

Územní studie
Lokalita: Na Kácku (Z-S4)
(město Sázava, katastrální území Sázava)

AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE

Obsah:

1. Seznam příloh dokumentace aktualizace územní studie lokality Na kácku (Z-S4)	2
2. Pořizovatel, rozsah, obsah, cíl a účel územní studie	2
3. Důvody aktualizace územní studie, rekapitulace předchozích řešení	3
4. Východiska řešení – širší vztahy	5
5. Závěr a rekapitulace předchozích řešení	9
6. Podmínky využití ploch BI dle ÚP Sázava	11

1. Seznam příloh dokumentace aktualizace územní studie lokality Na kácku (Z-S4)

Dokumentace územní studie je svázána do jednoho svazku s aparátem umožňující vložení do čtyřkroužkového bloku A3 s Územní studií šesti lokalit v Sázavě z března 2019 a obsahuje:

- Textová část (na formátu A4)
- Výkres širších vztahů – výřez ÚP Sázavy - úplné znění po změně č.3 (součást textové části)
- 1 : 1500 Výkres urbanisticko – dopravního řešení, regulace a parcelace
- 1 : 2000 Koordinační výkres - stávající technická infrastruktura – energetika, spoje
- 1 : 2000 Koordinační výkres - stávající technická infrastruktura – vodohospodářské systémy
- legenda výkresů - Urbanisticko – dopravní řešení, regulace a parcelace / Koordinační výkres - stávající technická infrastruktura – energetika, spoje / Koordinační výkres - stávající technická infrastruktura – vodohospodářské systémy

2. Pořizovatel, rozsah, obsah, cíl a účel územní studie

Pořizovatel územní studie:

Městský úřad Sázava, Náměstí Voskovce a Wericha, čp. 356, 285 06 Sázava

Kvalifikovaná osoba pořizovatele:

Jiří Veselý – úředník splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Rozsah, obsah, cíl a účel územní studie:

Rozsah řešení územní studie je dán vymezením zastavitelné plochy Z-S4, určené pro bydlení individuální (BI) se zohledněním nutnosti zajistit návaznosti urbanistického řešení na plochu územní rezervy R-S1.

Účelem územní studie je zpřesnění řešení územního plánu především v oblasti dopravně urbanistických a technicko organizačních aspektů rozvoje. Bude provedena základní regulace uspořádání území, spočívající v rozčlenění rozvojového prostoru na :

- 1/ veřejné urbanizované plochy – tedy uliční prostory, veřejná prostranství a plochy zeleně
- 2/ neveřejné urbanizované plochy - bloky zástavby určené k výstavbě bydlení

Cílem a účelem pořízení územní studie je dále stanovení podrobné koordinace a regulace zastavitelné plochy Z-S4 pro potřeby rozhodování v území bylo zejména:

- stanovení etapizace využití plochy
- návrh parcelace a podmínek umístění RD
- prověření možností umístění dopravní infrastruktury v řešeném území a její napojení na stávající dopravní síť
- stanovení parametrů komunikací a veřejných prostorů vzhledem k budoucímu provozu
- součástí územní studie nebude návrh řešení technické infrastruktury. Urbanistické řešení - studie musí respektovat gravitační podmínky související s likvidací splaškových a srážkových vod (pozn.: vsakování dešťových vod bude řešeno pouze na vlastním stavebním pozemku rodinných domů)

- v souladu s řešením územního plánu a požadavky §7/2 vyhlášky 501/2006 Sb. budou navrženy plochy veřejných prostranství mimo pozemní komunikace – tedy parky a odpočivné prostory a plochy pro umístění dětských hřišť.

Řešení bude založeno na:

- respektování limitů využití území
- ochraně a rozvoji urbanisticky cenných prostranství a lokalit
- ochraně architektonicky cenných budov
- respektování cílů ochrany uvedených hodnot, kterými jsou: zachovat a smysluplně rozvíjet historický odkaz, využít hodnoty pro zlepšení obrazu města a kvality jeho prostor, zatraktivnit město jak pro bydlící obyvatelstvo, tak i pro návštěvníky

3. Důvody aktualizace územní studie, rekapitulace předchozích řešení

Územní plán Sázavy, vydaný zastupitelstvem města dne 1.10. 2014, vymezil plochu Z-S4 jako plochu určenou pro bydlení individuální (BI), avšak její využití podmínil pořízením územní studie. Územní studie lokality Na Kácku (dále též ÚS) byla vypracována v roce 2019 a následně vložena do evidence územně plánovací činnosti.

