

- jakékoliv stavby,
- intenzivní rekreační využití,
- introdukované druhy dřevin,
- snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu),
- zmenšování ploch.

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.

PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH

PLOCHA podrobný funkční regulativ	bydlení	smíšená obytná	Občanské Vybav.	vinných sklepů	Výroby	zemědělské výroby a služeb	Dopravní	Zemědělská	Přírodní	smíšená nezastav.	zeměd. drobná držba
B	+	+	O	—	—	—	—	—	—	—	—
Bd	+	O	O	—	—	—	—	—	—	—	—
OV	O	O	+	O	—	O	—	—	—	—	—
R	+	O	+	O	—	O	—	O	—	O	O
S	+	O	O	—	—	O	—	—	—	—	—
P	+	+	+	+	O	O	—	—	—	+	—
V	—	—	—	—	+	—	—	—	—	—	—
Vb	—	—	—	—	O	+	—	—	—	—	—
VZ	+	+	+	+	+	+	—	O	O	+	O
IZ	+	O	+	+	+	+	+	+	+	+	+
UZ	+	O	O	O	—	—	—	O	O	O	O
Z	—	—	—	O	O	O	—	+	—	O	+
Zn	—	—	—	O	O	O	—	+	—	O	+
Ze	—	—	—	—	—	—	—	+	—	+	O
Zd	—	—	—	O	—	—	—	+	—	+	+
Zv	—	—	—	—	—	—	—	+	—	+	+
Uc	O	O	O	O	O	O	O	O	+	O	O
Uk	O	O	O	O	O	O	O	O	+	O	O
Up	O	O	O	O	O	O	O	O	+	O	O
O	O	O	O	O	O	O	O	O	+	O	O
DT	O	O	O	O	+	O	+	O	O	O	O
K	O	O	O	+	—	—	—	—	—	+	—

+	PŘÍPUSTNÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ,	- je-li uvedeno ve výkrese, podmíněně přípustné v ostatních případech - viz O
O	PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	- podle konkrétních podmínek při respektování funkční priority (= regulativ "A")
-	NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	

6.3 Regulativy prostorového uspořádání

Určují funkční, objemové a tvaroslovné limity ve využívání na plochách, vymezených funkční zonací (regulativ "A") a podrobnými funkčními regulativy (regulativ "B").

Objemové regulativy pro celé katastrální území obce (zastavěných i zastavitelných) tvoří:

A - výšková hladina zástavby - výška zástavby musí nezbytně respektovat vztah k okolní zástavbě, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě, centrálních obytných plochách a lokalitách ovlivňujících obraz sídla jako celku (viz návrh koncepce úprav dle jednotlivých funkčních ploch).

Za vstupní podlaží se považuje vstup do objektu z průčelí stavby z veřejného prostranství.

B - charakter zástavby - u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou stopou. U volné zástavby je nutno dodržet minimální odstup od obslužné komunikace, daný podmínkami pro uložení technických sítí a řešení dopravy v místě, uložení technických sítí bude však podřízeno prostorové koncepci. Šířka veřejného prostoru bude navržena úměrně velikosti a funkci lokality a její základní návrh bude nadřazen a předcházet technickému řešení, ne naopak.

sevřený charakter zástavby (t.j. řadový - objekty, spojené v uliční čáře do souvislé fronty) je navrženo držet v centrální části obce, kde reprezentuje historickou urbanistickou stopu.

C - hustota obytné zástavby - plošný standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400m² na 1 RD, nebude-li podrobnější dokumentací určeno jinak.

D - zastavitelnost pozemku - návrh zastavitelnosti pozemku obytným objektem musí zabezpečit min. 50% volné plochy.

Volná plocha v předepsaném minimu umožní funkční zasakování srážkových vod, součinitel odtoku z nově zastavovaných pozemků bude max. 0,4. Vody převyšující toto množství budou zasakovány do podzemí. Při komplexní rekonstrukci stávající stavby ve stísněných podmínkách se přihlédne k poměrům místa a regulativ se uplatní přiměřeně.

