

BP PLOCHY BYDLENÍ – PŘÍMĚSTSKÉ		
hlavní využití	▪ bydlení příměstské	
přípustné využití	▪ bydlení – rodinné domy ▪ základní vybavenost území (viz Tab. F.2.1)	
podmíněně přípustné využití	▪ domy smíšené funkce ▪ bydlení – bytové domy ▪ rodinná rekreace a chalupy ▪ specifické bydlení - zejména domy s pečovatelskou službou ▪ ubytování ▪ zahradky, zahrádkové osady ▪ občanské vybavení - základní ▪ občanské vybavení - sport a rekreace - základní ▪ drobné podnikání ▪ vrátnice, sociální, hygienická a technologická zařízení ▪ skleníky, kotce, hospodářské přístřešky pro drobnou pěstitelskou a chovatelskou činnost ▪ dopravní vybavení - zejména parkovací objekty OA ▪ nerušící výroba a nerušící výrobní služby ▪ pěstitelská a chovatelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce ▪ zahradnictví, skleníkové areály ▪ rodinné farmy ▪ nakládání s odpady ▪ pouze sběr a výkup odpadů ▪ stabilizované plochy a zařízení rybářských sádek ▪ liniové stavby a plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	▪ pokud souvisejí nebo jsou slučitelné s bydlením a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel - hlavní využití ▪ pokud bude prokázána přiměřenost dopadů záměru ve vztahu k hlavnímu využití vymezené plochy z hlediska: ▪ významu v širším území ▪ narušení hodnoty území, kvality prostředí resp. pohody bydlení a krajinného rázu ▪ zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu ▪ vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
podmínky prostorového uspořádání	▪ návrhy nové zástavby i stavební zásahy na stabilizovaných plochách dle stanovených podmínek pro využití ploch BP budou odvozovány z charakteru prostředí a charakteru zástavby lokality (příměstské části) ▪ budou upřednostňovány izolované formy rozvolněné obytné zástavby (včetně dvojdomů) – stavby hlavního využití na sousedních pozemcích na sebe nebudou stavebně navazovat ▪ případné uplatnění skupinových forem výstavby lze povolovat, bude-li zpracovanou ÚS nebo pořízeným RP prokázáno vyloučení narušení hodnoty území, kvality prostředí a krajinného rázu a vyloučení nepřiměřené zátěže plochy kapacitou a nároky na dopravní a technickou infrastrukturu ▪ stavby podmíněně přípustné budou objemovými a kapacitními parametry odpovídat velikosti, významu a poloze dané plochy v širším území a výrazem budou respektovat určující charakter okolních staveb hlavního využití ▪ BP1 - IZP: max. 20%, IOZ: min. 60 %, výšková hladina zástavby: max. 1 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 1 100 m ² ▪ BP2 - IZP: max. 20%, IOZ: min. 60 %, výšková hladina zástavby: max. 2 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 1 000 m ² ▪ BP3 - IZP: max. 30%, IOZ: min. 50 %, výšková hladina zástavby: max. 3 NP + 1 zakončující podlaží velikost stavebního pozemku: min. 900 m ² ▪ BP3/2 - IZP: max. 30%, IOZ: min. 50 %, výšková hladina zástavby: max. 3 NP + 1 zakončující podlaží, min. 2 NP, velikost stavebního pozemku: min. 900 m ² ▪ BPX - stanovuje se pro lokality, podmíněně v ÚP pořízením RP o celkové výměře nad 15 ha: Zadání RP stanoví podíl zastoupení výše stanovených parametrů zástavby BP2 a BP3/2. ▪ stanovená minimální velikost stavebního pozemku pro dvojdomy stavebně navazující na hranici pozemku: min. 70% výše uvedených velikostí stavebního pozemku pro jednu sekci dvojdomu ▪ stanovená minimální velikost stavebního pozemku nemusí být uplatněna v odůvodněných případech: ▪ pokud se jedná o jediný pozemek, který tvoří vymezenou plochu (proluka mezi existujícími objekty) ▪ pokud se jedná o jediný pozemek, který je zbytkovou plochou mezi existující zástavbou a volnou krajinou ▪ odstavení vozidel řešit pro plnou kapacitu normového počtu stání na vlastním pozemku stavby; v odůvodněných případech na plochách stabilizovaných smluvně zajistit na dostupných plochách, jejichž podmínky pro využití a uspořádání to umožňují ▪ další podmínky v kapitole: F.3 Obecné podmínky uspořádání území	
nepřípustné využití	▪ zejména činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury, které nesouvisí nebo jsou v rozporu se stanovenými podmínkami (hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití) a mohly by narušit využití a prostorové uspořádání plochy, kapacitou neodpovídají účelu a charakteru plochy, mají negativní vliv na hodnotu území přiměřenou účelu a charakteru plochy, nesplňují podmínky stanovené obecně závaznými předpisy, neodpovídají místním podmínkám	