V souvislosti s pořízením změny č.3 vyvstala potřeba aktualizace Územní studie lokality Na Kácku. Usnesení zastupitelstva města Sázavy č. 383/16/19/1/2021 o rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny č.3 územního plánu zkráceným postupem a usnesení zastupitelstva města Sázavy č. 383/16/19/2/2021 o rozhodnutí zastupitelstva o pořízení aktualizace územní studie lokality „Na Kácku“ (plocha Z-S4) byly základním důvodem pro aktualizaci územní studie lokality Na Kácku.

Obsahem změny č.3 ÚP Sázavy byla dílčí změna 3/1, která se týkala rozšíření zastavitelné plochy Z-S4 na úkor plochy územní rezervy R-S1 a dále nepodstatné změny označené, které vyplynuly z aktualizace zastavěného území či z výměny mapového podkladu. Dílčí změna 3/1 spočívající v rozšíření zastavitelné plochy Z-S4 na úkor plochy územní rezervy R-S1 se dotýkala řešeného území původní územní studie a proto vyvolala a byla souběžně koordinována s aktualizací územní studie lokality Na Kácku (plocha Z-S4) tak, aby řešení změny č. 3 územního plánu i řešení územní studie byly ve vzájemném souladu.

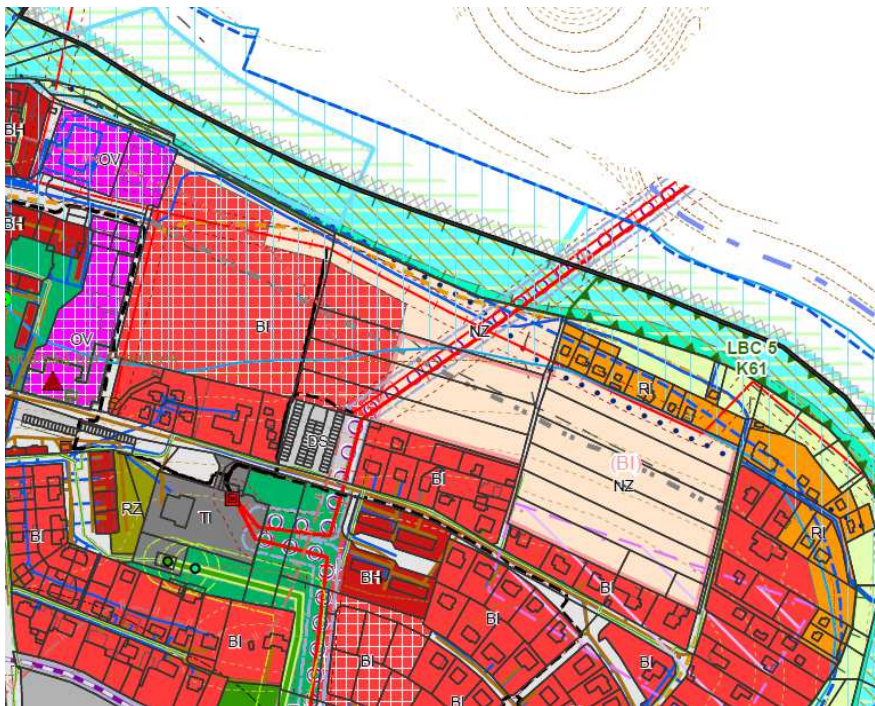
Potřeba zvětšení rozsahu vymezení zastavitelné plochy Z-S4 vyplynula a je odůvodněna následujícími skutečnostmi:

1/ V roce 2019 bylo dokončeno zpracování Územní studie lokality Na Kácku (plocha Z-S4) a záznam o této územní studii byl vložen do registru územně plánovací činnosti. V závěrech této územní studie je konstatováno, že „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření dotčených řešením této územní studie se doporučuje přehodnotit při nejbližší změně územního plánu s ohledem na urbanistické řešení navržené touto územní studií. Současně lze ve změně územního plánu rozšířit vymezení zastavitelné plochy Z-S4 tak, aby do ní byly zařazeny i pozemky související a dotčené parcelami B3, B4 a D2“. Pozemky související a dotčené parcelami B3, B4 a D2 jsou právě části pozemků přeřazené do zastavitelné plochy Z-S4 v rámci změny č.3 ÚP Sázava, což je viditelné na následujícím obrázku z původní podoby Územní studie lokality Na Kácku (plocha Z-S4).

