# MĚSTSKÝ ÚŘAD NERATOVICE
**stavební odbor**
**Kojetická 1028, 277 11 Neratovice**


Spis.zn.: MěÚN/060343/2024/BoK
Č.j.: MěÚN/073503/2024
Vyřizuje: Ing. Karolína Bohuňková
Tel.: 315650345
E-mail: karolina.bohunkova@neratovice.cz

Neratovice, dne 01.08.2024

## ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE
### O PODMÍNKÁCH VYUŽITÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Městský úřad Neratovice, stavební odbor, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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 (dále jen „nový stavební zákon"), k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, kterou podal dne 12.06.2024

**Boris Nikolov, IČO 638 52 721, Tuhaň 310, 277 41 Kly**

(dále jen "žadatel"), na pozemky parc. č. 269/2, parc. č. 269/3, parc. č. 269/4, parc. č. 269/5, parc. č. 269/6 a parc. č. 269/7 vše v k. ú. Lobkovice, poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

Pozemky parc. č. 269/2 (720 $m^2$), parc. č. 269/3 (853 $m^2$), parc. č. 269/4 (813 $m^2$), parc. č. 269/5(834 $m^2$), parc. č. 269/6 (707 $m^2$) a parc. č. 269/7 (759 $m^2$) vše v k. ú. Lobkovice se dle platného územního plánu Neratovice v úplném znění po změně č. 2 s účinností 24.04.2024 v zastavitelné ploše Z51 s funkčním využitím BI: bydlení individuální.

**Využití ploch BI – bydlení individuální:**
**Hlavní využití:**
- rodinné domy včetně zahrad
- provozovny nerušící výroby a služeb a obchodu integrované v rodinných domech, s nezbytným zázemím

**Přípustné využití:**
- stavby veřejného občanského vybavení např. církevní stavby, stavby pro kulturu jako součást veřejných prostranství
- samostatné stavby provozoven nerušící výroby a služeb
- venkovní sportoviště a dětská hřiště
- veřejná prostranství vč. parkových úprav, mobiliáře, drobných staveb (přístřešky apod.) a vodních prvků
- místní a účelové komunikace
- parkoviště na terénu
- autobusové zastávky
- vedení a zařízení technické infrastruktury

**Podmíněně přípustné využití:**
- stavby pro nekomerční chovatelskou a pěstitelskou činnost za podmínky, že vlivy z této činnosti nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v objektech bydlení v okolí.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním využitím, přípustným či podmíněně přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**
Maximální výšková hladina: 2 NP + P/8,5 m
Typ urbanistické struktury: Rz (Rozvolněná struktura zarovnaná)

V plochách se strukturou RZ budou rodinné domy a samostatné provozovny umístěny tak, aby byla dodržena jednotná hrana zástavby, která je určena u ploch stabilizovaných hranou zástavby ostatních staveb v ulici. Tato podmínka se nevztahuje na samostatné garáže a stavby provozoven, které jsou součástí pozemku rodinného domu. Ty mohou být umístěny dále od uliční hrany.

**Minimální výměra pozemku pro rodinné domy se stanovuje:**
pro plochy zastavitelné a plochy přestavby:

- 700 $m^2$ pro rodinný dům s jedním bytem
- 700 $m^2$ pro dům se dvěma byty
- 1000 $m^2$ pro dům se třemi byty

**Podmínky zastavěnosti pozemku se stanovují následovně:**
míra zastavěnosti pozemku rodinného domu: 30 %
koeficient zeleně na rostlém terénu pozemku rodinného domu: 50 %
míra zastavěnosti pozemku provozovny: 40 %
koeficient zeleně na rostlém terénu pozemku provozovny: 40 %

**Limity známé z územně analytických podkladů:**

- pozemky parc. č. 269/2 a 269/3 jsou zasaženy ochranným pásmem dráhy
- pozemek parc. č. 269/2 je zasažen ochranným pásmem produktovodu

**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.

Ing. Karolína Bohuňková
referent stavebního odboru
oprávněná úřední osoba

**Rozdělovník:**
Boris Nikolov, Tuhaň 310, 277 41 Kly, DS: 8b4zwe5