

PLOCHY BYDLENÍ BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ - V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ

Charakteristika

Plochy zahrnují území s převládající nebo dominantní funkcí bydlení tvořené nízkopodlažní zástavbou rodinných domů, případně s doplňujícími funkcemi hospodářskými a rekreačními a nezbytnou technickou vybaveností. V těchto plochách je možno umísťovat rodinné domy, výjimečně nízkopodlažní bytové domy (do 2 NP, včetně možnosti realizace obytného podkroví). Jsou to plochy, v nichž výstavba, zřizování nebo vestavby s jinou funkcí, nesmí narušovat hlavní funkci plochy, kterou je bydlení.

Využití hlavní

- rodinné domy a stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní;
- občanské vybavení veřejné infrastruktury lokálního významu s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby;
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- stavby pro obchod (do 1 000 m² užit. plochy), stavby pro veřejné stravování;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky;
- zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- místní komunikace funkčních skupin C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.

Využití přípustné

- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu včetně maloplošných hřišť;
- bytové domy - s ohledem na výškovou hladinu zástavby;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru;
- účelové komunikace, nezbytné manipulační plochy a obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura;
- oplocování pozemků;
- reklamní a informační zařízení vztahující se k zařízení nebo provozovně umístěné v této ploše.

Využití podmíněně přípustné

- využití ploch Z3/5 a Z3/16 po posouzení negativních vlivů z provozu dopravy z hlediska hygienických limitů;
- využití plochy Z3/16 po posouzení přípustnosti vzhledem k vymezení v ochranném pásmu sil. I/11.

Využití nepřipustné

- nové stavby pro individuální rekreaci;
- hřbitovy;
- stavby pro obchod - velkoplošná obchodní zařízení vícepodlažního typu obchodní dům;
- komerční zařízení velkoplošná přízemního typu supermarket, hypermarket;
- stavby pro výrobu a skladování;
- stavby pro hospodářská zvířata (kromě staveb pro chovatelství);
- doprovodné stavby pro hospodářská zvířata;
- stavby pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby;
- stavby pro skladování minerálních hnojiv a přípravků na ochranu rostlin;
- čerpací stanice pohonných hmot, autobazary;
- zahrádkové osady;
- garáže a doplňkové stavby (např. hospodářské budovy, nářadovny, chaty apod.) na samostatném pozemku netvořícím funkční celek s rodinným domem, zpravidla pod společným oplocením;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- stavby ubytovacích zařízení typu ubytovna;
- mobilní domy;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu

- koeficient zeleně (KZ) - min. 0,50;
- maximální podíl zastavěné plochy na celkové ploše (index zastavění) 30 % a max. výška zástavby v nadzemních podlažích 2 NP + podkroví (index zastavění 30 % neplatí pro lokalitu Karvinská kolonie);
Poznámka: Pokud se plocha BI nachází v plochách kategorie I. – rozptýlená slezská zástavba podle schválených doporučení k ochraně krajinného rázu ORP Č. Těšín, ve kterých je stanoven podíl zastavěné plochy na celkové ploše (index zastavění) v plochách BI 20 %, platí index stanovený v těchto doporučeních.
- v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra rozděleného pozemku určeného pro výstavbu nového objektu s funkcí hlavní byla min. 800 m²;
- objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a odpovídat kontextu a charakteru okolní zástavby;
- pro zastavitelné plochy Z5/26 - Z5/54, které jsou vymezeny v části územního plánu s prvky regulačního plánu U5/1 a U5/2 jsou stanoveny samostatné podmínky, které jsou stanoveny pro plochy U5/1 a U5/2.