F.3.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

▪ **Vymezování pozemků na plochách změn (návrh a přestavba):**

Stavební pozemky na plochách zastavitelných budou vymezovány v následných podrobnějších dokumentacích vymezovány vždy tak:

- aby svou polohou, velikostí a uspořádáním objektů umožňovaly využití pro navrhovaný účel, vč. zajištění normové kapacity odstavných a parkovacích stání a podílu zeleně
- aby byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace a místní rozvody technické infrastruktury, vč. řešení nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami
- aby nebyly negativně ovlivňovány limity využití území a činností na sousedních plochách

Pozemky na plochách nezastavitelných budou vymezovány vždy tak:

- aby svou polohou a velikostí umožňovaly využití pro navrhovaný účel (zemědělské a lesnické hospodaření, rekreace, ochranná a doprovodná zeleň, ekologická stabilita území) a byly dostupné pro užívání a údržbu

▪ **Využívání pozemků na plochách stabilizovaných:**

- bude probíhat dle stanovených podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- stanovené hodnoty intenzity využití pozemků na zastavěných plochách, na kterých vymezení zeleně a zpevněných ploch nevyjadřuje příslušnost k jednotlivým zastavěným pozemkům (společná pro skupiny staveb), budou v souvislosti s přípustnými změnami/úpravami v území posuzovány v rámci celé příslušné plochy / bloku

▪ **Minimální velikost stavebního pozemku** resp. zastavěného stavebního pozemku – stanovuje se na vymezených plochách změn (návrh a přestavba) a plochách stabilizovaných při dělení nebo scelování pozemků za účelem vymezení stavebních pozemků resp. zastavěných stavebních pozemků, pokud je to účelné s ohledem na charakter plochy, zajištění kvality prostředí a nenarušitelnosti krajinného rázu. V jednotlivých odůvodněných případech může být i snížena, zejména pokud:

- pozemek navazuje na nezastavěné nebo nezastavitelné plochy a nedojde k narušení charakteru plochy, kvality prostředí a krajinného rázu nebo
- se jedná o povolení stavby na stávajícím pozemku, který leží ve stabilizované ploše, není možné navýšení jeho výměry a nedojde k narušení charakteru plochy, kvality prostředí a krajinného rázu (minimálně však 400 m²).

Výše uvedené snížení minimální velikosti stavebního pozemku nelze uplatnit u ploch, jejichž označení je v grafické části dokumentace potvrzeno.

▪ **Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5** stavebního zákona umisťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se přípouští pouze, pokud jsou v souladu s uvedenými podmínkami pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěných a nezastavitelných (ploch změn v krajině).

▪ **Intenzita využití stavebních pozemků v plochách** - stanovuje se pro jednotlivé stavební pozemky hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití ve vymezených plochách změn (návrhu a přestavba) a při zástavbě volných pozemků na plochách stabilizovaných, pokud je to účelné s ohledem na charakter plochy, zajištění kvality prostředí a nenarušitelnost krajinného rázu:

- **IZP** - podíl zastavění stavebního pozemku nadzemními stavbami (hlavní stavby, doplňkové stavby apod.) - maximální hodnota poměru výměry všech částí stavebního pozemku, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech (podzemní stavby se nezapočítají)
- **IOZ** - podíl zeleně na stavebním pozemku - minimální hodnota poměru výměry všech nezastavěných částí stavebního pozemku, které nebudou zastavěny nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami (zeleň) k celkové výměře plochy, vyjádřená v procentech
- zbývající část pozemku (rozdíl výměry zástavby nadzemními stavbami a výměry zeleně) může být využita pro umístění zpevněných ploch vstupů a vjezdů, teras, bazénů, skleníků, přístřešků, energetických zařízení obnovitelných zdrojů apod.

