



Nové - navrhované funkční využití - BV - plochy bydlení - venkovské

PLOCHY BYDLENÍ
Bydlení venkovské **BV**

Hlavní využití:
• Plochy bydlení venkovského zahrnují pozemky s individuálními objekty statků, usedlostí, chalup a rodinných domů venkovského charakteru, oplocené zahrady.

Přípustné využití:
• Určujícím typem zástavby jsou původní venkovské přízemní, max. dvoupodlažní objekty bydlení, spojené s hospodářskými budovami případně se samostatnými hospodářskými budovami a s nimi souvisejícími plochami.
• Určujícím typem činnosti je individuální bydlení s možným využitím objektů a zahrad pro drobnou chovatelskou a pěstitelskou činnost, popřípadě drobnou zemědělskou a zahradnickou činnost. Podmínkou přípustnosti činnosti je slučitelnost s bydlením a s kvalitou prostředí pro bydlení.
• Rodinné domy bez spojení s hospodářskými budovami. Tento typ zahrnuje především současnou zástavbu tzv. příměstského typu.
• Rekreační bydlení ve stávajících objektech, chalupách nebo nových objektech.
• Dětská hřiště a sportoviště, zeleň v zástavbě a veřejně přístupné nebo průchodné plochy, bez ohledu na majetkoprávní vztahy.
• Drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, skleníky, bazény, kolny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně, včetně jejich integrace do staveb pro bydlení.
• Související pozemky dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství, parkovišť, pěších a cyklistických cest, vodní plochy, retenční nádrže.

Podmíněné přípustné využití:
• Výrobní služby, řemeslná a drobná ruční výroba v objektu rodinného domu.
• Zařízení občanského vybavení typu veřejné infrastruktury, služeb nezáležejících funkcí bydlení, např. zdravotní a sociální služby, hygienické služby a relaxační zařízení, zařízení pro sportovní a rekreační aktivity.
• místní obchodní zařízení o ploše do 200 m² včetně zázemí, stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m²,
• ubytovací zařízení typu menšího penzionu, sportovní a rekreační aktivity, kulturní zařízení /knihovna,
• zařízení požární ochrany.

Tato zařízení mohou být v samostatných objektech, dle podmínek v území, příp. integrovaná v polyfunkčních domech nebo realizovaná jako součást objektů bydlení.
• Činnosti, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství budou samozásobovacího charakteru.

Podmínka přípustnosti:
• činnosti provozované na těchto plochách musí být slučitelné s bydlením a s kvalitou prostředí pro bydlení, nesmí vyvolat zvýšení hluku,
• stavby pro rekreaci/rekreační chalupy musí splňovat podmínky pro rodinné domy dané právními předpisy a tímto územním plánem,
• podmíněné přípustné aktivity a stavby budou sloužit zejména obyvatelům daného sídla,
• domácí chov koní, ovcí, koz je přípustný za podmínky návaznosti ploch na volnou krajinu,
• rozsah podmíněné přípustných aktivit nesmí překročit objem hlavní obytné funkce,
• parkování vozidel pro uvedená zařízení a stavby bude součástí pozemku.

Nepřípustné využití:
• Výstavba řadových domků, bytových domů.
• Výstavba na pozemcích přímo sousedících s památkově chráněným areálem objektů polygonálního dvora ve Lhočicích.
• Všechny druhy výrobních a skladových činností a zařízení, které nesouvisí s hlavním přípustným či podmíněně přípustným využitím.
• Zemědělská činnost, která svým rozsahem přesahuje stanovené podmínky a blíží se využitím výroby zemědělské (VZ).

Podmínky prostorového uspořádání:
• Určujícím typem zástavby jsou původní venkovské přízemní, max. dvoupodlažní obytné objekty s podkrovím, v zahradách.
• Nové objekty zastavitelných ploch a objekty dostavby proluk musí v území respektovat plochy a stavby systému meliorací a řešit opatření k zabezpečení jejich funkčnosti.
• Z důvodu zachování identity venkovského sídla dbát na přiměřený hmotový rozsah umísťovaných nových staveb, příp. přestaveb, dle polohy v území, tj. půdorys, objem staveb, zastřešení přizpůsobit okolnínavazující zástavbě. Dodržovat uliční či stavební čáru v území, příp. způsob uspořádání objektů v lokalitě.
• Zachovat typickou a obvyklou plochu pozemků tj. min. velikost pro jednotlivá sídla, viz. kap. c. 2
• Zastavění ploch zachovat, jak je v místě obvyklé, zastavěná plocha hlavní stavbou max. 250 m².
• V plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie nebo regulačního plánu bude výšková hladina a struktura zástavby stanovena touto dokumentací.



architektonická a projekční kancelář

MR complet s.r.o.

tel: +420 722 428 960
email: info@zmenapozemku.cz
www.zmenapozemku.cz

Návrh změny územního plánu

projekt: Mnichovo Hradiště [536326]

kú: Veselá u Mnichova Hradiště [780502], parc. č. 264/1, 264/2, 264/3

investor:

výkres:

Situace navrhovaného funkčního využití

autor: Martin Raček

MR complet s.r.o., Příčná 1892/4, Praha 1, 110 00

číslo výkresu: ÚP02 *paré:* 1

datum: 05/2025

měřítko: 1:2000