

**MĚSTSKÝ ÚŘAD KYJOV**  
**stavební úřad**  
**Masarykovo nám. 1, 697 01 Kyjov**

Spis.zn.: SÚ 9943/2025/370

Č.j.:SÚ52269/25/370 / SÚ 9943/2025/370

Kyjov, dne 21. 5. 2025

Vyřizuje: 

**PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE**  
**O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ**

Stavební úřad Městského úřadu v Kyjově, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), poskytuje předběžnou informaci k žádosti podle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), kterou dne 22. 4. 2025 podal

**Státní pozemkový úřad, IČO 01312774, Husinecká č.p. 1024/11a, 130 00 Praha**

(dále jen "žadatel") k pozemkům parc. č. 742/191, 742/239, 742/243, 742/314, 824/141, 824/146, 824/195 v katastrálním území Skoronice.

Stavební úřad poskytuje podle § 174 odst. 1 stavebního zákona tuto předběžnou informaci:

**O podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:**

Pozemky parc. č. 742/191, 742/239, 742/243, 742/314, 824/141, 824/146, 824/195 leží v nezastavěném území v ploše zemědělské s podrobným funkčním regulativem v ploše Z – zemědělské plochy s možností změny na trvalé kultury v katastrálním území Skoronice. Územní plán Skoronice byl vydán Zastupitelstvem obce Skoronice formou opatření obecné povahy dne 26. 8. 2014 a nabyl účinnosti dne 23. 10. 2014.

Platný Územní plán Skoronice stanovuje pro uvedenou funkční plochu následující pro využití:

**Z – ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY**

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

**Přípustné:** - změny kultur; vodní plochy; rozptýlená zeleň v podobě remízů, mezí, průlehlů; spojení vybraných účelových komunikací s vedením turistických a cyklistických tras; tras technické infrastruktury, pro jejichž umístění 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 funkční níže.

#### **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	+	—	—	—	—	—	+	—

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

#### 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 stavby* – u sevřené zástavby je nutné dodržet souvislou sevřenou linii zástavby podél obslužné komunikace v odstupu, daném historickou urbanistickou. 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 (tj. 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* – plochý standard pro nově vymezené plochy pro obytnou zástavbu RD je minimálně 400 m<sup>2</sup> 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.

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



Pozemek parc. č. 742/191 v k.ú. Skoronice se dotýká v jižní části koridoru pro **regionální biokoridor RK JM048**, vymezeném v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje vydaných Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 5. 10. 2016 usnesením č. 2891/16/Z 29, datum nabytí účinnosti dne 3. 11. 2016 v aktualizovaném znění („ZÚR“).

#### **Použité podklady:**

**Územní plán Skoronice**

**Datum nabytí účinnosti: 23.10.2014**

Zpracovatel: [redacted]

Pořizovatel: Městský úřad Kyjov

**Zásady územního rozvoje JMK**

**Datum nabytí účinnosti: 3.11.2016**

v aktualizovaném znění

**Poučení:**

Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci lze požadovat i po zahájení řízení.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyt účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.



vedoucí stavebního úřadu

**Obdrží:**

navrhovatelé:

Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3