

7.1. Plochy smíšené obytné (SX)

7.1.1. Hlavní využití:

- a) pozemky rodinných domů (včetně oplocení a jednotlivých garáží pro vozidla skupiny 1) se zajištěnou ochranou před hlukem a vibracemi;
- b) pozemky bytových domů, kde minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných míst bude situováno v rámci objektu, se zajištěnou ochranou před hlukem a vibracemi;
- c) pozemky staveb a zařízení polyfunkčních domů určených pro bydlení a občanské vybavení, kde minimálně 40 % hrubé podlažní plochy slouží pro trvalé bydlení a hrubá podlažní plocha občanského vybavení pro maloobchod je maximálně 600 m², přičemž minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných míst bude situováno v rámci objektu; to vše se zajištěnou ochranou před hlukem a vibracemi.

7.1.2. Přípustné využití, přičemž pozemky, stavby a zařízení uvedené níže neznemožní plnohodnotné hlavní využití dané plochy:

- a) pozemky, stavby a zařízení související technické infrastruktury;
- b) stavby a zařízení technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí technické infrastruktury;
- c) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení do 150 m² hrubé podlažní plochy zejména pro kulturu a církev;
- d) oplocení pozemků, které neomezí průchodnost územím;
- e) pozemky veřejných sportovišť a dětských hřišť sloužící potřebám území;
- f) pozemky doprovodné a další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch včetně protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.

7.1.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz bod 3.3.) a jejich provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytných lokalitách:

- a) pozemky, stavby a zařízení související dopravní infrastruktury;
- b) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- c) ostatní pozemky bytových domů bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných míst v rámci objektu (splnění podmínek bude prokázáno územní studií);
- d) pozemky staveb a zařízení polyfunkčních domů určených pro bydlení a občanské vybavení, kde minimálně 40 % hrubé podlažní plochy slouží pro trvalé bydlení a hrubá podlažní plocha občanského vybavení pro maloobchod je maximálně 600 m²;
- e) řadové garáže pro vozidla skupiny 1 na pozemcích bytových domů;
- f) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;
- g) pozemky staveb a zařízení do 150 m² hrubé podlažní plochy pro občanské vybavení, zejména stravování, ubytování a nerušivé služby, včetně skladů nezbytných pro jejich provozování, to vše v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- h) pozemky staveb a zařízení nad 150 m² hrubé podlažní plochy pro občanské vybavení, zejména administrativu, ubytování a nerušivé služby, včetně skladů nezbytných pro jejich provozování, to vše v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem (splnění podmínek bude prokázáno územní studií);
- i) pozemky staveb a zařízení pro maloobchod do 1 200 m² hrubé podlažní plochy (splnění podmínek bude prokázáno územní studií), přičemž venkovní parkování bude vybaveno rastroem vzrostlé zeleně;
- j) pozemky staveb a zařízení pro maloobchod nad 1 200 m² hrubé podlažní plochy řešené formou vícepodlažních polyfunkčních staveb s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 60 % v rámci objektu, přičemž venkovní parkování bude vybaveno rastroem

- vzrostlé zeleně (splnění podmínek bude prokázáno územní studií s důrazem na dopravní obslužnost);
- k) pozemky staveb a zařízení pro nerušivou výrobu, nerušivé služby a sklady v měřítku úměrném potenciálu území a v souladu s jeho charakterem (splnění podmínek bude prokázáno územní studií s důrazem na dopravní obslužnost);
 - l) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, včetně staveb pro jejich reklamu a dalších staveb pro služby motoristům (splnění podmínek bude prokázáno územní studií);
 - m) stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci jako stavby dočasné;
 - n) odstavné a parkovací plochy pro vozidla skupiny 1 určené pro přímou obsluhu staveb nebo území, provozní a manipulační plochy určené pro přímou obsluhu staveb;
 - o) odstavné a parkovací plochy, jednotlivé a řadové garáže, vše pro vozidla skupin 2 a 3 u staveb pro výrobu a skladování v kapacitě potřebné pro jejich obsluhu v lokalitách mimo obytné území.

7.1.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
- b) pozemní komunikace, které dělí plochy nebo nedodržují strukturu veřejných prostranství stanovenou Územní plánem; pozemní komunikace je v ploše výjimečně možné umísťovat pouze po jejím prověření územní studií;
- c) pozemky rodinných domů ve stabilizovaných plochách se sídlištním volným typem struktury zástavby uvedeným v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
- d) zástavba obytných vnitrobloků, která by výraznou měrou negativně omezila jejich rekreační charakter.

7.1.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) ve **stabilizovaných plochách**:
 - stavby na pozemcích (dostavby proluk, přístavby a nástavby) budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (tj. budou respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných nebo hospodářských staveb, rekreační charakter vnitrobloků apod.) a jejich výška bude maximálně o 1 typické nadzemní podlaží vyšší než převažující zástavba území není-li v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) stanoveno jinak; v případě nelze-li převažující charakter a strukturu zástavby odvodit v dané ploše, přihlíží se k plochám okolním; obdobně se postupuje i při stanovení maximální výšky zástavby; jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií;
 - v případě demolice tří a více objemově průměrných objektů v dané ploše nebo na pozemku větším než 5 000 m² je nutné novou zástavbu ověřit územní studií, pokud se nejedná o obnovu původního prostorového uspořádání;
- b) v **přestavbových a zastavitelných plochách**:
 - **podmínky prostorového uspořádání** ploch jsou stanoveny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch); jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií;
 - rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se umísťují pod zem pokud je to technicky možné.