Do Územního plánu Skoronice je možné nahlédnout na webových stránkách města Kyjov na internetových stránkách Města Kyjova: www.mestokyjov.cz, v sekci město a úřad, městský úřad, odbory úřadu, odbor životního prostředí a územního plánování, oddělení územního plánování, územní plány obcí - Skoronice – platná územně plánovací dokumentace.

Současně upozorňujeme, že výkresy územního plánu jsou zobrazeny na podkladě nevýrazné katastrální mapy. Z uvedeného důvodu je možno zájmové území na výše uvedených výřezech částí koordinačního výkresu územního plánu a výkresu zásad územního rozvoje vyznačit pouze orientačně.

Upozornění:

Konkrétní záměr žadatele musí vyhovovat vydané územně plánovací dokumentaci, být v souladu cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, s požadavky stavebního zákona a prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky ochrany zdraví a s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů. Dále musí záměr respektovat limity využití území.

Poučení:

Územně plánovací informace je podávána dle § 21 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon). Ta platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Použité podklady:**Územní plán Skoronice****Datum nabytí účinnosti: 23.10.2014**

Zpracovatel:

Pořizovatel: Městský úřad Kyjov

Zásady územního rozvoje JMK**Datum nabytí účinnosti: 3.11.2016**

v aktualizovaném znění



vedoucí odboru

životního prostředí a územního plánování

Příloha:

- Informace k funkčnímu využití dotčených pozemků dle platného Územního plánu Skoronice

Obdrží:

Státní pozemkový úřad, Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha 3-Žižkov IČO: 01312774, Krajský pozemkový úřad pro Jihomoravský kraj, Hroznová 17, 603 00 Brno - DS

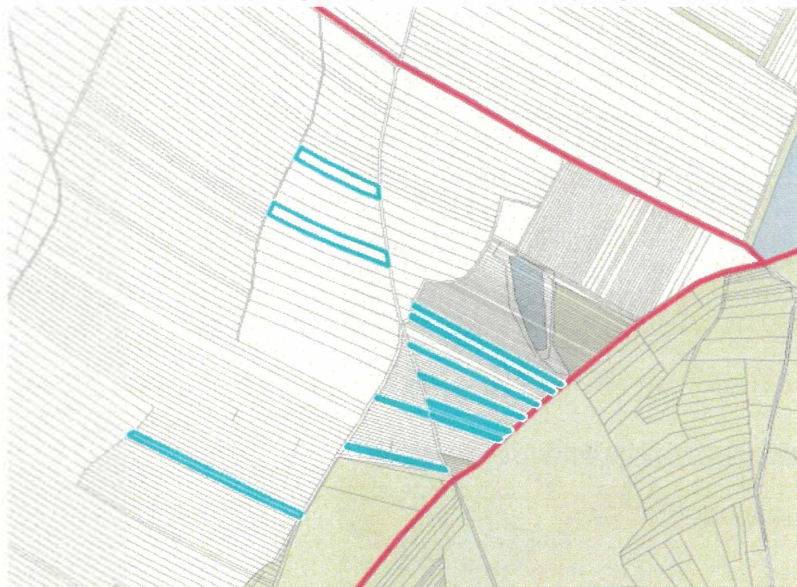
spis

PŘÍLOHA K ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACI ČJ: OŽPÚP60646/24/301 ZE DNE 16.5.2024

I. Informace k funkčnímu využití dotčených pozemků dle platného Územního plánu

- Pozemky p.č. 742/225, 742/320, 742/325, 742/342, 742/362, 824/12, 824/15, 824/16, 824/24, 824/32, 824/39, 824/43 v katastrálním území Skoronice leží v nezastavěném území v ploše zemědělské s podrobným funkčním regulativem Z: zemědělské prvovýrobní plochy orné půdy s možností změny na trvalé kultury

