Záměr: Z/2026/12314
Řízení: R/2026/14880
Č.j.: **R/2026/14880/4**
PID: SR00X01ODKTN

Dne: 17.02.2026

Úřad: **Městský úřad Odry**
Masarykovo náměstí 16/25
742 35 Odry

kyebfxv

Adresát:
Rozdělovník

Vyřizuje: **Bc. Zdeňka Janíčková**
Telefon: 556 768 158

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

Městský úřad Odry, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen "stavební úřad"), jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a 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 14.01.2026 podala společnost **KRAKONOŠ realiťákem s.r.o., IČO 09326154, Tesaříkova č.p. 536, 753 01 Hranice**, (dále jen "stavebník"), k záměru:

"Předběžná informace - Heřmánky nad Odrou parc. č. 170/10"

(dále jen "záměr") na pozemku **parc. č. 170/10** v katastrálním území **Heřmánky nad Odrou**, a to:

v obecné rovině za předpokladu realizace výstavby na předmětném pozemku.

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

1. Nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a Změny č. 11 (dále jen "ZÚR") s účinností od 21.07.2025. V dotčeném území ZÚR vymezují plochy a koridory pro územní systém ekologické stability regionální úrovně, a to regionální biocentrum RBC242, regionální biokoridor RBK525 a regionální biocentrum RBC179, které zasahuje na dotčený pozemek parc. č. 170/10 v katastrálním území Heřmánky nad Odrou.

2. Současně platnou územně plánovací dokumentací pro obec Heřmánky nad Odrou je Územní plán Heřmánky (dále jen „územní plán“) s účinností od 28.12.2016. V řešeném území nejsou vymezeny plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.
   Na dotčeném pozemku nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

3. Územní plán v měřítku své podrobnosti zpřesnil v souladu s platnou metodikou plochy ÚSES, které vymezily ZÚR. Dotčený pozemek nezasahuje do vymezeného regionálního biocentra RBC179.

4. Dotčený pozemek parc. č. 170/10 v katastrálním území Heřmánky nad Odrou je dle územního plánu součástí zastavitelné funkční plochy BR-Z02 – plochy bydlení - v rodinných domech.

5. Pro plochy BR – Plochy bydlení - v rodinných domech stanoví územní plán tyto podmínky pro využití:

Hlavní využití:
- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:
- občanské vybavení místního významu;
- objekty pro rodinnou rekreaci;
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, související dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně;
- dětská hřiště;
- parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst;
- řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst.

Podmíněně přípustné využití:
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše;
- bytové domy, při respektování nejvyšší přípustné podlažnosti.

Nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity;
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod,
- občanské vybavení vyššího významu,
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- malé i velké stavby odpadového hospodářství,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:
- připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží,
- u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednota ulice jako celku,
- koeficient zastavění plochy se nestanovuje; poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku vyplývá z obecně závazných právních předpisů.

6. Pro plochu BR-Z02 stanoví územní plán tyto podmínky pro realizaci:
- v navazujícím řízení budou zohledněny ztížené základové podmínky (navážka);
- prostorová struktura zástavby: individuálně stanovená struktura zástavby.

7. V kapitole I.C.3. Podmínky a požadavky na prostorové uspořádání územní plán stanoví:
- Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a jeho celkový obraz.
- Individuálně stanovená struktura zástavby - pokud to dovolí územní podmínky, musí být stavby umisťovány v souladu s existující strukturou zástavby na sousedních pozemcích, pokud jsou s ní přístupné ze stejného veřejného prostranství (ulice). V případě sousedství s více různými strukturami, přístupnými z téhož veřejného prostranství (ulice), lze vyjít z kterékoli z nich. V ostatních případech není struktura zástavby stanovena.

8. Záměr je nutno projednat s vlastníky a správci veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě pro dotčené území, a to z hlediska možného dotčení jejich ochranných a bezpečnostních pásem, případně i z hlediska možností napojení.

KRAKONOŠ®
REALITÁKEM

P O U Č E N Í :

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.

Tato informace nenahrazuje žádné opatření stavebního úřadu nahrazující povolení stavby.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Digitálně podepsal
Bc. Radek Vítek
dne 17.02.2026
13:43

.....
Bc. Radek Vítek

Za správnost vyhotovení: Bc. Zdeňka Janíčková

Poplatek:
Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (položka 17 odst. 3) ve výši 1 000 Kč byl zaplacen dne 03.02.2026.

Rozdělovník:
KRAKONOŠ realiťákem s.r.o., IDDS: 8cudfrd
sídlo: Tesaříkova č.p. 536, 753 01 Hranice

KRAKONOŠ® REALIŤÁKEM