



Omezení výstavby na pozemku v k.ú. Huštěnovice

Žádost o informace:

Dobrý den,

žádám o sdělení, jaké jsou podmínky a omezení případné výstavby rodinného domu na pozemku parc. č. 1598/22, k.ú. Huštěnovice, obec Huštěnovice. Pozemek bude po výstavbě a kolaudaci inženýrských sítí určen k výstavbě.

Děkuji.

Odpověď:

Vážený pane,

k Vaší žádosti ze dne 14.08.2023 o sdělení, jaké jsou podmínky a omezení případné výstavby rodinného domu na pozemku parc. č. 1598/22 v k.ú. Huštěnovice, Vám sděluji, že Vaše žádost není způsobilá vyřízení v režimu zákona o svobodném přístupu k informacím, neboť z hlediska obsahu se jedná o žádost o vydání územně plánovací informace ve smyslu ust. § 21 stavebního zákona. Vaši žádost jsem však předala věcně příslušnému odboru stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče, který Vám jako orgán územního plánování příslušný dle ust. § 6 odst. 1 stavebního zákona poskytuje tuto informaci:

V účinném Územním plánu Huštěnovice (datum nabytí účinnosti 08.11.2011) leží dotčený pozemek v návrhové ploše (2) **BI – Plochy individuálního bydlení** v zastavitelné ploše, pro kterou platí následující podmínky využití území:

Plochy individuálního bydlení (BI)

Hlavní využití:

- individuální bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- činnosti a stavby přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zázemí) včetně staveb a zařízení pro podnikatelskou činnost nerušícího a neobtěžujícího charakteru
- venkovní otevřená maloplošná zařízení tělovýchovy a sportu, dětská hřiště
- plochy veřejných prostranství včetně ploch veřejné a izolační zeleně
- související dopravní a technická infrastruktura a zařízení zajišťující obsluhu a ochranu území včetně eliminace rizik záplav extravilánovými vodami
- pozemky staveb, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezených plochách, jsou slučitelné s bydlením a slouží především obyvatelům v takto vymezených plochách

Nepřípustné využití:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

Podmínky plošného uspořádání:

- pro každé dva hektary zastavitelné plochy musí být vymezena plocha veřejného prostranství o výměře min. 0,1 ha, do níž se ale nezapočítávají pozemní komunikace

Stanovení podmínek prostorového uspořádání

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby a musí respektovat stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Výšková hladina zástavby v plochách bydlení nesmí, u rodinných domů ve stávající zástavbě, přesáhnou dvě nadzemní podlaží. Maximální výšková hladina zástavby bytových domů nesmí přesáhnout tři nadzemní podlaží. Pro navržené plochy bydlení 2 a 4 musí být zpracovány územní studie, v nichž budou stanoveny podrobné prostorové a objemové podmínky pro obytnou zástavbu včetně souvisejících ploch pro zeleň, veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Dle územního plánu vztahující se k výše uvedené parcele:

- respektování výškové hladiny zástavby – ochrana harmonické siluety obce

Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán stanovuje pro navrženou plochu BI 2 zpracování územní studie US 2, s lhůtou pro vložení studie do evidence územně plánovací činnosti do 31.12.2020. Územní studie pro tuto lokalitu byla zpracována pouze jako zastavovací schéma a podklad pro rozdělení pozemků a povolení ZTV a nesplňuje náležitosti ust. § 30 stavebního zákona. Podmínka pro rozhodování v území uložená územním plánem tedy pominula marným uplynutím lhůty dne 01.01.2021.

Z územně analytických podkladů dále vyplývají následující limity využití území:

- radioreléová trasa

Z výše uvedeného vyplývá, že na uvedeném pozemku je možno realizovat stavbu rodinného domu vč. přípojek, zpevněných ploch či případných staveb souvisejících s bydlením, a to při dodržení podmínek prostorového uspořádání.