Výřez části katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků



Výřez části koordinačního výkresu s vyznačením dotčených pozemků



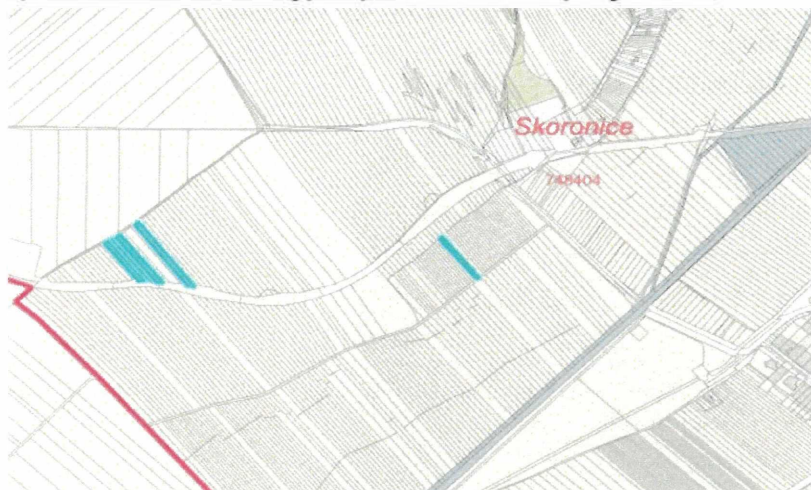
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY MELIORACÍ

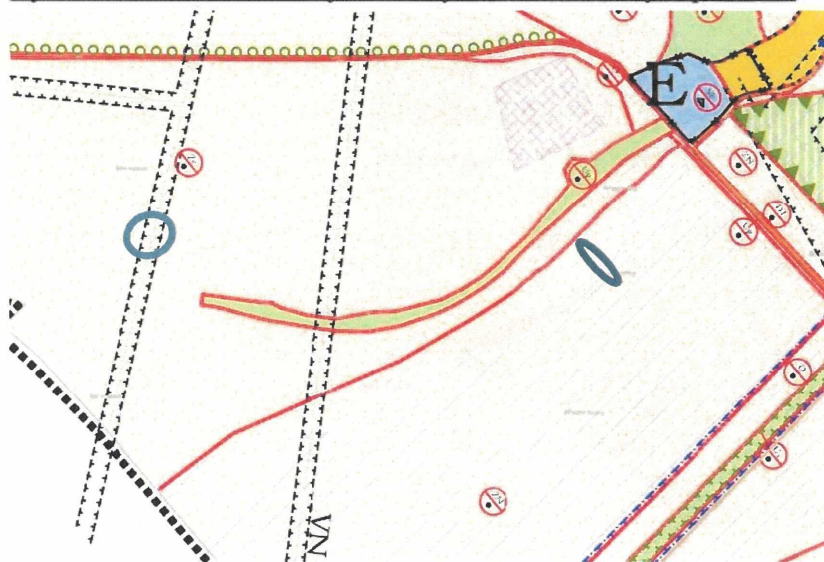
pozemek parc.č. 742/225 zasahuje západním okrajem do plochy meliorací

- Pozemky p.č. 445/286, 480/51, 480/53, 480/54, 480/58 v katastrálním území Skoronice leží v nezastavěném území v ploše zemědělské, pozemky p.č. 480/51, 480/53, 480/54, 480/58 v ploše s podrobným funkčním regulativem **Ze - zemědělské plochy erozně ohrožené, nutné k provedení protierozních úprav**, pozemek p.č. 445/286 v ploše s podrobným funkčním regulativem **ZN - zemědělské plochy v říční nivě k lučnímu a rybníčnímu hospodaření, revitalizaci vodních toků**

