



MUIVX00STCJ2

M Ě S T S K Ý Ú Ř A D I V A N Ā Č I C E
Palackého náměstí 196/6, 664 91 Ivančice
odbor regionálního rozvoje

Č.j.: **S-MI 13982/2026-SÚ-Co-2**
Vyřizuje: Ing. Josef Coufal

tel: 546419460, 728068122
e-mail: coufal@muiiv.cz

V Ivančicích dne
7.5.2026

XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Městský úřad Ivančice, odbor regionálního rozvoje, obdržel dne 29.4.2026 Vaši **žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.**, o svobodné přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ve věci možného využití pozemku v k.ú. Oslavany v tomto znění:

„Zvažuji koupi pozemku v lokalitě Nové Oslavany a rád bych se před rozhodnutím informoval o jeho situaci v rámci územního plánování a o možnostech jeho budoucího využití. Vzhledem k tomu, že MěÚ Ivančice je příslušným úřadem územního plánování pro ORP Ivančice, obracím se s dotazy na Vás. Jedná se o pozemek:

- Parcelní číslo: 2336/139
- Katastrální území: Oslavany
- Obec: Oslavany

Byl bych Vám vděčný za informace k následujícím bodům:

1) Plánované záměry v okolí (širší kontext)

Zda jsou v územně analytických podkladech ORP Ivančice, v Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje nebo v jiné nadobčané plánovací dokumentaci pro lokalitu pozemku a jeho širší okolí (cca do 2–3 km) evidovány významnější záměry, které by mohly ovlivnit kvalitu bydlení – zejména:

- dopravní stavby (dálnice, obchvaty, nové silniční nebo železniční koridory),
- koridory pro vedení VVN či plynovodů (vzhledem k blízkosti JE Dukovany),
- průmyslové areály, fabriky nebo logistické areály,
- čistírny odpadních vod, skládky nebo jiná technická infrastruktura,
- další významné záměry s možným dopadem na hluk, ovzduší nebo ráz krajiny.

2) Současné využití a omezení pozemku

- *Jaké je současné funkční využití pozemku dle platného územního plánu města Oslavany?*
- *Váznou na pozemku ochranná či bezpečnostní pásma (vedení VN/VVN, plynovody, vodovody, ochranné pásmo lesa, záplavové území apod.)?*
- *Probíhá nebo se připravuje změna územního plánu, která by se uvedené lokality dotýkala?*

3) Možnosti a omezení výstavby

Pokud bych na pozemku chtěl v budoucnu stavět rodinný dům, uvítal bych informaci, zda a



MUIVX00STCJ2

za jakých podmínek je výstavba možná – zejména:

- zda je pozemek v zastavěném území nebo v ploše určené k zastavění,*
- jaké jsou regulativy dané územním plánem (max. výška staveb, koeficient zastavění, Charakter zástavby apod.),*
- zda existují další omezení (památková ochrana, ochranná pásma, geologické či hydrologické limity, nutnost změny druhu pozemku apod.).*

Žádost podávám dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.“

Městský úřad Ivančice, odbor regionálního rozvoje, jako věcně a místně příslušný obecní stavební úřad a úřad územního plánování k Vaší žádosti sděluje následující:

Pozemek p.č. 2336/139 v k.ú. Oslavany je dle Změny č. V Územního plánu Oslavany (s účinností od 06.12.2025) součástí zastavitelné plochy Z.82 s názvem „smíšené obytné městské – SM“, pro kterou jsou stanoveny následující podmínky využití.

SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ – SM

Hlavní využití:

- bydlení
- občanské vybavení

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- sídelní zeleň
- dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
- technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím

Podmíněně přípustné využití:

- nerušící výroba a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- nerušící služby za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví, lze do plochy umístit pouze za podmínky, že celková hluková zátěž včetně hluku z dopravních staveb v přilehlých plochách (s doložením reálnosti navrhovaných protihlukových opatření) nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory

Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území:

- stavba v zastavěném území může mít nejvýše 4 nadzemní podlaží a podkroví
- pro zastavitelné plochy Z.18 a Z.19 platí:
 - o stavba může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
 - o pozemky určené pro bydlení individuální musí mít výměru minimálně 600 m²
- pro zastavitelné plochy Z.81, Z.82, Z.88, Z.89 a Z.90 platí:
 - o stavba může mít nejvýše čtyři nadzemní podlaží a podkroví
 - o pozemky určené pro bydlení individuální musí mít výměru minimálně 600 m² pro volně stojící domy a 400 m² pro řadové domy
- pro zastavitelnou plochu Z.1 platí:
 - o v jižní části plochy u oblouku silnice III/3935 opatřené silničním svodidlem budou stavby napojeny bezpečným způsobem, např. paralelní obslužnou komunikací

