

F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

F.1.1 SV smíšené obytné venkovské

F.1.1.1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb bydlení v rodinných domech
- b) pozemky oplocených zahrad

F.1.1.2 Přípustné využití

- a) pozemky staveb pro rodinnou rekreaci
- b) změna staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení
- c) občanské vybavení veřejné (OV)
- d) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

F.1.1.3 Podmíněně přípustné využití

- a) výrobní a podnikatelská činnost, slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy hranici pozemků
- b) zemědělská výroba slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy hranici pozemků
- c) stávající objekty zemědělské výroby
- d) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- e) nezbytná související technická vybavenost
- f) veškerá výstavba v rozvojových plochách Z.1a1 až Z.11e a Z.13 až Z.14c je do doby realizace společné ČOV v Záluží podmíněna zajištěním likvidace odpadních vod v souladu s platnými předpisy
- g) v plochách Z.3 a Z.6 je využití pro bydlení přípustné s podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb. s ohledem na železniční trať, resp. sousedící výrobní areál (plocha Z.2), anebo silnici i železniční trať (Z.12a a Z.12b) v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území
- h) výstavba v plochách Z.12a a Z.12b je podmíněna báňským posudkem a postupem podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“
- i) výstavba v ploše Z.14c je podmíněna realizací jejího dopravního napojení pro automobilovou dopravu komunikací umístěnou v zastavitelné ploše veřejného prostranství všeobecného (PU) Z.14d
- j) výstavba v ploše Z.14c je zároveň podmíněna realizací nového vodovodního přivaděče do obce Újezd, který posílí vodovodní soustavu z vodního zdroje Želivka

F.1.1.4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)
- b) výrobní a podnikatelská činnost jako převládající využití pozemku
- c) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- d) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

F.1.1.5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách: 800 m²
- b) maximální počet rodinných domů v každé rozvojové ploše je stanoven v tabulce v kapitole C.2.2
- c) maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží, max. 1 podzemní podlaží
- d) koeficient zastavění pozemku: max. 30 %
- e) koeficient zeleně: min. 50 %
- f) stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit pro stavbu RD za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost a připojení na technické vybavení
- g) změny staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení či náhrada novou stavbou pro bydlení jsou možné v případě, že splňují obecné technické požadavky na výstavbu
- h) při změnách staveb, nástavbách a přístavbách u stávající zástavby je třeba dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby
- i) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD

F.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