



Městský úřad Český Brod

Odbor výstavby a územního plánování
náměstí Husovo 70 | 282 01 | Český Brod

Spis. zn. S-MUCB 72861/2023/OVÚP-Šaf
Č.j. MUCB 3800/2024
Vyřizuje: Bc. Michaela Šafrová
Telefon: 321 612 139
Český Brod, dne 15.1.2024

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Městský úřad Český Brod, odbor výstavby a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31.12.2023 (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, 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 21.12.2023 podal

Jan Mojka, Zálesí č.p. 1123/94, Praha 4-Krč, 142 00 Praha 411

(dále jen "žadatel"), ve věci

ŽÁDOST O ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACI

k pozemkům parc. č. 412/3, 437/4, 437/5, 437/58, 437/122, 437/133, 437/134, 437/135, 437/136, 437/137, 437/138, 437/139, 437/140, 437/141, 437/142, 437/143, 437/144, 437/145, 437/146, 437/147, 437/148, 437/149, 437/150, 437/151, 437/152, 437/153, 437/154, 437/155, 437/156, 437/157, 437/158, 437/159, 437/160, 437/161, 437/162, 437/163, 437/164, 437/165, 437/166, 437/167, 437/168, 437/169, 437/170, 437/171, 437/172, 437/173, 437/174, 437/175, 437/176, 437/177, 437/178, 437/179 v katastrálním území Tuklaty, která obsahuje

- zamýšlený záměr: účel a technické provedení stavby - výstavba izolovaných a blokových rodinných domů

poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

Podmínky pro využívání území:

- pozemky se nachází v zastavitelném území obce
- pozemky se dle ÚP Tuklaty, ve znění pozdějších změn nachází v návrhové funkční ploše pro **Bydlení nízkopodlažní (BN)**

Přípustné využití:

- Hlavní funkce:

- bydlení v rodinných domech,
- oplocené zahrady u domů s funkcí užitkovou, rekreační, případně okrasnou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury, dětská hřiště
- individuální rodinné domy s 1 nadzemním podlažím a podkrovím (s výjimkou lokalit Z2b a Z2c)
- objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby
- u novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo garáž či stání na vlastním pozemku

- Doplňující funkce:
 - maloobchodní a stravovací zařízení,
 - drobné lokální služby obyvatelům,
 - plochy pro tříděný odpad,
 - zdravotní zařízení (ordinace),
 - menší sportovní relaxační zařízení,
 - nezbytná technická vybavenost,
 - parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny
 - Podmínky:
 - přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu
 - u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku
 - Nepřípustné využití:
 - zástavba řadovými domy
 - všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují pozemky obytných staveb souseda nebo veřejná prostranství (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.)
 - rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu
 - výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod)
 - dopravní terminály a centra dopravních služeb
 - Velikost parcel:
 - Nové lokality: min. 1000 m², hlavní stavba = 15 %, vedlejší stavba = 5 %, KZP (koeficient zastavěné plochy) ≤ 0,2
 - Stávající zástavba: velikost parcel min. 800 m², KZP ≤ 0,2
 - Pro plochu Z2a: min. 800 m², KZP ≤ 0,2
 - Pro plochu Z2b: min. 800 m², KZP ≤ 0,3
 - Pro plochu Z2c: min. 600 m² pro izolované rodinné domy, min 375 m² pro dvojdomy, KZP ≤ 0,35
- část pozemku parc. č. 437/165 se dle ÚP Tuklaty, ve znění pozdějších změn nachází v návrhové funkční ploše pro **Dopravní vybavenost (DV)**

Přípustné využití:

- Hlavní funkce:
 - trasy systému rychlostní komunikace
 - trasy systému silniční komunikace II třídy
 - trasy systému komunikace III třídy
 - trasy systému místních komunikací třídy B, C, D
 - parkoviště
 - plochy dopravní infrastruktury, garáž P+R, autobusový terminál

Objekty musí svým architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. Investor, resp. vlastník zařízení je povinen zajistit přiměřené oplocení ozelenění ploch.

