



Záměr: Z/2026/33741
Řízení: R/2026/69339
Č.j.: R/2026/69339/2

Dne: 27.03.2026

Úřad: Magistrát města Prostějov
nám. T. G. Masaryka 130/14
79601 Prostějov

mrtbrkb

Adresát:
Radek Švec
Hyacintová 1520
Skuheř
25168 Kamenice

Vyřizuje: **Antonín Zajíc**
Tel: +420582329160
Email: antonin.zajic@prostejov.eu

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

Stavební úřad Magistrátu města Prostějova, 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 19. 2. 2026 podala

Ing. Alice Trešlová, nar. 17.4.1979, Dvořákova 829/24, 779 00 Olomouc,

kterou zastupuje

Ing. Radek Švec, nar. 28.11.1975, Hyacintová 1520, 251 68 Kamenice-Skuheř



(dále jen "žadatel"), k záměru

"Stavba RD"

na pozemku parc. č. 237/1 v katastrálním území Vrahovice.

Stavební úřad poskytuje předběžnou informaci:

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

Dle územního plánu Prostějov a změny č. 7 A územního plánu Prostějov, je pozemek parc. č. 237/1 v katastrálním území Vrahovice, zařazený do ploch s funkčním využitím SU - smíšené obytné všeobecné č. 0863.

Hlavní využití (převažující účel využití plochy):

a) pozemky rodinných domů;

b) pozemky bytových domů, kde minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání bude situováno v rámci objektu (vyjma plochy SU.0041);

c) pozemky polyfunkčních domů, kde 40–50 % hrubé podlažní plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a hrubá podlažní plocha občanského vybavení pro maloobchod je maximálně 600 m², přičemž minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání bude situováno v rámci objektu (vyjma plochy SU.0041);

d) pozemky polyfunkčních domů, kde 40–50 % hrubé podlažní plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a hrubá podlažní plocha občanského vybavení pro maloobchod je maximálně 1 200 m², přičemž minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání bude situováno v rámci objektu (vyjma plochy SU. 0041);

e) pozemky bytových domů do tří nadzemních podlaží bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných stání v rámci objektu, přičemž 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání se umísťuje na disponibilních pozemcích záměru;



f) pozemky parků a další veřejné zeleně na ploše SU.0351; g) speciální hlavní využití plochy SU.1186: pozemky staveb a zařízení pro výrobu sportovních potřeb a šité galanterie v rámci stávajícího výrobního areálu;

h) speciální hlavní využití plochy SU.0850: pozemky rodinných domů anebo bytových domů se zastoupením občanského vybavení, kde v případě více jak tří nadzemních podlaží je minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v případě nižší zástavby je minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno na disponibilních pozemcích záměru;

i) speciální hlavní využití ploch SU.0633, SU.0660, SU.0662, SU.0663, SU.0669, SU.0670, SU.0671, SU.0672 a SU.0675: pozemky bytových domů, v případě nižší zástavby je minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno na disponibilních pozemcích záměru;

j) speciální hlavní využití ploch SU.0445, SU.0473, SU.0475, SU.0480 a SU.0481, SU.0511, SU.0516, SU.0592, SU.0106, SU.0606, SU.0607, SU.1097 a SU.1110 podél ulice Plumlovské:

- pozemky polyfunkčních domů, kde 40–50 % hrubé podlažní plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a hrubá podlažní plocha občanského vybavení pro maloobchod je maximálně 600 m², přičemž minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání bude situováno v rámci objektu, v případě hrubé podlažní plochy pro maloobchod s výměrou maximálně do 1200 m² se 70 % součtu parkovacích a odstavných stání situuje do objektu;

- pozemky bytových domů, kde v případě více jak tří nadzemních podlaží je minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v případě nižší zástavby je minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno na disponibilních pozemcích záměru;



k) speciální hlavní využití plochy SU.0027: pozemky hromadných garáží se zastoupením zejména občanského vybavení, případně bydlení, a se zajištěním pěšího propojení z ulice Wolkerovy do ulice Komenského.

