



## MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Tajemník magistrátu

Mírové nám. 1175/5, 405 38 Děčín  
Datová schránka: x9hbpfn a nj6wxpq

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Číslo jednací: MDC/110089/2025/30/JMa

Spisová zn.: MDC/16372/2025

Počet listů: 3

Počet příloh:

Vážená paní

Ing. Zuzana Pudlačová - POREA

Zámecká 65

407 01 Česká Lípa

Vyřizuje: Ing. Josef Malovaník

Telefon: 412593314

E-mail: josef.malovanik@mmdecin.cz

DS: xe6z93g

Děčín: 18.07.2025

### Odpověď na žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní inženýrko,

na základě žádosti podle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „informační zákon“), zaslané prostřednictvím datové schránky na podatelnu Magistrátu města Děčín (dále jen „povinný subjekt“) dne 27.06.2025 a zaevidované pod č.j. MDC/98466/2025, která se týká vyjádření odboru územního plánu ke stavebním úpravám uvnitř rodinného domu, pokud se nezměnil vzhled objektu a nezměnila se zastavěná plocha RD podle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění k 30.06.2024, jste byla povinným subjektem v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 písm. b) informačního zákona dne 30.06.2025 vyzvána k doplnění údajů. Dne 15.07.2025 jste prostřednictvím datové schránky zaslala doplňující informace v níže uvedeném znění:

„Na základě výzvy k doplnění údajů k žádosti o poskytnutí informace dle zák. č. 106/ 1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím doplňujeme:

- Upřesnění přesného časového období, za které se požaduje poskytnutí informace

Žádáme o poskytnutí informace dle zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím a to za období od 1.1.2020 do 30.6.2024

- Upřesnění zda se informace týká konkrétního rodinného domu nebo obecně všech rodinných domů

Žádáme o vydání informace obecně ke všem rodinným domům. Pokud je rozdíl mezi konkrétním rodinným domem vs. Obecně všemi rodinnými domy, žádáme o specifikaci. Předpokládáme, že se rodinné domy posuzují obecně, v rámci vyjádření územního plánování stejně a nelze tuto skutečnost odlišovat. Pokud ano, prosíme o sdělení, jaký je ve výše uvedené specifikaci rozdíl.“

Povinný subjekt Vám k podané žádosti sděluje následující:

Podle ustanovení § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“) orgán územního plánování posuzuje jen změnu v území, vyvolanou záměrem. Pokud nedochází ke změně využití nebo prostorového uspořádání území, nejedná se o změnu území a v tomto případě

Držitel certifikátu ČSN EN ISO 9001:2015 – Quality Management System Certification

IČO: 00261238  
DIČ: CZ00261238

Česká spořitelna, a.s.  
č. ú. 19-921402389/0800

Tel.: 412 593 111  
Fax: 412 593 340

E-mail: posta@mmdecin.cz  
Internet: www.mmdecin.cz

otisk elektronického podpisu

se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává.

Soulad dle ustanovení § 90 odst. 2 stavebního zákona s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování v tomto případě posuzuje stavební úřad.

Stavební úpravy, kdy se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává, specifikuje ustanovení § 103 odst. 1 písm. d) stavebního zákona cit: „stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,“

**Ve vazbě na výše uvedené povinný subjekt v období od 1.1.2020 do 30.6.2024 závazná stanoviska ke stavebním úpravám objektů, neměnicích vzhled a zastavěnou plochu RD, nevydával.**

K dotazu na obecné posuzování umístování rodinných domů sděluje povinný subjekt, že vychází z platné územně plánovací dokumentace pro zájmové území a jejích závazných regulativů pro plochy/zóny s rozdílným funkčním využitím. Je zde posuzována přípustnost výstavby rodinných domů, jejich maximální podlažnost, zastavěnost předmětného pozemku, případně jeho minimální velikost.

