

MAGISTRÁT MĚSTA TEPLICE

odbor územního plánování a stavebního řádu

nám. Svobody 2, 415 95 Teplice

Teplice, dne 30.10.2023

Spis. zn.: ÚP/117287/2023/Nej
Č.j.: MgMT/130038/2023
Vyřizuje: oprávněná úřední osoba:
Mgr. Světlana Nejedlá
Tel.: 417 510 340
E-mail: nejedla2@teplice.cz

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Magistrát města Teplice, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako úřad územního plánování (dále jen "úřad územního plánování") příslušný podle § 6, zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu / stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), k žádosti podle § 139, zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a písm. a), odst. 1, § 21, stavebního zákona, o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, z 2.10.2023, žadatele:

Petra Círková, nar. 30.12.1980, Dr. Milady Horákové č.p. 1057, 435 11 Lom u Mostu 1,
(dále jen "žadatel"), ve věci

"Podmínky využití území",

na pozemcích parc.č. 272/33, 272/40, 272/41, k.ú. Kvítkov u Modlan, obec Modlany,

podle Územního plánu Modlany, účinný od 7.10.2022, poskytuje tyto informace:

Pozemky se dle územního plánu nachází:

- typ území „zastavitelné“;
- lokalita „Z-35“;
- funkční využití plochy „SV / smíšené obytné venkovské“.

Podmínky funkčního využití plochy „SV“:

A. Hlavní využití

a1 polyfunkční využití zahrnující bydlení v rodinných domech (a další přímo související stavby, zařízení a činnosti), rekreaci (přechodné bydlení v objektech individuální rekreace) a občanské vybavení (zejména obchod a služby) lokálního významu.

B. Přípustné využití

b1 sport a rekreace (zejména venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení);

b2 zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační;

b3 veřejná prostranství;

b4 dopravní a technická infrastruktura;

b5 vodní plochy a toky.

C. Podmíněně přípustné využití

c1 drobná výroba a služby (charakteru drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby) za podmínky, že svým provozováním a technologickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a nenaruší pohodu bydlení;

c2 drobná zemědělská výroba a chovatelství za podmínky, že tvoří doplňkovou funkci, slouží pro samozásobení (vlastní potřebu) a za podmínky, že případné stavby nepřesáhnou 25 m² zastavěné plochy a 4 m výšky;

c3 bydlení v bytových domech za podmínky, že se jedná o stávající objekty, nebo za podmínky, že jejich prostorové parametry (výška domu, zastavěná plocha domu, výška nadzemního podlaží, objem domu apod.) nepřesáhnou parametry okolní stávající obytné zástavby;

c4 stavby a zařízení hromadné rekreace za podmínky respektování měřítka stávající okolní obytné či rekreační zástavby;

c5 další stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

D. Nepřípustné využití

d1 jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné;

d2 ubytovna.

E. Podmínky prostorového uspořádání

e1 charakter a struktura zástavby: kompaktní zástavba zejména v historických jádrech sídel a podél hlavních silnic, volná zástavba v ostatních částech sídel;

e2 maximální výška zástavby: 12 m;

e3 koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven;

e4 koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,4;

e5 maximální výměra stavebního pozemku: není stanovena;

e6 maximální velikost zastavěné plochy objektu: není stanovena.

Dále územní plán stanoví:

- *Maximální výška zástavby* - vztahuje se pouze na nově umísťované budovy a na úpravy stávajících budov (pokud se mění jejich objem nebo prostorové parametry, např. nástavby, přístavby), které nesmí přesahovat stanovenou maximální výšku zástavby. Maximální výška zástavby se nevztahuje na dopravní stavby, technická zařízení (vysílače, komíny, technologická zařízení nezbytná pro provoz budov a areálů apod.), dále na výškové dominanty občanského vybavení - veřejné infrastruktury (prostorově a hmotově nápadné stavby a objekty, významné urbanistické kompoziční prvky utvářející charakteristické panorama obce z dálkových pohledů, např. kostelní věže, zvonice, rozhledny). Nad úroveň maximální výšky zástavby lze umísťovat výšková zařízení technické infrastruktury za podmínky, že bude vyloučen negativní vliv na krajinný ráz území a hmotové řešení bude odpovídat charakteru okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení v dálkových pohledech. V podmínkách prostorového uspořádání je maximální výška zástavba určena v metrech, měřena od nejnižšího místa soklu po hřeben střechy nebo atiku, výška je měřena od úrovně původního (rostlého) terénu; případně je stanoven počet nadzemních podlaží a podkroví. Stanovení vychází z převládající výškové hladiny stávající zástavby a z požadavku na její cílovou hodnotu. Důvodem pro její stanovení je ochrana a stabilizace stávající urbanistické struktury zástavby sídel s dílčími úpravami.
- *Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku* - je vztažen k provozně či vlastnický vzájemně souvisejícím pozemkům a na těchto pozemcích vyjadřuje minimální podíl nezpevněných ploch s výsadbou zeleně. Zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. ve výrobních areálech a dopravních či technických plochách, v plochách bydlení, smíšených obytných a občanského vybavení.
- *Kompaktní zástavba*
 - zástavba historického jádra sídel Modlany, Věšťany, a Suché, přirozeně postupně rostlá zástavba komponovaná čelní stranou do návsi a dodržující stavební čáru (podél obou stran návsi a navazujících hlavních dopravních tras), historická a urbanistická hodnota, která by měla být chráněna před zásahy novodobého urbanismu (odstup hlavního objektu od uliční čáry, odlišná orientace objektu apod.);
 - budovy převážně umísťované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství), zástavba společně s oplocením zpravidla utváří souvislou uliční čáru - reprezentuje historickou jádrovou zástavbu obce definovanou 1-2 podlažními domy s podkrovím situovanými zejména v historických jádrech sídel stavební čarou objektu nebo zděného oplocení (max. do výšky 1 NP) na hraně veřejného prostranství (ve většině případů lemují náves nebo hlavní silnice v sídlech).
- *Volná zástavba*
 - zástavba sídel vyjma dochovaných historických jader, ve starší zástavbě představuje přirozeně postupně rostlou zástavbu vytvářející shluky staveb v okolí návsi nebo řadovou zástavbu podél navazujících hlavních dopravních tras;
 - zástavba individuálních objektů (rodinné domy, bytové domy s malým počtem bytů, chaty, chalupy); zástavba volně umísťovaná v prostoru, na vlastních pozemcích, volně nepřístupná - uzavřená, zpravidla ohraničená souvislým oplocením;
 - budovy převážně umísťované a orientované směrem do ulice (k veřejnému prostranství), zástavba společně s oplocením místy utváří souvislou uliční čáru - je definovaná existující nízkopodlažní zástavbou (zpravidla rodinné domy, případně rekreačně využívané chalupy o 1-2 nadzemních podlažích s podkrovím), jejichž umístění, orientace, hmotové a architektonické řešení volně

vychází z místně tradiční venkovské zástavby; domy nevytvářejí kompaktní zástavbu, ale jsou zpravidla ze všech stran obklopeny volným prostorem zahrady, hospodářského zázemí apod.

Pozemky nebo jejich části jsou dotčeny některými „sledovanými jevy“ dle odst. 4, § 4, vyhl.č. 500/2006 Sb. (o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti), jejichž poskytovateli dle odst. 3, § 27, stavebního zákona, jsou „*orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury*“. Jedná se zde konkrétně o následující hodnoty/limity/záměry:

Ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje a přírodní minerální vody, poddolovaná území, vedení elektrické energie.

Shrnutí úřadu územního plánování:

Vzhledem k výše uvedenému se Vámi dotazovaný předběžně uvažovaný záměr tj.:


➤ „*výstavba RD*“;

na dotazovaných pozemcích z hlediska platného územního plánu jeví jako přípustný s tím, že zároveň budou dodrženy všechny výše uvedené regulativy dle územního plánu a respektovány všechny výše uvedené limity/hodnoty/záměry.

Před vlastní realizací každého konkrétního záměru je pak nezbytné tento záměr posoudit závazným stanoviskem úřadu územního plánování (coby dotčeného orgánu v řízení u stavebního úřadu) poté, co bude k dispozici odpovídající projektová dokumentace (dle vyhl.č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb), v níž je nutno zohlednit rovněž další relevantní požadavky dle stavebního zákona a navazujících vyhlášek (např. vyhl.č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území).

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.



Magistr. města
TEPLICE
415 95
8 104

Mgr. Světlana Nejedlá
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

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