

nesplňuje pouhé dělení budovy na dilatační celky. Současně je nutno respektovat podmínku stanovenou indexem zastavění.

Dodržení regulačních podmínek (výškových) nemusí být výjimečně vyžadováno v těch případech, kdy se stavba nachází v území, kde je z urbanistických důvodů (pohledová exponovanost, dálkové průhledy, vytvoření dominanty, apod.) žádoucí nový přístup k prostorovému uspořádání zástavby daného území. Tyto stavby jsou pak posuzovány v kategorii „podmíněně přípustné využití“ a odchýlení od stanovených zásad musí být u takové stavby podrobně zdůvodněno (doloženo průkaznými vizualizacemi). Navýšení podlažnosti musí zohlednit výškové územní limity, jako jsou ochranná pásma letišť, heliportů, radioreleových paprsků, apod.

#### Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami

Limit zastavěné plochy budovami může být výjimečně překročen, pokud bude splněna podmínka odpovídajícího navýšení plochy stavebního pozemku (dále jen pravidlo).

- Toto pravidlo je uvedeno v kapitole - ZÁKLADNÍ POJMY A ZKRATKY. Pravidlo slouží pouze pro plochy uvedeného způsobu využití a vyjmenované druhy budov - *Bydlení v rodinných domech* – rodinné domy, *Bydlení v bytových domech* – rodinné domy, *Plochy smíšené – bydlení a služby* – rodinné domy. Na budovy, které překračují limit zastavěné plochy budovami, určený kódem prostorové regulace, bude pohlíženo jako na stavby v kategorii *podmíněně přípustné využití*.
- Současně je nutno respektovat požadavek na **Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby**.

**Tabulka č. 2 – Zastavitelné plochy pro bydlení vymezené ÚPO**

č. plochy	katastrální území	Rozloha (ha)	Využití území k roku 2019	Navržený způsob využití	Kód prostorové regulace, index využití
B1	Nová Plesná	4,07	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B2	Nová Plesná	0,48	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B3	Nová Plesná	0,83	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B5	Stará Plesná	1,74	Zahrada, orná půda, lesní pozemek	Bydlení v rodinných domech	<b>5, b</b>
B6	Stará Plesná	0,96	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B7	Stará Plesná	0,27	Trvalý travní porost, orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B8	Stará Plesná	8,41	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>8, d</b> <b>územní studie – ÚS 1</b>
B10	Martinov ve Slezsku	0,37	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B11	Martinov ve Slezsku	1,48	Trvalý travní porost, zahrada	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B12	Martinov ve Slezsku	2,23	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B14	Krásné Pole	1,64	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>8</b>
B15	Stará Plesná	4,75	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>9, d</b>
B16	Stará Plesná	1,44	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B18	Stará Plesná	1,32	Louka	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B19	Stará Plesná	0,46	Louka	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B20	Stará Plesná	0,62	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B21	Stará Plesná	0,07	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B22	Martinov ve Slezsku	1,07	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B23	Martinov ve Slezsku	0,35	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>

č. plochy	katastrální území	Rozloha (ha)	Využití území k roku 2019	Navržený způsob využití	Kód prostorové regulace, index využití
B253	Svinov	1,74	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B254	Polanka nad Odrou	0,17	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B255	Krásné Pole	0,23	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>8</b>
B256	Martinov ve Slezsku	0,51	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B258	Koblov	0,40	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B260	Hošťálkovice	0,08	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B261	Stará Bělá	0,13	Zahrada	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B263	Slezská Ostrava	0,27	Ovocný sad, rozptýlená zeleň	Bydlení v rodinných domech	<b>8</b>
B264	Proskovice	2,48	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b> <b>územní studie – ÚS 66</b>
B265	Heřmanice	0,23	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B266	Bartovice	0,45	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B267	Lhotka u Ostravy	0,87	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B269	Krásné Pole	0,55	Trvalý travní porost	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B270	Stará Bělá	1,49	Louky	Bydlení v rodinných domech	<b>5,b</b>
B271	Proskovice	0,30	Zahrada	Bydlení v rodinných domech	<b>5,e</b>
B272	Krásné Pole	0,17	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B273	Hrabová	0,21	Zahrada	Bydlení v rodinných domech	<b>5,b</b>
B274	Nová Ves u Ostravy	0,31	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>
B275	Nová Bělá	0,35	Orná půda	Bydlení v rodinných domech	<b>5</b>

\* ÚS 77 (plocha B74) bude zpracovaná v podrobnosti regulace blížíící se regulačnímu plánu a v případě, že se neprokáže zajištění dostatečné regulace pro řešené území, může být nahrazeno regulačním plánem