Vzhledem k tomu, že dotaz je koncipován v obecné rovině, lze na příkladu Územního plánu města Děčín v platném znění demonstrovat rozdíly zón pro bydlení (počet podlaží, zastavitelnost pozemku v %), které má územní plán ve svých závazných regulativech stanoven:

### **SC - smíšená centrální zóna**

přípustné – vybavenost celoměstského a lokálního charakteru (administrativně správní, obchodní, zdravotní a sociální, kulturní, církevní, ubytování), trvalé bydlení v bytových a polyfunkčních domech, zařízení obchodu, školství, veřejného stravování, tělovýchovné areály, odpovídající komunikační síť (hlavní silnice s charakterem městské třídy), MHD, parkovací plochy, zeleň liniová i plošná, nezbytná technická infrastruktura,

výjimečně přípustné – individuální trvalé bydlení, garáže, čerpací stanice PHM, nerušící provozy drobné výroby a služeb,

nepřípustné – areály výroby, skladů, dopravních zařízení a rušících výrobních služeb;

### **Doporučené typy domů:**

Polyfunkční městské domy s odpovídajícím uspořádáním parteru a 50% trvalým bydlením, bytové domy a „vila“ domy s trvalým bydlením vymezené regulativy, vyplývajícími z podmínek příslušného prostoru či lokality (tvar střechy, počet podlaží, uliční čára, stavební čára, pestrá skladba architektonických prvků a detailů, členění fasád, oken, výkladců, reklamy, obytné vnitrobloky, zeleň, půdní vestavby).

Doporučení:

Dostavba proluk, modernizace, rekonstrukce a přestavba tohoto území je prvořadá, zpracovat regulační plán, vymístit nevhodné provozy.

Prostorové uspořádání – počet podlaží: 4 – 5, intenzita zastavění pozemku: 75 – 100%.

### **SM – smíšená městská zóna**

přípustné – trvalé bydlení v městských i bytových domech, individuální trvalé bydlení, zařízení obchodu, veřejného stravování, školství, tělovýchovné areály, vybavenost

městského a lokálního charakteru (zdravotní a sociální, kulturní, církevní, ubytování), odpovídající komunikační síť (hlavní ulice s charakterem městské třídy), MHD, parkovací plochy, zeleň liniová i plošná, nezbytná technická infrastruktura,

výjimečně přípustné – nerušící provozy drobné výroby a služeb, garáže, čerpací stanice PHM,

nepřípustné – areály výroby, skladů, dopravních zařízení a rušících výrobních služeb. Doporučené typy domů – polyfunkční městské domy s odpovídajícím uspořádáním parteru a 50% trvalým bydlením, bytové domy a „vila“ domy se 100% trvalým bydlením vymezené regulativy, vyplývajícími z podmínek příslušného prostoru či lokality.

Prostorové uspořádání – počet podlaží: 3 – 4, intenzita zastavění pozemku: 50%.

### **BM – RD městského typu**

přípustné – trvalé bydlení v rodinných domech, rodinné domy izolované, dvojdomy a řadové rodinné domy s obytnými zahradami, garáže, lokální zařízení škol, maloobchodu, stravování a tělovýchovy, nezbytné přístupové komunikace s MHD, plochy dopravy v klidu, zeleň plošná, strukturní i liniová, zahrádkářské osady, nezbytné technické vybavení,

výjimečně přípustné – nerušící služby a „malé podnikání“,

nepřípustné – trvalé bydlení ve vícepodlažních bytových domech, výrobní podnikatelské aktivity, sklady a zařízení dopravy, rušící výrobní a opravárenské služby a aktivity, objekty pro chov hospodářského zvířectva,

prostorové uspořádání – počet podlaží: do 2 + podkroví, intenzita zastavění pozemku: 25%.

### **BV – smíšená zóna s RD venkovského typu**

přípustné - individuální trvalé bydlení v příměstské zóně ve spojení s užitkovými zahradami a samozásobitelským hospodářstvím, ojedinele i v bytových domech, individuální rekreace, lokální občanské vybavení (maloobchod, veřejné ubytování a stravování, sportovní zařízení), nerušící podnikatelské aktivity, odpovídající komunikace (přístupové a účelové), turistické trasy, odstavná parkoviště, garáže, MHD, všechny formy zeleně, nezbytná technická infrastruktura,

výjimečně přípustné - objekty zemědělské výroby (pásmo hygienické ochrany), rodinné farmy, nerušící výrobní aktivity a služby,

nepřípustné – ostatní rušící výrobní aktivity a služby,

prostorové uspořádání - počet podlaží: 1 – 2 + podkroví, intenzita zastavění pozemku v %: 15.

S pozdravem

**Ing. Martin Kříž**  
tajemník Magistrátu města Děčín

otisk úředního razítka  
podepsáno elektronicky