Výkres urbanisticko - dopravního řešení, regulace a parcelace - 1 : 1 500 -



Vymezení plochy Z-S4 v původním územním plánu po prověření v územní studii z roku 2019 neumožňovalo vhodně koordinovat budoucí parcelaci s vedeními stávající technické infrastruktury, zejména vedením VN 110kV a jeho ochranným pásmem - viz následující obrázek z původního koordinačního výkresu před změnou č.3 územního plánu.



Proto bylo navrženo rozšíření zastavitelné plochy Z-S4 na celé uvedené pozemky, což umožní mnohem racionálnější koordinaci parcelace a vymezení veřejných prostranství (pro pozemní komunikace a veřejnou zeleň) s existujícími sítěmi technické infrastruktury a jejich ochrannými pásmy. Toto ilustruje řešení aktualizace Územní studie lokality Na Kácku (plocha Z-S4), které je prezentováno na následujícím obrázku (plochy parcel rodinných domů situované v zastavitelné ploše Z-S4 dle vymezení po změně č.3 ÚP Sázava jsou provedeny

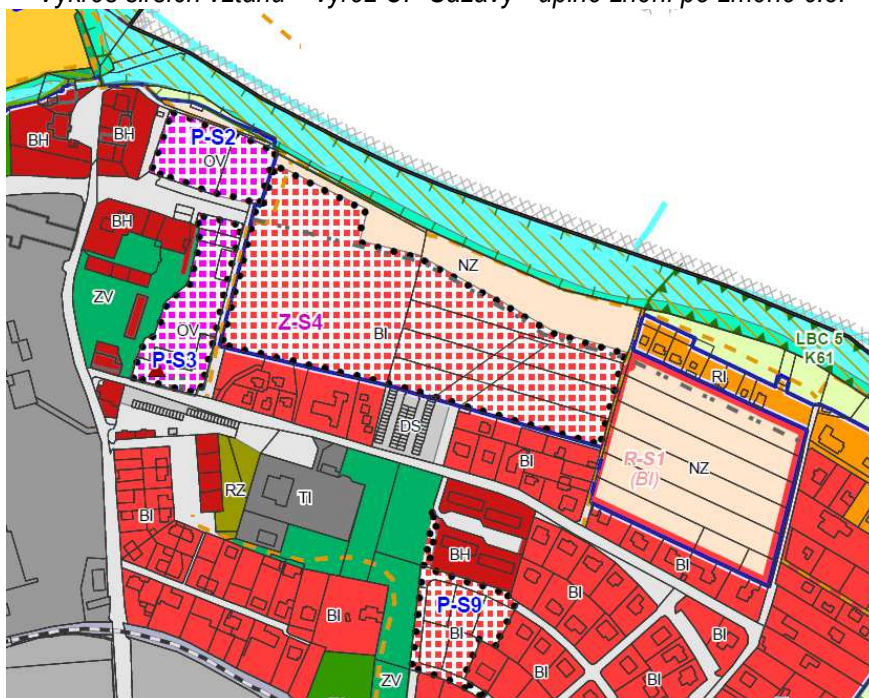
plným vybarvením, územní studie z důvodů průkazu reálnosti řešení řeší i parcelaci v plochách územní rezervy R-S1, tyto parcely jsou ovšem nezastavitelné a jsou proto překryty a značeny bílou diagonální šrafou):



4. Východiska řešení – širší vztahy

Rozsah řešení územní studie je dán vymezením zastavitelné plochy Z-S4, určené pro bydlení individuální (BI) se zohledněním nutnosti zajistit návaznost urbanistického řešení na plochu územní rezervy R-S1. Východiska řešení urbanistické koncepce jsou dané koncepcí vymezení ploch s rozdílným způsobem využití dle územního plánu Sázavy. Širší vztahy jsou patrné z následujícího obrázku.

