



MĚSTSKÝ ÚŘAD ČESKÝ DUB

odbor stavební úřad

náměstí Bedřicha Smetany 1, 463 43 Český Dřb I

tel.: 485 147 051, e-mail: mestsky.řrad@cdřb.cz, IřO:00262722

ř.j.: MUCD 629/2026-V

Vřizuje: Petra Mocovř

V řeskřm Dřbř, dne 14.4.2026

řadatel:

Jan Touř

Břlř 106

51101 Mřrovř pod Kozřkovem

(nar. 17.11.1969)

PŘEDBŘŽNř INFORMACE

Mřstský řrad řeskř Dřb, stavebnř řrad, jako stavebnř řrad přřsluřnř podle ř 30 odst. 1 přřm. f) a ř 30 odst. 3 přřm. b) zřkona ř. 283/2021 Sb., stavebnř zřkon, ve znřnř pozdřřřřch přřdpsřř (dřle jen „stavebnř zřkon“), k řřdosti podle ř 139 zřk. ř. 500/2004 Sb., sprřvnř řřd, ve znřnř pozdřřřřch přřdpsřř a ř 174 stavebnřho zřkona o přřdbřřnou informaci, kterou dne 10.3.2026 pod ř.j. MUCD 629/2026 podal vřře uvedenř řadatel

pro zřmřr vřstavby rodinnřch domřř na p.p.ř. 1223/60 a 1223/61 v k.ř. řeskř Dřb, obec řeskř Dřb

poskytuje podle ř 174 odst. 1 přřm. a) stavebnřho zřkona, přřdbřřnou informaci o podmřnkřch vyuřřvřnř řzemř a zmřn řeho vyuřřtř, zejmřna na zřkladř řzemnř plřnovacř dokumentace:

pozemky vřře uvedenř se podle platnřho řzemnřho plřnu mřřa řeskř Dřb nachřzř v nřvrhovř ploře C 38 bydlenř - v rodinnřch domech - mřřstskř a přřmřřstskř - BI . Pro tuto plochu platř nřsledujřcř regulativy:

hlavnř vyuřřtř:

- bydlenř v rodinnřch domech a přřmo souvisejřcř stavby, zřřzenř a řinnosti, vybavenost a sluřby mřřstnřho charakteru

přřpustnř vyuřřtř:

- pozemky staveb pro bydlenř typu rodinnřho domu
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- pozemky obřanskř vybavenosti pro obsluhu řeřenřho řzemř
- pozemky veřejnřch prostranstvř, veřejnř a soukromř zelenř
- pozemky dopravnř a technickř infrastruktury pro obsluhu řeřenřho řzemř

podmřnřnř přřpustnř vyuřřtř:

- pozemky staveb vřroby a sluřby (charakteru drobnř a řemeslnř vřroba, vřrobnř a nevřrobnř sluřby), za podmřnky, ře svřm provozovřnřm a technickřm zřřzenřm nenaruřř uřřvřnř staveb a zřřzenř ve svřm okolř a nesnřřzřjř kvalitu okolnřho přřstředř a svřm charakterem a kapacitou nezvřřřjř dopravnř zřtřř v řzemř

- pozemky staveb pro maloobchodnř prodej a sluřby za podmřnky rozsahu do 1000 m² prodejnř plochy

- pozemky dalřřch staveb a zřřzenř, za podmřnky, ře nesnřřzřjř kvalitu přřstředř a pohodu bydlenř ve vymezenř ploře, jsou sluřitelnř s bydlenřm a slouřř zejmřna obyvatelřm v takto vymezenř ploře

nepřřpustnř vyuřřtř:

- stavby, zřřzenř a řinnosti nesluřitelnř s hlavnřm, přřpustnřm a podmřnřnř přřpustnřm vyuřřtřm

podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: volná individuální zástavba na samostatně vymezených pozemcích, zástavba převážně umístěvaná a orientovaná směrem do ulice (k veřejnému prostranství)
- novostavby či přestavby stávajících staveb budou respektovat stávající urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby a to zejména:
 - při umístění na pozemku
 - měřítkem a hmotovým uspořádáním
 - doplňkové stavby musí být svým hmotovým uspořádáním přizpůsobeny stavbě hlavní
 - max. podlažnost: 2 nadzemních podlaží + podkroví

Pro předmětnou plochu je zpracována územní studie – rozvojová lokalita C 38 Na Zhůrách, pro kterou dále platí **specifické podmínky**:

- struktura zástavby: individuální rodinné domy, dvojdomy
- maximální počet podzemních podlaží: 1
- maximální výška stavby nad rostlý terén: 10m
- maximální zastavěná plocha: 30% (včetně veškerých zpevněných ploch na pozemku)
- hmotové řešení objektů (sklony střech, výšky): nové objekty budou architektonicky respektovat měřítko a charakter území. Konkrétní způsob zastřešení domů není stanoven, je pouze doporučeno volit prostorově jednoduché uspořádání střech (plochá, šikmá, pultová).
- doplňkové stavby: na jednotlivých stavebních pozemcích lze umístit doplňkové stavby, např. garáž, pergola, dílna, bazén, apod. Hmoty doplňkového objektu musí mít menší měřítko než hmota hlavního objektu.
- oplocení pozemků: je přípustné do maximální výšky 1,7 m. Plné zděné konstrukce budou prováděny v minimálním rozsahu pouze pro umístění technických zařízení a vybavení (el. skříň, zvonky, konstrukce přístřešku na odpadové nádoby apod.). Zbývající oplocení je doporučeno realizovat z lehké a transparentní konstrukce (dřevo, kov), podezdívky v maximální výšce 0,45 m. Obecně je doporučeno (např. u řadových domů) využít soukromé pozemky jako součást veřejného prostoru.
- doprava v klidu: rezidentská odstavná a parkovací stání (min. 1 stání/1 bytovou jednotku) budou řešena jako součást stavby nebo jako provozně neoddělitelná část stavby případně na pozemku stavby v souladu s normovými hodnotami. Další odstavná a parkovací stání (hostinská) lze realizovat v uličním profilu (v plochách veřejných prostranství zejména podél páteřní komunikace procházející řešeným územím od severovýchodu k jihozápadu, kde šířka veřejného prostranství činí 5 a více metrů).
- kanalizace dešťová: na vlastních stavebních pozemcích budou dešťové vody v maximální možné míře likvidovány vsakováním. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, je splněn minimální poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku za předpokladu dodržení výše stanovené maximální zastavěné plochy 30%.

Dle údajů z územně analytických podkladů ORP Liberec jsou předmětné pozemky součástí: bonitované půdně ekologická jednotky, chráněné oblasti přirozené akumulace vod.

Poučení:

Poskytnutá předběžná informace platí ode dne jejího vydání do doby změn 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 apod.

Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná

informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou.

Petra Mocová
referent stavebního úřadu

Správní poplatek byl vyměřen dle Sbírký zákonů č. 634/2004 dle pol. 17 odst. 3 v celkové výši 1000 Kč.

Obdrží:

Jan Touš, Bělá 106,51101 Mírová pod Kozákovem