Výřez části katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků



Výřez části koordinčního výkresu s vyznačením dotčených pozemků



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY MELIORACÍ

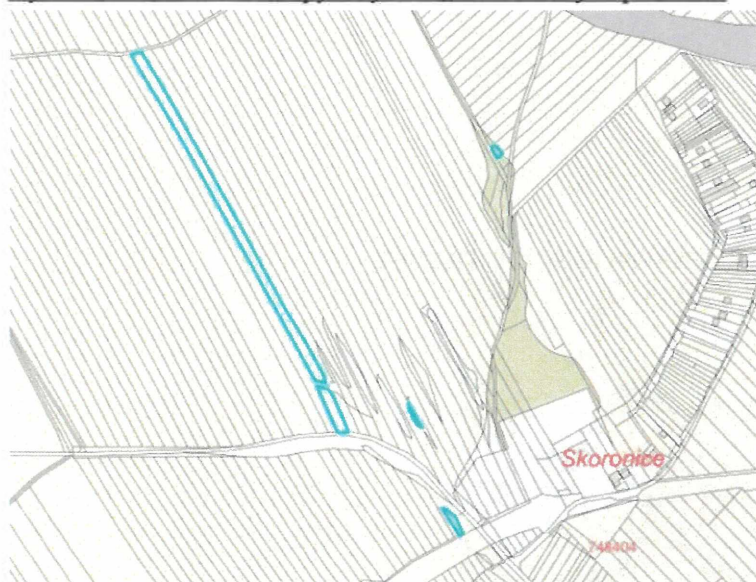
pozemek parc.č. 445/286 zasahuje východní částí do plochy meliorací



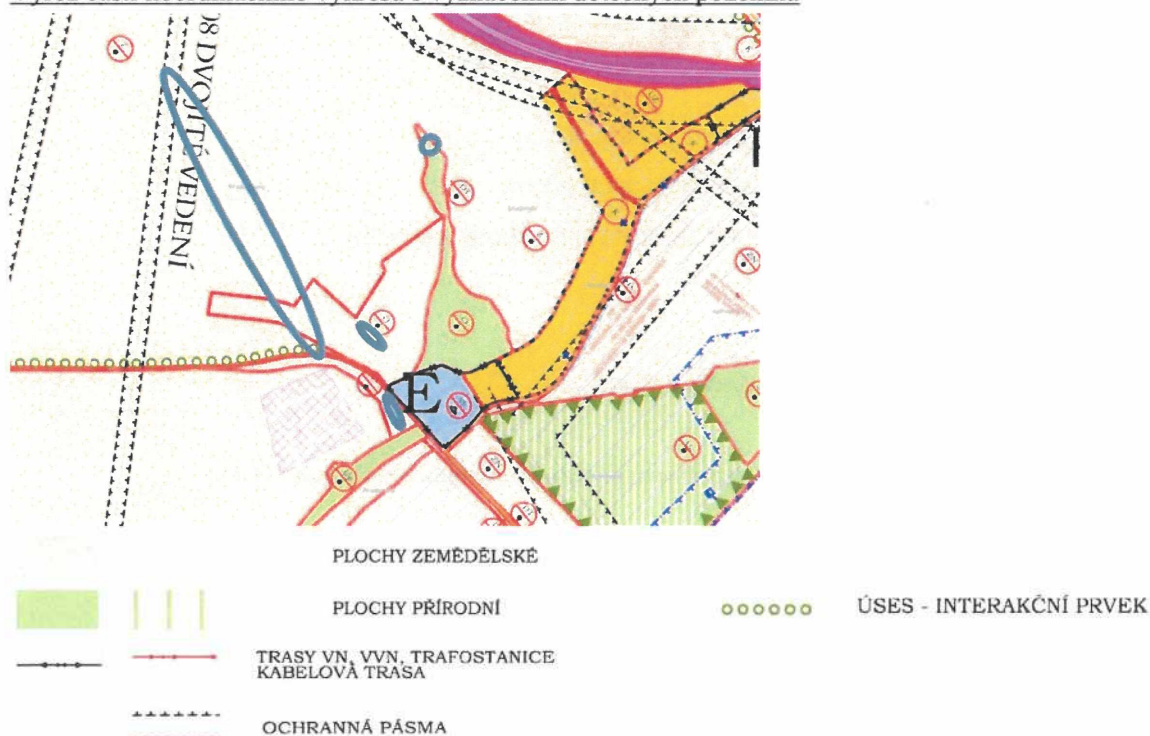
přes pozemky parc.č. 480/51, 480/53, 480/54, 480/58 vede trasa VN 22kV - 39 vč. ochranného pásma

