

MAGISTRÁT MĚSTA TEPLICE

odbor územního plánování a stavebního řádu

nám.Svobody 2, 415 95 Teplice

Spis. zn.: ÚP/063198/2023/Cze
Č.j.: MgMT/071393/2023
Vyřizuje: oprávněná úřední osoba:
Jaroslava Czermáková
Tel.: 417 510 338
E-mail: czermakova@teplice.cz

Teplice, dne 6. 6. 2023

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Teplice, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, kterou dne 17. 5. 2023 podala

Petra Círková, nar. 30.12.1980, Dr. Milady Horákové č.p. 1057, 435 11 Lom u Mostu 1

(dále jen "žadatel"), ve věci

**"Žádost o vyjádření k účelnosti a podmínky pro zastavění pozemků"
Osek**

na pozemku parc. č. 562/1, 566/1 v katastrálním území Osek u Duchcova, která obsahuje

následující sdělení:

Pozemky se dle územního plánu Osek nacházejí v zastavitelném území Z – O08a v ploše individuálního bydlení v rodinných domech – městské a příměstské „BI“.

Limitem v území je ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů, poddolované území, ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, ochranná pásma letišť – s výškovým omezením staveb a vymezení ornitologických ochranných pásem a vymezení ochranných leteckých pozemní zařízení radionavigačních.

Bydlení individuální v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

Hlavní využití (převažující způsob využití):

území pro individuální formy bydlení v rodinných domech - pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné využití:

- pozemky rodinných domů;
- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- drobná sportoviště
- pozemky veřejných prostranství vč. zeleně a prvků ÚSES;
- pozemky souvisejícího občanského vybavení kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné;

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném či podmíněně přípustném využití a výslovné vyloučení staveb dle §18 SZ)

- pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu a pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 2000 m²;
- budovy občanského vybavení větší než 500 m²

- stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování nebo čerpací stanice pohonných hmot;
- pozemky novostaveb pro rodinnou rekreaci.

Podmíněně přípustné využití:

pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území

- novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny;
- stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména penzióny a ubytování v soukromí;
- další stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohody bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše, například pozemky pro nerušící drobné řemeslnické dílny a provozovny služeb

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby a struktura zástavby

- rodinné domy - v plochách stabilizovaných musí podlažnost a způsob zastřešení odpovídat kontextu okolí, zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 2 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry 2 nadzemního podlaží;
- bytové domy - v plochách stabilizovaných není přípustné zvyšovat stávající podlažnost s výjimkou střešních nástaveb na plochých střechách; které je možno realizovat pouze jako nástavby s plochou střechou ve formě ustupujícího podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry nejvyššího stávajícího nadzemního podlaží, zástavba v rozvojových plochách bude vždy řešena s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus podkroví, v případě plochých střech s limitem max. 3 nadzemních podlaží plus ustupující podlaží v rozsahu užitné plochy max. do 2/3 výměry 3 nadzemního podlaží;
- dostavby proluk a nezastavěných ploch v plochách stabilizovaných jsou přípustné pouze za předpokladu, že nedojde k takovému narušení urbanistické koncepce a kontextu lokality a záboru veřejných prostranství, které by negativně ovlivnilo kvalitu dotčeného prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – rozmezí výměr pro vymezení stavebních pozemků a intenzita využití území:

- poměr výměry vsakování schopné části pozemku samostatně stojících rodinných domů k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,4.
- minimální výměra pozemků rodinných domů činí 750m². Menší výměru lze připustit výjimečně pouze ve stísněných urbanistických podmínkách.
- charakter a struktura zástavby pro jednotlivá katastrální území je definován v odstavci (5) této kapitoly. („*k.ú. Osek u Duchcova musí výstavba mít soustředěnou strukturu zástavby městského charakteru, forma zástavby zde není omezena*“.)

V rámci územního plánu byly vymezeny následující veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (dle §170 z. 183/2006 Sb.): VSD2 plocha pro umístění dopravní infrastruktury – přestavba ulice Hornické a nové prodloužení do ulice Jateční (plocha Z-O20), která by měla dopravně zpřístupnit zastavitelnou plochu Z-O08a přímo z ulice Jateční nebo z nově navržené silnice v ploše Z-O20 se nachází v jižní části u pozemku parc.č. 566/1.

Plochy budou zásobovány pitnou vodou navrhovaným přírodním řadem napojeným ze stávajícího vodovodu v Tyršově ulici. Vodovodní síť v zastavitelných plochách bude řešena v podrobnějších dokumentacích.

Plocha Z-O08a bude odkanalizována navrhovanou kanalizační větví vedoucí Jateční ulicí do stávající stoky v ulici Svobody. Kanalizační síť uvnitř zastavitelných ploch bude řešena v podrobnějších dokumentacích. Dešťové vody budou svedeny do procházejícího recipientu.

Plocha budou zásobována plynem navrhovaným přírodním řadem napojeným ze stávajícího STL plynovodu v Tyršově ulici. Plynovodní síť uvnitř zastavitelných ploch bude řešena v podrobnějších dokumentacích.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

**Magistrát města
TEPLICE**

415 95

č.44



Jaroslava Czermáková
oprávněná úřední osoba
odbor ÚPSŘ – územní plánování

Obdrží:

Petra Círková, Dr. Milady Horákové č.p. 1057, 435 11 Lom u Mostu 1