- Doplňující funkce:
 - sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností
- Podmínky:
 - liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně
 - řešení parkovišť a garáží musí vycházet z kontextu místa
 - parkoviště je třeba řešit s uplatněním střední a vysoké zeleně
 - při umístění garáží je nutno realizovat izolační zeleň
- Nepřípustné využití:
 - jiné činnosti, než jsou výše uvedeny nejsou přípustné

- Zároveň jsou pozemky ve vymezeném rozvojovém území pod označením **Z2.1.1, Z2.1.2 a Z2.1.3.**

Z2.1.2:

Zastavitelná plocha v rámci rozvojové lokality Z2c, v jižní části kat. území Tuklaty. Navrhované funkční využití je „BN“ bydlení nízkopodlažní. Zástavba bude provedena izolovanými RD s jednou bytovou jednotkou nebo dvojdomy. Nepřipouští se řadová zástavba. Výška objektů bude max. 2 NP nebo 1. NP s využitelným podkrovím. Výška hřebene domů s 1 NP s využitelným podkrovím musí být max 8 m. Parkování bude zajištěno na vlastním pozemku pro min. 2 parkovací místa.

Retence a akumulace dešťových vod bude řešena na pozemku.

V této ploše je možné umístit zázemí pro technickou infrastrukturu.

Izolované RD: KZP=0,35, min. velikost pozemků = 375 m², nezastavěná plocha 55 %;

Dvojdomy: KPZ = 0,35, min. velikost pozemků = 375 m², nezastavěná plocha 55 %.

Z2.1.3:

Zastavitelná plocha v rámci rozvojové lokality Z2c, v jižní části k. ú. Tuklaty. Navrhované funkční využití je „DV“ dopravní vybavenost. V ploše bude umístěno parkoviště systému P+R. Plocha bude splňovat podmínky popsané v kap. F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – (DV) Dopravní vybavenost.

- Pozemky se dále nacházejí pod specifickým vymezením a charakteristikou rozvojových ploch, které doplňují regulativy dle jednotlivých lokalit Z2b „Přední čtvera“, Tuklaty a Z2c „Přední čtvera“ Tuklaty:

Z2b „Přední čtvera“, Tuklaty:

Na území Z2b a Z2a byla vypracována zastavovací studie (14). Napojení na infrastrukturu a komunikace: ul. Spojovací. Navrženou parcelaci pozemků pro výstavbu RD a komunikační síť je třeba dodržet. Zástavba bude provedena izolovanými RD s jednou bytovou jednotkou. Nepřipouští se řadová zástavba ani dvojdomy. Výška objektů bude max 2 NP nebo 1 NP s využitelným podkrovím. Výška hřebene domů s 1. NP a využitelným podkrovím musí být max. 8 m. Parkování bude zajištěno na vlastním pozemku pro min. 2 parkovací místa. Retence a akumulace dešťových vod bude řešena na pozemku.

KZP = 0,3; min. velikost pozemků = 800 m²; min. nezastavěná plocha je 60 %

(Při návrhu zástavby je nutno vzít v úvahu OP dráhy – viz stanovisko SŽDC (60 m od krajní koleje) z 16-09-2008. V budoucnu může dojít ke zvýšení návrhové rychlosti na 160 km/hop a změně kategorie a zvětšení OP na 100 od osy krajní koleje.)

Z2c „Přední čtvera“, Tuklaty:

Změnou č. 2 je rozvojová plocha Z2b rozšířena o rozvojovou plochu Z2c s plochami změn Z2.1.2 (BN) bydlení nízkopodlažní a Z2.1.3 (DV) dopravní vybavenost.

Zástavba bude provedena izolovanými RD s jednou bytovou jednotkou nebo dvojdomy. Nepřipouští se řadová zástavba. Výška objektů bude max 2 NP nebo 1 NP s využitelným podkrovím. Výška hřebene domů s 1. NP a využitelným podkrovím musí být max. 8 m. Parkování bude zajištěno na vlastním pozemku pro min. 2 parkovací místa. Retence a akumulace dešťových vod bude řešena na pozemku.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy (součet Z2b a Z2c) bude navržena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². to znamená, s ohledem na součet ploch Z2b a Z2c minimálně 2000 m².

Pozemky se dále nachází pod **VPS - 4** (Navrhované zásobovací řady v rozvojových lokalitách) a **VPS - 5** (Navrhované kanalizační stoky z rozvojových ploch – obytné a smíšené zástavby – výrobních zón, a **VPS – 13** (Plocha pro umístění dopravní infrastruktury – parkoviště systému P+R)

Závěr:

Záměr výstavby rodinných a blokových rodinných domů je možný za dodržení regulativů územního plánu.

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.

Otisk úředního razítka

Ing. Jan Strnad

vedoucí stavebního odboru,

oprávněná úřední osoba

Za správnost vyhotovení Adam Turecký

Obdrží:

Jan Mojka, IDDS: 9nfm6rw

trvalý pobyt: Zálesí č.p. 1123/94, Praha 4-Krč, 142 00 Praha 411