

MĚSTSKÝ ÚŘAD SOBĚSLAV

Odbor výstavby a regionálního rozvoje

náměstí Republiky 59, Soběslav I, 392 01 Soběslav

č. j.: MS/12061/2025
spis. zn.: MS/10700/2025/Bak
vyřizuje: Ing. Iveta Bakešová
telefon: 381508144
e-mail: bakesova@musobeslav.cz
datum: 30. 05. 2025

NZF 1 s.r.o.
Revoluční 1003/3
110 00 Praha 1-Staré Město

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi, 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 15. 05. 2025 podal

NZF 1 s.r.o., Petr Jeřábek, IČO 09414681, Revoluční 1003/3, 110 00 Praha 1-Staré Město

(dále jen "žadatel"), k záměru

Využití pozemku parc. č. 1535, k.ú. Myslkovice

(dále jen "záměr").

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci **o podmínkách využívání území a změn jeho využití**, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Obec Myslkovice má zpracovaný Územní plán Myslkovice (nabytí účinnosti dne 26. 07. 2012), který je aktuálně platný ve znění Změny č. 1 (nabytí účinnosti dne 27. 06. 2017).

Pozemek parc. č. 1535 k. ú. Myslkovice se nachází částečně v zastavitelném území v ploše změn Z20, ve funkční ploše B – plochy bydlení. Částečně zasahuje i do plochy změn Z21 do funkční plochy PV – plochy veřejných prostranství. Zbýlá část pozemku se nachází v nezastavěném území ve funkční ploše NZ – plochy zemědělské.

Citace z územního plánu:

Plocha Z20

- **Způsob využití:** B – plochy bydlení, PVb – plochy veřejných prostranství pro pl. bydlení
- **Hlavní využití:** pozemky rodinných domů
- **Plocha v hektarech:** 3,62
- **Podmínky využití:** V ploše je vhodné rozšířit pozemky veřejného prostranství navazující na stávající, resp. navrhované pozemky (nejen dopravní infrastrukturu, ale i zeleň, dětské hřiště apod.). Plochu je třeba řešit jako celek, zpracovat územní studii. Orientačně lze umístit kolem 20 rodinných domů. Součástí plochy Z20 jsou plochy veřejných prostranství v minimálním rozsahu 1 000 m² na 2 hektary plochy (poměr ploch veřejných prostranství ku plochám pro bydlení = 1:20). V tomto případě 1 730 m² ploch PVb a 34 470 m² ploch pro bydlení.

Plocha Z21

- **Způsob využití:** PV – plochy veřejných prostranství
- **Hlavní využití:** silnice a komunikace místní, parkovací stání, chodníky a další plochy pro pěší, zeleň
- **Plocha v hektarech:** 1,15
- **Limity využití plochy:** OP silnice III. třídy, trasa veř. Vodovodu

Plochy bydlení - B

- **Hlavní využití:** Pozemky rodinných domů, případně bytových domů.
- **Přípustné využití:** Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky občanského vybavení souvisejícího s bydlením nebo podporujícího rozvoj cestovního ruchu a turismu. Stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území.
- **Podmíněně přípustné využití:** Podnikatelské aktivity v rodinných domech, nebo samostatných stavbách na pozemcích rodinných domů, za podmínky že nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a z hlediska hygienických předpisů nebudou negativně zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany.
- **Nepřípustné využití:** Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a nejsou s bydlením slučitelné. Objekty vyžadující nákladovou dopravní obsluhu nebo vyvolávající zvýšenou intenzitu dopravní obsluhy nad míru obvyklou v obytné zástavbě. Umístění nových staveb pro rodinnou rekreaci. Vše, co není v souladu s hlavním využitím.
- **Podmínky prostorového uspořádání:** *V zastavěném území:* typologie objektů a jejich objemy musí odpovídat historické zástavbě a kontextu. *V zastavitelných plochách:* přípustné jsou izolované rodinné domy nebo dvojdomy s maximálně dvěma nadzemními podlažími (počítaje v to i obytné podkroví) a bytové domy s maximálně dvěma nadzemními podlažími a (příp. obytným) podkrovím. Výjimky v podlažnosti jsou možné jen ve specifických terénních podmínkách (zejm. svažité terén). Maximální plocha zastavěná rodinným domem v jedné parcele je 250 m². Objekty nebytové musí svou hmotou, počtem podlaží a zastavěnou plochou odpovídat stavbám pro bydlení.

Plochy veřejných prostranství – PV

- **Hlavní využití:** Místní komunikace, parkovací a odstavná stání, chodníky a další plochy pro pěší, plochy zeleně, dětská hřiště.
- **Přípustné využití:** Pozemky nezbytné technické infrastruktury a drobných staveb souvisejících s hlavním využitím.
- **Nepřípustné využití:** Vše, co není v souladu s hlavním využitím.

Plochy zemědělské – NZ

- **Hlavní využití:** Pozemky zemědělského půdního fondu.
- **Přípustné využití:** Pozemky staveb a zařízení pro zemědělství, a to pouze pastevních ohradníků, lehkých pastevních přístřešků pro úkryt zvířat na pastvě, napajedel a včelínů a jiných opatření pro zemědělství (například protierozních). Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Nepřípustné využití:** Vše, co není v souladu s hlavním využitím. Nepřípustná je výstavba budov (stájí, stodol apod.).