- Pozemky p.č. 480/3, 598/2, 614/31, 614/34 a část pozemku 614/36 v katastrálním území Skoronice leží v nezastavěném území v ploše zemědělské, pozemky p.č. 480/3, 598/2, 614/31 a části pozemků p.č. 614/34 a 614/36 leží v ploše s podrobným funkčním regulativem **O - plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů**, části pozemků p.č. 614/34 a 614/36 leží v ploše s podrobným funkčním regulativem **Z - zemědělské prvovýrobní plochy orné půdy s možností změny na trvalé kultury** pozemek p.č. 595/11 leží v nezastavěném území v ploše přírodní s podrobným funkčním regulativem **O - plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů**

Výřez části katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků



Výřez části koordinačního výkresu s vyznačením dotčených pozemků



přes pozemek parc.č. 614/36 vede trasa VN 22kV - 39 vč. ochranného pásma
jižní okraj pozemku parc.č. 614/34 je dotčen návrhem ÚSES - interakčním prvkem

- Pozemek p.č. 482/11 v katastrálním území Skoronice leží v **zastavitelné ploše zemědělské výroby a služeb** s podrobným funkčním regulativem **Vb - zemědělská výroba a služby vč. integrovaného bydlení**

Výřez části katastrální mapy s vyznačením dotčeného pozemku



Výřez části koordinačního výkresu s vyznačením dotčeného pozemku



HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

E

OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SLUŽEB

II. Rozvojová plocha zemědělské výroby a služeb

označení	E
lokalizace	severně v návaznosti na stávající stabilizované plochy výroby
velikost	0,85 ha
požadavek US, PR	bez požadavku
podmínky	druh výroby nebo skladování nebude hygienickými nároky (prachem, hlukem, ...) limitovat navazující plochu rekreace (vinných sklepů) respektovat navazující ekologicky významný segment krajiny zásobování vodou nutno řešit vlastním zdrojem likvidaci odpadních vod nutno řešit vybudování bezodtokové jímky, která bude periodicky vyvážena na obecní ČOV, alternativně uvažovat s vybudováním individuální ČOV, ze které budou vyčištěné vody ovedeny do do Hruškovice

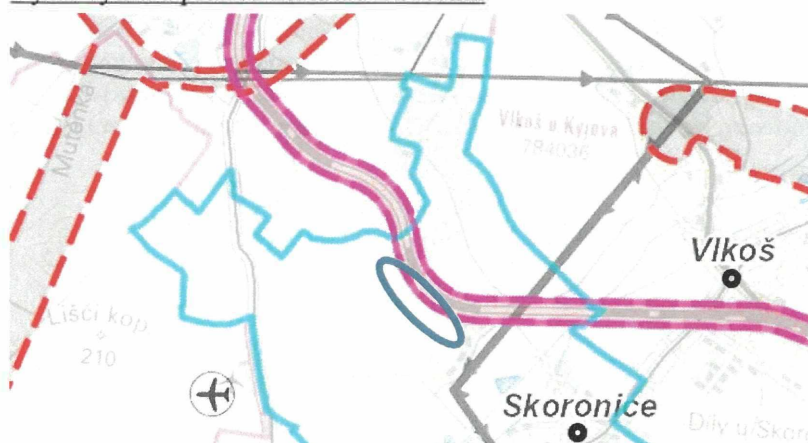
-

.....

OCHRANNÁ PÁSMA

přes pozemky parc.č. 614/122, 614/134, 614/149, 614/168, 614/174, 614/70 a 614/36 vede trasa VN 22kV (přes část pozemků dvojité vedení NN) vč. ochranného pásma