Přípustné využití, přičemž pozemky, stavby a zařízení uvedené níže neznemožní plnohodnotné hlavní využití dané plochy:

a) pozemky, stavby a zařízení technické infrastruktury;

b) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení do 150 m² hrubé podlažní plochy zejména pro kulturu a náboženské účely;

c) pozemky doprovodné a další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch včetně protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;

d) pozemky staveb a zařízení pro občanské vybavení, zejména stravování, ubytování a nerušivé služby, včetně skladů nezbytných pro jejich provozování;

e) pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury;

f) pozemky parků a další veřejné zeleně;

g) nabíjecí stanice pro elektromobily;

h) mosty, lávky, pasarely, tunely, podzemní chodby, podzemní garáže apod. procházející například přes či pod veřejnými prostranstvími a vodními toky.

Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz bod 2.3.) a jejich provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytné zástavbě:

a) řadové garáže pro vozidla skupiny 1 na pozemcích bytových domů;

b) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;



- c) pozemky staveb a zařízení pro nerušivou výrobu, nerušivé služby a sklady v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
- d) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, včetně staveb pro jejich reklamu a dalších staveb pro služby motoristům;
- e) stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci jako stavby dočasné;
- f) odstavné a parkovací plochy pro vozidla skupiny 1 určené pro přímou obsluhu staveb nebo území, provozní a manipulační plochy určené pro přímou obsluhu staveb;
- g) odstavné a parkovací plochy, jednotlivé a řadové garáže, vše pro vozidla skupin 2 a 3 u staveb pro výrobu a skladování v kapacitě potřebné pro jejich obsluhu mimo obytné území;
- h) oplocení pozemků, které neomezí průchodnost územím;
- i) pozemky veřejných sportovišť a dětských hřišť sloužící potřebám území.

Nepřípustné využití:

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
- b) pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení pro maloobchod nad 1 200 m² hrubé podlažní plochy.

Podmínky prostorového uspořádání:

Zastavěnost (S%): Stávající zastavěnost se nemění, přičemž za změnu se nepovažuje dostavba jednotlivých proluk, přístavba stávajících staveb, výstavba podzemních garáží, výstavba jednotlivých garáží na pozemcích rodinných nebo bytových domů, ani výstavba souvisejících drobných staveb.

Maximální výška zástavby 7/10: Určuje hodnotu maximální výšky ve tvaru X/Y, kde X = maximální výška římsy nebo okapní hrany a Y = maximální výška



hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží po úhlem 45°, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je průčelí stavby orientované, nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při průčelí stavby orientovaném k veřejnému prostranství.

Struktura zástavby (p): převažující charakter zástavby: stavby (dostavby proluk, přístavby a nástavby) odpovídají převažujícímu charakteru a struktuře existující zástavby uvedené plochy (tj. respektují stávající stavební čáru, stávající strukturu obytných, případně hospodářských staveb, výrazně negativně neomezí rekreační charakter stávajících obytných vnitrobloků a zeleň, výrazně negativně neomezí rekreační charakter veřejných prostranství v panelových sídlištích apod.).

b) o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace:

Stavební úřad daný záměr posoudil jako jednoduchou stavbu dle Přílohy č. 2, odst. 1, písm. a) stavebního zákona, kdy se jedná o stavbu pro bydlení.

Stavební úřad konstatuje, že daný záměr vyžaduje povolení záměru podle § 171 stavebního zákona a současně vyžaduje kolaudaci podle § 230 stavebního zákona.

c) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět:

Žádosti lze vyhovět, pokud bude záměr v souladu s územně plánovací dokumentací. Stavba musí být navržena v souladu s požadavky na vymezení pozemků, na umístování staveb a s technickými požadavky na stavby, které jsou dány vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Stavební úřad bude v posuzování vycházet z doložených souhlasných závazných stanovisek příslušných dotčených orgánů.

d) o dotčených orgánech ve vztahu k záměru:

K danému záměru je třeba dodat závazná stanoviska dotčených orgánů:



Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje – závazné stanovisko

Magistrát města Prostějova, odbor životního prostředí – jednotné environmentální stanovisko

Upozornění:

Není možné umístit budoucí dům ve vzdálenosti 5 m od hranice pozemku parc. č. 990, je třeba dodržet stavební čáru. Umístit stavbu na hranici sousedních pozemků je možné za předpokladu souhlasu vlastníků sousedních pozemků.

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.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 3 ve výši 800 Kč, byl zaplacen převodem dne 26. 3. 2026 pod VS 7030004460.

.....
Antonín Zajíc