Výkres širších vztahů – výřez ÚP Sázavy - úplné znění po změně č.3:



5. Návrh koncepce řešení

Kapacitní a plošné údaje navržené parcelace a etapizace (výměry uvedeny v m²):

pozn. do uváděných výměr stavebních bloků jsou zahrnuty pouze výměry parcel pozemků rodinných domů, nikoli plochy veřejných prostranství

<u>blok</u>	<u>rozloha celkem m²</u>	<u>počet parcel</u>	<u>min. rozloha parcely</u>	<u>max. rozloha parcely</u>	<u>prům. rozloha parcely</u>	<u>etapa</u>
A	6866	5	1352	1385	1373	neurčena
B	5390	5	1066	1101	1078	neurčena
C	6629	4	1285	2012	1657	neurčena
D	6954	3	1769	2849	2318	neurčena
celkem	25839	17	1066	2849	1520	neurčena

Urbanistická koncepce vč. návrhu parcelace:

Navržená parcelace je podřízena existencí limitů využití území (různorodá ochranná a bezpečnostní pásma technické infrastruktury, záplavové území) a dále snahou o racionální dopravní obsluhu. Na východní okraj řešeného území navazuje plocha územních rezervy R-S1 pro bydlení, která byla pracovním rovněž řešena. Parcely v ploše územních rezervy R-S1 jsou označeny překryvnou bílou šrafou a nejsou zahrnuty do výše uvedené kapacitní a plošné bilance (parcelace a dopravní řešení v plochách územní rezervy R-S1 byla v rámci této územní studie provedena z důvodů prokázání racionální návaznosti řešení zastavitelných ploch na plochy územní rezervy). V této souvislosti uvádíme, že umístování rodinných domů v ploše územní rezervy R-S1 je podmíněno změnou územního plánu a přeřazením ploch územní rezervy do ploch zastavitelných.

Výměry parcel jsou orientační a nezávazné a v dalších stupních projektové přípravy mohou být upraveny v závislosti na zpřesnění či modifikaci řešení. Velikost (výměra) pozemků pro výstavbu rodinných domů je v plochách změn územním plánem doporučena určena v rozmezí výměr 800 - 1200 m². Územní plán připouští odchýlení od uvedených hodnot v případě takových podmínek v území, které neumožňují jejich dodržení, což se týká zejména bloků tvořených parcelami C1až C4 a D1 až D3. V těchto blocích je urbanistické řešení a možnost parcelace výrazně omezena a ovlivněna stávajícími ochrannými pásmy vzdušných vedení VN 22 kV a VVN 110 kV.

Navržené hranice parcel v blocích A až D, které nesousedí s veřejnými prostranstvími (zpravidla uličními prostory) a jsou uvnitř jednotlivých bloků pro pozemky rodinných domů, nejsou závazné. Vnitřní parcelace v těchto blocích může být vymezena v jiné poloze, než je provedeno ve studii za předpokladů, že úprava parcelace je taková, že veškeré parcely v dotčeném bloku budou navrženy racionálně a v souladu s podmínkami využití dotčené plochy.

Řešení územní studie je invariantní a není navržena etapizace.

Koncepce dopravního řešení:

Využití území pro zástavbu je podmíněno vybudováním sítě nových pozemních komunikací, které jsou navrženy tak, aby navazovaly na existující dopravní přístupy do území. Studie řeší koncepci návrhu dopravního řešení i v navazujícím území územní rezervy pro bydlení R-S1.

Vymezení ploch pro pozemní komunikace a veřejná prostranství má koncepční a nikoli závazný charakter a lze jej upravit. Zejména vnitřní funkční uspořádání uličních prostorů a jejich dispoziční a šířkové parametry lze při následující projektové přípravě upravit a modifikovat dle požadavků dotčených orgánů či jiných subjektů.

Předpoklady řešení technické infrastruktury:

Urbanistické řešení předpokládá vybudování uličních sítí technické infrastruktury a napojení navržených pozemků rodinných domů na stávající technickou infrastrukturu.

Požadavky §7/2 vyhlášky 501/2006 Sb. - plochy souvisejících veřejných prostranství mimo pozemní komunikace (parky a odpočivné prostory a plochy pro umístění dětských hřišť):

Vzhledem k charakteru řešeného území, které je poměrně značně omezeno existencí ochranných a bezpečnostních pásem technické infrastruktury, jsou veřejná prostranství navržena tak, aby využívala plochy s limity využití území – zejména plochy v ochranných pásmech nadzemního vedení VN a VVN.