Výřez výkresu ploch a koridorů ZÚR Jmk



Výřez výkresu záměrů z mapy ÚAP (územně analytické podklady) ORP Kyjov



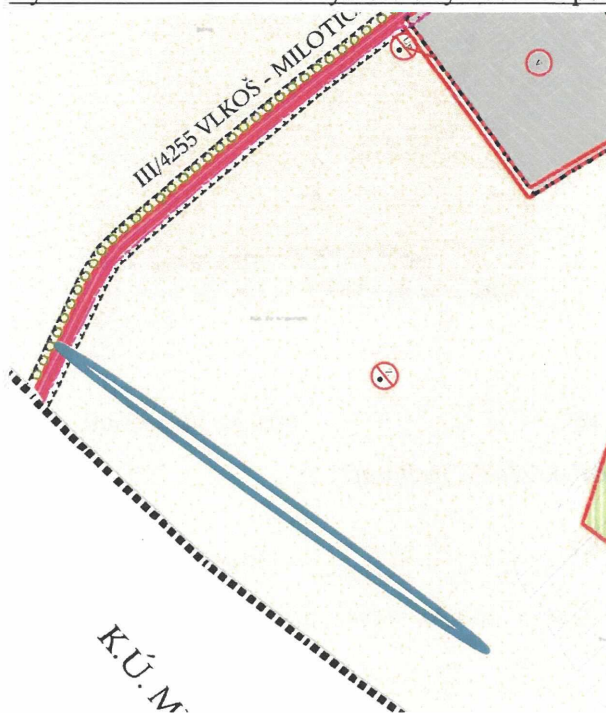
Dotčené pozemky parc.č. 614/122, 614/134, 614/149, 614/174 leží popř. částečně leží v koridoru celostátní železniční trati DZ10 Trať č.340 Brno – Šlapanice – Veselí nad Moravou - hranice kraje, optimalizace a elektrizace včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba), vymezeném v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje vydané Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, datum nabytí účinnosti dne 3.11.2016 v aktualizovaném znění („ZÚR“)

- Pozemky p.č. 740/28, 740/67, 742/112, 742/125, 742/127, 742/183, 742/393, 800/21, 800/33, 800/40, 800/46 a 800/56 v katastrálním území Skoronice leží v nezastavěném území v ploše zemědělské s podrobným funkčním regulativem Z: zemědělské plochy s možností změny na trvalé kultury

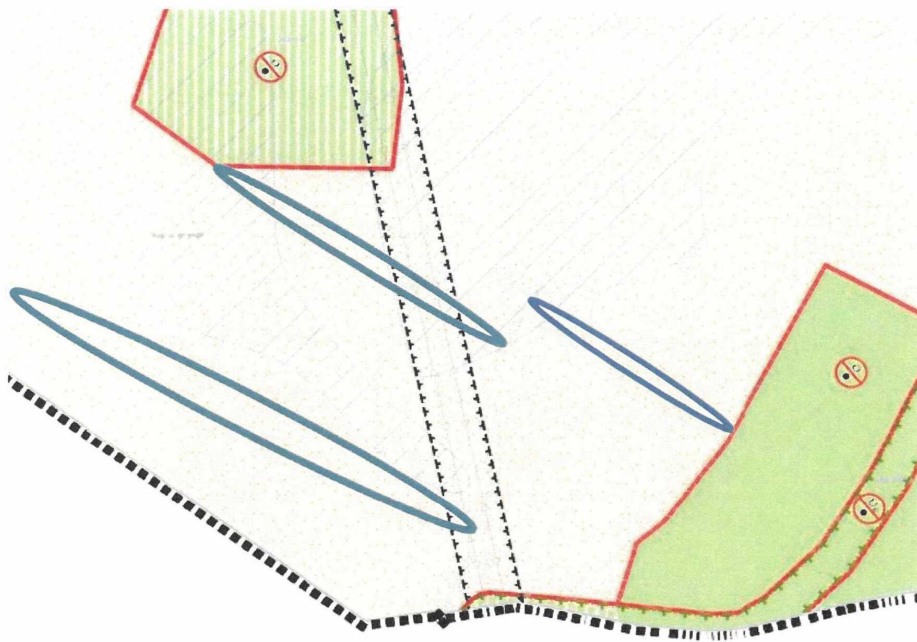
Výřez části katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků



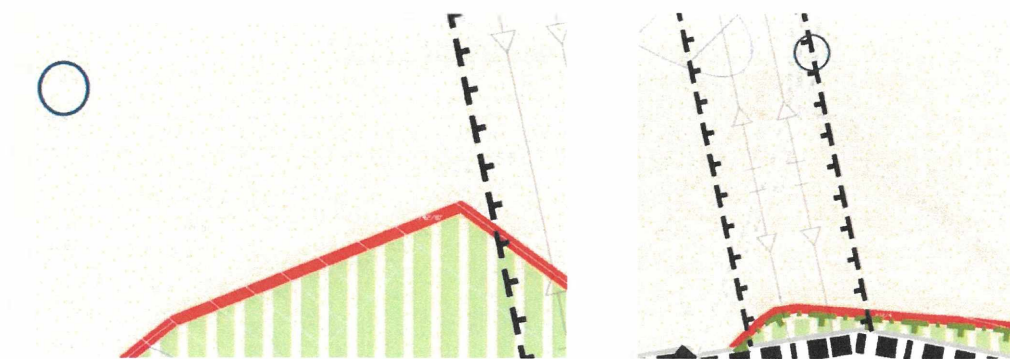
Výřez části koordinačního výkresu s vyznačením pozemku parc.č. 740/67



Výřez části koordinčního výkresu s vyznačením pozemků parc.č. 742/112, 742/125, 742/127, 742/183, 742/393, 800/21, 800/33, 800/40 a 800/46



Výřez části koordinčního výkresu s vyznačením pozemků parc.č. 740/28 a 800/56



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

PLOCHY MELIORACÍ

Pozemky parc.č. 742/112, 800/21, 842/183 zasahují do plochy meliorací



TRASY VN, VVN, TRAFOSTANICE
KABELOVÁ TRASA



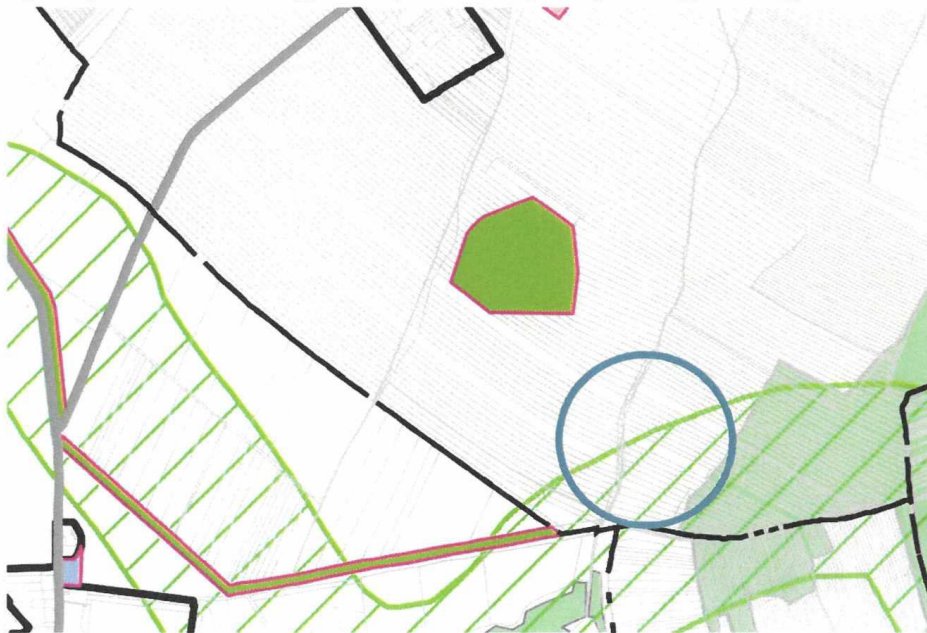
OCHRANNÁ PÁSMO

*přes pozemky parc.č. 742/112, 742/125, 742/127, 800/33, 800/40, 800/46, 800/56 vede trasa VVN
vč. ochranného pásma*

