

## Královi - Za Pilou čp. 5 - nepovolená stavba -

Od Jaroslava Landsmanová <j.landsmanova@ceska-kamenice.cz>

Datum Pá 06.12.2024 13:55

Pro Lucie Honzíková <l.honzikova@ceska-kamenice.cz>

Sdělení k průběhu nepovolené stavby na pozemcích st.p.č. 119/1 a p.p.č. 1161 a st.p.č. 117 vše v k.ú. Dolní Kamenice ode dne 30.9.2024

K dnešnímu dni p. Král nevykonal odstranění stavby na pozemcích města, protože podal žádost o dodatečné povolení stavby na stavební úřad. Zastupitelstvo Česká Kamenice stanovilo lhůtu k doplnění podkladů stavebnímu úřadu k vydání dodatečného povolení stavby **do 31. března 2025**.

Pan Král se dostavil na stavební úřad s realitním makléřem a s návrhem oddělení nepovolené stavby od rodinného domu č.p. 5 v k.ú. Dolní Kamenice ve vlastnictví Krále Jana ml. a Krále Jana st. a sdělil, že Povodí Ohře s.p. souhlasí s legalizací stavby, protože se změnila čára aktivní zóny záplavového území. Zatím stavebník nedoložil projektovou dokumentaci k dodatečnému povolení stavby ani jiné podklady.

Důvodem oddělení stavby je prodej č.p. 5. Na náčrtu navrhovaného oddělení nepovolené stavby je zřejmé, že nepovolená stavba bude mít přístup věcným břemenem, ale nebude mít žádnou manipulační plochu k údržbě objektu ani k jinému využití, tedy např. jako likvidaci splaškových vod, (k objektu vede nepovolené napojení elektro a vody z objektu čp. 5) ani nebude splňovat podmínku maximální zastavěnosti pozemku s ohledem na zasakování dešťových vod. Pokud by byl objekt čp. 5 na st.p.č. 119/1 prodán samostatně bez zlegalizované stavby, budoucí vlastník nebude povinen mít společné inženýrské sítě a případné rušení soukromí, které by provozem jiné stavby jistě bylo. Stavební úřad netvrdí, že by tento problém vyvstal z vlastníků otce a syna Králových, ale případně od další vlastníků, protože objekt dodatečně povolený by byl na trhu obchodovatelný. Stavební úřad s dělením navrženého záměru nemůže souhlasit. Oddělením pozemku dojde k rozporu s platným Územním plánem města Česká Kamenice. Jak je zřejmé z níže citované textové části ÚP ČK – drobné stavby se povolují k rodinným domům, vše ostatní neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím nesmí být povoleno. Lze umístit pouze v lokalitách označených jako městské bydlení za předpokladu, že nebude negativním způsobem narušeno užívání staveb a zařízení ve svém okolí viz níže tučně vyznačené a podtržené.

### **Bi / stabilizovaná plocha bydlení individuální městského charakteru**

- Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.
- Přípustné využití: pozemky staveb nezbytné dopravní infrastruktury – místní a účelové komunikace, parkovací plochy; pozemky staveb garáží souvisejících s bydlením; pozemky staveb nezbytné technické infrastruktury; veřejná prostranství, zeleň; vodní plochy.
- Podmíněně přípustné využití: **OBEČNÉ PODMÍNKY** – pozemky doplňkových staveb k bydlení určené pro chov drobného hospodářského zvířectva a pozemky zemědělských staveb – lze umístit v lokalitách označených jako městské bydlení za předpokladu, že nebude negativním způsobem

narušeno užívání staveb a zařízení ve svém okolí **a nebude snížena kvalita bydlení a souvisejícího území (např. rušící hlukem, vibracemi, zplodinami, zápachem, apod.);** pozemky staveb stabilizované (stávající) rodinné rekreace (týká se stávajících rekreačních objektů); pozemky staveb nové rodinné rekreace, za podmínky, že celkový půdorys nově umístovaných staveb pro rodinnou rekreaci nesmí být menší než 60 m<sup>2</sup>; pozemky staveb nové rodinné rekreace, za předpokladu napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, umístění parkovacího stání na pozemku, vyřešení nakládání s odpady a odpadními vodami, vyřešení vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných a zpevněných ploch; pozemky staveb občanské vybavenosti (např. pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, maloobchod, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, administrativu apod.), za předpokladu převažující funkce bydlení; pozemky staveb pro zahradnictví za předpokladu převažující funkce bydlení; pozemky staveb a zařízení drobných řemeslných provozů nerušící hlukem, vibracemi, zplodinami a zápachem, za předpokladu převažující funkce bydlení.

- Nepřípustné využití: umístování mobilních domů; pozemky staveb a zařízení průmyslové výroby, skladování, pozemky staveb pro těžbu nerostů, hutnictví, pozemky staveb a zařízení zemědělské výroby (které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu bydlení a souvisejícího území); pozemky staveb a zařízení čerpacích stanic pohonných hmot; pozemky staveb autobazarů; vše ostatní neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.
- Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: OBECNÉ PODMÍNKY – zástavba v plochách změn bude respektovat podmínky prostorového uspořádání stanovené v kap. 3.2. ÚP; maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov; nové stavební pozemky budou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře a velikosti a účelu stavby, která je/bude jejich součástí; v rámci stabilizovaných ploch s historickou zástavbou budou nové stavební pozemky vymezovány pouze v návaznosti na stávající komunikace; s ohledem na charakter urbanizovaného území bude minimální velikost nově vytyčených stavebních pozemků: 700 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Kamenice (v místní části Huníkov a Filipov 1000 m<sup>2</sup>).

Dále neodpovídá zastavěnost podmínkám prostorového uspořádání.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: OBECNÉ PODMÍNKY – zástavba v plochách změn bude respektovat podmínky prostorového uspořádání stanovené v kap. 3.2. ÚP; maximálně 2 nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení možné, v prolukách nutno respektovat výšku sousedních budov; nové stavební pozemky budou velikostí a tvarem odpovídat stávající urbanistické struktuře a velikosti a účelu stavby, která je/bude jejich součástí; v rámci stabilizovaných ploch s historickou zástavbou budou nové stavební pozemky vymezovány pouze v návaznosti na stávající komunikace; **s ohledem na charakter urbanizovaného území bude minimální velikost nově vytyčených stavebních pozemků: 700 m<sup>2</sup> v k.ú. Dolní Kamenice (v místní části Huníkov a Filipov 1000 m<sup>2</sup>).**

**Jaroslava Landsmanová**

Městský úřad Česká Kamenice

Stavební úřad