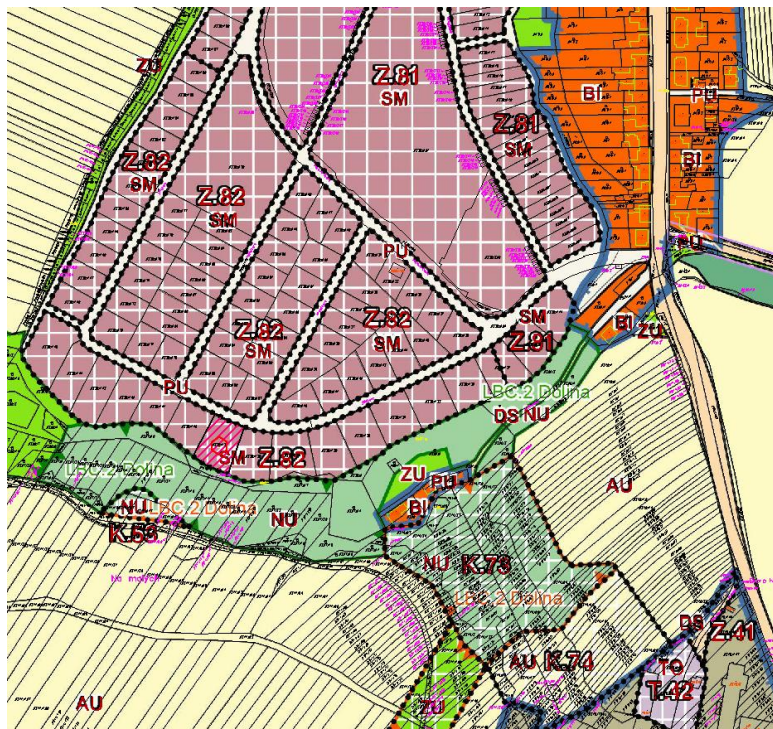


MUIVX00STCJ2

- pro transformační plochu T.85 platí:
 - o dopravní obsluha plochy bude řešena ze silnice III/39410 prostřednictvím stávající obslužné účelové komunikace připojené na silnici v ulici Padochovské
- pro všechny zastavitelné plochy dále platí:
 - o zastavěná plocha všemi stavbami na pozemku nepřesáhne 40 % celkové plochy pozemku

Nepřípustné využití:

- zemědělská výroba
- stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí ve vymezené ploše, například pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb
- nakládání s odpady



Změna č. V Územního plánu Oslavany je zveřejněna v Národním geoportálu územního plánování: <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/260fc97a-0707-48a8-8753-eb77931e10e9> a na webových stránkách města Oslavany: <https://www.oslavany-mesto.cz/zmena-c-v-uzemniho-planu-oslavany>.

Na celou lokalitu Oslavany – Stará hora byla pořízena územní studie. V územní studii jsou jednotlivé parcely rozděleny do jednotlivých sekcí A-X. Pozemek p.č. 2336/139 v k.ú. Oslavany je součástí sekce L, pro kterou jsou stanoveny následující podmínky využití.

Sekce L, K

Objekt tvaru L s plochou střechou nebo s kombinací ploché a sedlové střechy, kdy sedlová střecha bude nad hlavní částí objektu směrem do ulice se štítem umístěným kolmo k uliční čáře, umístění dle přiloženého schématu, objekt umístit zároveň s uliční čarou

Plošné limity pozemku

- zastavěná plocha všemi stavbami včetně zpevněných ploch na pozemku nepřesáhne 40% celkové plochy pozemku.

Doprava v klidu

- min. počet garážových a parkovacích stání na pozemku – 2

Prostorové limity pozemku



MUIVX00STCJ2

maximální přípustný počet nadzemních podlaží – 2

(nadzemní podlaží je vždy myšleno 1 NP + podkroví nebo 1NP + 2NP)

přípustné tvary střechy hlavního objektu – sedlová, valbová a polovalbová

přípustné tvary střechy vedlejšího objektu – plochá

sklon střechy - 30-40°

maximální výška hřebene vztaženo k +0,000 je 8,0 m

maximální výška atiky vztaženo k +0,000 je 6,5 m

Oplocení na hranici pozemku směrem k navazujícímu prostranství bude max. výšky 1,5m.

Bude tvořeno zděnou podezdívkou (např. bet. tvárnice) výšky 40-60 cm, nastaveno

kovovou/dřevěnou výplní s průhledností min. 30%

Maximální přípustný počet nadzemních podlaží – 2

Nadzemní podlaží je vždy myšleno 1 NP + podkroví nebo 1NP + 2NP.