Výřez výkresu ploch a koridorů včetně ÚSES ZÚR Jmk



Výřez výkresu záměrů z mapy ÚAP (územně analytické podklady) ORP Kyjov



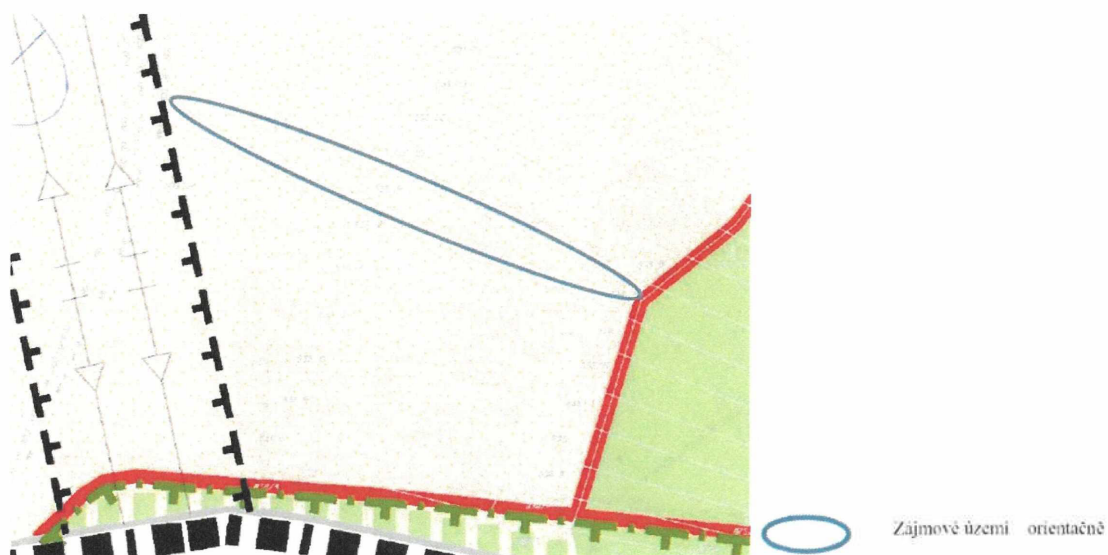
Dotčené pozemky parc.č. 742/125, 742/127, 742/183, 800/33, 800/40, 800/46, 800/56 leží popř. částečně leží v koridoru RK JM048 pro regionální biokoridor, vymezeném v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje vydané Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5.10.2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, datum nabytí účinnosti dne 3.11.2016 v aktualizovaném znění („ZÚR“)

- Pozemky p.č. 838/18 a 838/19 v katastrálním území Skoronice leží v nezastavěném území v ploše zemědělské s podrobným funkčním regulativem Z: zemědělské plochy s možností změny na trvalé kultury

Výřez části katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků - p.č. 838/18 a 838/19 v katastrálním území Skoronice



Výřez části koordinačního výkresu s vyznačením dotčených pozemků - p.č. 838/18 a 838/19 v katastrálním území Skoronice



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

INDEX PODROBNĚHO FUNKČNÍHO VYUŽITÍ



- plochy nezastavitelné stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost; rekreaci, výrobu, skladování

PLOCHY MELIORACÍ



TRASY VN, VVN, TRAFOSTANICE
KABELOVÁ TRASA



OCHRANNÁ PÁSMA

Pozn. k ploše „E“:

Zemědělská výroba a služby

E - plochy bývalého vepřina drůbežárny, pro drobnou výrobu, v současnosti plocha bez nadzemních staveb, výborně dopravně obsloužená ze zpevněné účelové cesty. Vhodná např. pro vinařskou výrobu. Odpadní vody nutno likvidovat samostatně (bezodtoková jímka na vyvážení, individuální ČOV).

PLOCHY PODROBNÉHO FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

(podle konkrétních podmínek mohou být vymezeny napříč plochami s převažujícím využitím)

— ROZHRANÍ REGULAČNÍCH PLOCH



INDEX PODROBNÉHO FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

- plochy nezastavitelné stavbami pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu, skladování
- △ zastavitelnost prověřit stavební řízení

Celé katastrální území je považováno za oblast s výskytem archeologických nálezů.

Současně upozorňujeme, že výkresy územního plánu jsou zobrazeny na podkladě nevýrazné katastrální mapy. Z uvedeného důvodu je možno zájmové území na výše uvedených výřezech částí koordinálního výkresu územního plánu a výkresu zásad územního rozvoje vyznačit pouze orientačně.

Do Územního plánu Skoronice je možné nahlédnout na webových stránkách města Kyjov na internetových stránkách Města Kyjova: www.mestokyjov.cz, v sekci město a úřad, městský úřad, odbory úřadu, odbor životního prostředí a územního plánování, oddělení územního plánování, územní plány obcí - Skoronice – platná územně plánovací dokumentace.