**Tabulka č. 2a – Prostorová regulace pro plochy bydlení** je v předchozí tabulce č. 2 stanovena kódem, kterému odpovídají následující hodnoty regulace:

Kód prostor. regulace	Nadzemní podlaží	Maximální zastavěná plocha jednou hlavní budovou zařazenou podle charakteru do plochy způsobu využití (m <sup>2</sup> )	Maximální index zastavění
<b>0</b>	bez zástavby	0	0
<b>5</b>	max. 2 + podkroví	Bydlení v rodinných domech: rodin. dům – 250, byt. dům – 250, OV, služby – 500,	0,30
<b>8</b>	max. 3 + podkroví	Bydlení v rodinných domech: rod. dům – 250, byt. dům – 250, OV, služby – 1000	0,30
		Bydlení v bytových domech: byt. dům – 350, OV, služby – 1000,	0,50
<b>9</b>	max. 3 + podkroví	Bydlení v rodinných domech: rod. dům – 250, byt. dům – 250, OV, služby – 1000	0,30
		Bydlení v bytových domech: byt. dům – 500, OV, služby – 1000	0,50
<b>10</b>	max. 3 + podkroví	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 500, OV, služby – 2000	0,50
<b>17</b>	max. 4 + podkroví	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 500, OV, služby – 2000	0,50
<b>24</b>	max. 6	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 600, OV, služby – 2000	0,50
<b>25</b>	max. 8	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 600, OV, služby – 2000	0,50
<b>26</b>	max. 12	Bydlení v bytových domech: byt. dům – 600, OV, služby – 2000	0,50

**V2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce.****3.4 PLOCHY PRO ASANACI**

Plochy pro asanaci vymezuje ÚPO v „Plochách přestavby“ zejména v případech, kdy není možné využití těchto ploch bez významných zásahů do jejich horninového prostředí. Jedná se zejména o plochy poškozené předchozí průmyslovou výrobou nebo procesy spojenými s těžbou uhlí, včetně ploch dotčených poklesy terénu z důvodu důlních vlivů. Na základě vymezení těchto ploch a jejich zahrnutí do veřejně prospěšných opatření bude možné vlastnická práva k předmětným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit a provést potřebnou dekontaminaci území nebo nezbytné úpravy terénu i při nečinnosti vlastníků dotčených pozemků, zejména v případě, kdy kontaminace migruje na sousedící pozemky a ohrožuje kvalitu podzemních vod.

Plochy pro asanaci jsou uvedeny v textové části v tabulce č. 22 v oddíle 7.4 *Plochy pro asanaci* a v grafické části ÚPO ve výkresech:

**V3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace,****O1 – Koordinační výkres**

Jejich způsob využití stanovuje výkres **V2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce**. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v textové části ÚPO v části 6 *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití*.

**3.5 VŠEOBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE****3.5.1 Zásady vzájemného respektu sousedních ploch s rozdílným způsobem využití.**

Při umísťování staveb a zařízení na rozhraní a v blízkosti rozhraní ploch s rozdílným způsobem využití nesmí mít takto umísťovaná stavba, zařízení nebo jejich provoz negativní vliv na sousední plochu s rozdílným způsobem využití. To znamená, že vliv každé stavby a jejího provozu, který zasahuje do sousední plochy s rozdílným způsobem využití, musí vždy respektovat i podmínky stanovené ÚPO pro plochu s rozdílným způsobem využití, na kterou svým vlivem zasahuje. Provozní vlivy stavby (hluk, vibrace, emise, zápach apod.) umístěné na ploše určené např. pro průmyslovou zástavbu nesmí zasahovat do ploch určených např. k bydlení, kde musí být splněny podmínky stanovené pro plochy bydlení apod. Provozy průmyslové výroby musí vždy používat prostředků moderních technologií s cílem minimalizovat emisní dopady do území.