Podmínka zpracování územní studie pro plochu Z20 již uplynula, neboť byla stanovena jako lhůta šesti let po vydání změny č. 1 územního plánu Myslkovice.

Závěr: Případné stavební záměry, musí respektovat výše uvedené regulativy a požadavky citované z ÚP Myslkovice; rovněž cíle a úkoly územního plánování uvedené v § 38 a § 39 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění. A před zpracováním projektu je třeba obrátit se na odbor životního prostředí, který podá informace o možnostech odkanalizování budoucích staveb.

Příloha: Výřez z územního plánu Myslkovice s vyznačením dotčeného pozemku parc. č. 1535, k.ú. Myslkovice.

Poučení:

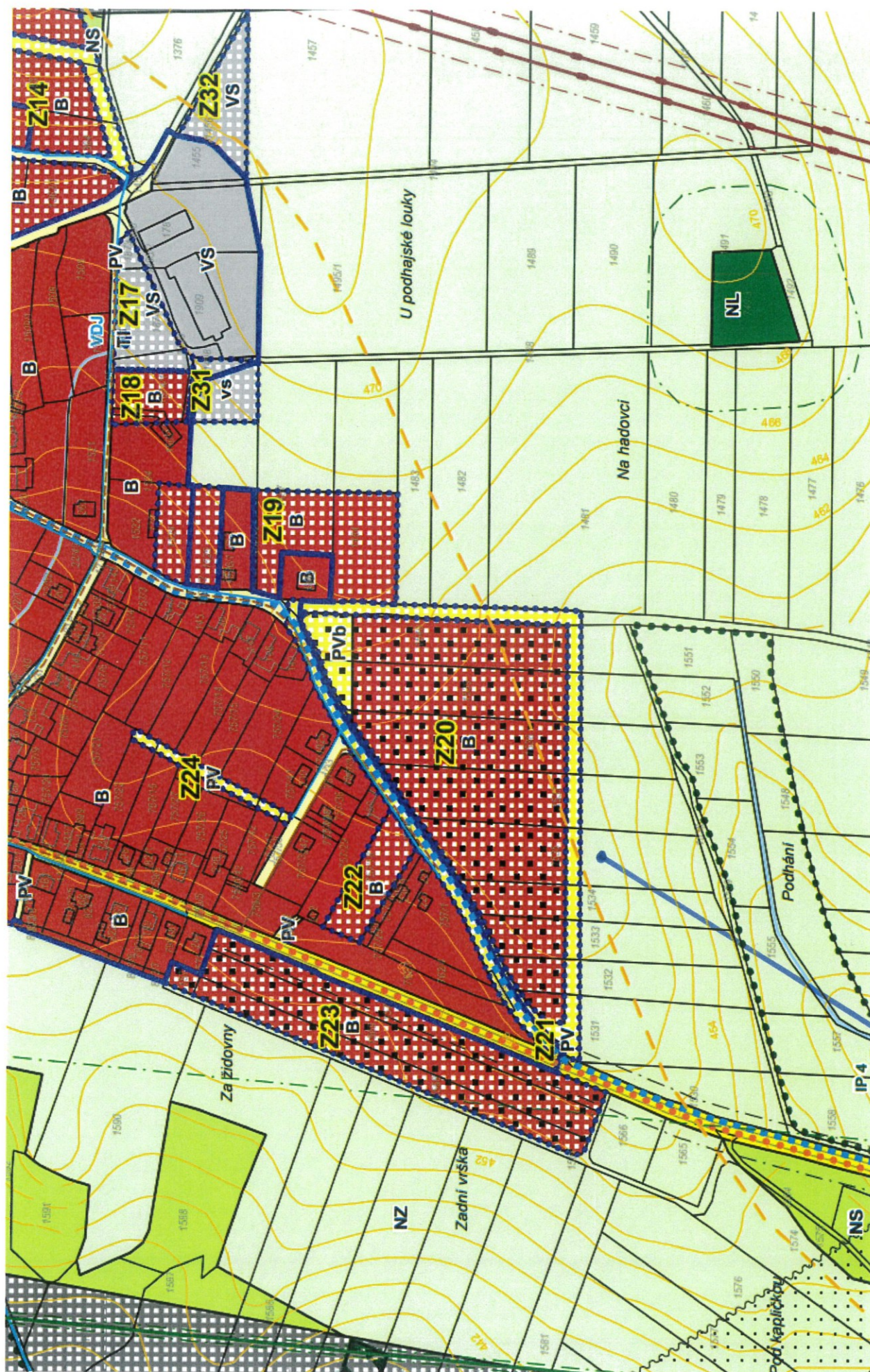
Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou. Předběžnou informaci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

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl 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.

Martina Růžičková
pracovnice odboru výstavby a regionálního rozvoje

Obdrží:

NZF 1 s.r.o., IDDS: 7cggnnj
sídlo: Revoluční č.p. 1003/3, 110 00 Praha 1-Staré Město



parcely č. 1535, k.ú. Myskovice