- **Výšková hladina zástavby** - stanovuje se na plochách změn (návrh a přestavba) i na plochách stabilizovaných - odvozuje se z počtu nadzemních podlaží s konstrukční výškou obvyklou pro daný účel; pokud konstrukční výška podlaží překročí u staveb pro bydlení a rekreaci 3,5 m a u ostatních staveb 4,5 m, musí být celková výška objektu upravena snížením stanoveného maximálního počtu nadzemních podlaží;
 - ve sporných případech se výšková hladina zástavby posuzuje na hlavním průčelí objektu ve vztahu k pozici nástupu z veřejného prostranství
 - stanovená výšková hladina zástavby je v dané ploše / stavebním pozemku maximální přípustná a vztahuje se k řídicím objektům staveb hlavních:
 - přístavby k objektům hlavním (zádveří, rizality apod.) stanovenou výškovou hladinu zástavby dosahovat nemusí
 - objekty doplňkových staveb ke stavbě hlavní (samostatně stojící garáže, kůlny a pod.) stanovenou výškovou hladinu zástavby nepřekročí a nemusí ji dosahovat
 - stanovená výšková hladina zástavby může být překročena v případě umístění věží a technologických zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška - komíny, stožáry apod.
 - výškové dominanty nad rámec stanovené výškové hladiny jsou přípustné, pokud budou zdůvodněny celkovou koncepcí ověřenou ve schválené územní studii nebo regulačním plánem, které vyloučí nahodilé narušení charakteru širšího území
 - výšková hladina zástavby halovými objekty nebo kompaktními soubory staveb spojených v jeden funkční a prostorový celek bude posuzována individuálně dle konkrétních podmínek v území na základě stanovených podmínek pro posuzování výškové hladiny zástavby;
 - podkladem pro rozhodování v těchto případech bude zakres záměru do fotografií pořízených z významných vyhlídkových bodů stanovených v kapitole E "Koncepce uspořádání krajiny" (3. Koncepce ochrany hodnot nezastavěných a nezastavitelných částí krajiny a ochrana a rozvoj charakteristického obrazu města), ze kterých bude záměr viditelný
- **Doplňující podmínky prostorového uspořádání zástavby na plochách změn**
 - nová zástavba v souvislostech ploch s rozdílným způsobem využití zohlední objemové charakteristiky navazující stávající zástavby (výšková hladina, způsob zastřešení, charakteristické výrazové prvky, standardy a intenzita využití ploch apod.), pokud nebude odpovídajícím způsobem (regulačním plánem nebo územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení
 - objemové charakteristiky nové zástavby budou společnými znaky pro ucelenou lokalitu nebo její část (např. náměstí, ulice, strana ulice, vnímané jako prostorové celky)
 - objekty doplňkových staveb ke stavbě hlavní nebudou dosahovat prostorových parametrů stavby hlavní na daném stavebním pozemku
 - prostorové uspořádání stávajících staveb na plochách změn, překračující některé hodnoty stanovené pro danou vymezenou plochu / regulační blok, může být do doby zahájení realizace změn zachováno pouze při stavební údržbě, pokud:
 - nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících, hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury
 - nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů
 - v případě demolice se náhrada novostavbami již bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro danou vymezenou plochu
- **Doplňující podmínky prostorového uspořádání zástavby na plochách stabilizovaných**
 - prostorové uspořádání stávajících staveb na plochách stabilizovaných, překračující některé hodnoty stanovené pro danou vymezenou plochu / regulační blok, může být zachováno i při stavebních úpravách, překročení těchto hodnot se ale nesmí zvyšovat;
 - v případě demolice se náhrada novostavbami již bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro danou vymezenou plochu
- **Bydlení v mobilních domech (mobilheimech)**
 - umístování mobilních domů se na území města nepřipouští