SEKCE L, K



Územní studie „Oslavany - Stará hora“

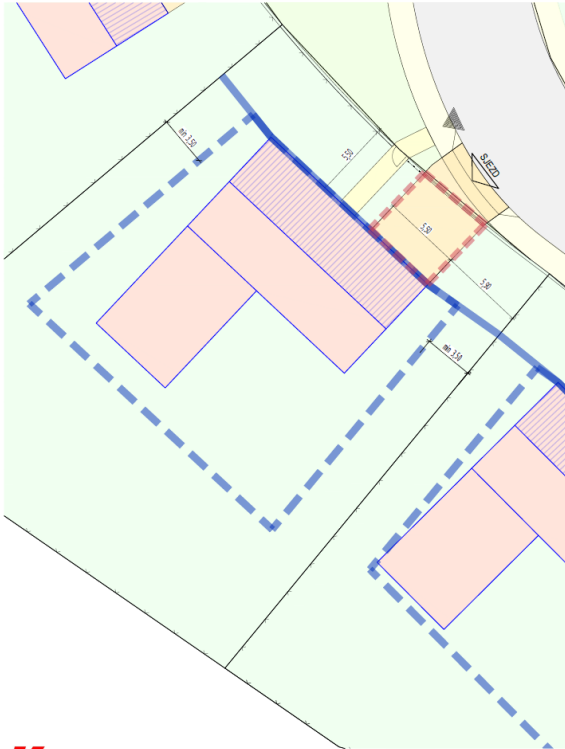
Situace | 1 : 2 750

0 20 40 60 80 100 m





MUIVX00STCJ2



SEKCE L, K

Objekt tvaru L s plochou střechou nebo s kombinací ploché a sedlové střechy kdy sedlová střecha bude nad hlavní částí objektu směrem do ulice se štítem umístěným kolmo k uliční čáře, umístění dle přiloženého schématu, objekt umístí zároveň s uliční čarou

PLOŠNÉ LIMITY POZEMKU

Zastavěná plocha všemi stavbami včetně zpevněných ploch na pozemku nepřesáhne 40% celkové plochy pozemku

DOPRAVA V KLIDU

min. počet garážových a parkovacích stání na pozemku
police sjezdu na pozemku



PROSTOROVÉ LIMITY POZEMKU

maximální přípustný počet nadzemních podlaží
přípustné tvary střechy hlavního objektu
přípustné tvary střechy vedlejšího objektu
sklon střechy
maximální výška hřebene vztaheno k ±0,000
maximální výška atiky vztaheno k ±0,000

2
sedlová, valbová a polovalbová
plocha
30-40°
8,0 m
6,5 m

Pozn.

Navržená odstupová vzdálenost uliční čáry 5,5 m od hranice pozemku je z důvodu plánovaného umístění parkovacích stání před objektem rodinného domu.

LEGENDA ZNAČENÍ

ULIČNÍ ČÁRA

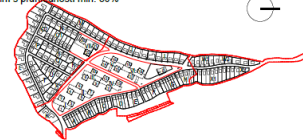
ARCHITEKTEM DOPORUČENÁ HRANICE ZASTAVBY

UMÍSTĚNÍ GARÁŽE/PARKOVACÍCH STÁNÍ NA POZEMKU

LEGENDA PLOCH NA POZEMKU - PŘÍKLAD
umístění RD, garáže a sdrůženého pilíře NN+HUP vč. příslušenství pro popelnice / zpevněné plochy chodníků / zpevněné plochy - sjezdy / zahrada

OPLOCENÍ

Oplocení na hranici pozemku směrem k navazujícímu prostранství bude max. výšky 1,5m. Bude tvořeno zděnou podezdívkou (např. bet. tvárnice) výšky 40-60 cm, nastaveno kovovou/dřevěnou výplní s průhledností min. 30%



Územní studie „Oslavany - Stará hora“

Návrh

Situční schéma

Územní studie Oslavany – Stará hora je dostupná na webových stránkách města Ivančice: <https://ivancice.cz/urad/odbory/orr/#uzemni-studie>.

Pozemek se nachází v poddolovaném území.

Celé správní území je situováno v ochranných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany a je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Dle dostupných informací, které má Městský úřad Ivančice, ORR, úřad územního plánování k dispozici, na pozemek nezasahují ochranná či bezpečnostní pásma sítí TI, záplavové území či ochranné pásmo lesa.