Další významné veřejná prostranství je situováno mezi navrženou severní komunikací a blokem parcel A1 až A5. Požadavek §7/2 vyhlášky 501/2006 Sb. vymezit pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení plochy veřejného prostranství o výměře 1000 m² je splněn z bohatou rezervou (na 3,4 ha celkové rozlohy zastavitelných ploch dle studie má podle §7/2 vyhlášky 501/2006 Sb. připadat 1700 m² souvisejících ploch veřejného prostranství, přičemž výměra těchto ploch dle územní studie činí 2263 m² (a to bez započtení několika plošek o malé rozloze).

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt:

Pro stavby rodinných domů v rozvojových plochách Z-S4 není uložena podmínka, že architektonickou část projektové dokumentace může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Limity využití území:

Řešené území je omezeno ochrannými pásmy vzdušných vedení VN 22 kV a VVN 110 kV. Omezení zásadně předurčuje urbanistické řešení, parcelace je navržena s ohledem na polohu ochranných pásem.

Severní část řešeného území leží v záplavovém území řeky Sázavy Q100, výstavba je proto navržena tak, aby nedošlo k podstatné redukci záplavového území, severní část řešeného území je proto zachována jako nezastavitelná. Severní části pozemků pro rodinné domy v bloku parcel A1 až A5 a západní část parcely C1 budou nezastavitelné a umožní rozliv při povodních. Jižní část pozemků v bloku parcel A1 až A5 a na západní část parcely C1 bude mít terén upraven tak, aby rodinné domy byly nad úroveň záplavového území.

Tato koncepce řešení územní studie s důrazem na řešení vodohospodářské části (protipovodňové ochrany), spočívající v tom, že severní část pozemků pro RD v západní části plochy Z-S4, které se nacházejí v Q100 budou řešeny jako území s možností rozlivu povodně a v jižní části těchto pozemků budou plochy pro výstavbu RD a případně i pro navýšení terénu nad úroveň Q100 při současném snížení terénu v zaplavované severní části zahrad tak, aby nebylo snižován objem rozlivu při povodni byla dne 21.3.2022 konzultována s panem Sedláčkem (pracoviště Povodí Sázavy v Sázavě). Pan Sedláček nezpochybnil tuto koncepci a uvedl, že výstavba protipovodňového opatření dle VPS VK12a (např. výstavba hráze podél řeky) je záměrem dlouhodobým a uvedené řešení je teoreticky možné i bez uvedeného opatření dle VPS. V této souvislosti zmínil potřebu řešit oplocení tak, aby negativně neovlivnilo průtok vody.

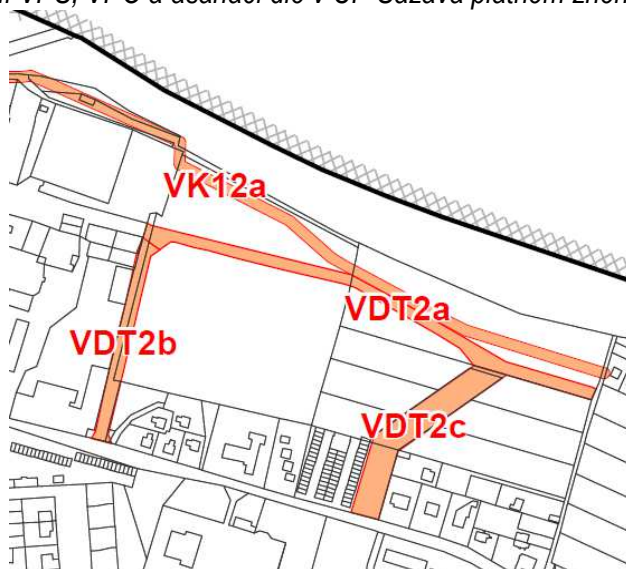
Veřejně prospěšné stavby (VPS), opatření (VPO) a asanace:

Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace jsou (v řešeném území územní studie) jsou územním plánem v platném znění po změně č. 3 vymezeny takto:

- 1/ severní části řešeného území ÚS se dotýká VPS – VK12a – stavba protipovodňové ochrany
- 2/ vymezení VPS VDT2a, VDT2b a VDT2c odpovídá vymezení uličních prostorů v aktualizaci územní studie

Vymezení VPS v územním plánu je v souladu s řešením územní studie.