**3.5.2 Zásady vzájemného respektu minulého a nového územního plánu**

U stávajících staveb zkolaudovaných přede dnem nabytí účinnosti ÚPO, jejichž využití je v rozporu s využitím stanoveným tímto ÚPO, lze jako podmíněně přípustné využití připustit jejich rekonstrukci, modernizaci, či jejich rozšíření pro využití stanovené původním kolaudačním rozhodnutím, avšak za podmínky, že nedojde k negativním dopadům do okolí a nebude omezeno hlavní využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití stanovené ÚPO. Rozšíření je limitováno nástavbou max. o 1 nadzemní podlaží nebo zvětšením stávajícího půdorysu max. o 30 %. Oba limity je možno použít zároveň. Tyto limity pro rozšíření je možno použít jen jednou ve vazbě na původní kolaudační rozhodnutí (souhlas) a nelze je opakovaně použít pro již jednou rozšířený objekt (tyto zásady rozšíření neplatí pro stavbu/zařízení spalovny nebezpečného odpadu vyjma modernizace spalovny za účelem snížení negativních vlivů na životní prostředí). Zároveň musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Maximální index zastavění nesmí překročit v plochách způsobu využití Bydlení a Občanské vybavení a u ploch smíšeného způsobu využití „Plochy smíšené obytné“  $I_z=0,50$  (podmínka se nevztahuje na plochy kompaktní městské zástavby, viz grafická část – Hlavní výkres - Koncepce uspořádání krajiny a na plochy zastavované budovami občanského vybavení, u kterých není potřeba na přilehlých plochách vymezovat nezastavěná volná prostranství (např. u staveb obchodních, zdravotnických, školských, administrativních nebo kulturních).

**3.5.3 Prostorová regulace v plochách zastavěných stabilizovaných**

V plochách zastavěných stabilizovaných (článek 3.2.1) musí nově realizované budovy, přístavby a nástavby respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby, převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat.

V uliční a blokové zástavbě musí veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb. Tato podmínka platí, i když stavební pozemek přímo nesousedí se zastavěným pozemkem (nezastavěná plocha, proluka, vybouraná proluka apod.). Tehdy bude nově navržená stavba navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád dalších navazujících staveb a bude tak dotvářet, případně nově vytvářet, městský uliční prostor.

Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Maximální index zastavění nesmí překročit v plochách způsobu využití „Bydlení“ a „Občanské vybavení“ a u ploch smíšeného způsobu využití „Plochy smíšené obytné“  $I_z=0,50$  (podmínka se nevztahuje na plochy kompaktní městské zástavby, viz grafická část – Hlavní výkres - Koncepce uspořádání krajiny a na plochy zastavované budovami občanského vybavení, u kterých není potřeba na přilehlých plochách vymezovat nezastavěná volná prostranství -např. u staveb obchodních, zdravotnických, školských, administrativních nebo kulturních a v plochách areálu vědecko-technologického parku ). V případě umístění bytového domu do plochy s rodinnou zástavbou v kategorii podmíněně přípustné maximální index zastavění nesmí překročit  $I_z=0,30$ .

Cílem této regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.

Dodržení podmínek stanovených těmito zásadami nemusí být výjimečně vyžadováno v těch případech, kdy se stavba nachází:

- a) v území řešeném samostatnou územní studií nebo regulačním plánem, který samostatně posoudí a navrhne podmínky výstavby a prostorovou regulaci a odchýlení se od výše uvedených zásad podrobně zdůvodní.
- b) v území s nekvalitní dožívající, či zdevastovanou zástavbou, postiženém např. povodněmi, kdy nelze navázat na kvalitu nebo urbanistické řešení okolí,
- c) v území, kde je z urbanistických důvodů (pohledová exponovanost, dálkové průhledy, vytvoření pohledově významného prvku nebo orientačního bodu, apod.) naopak žádoucí nový přístup k prostorovému uspořádání zástavby daného území.

Jedná-li se o stavbu umístěnou v lokalitách vymezených pod body b) a c) je posuzována jako stavba v kategorii „podmíněně přípustné využití“ a odchýlení se od výše uvedených zásad musí být u takové stavby podrobně zdůvodněno.

V případě, že se plocha zastavěná stabilizovaná, nebo její část, nachází v sesuvném území, je zástavba umístěná v sesuvném území posuzována v kategorii „podmíněně přípustné využití“. Podmínkou pro umístění zástavby ve vymezeném sesuvném území je provedení a vyhodnocení geologického a hydrogeologického průzkumu, na základě kterých bude možnost umístění zástavby posouzena, a které budou podkladem pro návrh technického řešení. Umístění zástavby je možné pouze za podmínky navržení takových technických opatření, která vyloučí riziko poruch umístěvané zástavby a zároveň vyloučí negativní kumulativní a synergické působení záměru na okolní zástavbu a bezpečnost osob.

Současně pro umístění takové stavby platí podmínky stanovené v části 6 *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití* této textové části.

