Podklady pro změnu Územního plánu

* Bytové a rodinné domy pro bydlení trvalé (skladba bytů by měla být smíšená nejen složena z 1kk).

Všeobecně se dá říct, že omezení výškové stanovuje, že rodinné domy a bytové domy mohou mít maximálně jedno nadzemní podlaží. Pokud se pletu musíme doplnit i tuto definici.

Pokud chceme definovat po kolika domech mohou být řadové a bytové domy situované měli bychom se na tom domluvit. Např. Bytové domy po čtyřech bytech samostatně stojící. Dnes je moderní i definovat hustotu zástavby, ale toto jsem nikdy nestudoval.

Regulace musí striktně nastavit počet bytových jednotek v rodinném, ale i bytovém domě, aby nemohlo dojít k pozdějšímu rozdělení. Jsou u nás budovy bývalých statků, ale i rodinných domů u kterých by k tomu mohlo dojít.

Viz. soudní případ z Plzně „Ubytovna není rodinný dům“, kde se o to stavebník pokusil.

<https://www.davidzahumensky.cz/2025/01/28/soudy-ubytovna-neni-rodinny-dum-kez-by-to-slo-takto-hladce-vzdycky/>

* Vypustit z územního plánu ubytovací zařízení (Hotel, Motel, Pension, Hotel Garni apod.).

Tady bohužel není mezi zastupiteli jednoznačná shoda. Vzhledem k tomu, že padali návrhy např. ubytování cyklistů apod. je nutné zvážit, jak velký počet dovolit a možná bych to nechal až na projednávání připomínek k územnímu plánu, kde by se případní zájemci o vybudování tohoto bydlení vypořádali.

Většinou se stanovuje na počet lůžek. Pokud by se musel povolit navrhoval bych maximálně čtyř až osmi lůžkové zařízení, ale pozor jedná se o klasifikaci ubytovací zařízení což je nebezpečný precedent.

Tento počet bych volil i vzhledem k vyslovené obavě některých zastupitelů nezvládnutí možných nájemníků ve čtyřech pokojích v současném zařízení YOKO.

* Zakázat jakékoliv dočasné bydlení. Tady se budou muset vyjádřit i zástupci zemědělců, kde by mohl nastat požadavek na sezonní ubytování dělníku na výpomoc.
* Nevím, jak se postavit k novým způsobům bydlení jako jsou tzv. „mobilní bydlení“ různých typů, kde na pozemek je dovezen kompletní dům a jen připojen k rozvodům. Je to dnes poměrně oblíbený levný způsob bydlení.
* Výstavba FVE a větrníků na volné půdě nemyslím na střeše staveb. Tady nemám vůbec názor.

Viz. NSS: obce musí dobře odůvodnit, proč v územních plánech nechtějí fotovoltaiku

<https://www.davidzahumensky.cz/2025/02/01/nss-obce-musi-dobre-oduvodnit-proc-v-uzemnich-planech-nechteji-fotovoltaiku/>

Pozn.

**Kategorie ubytovacích zařízení:**

Hotel – je UZ nejméně s 10 pokoji, \*

Motel – je UZ nejméně s 10 pokoji pro motoristy s nonstop službami a parkováním, \*

Botel – je hotelové ubytování na pevně kotvící lodi, \*

Penzion – poskytuje omezený rozsah služeb, má 5–20 pokojů, \*

Hotel Garni – je UZ, které poskytuje jen snídaně a malé občerstvení, má min. 10 pokojů, \*

Do ubytovacích zařízení také řadíme chatové osady, turistické ubytovny, koleje, svobodárny, kempy, bungalovy atd.

**Ukázka definice z územního plánu Lazsko**

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

SV smíšené obytné venkovské

**Hlavní využití:**

- bydlení v samostatně stojících rodinných domech nebo venkovských usedlostech;

**Přípustné využití:**

- drobné stavby doplňující funkci bydlení (např. stavby a přístřešky pro auta, bazény, altány, kůlny atd.);

- stavby a zařízení pro pěstitelství a chovatelství, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

- zahrady okrasné, rekreační a užitkové;

- stavby pro rodinnou rekreaci;

- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

- drobná a řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

- dětská hřiště;

- dopravní a technická infrastruktura;

- veřejná prostranství, zeleň;

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

- stavby a zařízení narušující funkci bydlení, snižující kvalitu prostředí mimo hranice pozemku (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.), zvyšující nadměrně dopravní provoz;

- umísťování výrobků plnících funkci stavby (např. mobilních domů);

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nové stavby i změny stávajících staveb musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat výšku, měřítko a charakter venkovské zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a krajinný ráz území;

- v případě provozů s hlukovou zátěží řešit vliv hluku na okolní plochy bydlení;

- výška staveb nepřesáhne 2 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 8,5 m; u stávajících staveb, které jsou vyšší než 8,5 m, lze provádět jen takové stavební úpravy, které již nezvýší stávající výšku;

- KZ min. 0,4, pokud není v kapitole C.3 stanoveno jinak;

- výměra stavebního pozemku v zastavitelných plochách a plochách přestavby pro samostatně stojící rodinný dům s 1 bytem je minimálně 800 m2, pro samostatně stojící rodinný dům se 2 byty je minimálně 1000 m2, pro samostatně stojící rodinný dům se 3 byty je minimálně 1200 m2, pokud není v kapitole C.3 stanoveno jinak; tato podmínka neplatí pro dostavbu proluk v zastavěném území nebo u pozemků zapsaných do katastru nemovitostí před nabytím účinnosti územního plánu; v zastavěném území lze připustit dělení stavebních pozemků pouze, pokud bude splněna minimální výměra nově vzniklých stavebních pozemků 800 m2 s tolerancí 10%, tato podmínka neplatí u pozemků zapsaných do katastru nemovitostí před nabytím účinnosti územního plánu;

- návrh parcelace ploch bude vycházet ze stávající struktury sídla, tzn. pozemky budou mít výrazně obdélný tvar s kratší stranou směrem k veřejnému prostranství;

- hlavní stavba bude mít obdélný půdorysný tvar v poměru stran max. 2:3, přípustné jsou dále půdorysné tvary L a T;

- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová nebo polovalbová o sklonu 35–45°, přičemž návrh polovalby bude vycházet z místních tradic;

- štítová orientace hlavní stavby do veřejného prostranství, v odůvodněných případech je přípustná okapová orientace hlavní stavby do veřejného prostranství, nebo bude vycházet z kontextu stavby ve stabilizovaných plochách;

- opěrné stěny – max. do výšky 1,2m;

- minimalizovat terénní úpravy a rozsah zpevněných ploch;

- výška plotu na hranici s veřejným prostranstvím nesmí přesáhnout 180 cm;

- oplocení bude respektovat venkovský charakter sídla a tradiční typy oplocení (nepoužívat např. neprůhledné ploty z betonových tvarovek a prefabrikátů apod.).