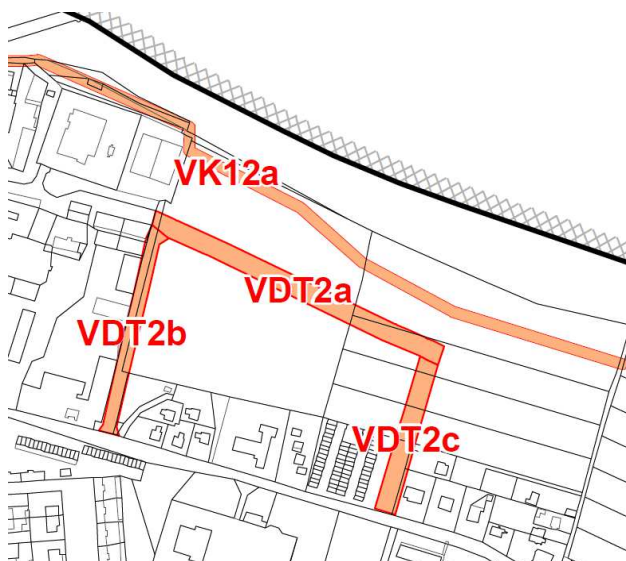
Obr.: vymezení VPS, VPO a asanací dle v ÚP Sázava platném znění po změně č. 3



Poznámka k vymezení VPS před změnou č.3 a aktualizací územní studie:

V závěrech územní studie lokality Na Kácku z roku 2019 bylo konstatováno, že „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření dotčených řešením této územní studie se doporučuje přehodnotit při nejbližší změně územního plánu s ohledem na urbanistické řešení navržené touto územní studií. Současně lze ve změně územního plánu rozšířit vymezení zastavitelné plochy Z-S4 tak, aby do ní byly zařazeny i pozemky související a dotčené parcelami B3, B4 a D2“.

Toto doporučení bylo změnou č.3 územního plánu a aktualizací územní studie naplněno a pro informaci je původní řešení vymezení VPS v územním plánu před změnou č.3 a aktualizací územní studie uvedeno na následujícím obrázku:



5. Závěr a rekapitulace předchozích řešení

Závěr:

Využití území pro zástavbu v záplavovém území Q100 řeky Sázavy (kde leží severní část řešeného území území studie) je podmíněno vybudováním protipovodňových opatření. Výstavba je proto navržena tak, aby nedošlo k podstatné redukci záplavového území, severní část řešeného území je proto zachována jako nezastavitelná a severní části pozemků pro rodinné domy v bloku parcel A1 až A5 a západní část parcely C1 budou nezastavitelné (zahrady) a umožní rozliv při povodních. Jižní část pozemků v bloku parcel A1 až A5 a na západní část parcely C1 budou mít terén upraven tak, aby rodinné domy byly nad úroveň záplavového území. V další fázi projektové přípravy výstavby rodinných domů je třeba dále propracovat a prověřit tuto výše uvedenou koncepci vodohospodářského řešení, vč. prověření možnosti realizace této koncepce před výstavbou protipovodňového opatření dle VPS VK12a (např. výstavba hráze podél řeky).