#### **3.5.4 Zásady dopravní obsluhy ploch způsobu využití Bydlení v rodinných a bytových domech**

K zajištění nového dopravního připojení (nevztahuje se na již stávající komunikace) v zastavitelných i stabilizovaných plochách způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“ budou vymezeny pozemky veřejných prostranství o min. šířce 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5m; veřejná prostranství budou vedena k jednotlivým pozemkům rodinných domů. V plochách se způsobem využití „Bydlení v bytových domech“ budou vymezeny pozemky veřejných prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, o min. šířce 12m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5m. Součástí pozemku veřejného prostranství bude komunikace o min. šířce 5,5 m (tato podmínka se nevztahuje na zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech o celkové výměře do 5 000m<sup>2</sup>). Od této regulační podmínky je možno se odchýlit pouze výjimečně, v případě, kdy místní územní podmínky toto řešení neumožňují.

daného způsobu využití je, že nejsou a nebudou v rozporu s hlavní funkcí území. Jejich poloha, množství, kapacita a charakter nesmí narušit hlavní (dominantní) využití a charakter plochy daného způsobu využití.

#### Ad 4) nepřipustné využití

Zde jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které nelze ve vymezené ploše daného způsobu využití umístit, či realizovat.

**ÚPO vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití a stanoví pro jejich využití následující podmínky:**

## 6.1 PLOCHY BYDLENÍ

Plochy bydlení zahrnují pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení umístit pouze jako „podmíněně přípustné“. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>, není-li dále stanoveno jinak. Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

Plochy pro bydlení dělí ÚPO dle jejich formy a především výškové hladiny zástavby na bydlení v rodinných domech a bydlení v bytových domech.

Rozmístění a rozsah jednotlivých ploch bydlení na území města je vyznačen ve výkrese:

### V2 – Hlavní výkres - Urbanistická koncepce.

#### 6.1.1 Bydlení v rodinných domech

**Slouží:** bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, ořesy, emise, apod.).

#### Hlavní využití:

- rodinné domy

#### Přípustné využití:

- zahrady, sady,
- bytové domy do max.2NP + podkroví
- provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad - altány, skleníky, bazény, pergoly, garáže a přístřešky pro automobily, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat a drobnou rostlinnou výrobu za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,
- občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy budovy - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí. V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m<sup>2</sup> použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítko staveb, typického pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, alternativní ekologicky nezávadné zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. solární a fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery,

- veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví, pokud je min.poloovina parkovacích stání umístěna v podzemním podlaží popř. v rámci zastavěné plochy bytového domu, maximální index zastavění nesmí překročit  $I_z=0,30$  (tento regulativ neplatí, pokud je v Tabulce č. 1 – Plochy přestavby vymezené ÚPO v prostorové regulaci uvedeno jinak).
- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací
- administrativní budovy,
- individuální rekreační objekty,
- stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro rostlinnou malovýrobu, uskladnění zem. techniky
- občanské vybavení související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, maximálně však do 2 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. V případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m<sup>2</sup> - např. místní správa, školky, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m<sup>2</sup>. Limit 2000 m<sup>2</sup> zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter jeho urbanistického uspořádání,
- penziony,
- sběrný dvůr,
- výrobní a služby, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny,
- zahrádkové osady,
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

#### **Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami**

Limit zastavěné plochy budovami může být výjimečně překročen, pokud bude splněna podmínka odpovídajícího navýšení plochy stavebního pozemku (dále jen pravidlo).

- Toto pravidlo je uvedeno v kapitole - ZÁKLADNÍ POJMY A ZKRATKY. Pravidlo slouží pouze pro plochy uvedeného způsobu využití a vyjmenované druhy budov - *Bydlení v rodinných domech* – rodinné domy, *Bydlení v bytových domech* – rodinné domy, *Plochy smíšené – bydlení a služby* - rodinné domy. Na budovy, které překračují limit zastavěné plochy budovami, určený kódem prostorové regulace, bude pohlíženo jako na stavby v kategorii *podmíněně přípustné využití*.
- Současně je nutno respektovat požadavek na **Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby**.

#### **Pravidlo pro umístění bytových domů**

Bytové domy lze v ploše bydlení v rodinných domech umístit v případech, kdy se jedná o lokality nebo pozemky, které jsou přechodovým územím mezi nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a vysokopodlažní zástavbou (a to i v případě, kdy jsou mezi plochami nízkopodlažní a vysokopodlažní zástavby dopravní plochy- komunikace) v plochách: „bydlení v bytových domech“, „občanské vybavení“, „občanské vybavení – střední a vysoké školy“, „občanské vybavení – zdravotnictví“, „občanské vybavení – věda a výzkum“, plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“, nebo území, které z důvodu urbanistické kompozice, či potřeby zajištění orientačního prvku, umístění takové stavby umožňuje (popř. je pro toto území vhodná).

#### **Nepřípustné využití:**

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.