MUIVX00STCJ2



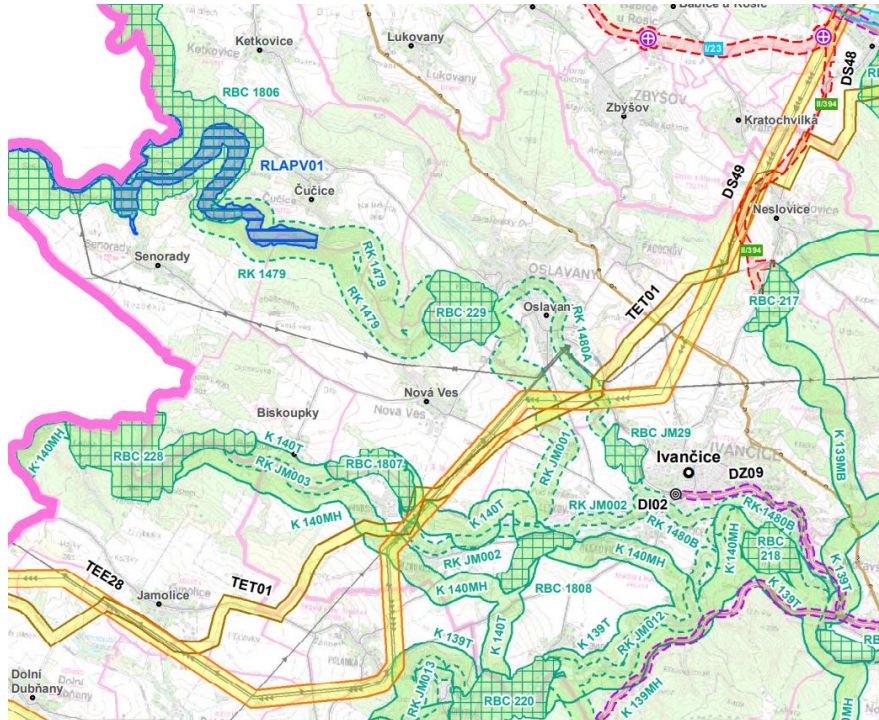
V současné době neprobíhá pořizování změny územního plánu. Městský úřad Ivančice, ORR, úřad územního plánování v současné době zpracovává Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Oslavy za období 2017-2026, jehož součástí je zadání Změny č. VI Územního plánu Oslavy, která se uvedeného pozemku nedotýká. Návrh zprávy o uplatňování je ve fázi rozpracovanosti a zatím nebyl projednán ani schválen.

Plánované záměry v okolí

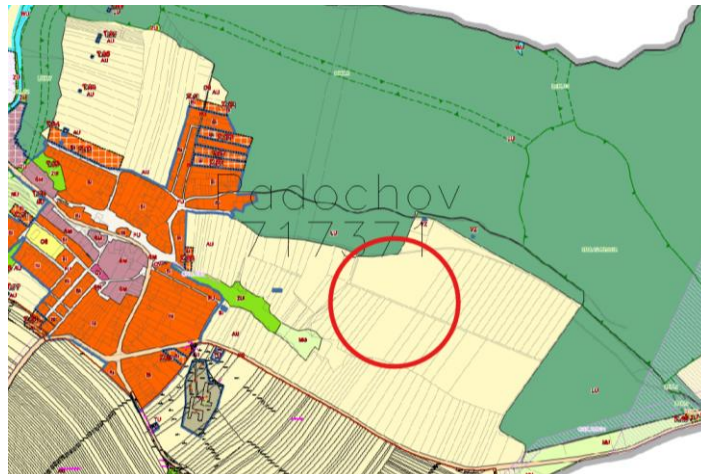
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (úplné znění), účinnost od 18.04.2025 (https://www.jmk.cz/archiv/oup/zur_jmk_UZ_po_4/WEB/)
 - o TET01 (JE Dukovany –) hranice kraje – Brno, horkovod z elektrárny Dukovany (veřejně prospěšná stavba)
 - o TEE28 (Slavětice –) hranice kraje – Veverské Knínice, zdvojení vedení 400 kV



MUIVX00STCJ2



- Územně analytické podklady ORP Ivančice, 6. úplná aktualizace 2024 (<https://ivancice.cz/urad/odbory/orr/#uap-orp>)
 - o Zdvojení vedení Slavětice – Čebín
 - o Horkovod z EDU
 - o Developerský projekt Nové Oslavany
 - o Provéřit varianty obchvatu města Ivančice technickou studií, která bude podkladem pro změnu ÚP
- Dále se v Oslavanech plánuje přestavba ČOV a v městské části Padochov je plánovaný záměr výstavby FVE Padochov 1–4.



Ing. Josef C o u f a l
vedoucí odboru regionálního rozvoje