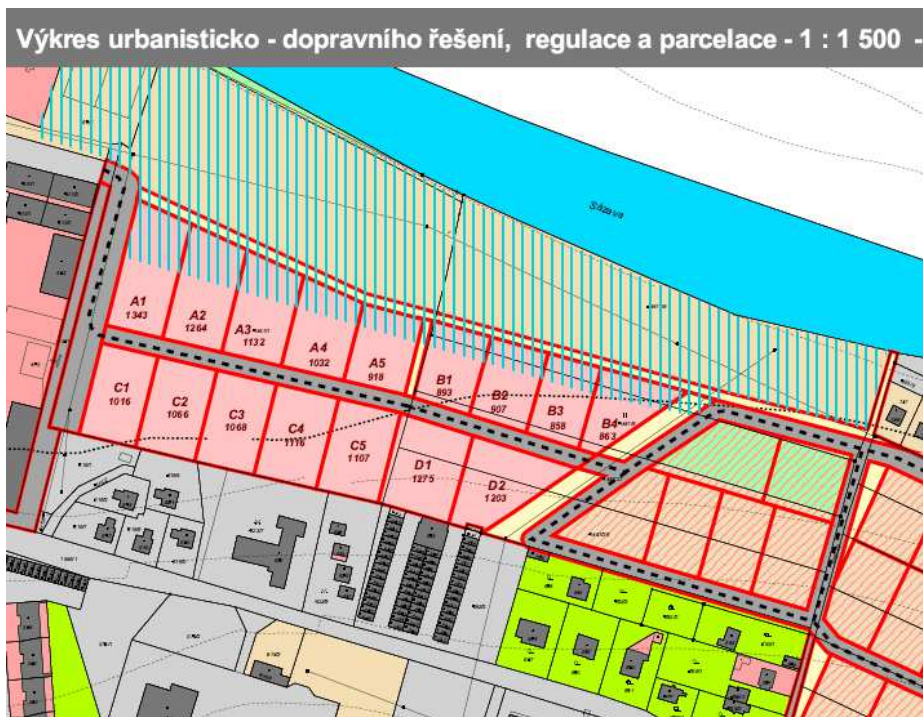
Rekapitulace předchozích vyřazených řešení :

1/ V rámci řešení územní studie v roce 2018 bylo prověřeno a posléze vyřazeno řešení parcelace s totálním zastavěním lokality a to s ohledem na zajištění dostatku ploch pro rozliv případné povodně tak, aby nedošlo ke zhoršení průtokových poměrů v navazujícím území vlivem přílišného omezení rozlivu povodně. Toto původní řešení je patrné z obrázku níže:



Obr.: pracovní řešení ÚS - 2018

2/ V roce 2019 bylo dokončeno zpracování Územní studie lokality Na Kácku (plocha Z-S4) a záznam o této územní studii byl vložen do registru územně plánovací činnosti. V závěrech této územní studie bylo konstatováno, že „vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření dotčených řešením této územní studie se doporučuje přehodnotit při nejbližší změně územního plánu s ohledem na urbanistické řešení navržené touto územní studií. Současně lze ve změně územního plánu rozšířit vymezení zastavitelné plochy Z-S4 tak, aby do ní byly zařazeny i pozemky související a dotčené parcelami B3, B4 a D2“. Pozemky související a dotčené parcelami B3, B4 a D2 jsou právě části pozemků přefazované do zastavitelné plochy Z-S4 v rámci změny č.3 ÚP Sázava, což je viditelné na následujícím obrázku z původní podoby Územní studie lokality Na Kácku (plocha Z-S4).



Obr.: řešení ÚS – 2019

3/ Vymezení plochy Z-S4 v původním územním plánu po prověření v územní studii z roku 2019 neumožňovalo vhodně koordinovat budoucí parcelaci s vedeními stávající technické infrastruktury, zejména vedením VN 110 kV a jeho ochranným pásmem. Proto bylo navrženo rozšíření zastavitelné plochy Z-S4 na celé uvedené pozemky, což umožnilo mnohem racionálnější koordinaci parcelace a vymezení veřejných prostranství s existujícími sítěmi technické infrastruktury a jejich ochrannými pásmy. Toto ilustruje řešení aktualizace Územní studie lokality Na Kácku (plocha Z-S4), které je prezentováno na následujícím obrázku, který dokumentuje finální stav aktualizace Územní studie lokality Na Kácku po úpravě dispozice řešení veřejných prostranství a pozemních komunikací v prostoru pod nadzemním vedením VN na základě jednání investora s ČEZ, a.s. mezi bloky parcel C1-C4 a D1-D3.



Obr.: řešení aktualizace územní studie – 2023

6. Podmínky využití ploch BI dle ÚP Sázava

Podmínky využití ploch BI:

Územním plánem navržené podmínky využití řešených ploch jsou uvedeny v následující tabulce:

BI - bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)
Hlavní využití (převažující způsob využití):
■ plochy pro individuální formy bydlení v rodinných domech městského charakteru a forem
Přípustné využití:
■ pozemky rodinných domů
■ pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství
■ pozemky souvisejícího občanského vybavení (dále i OV), pokud vyhovují podmínkám uvedeným v podmíněně přípustném využití, kromě využití specifikovaného dále jako nepřípustné
■ stavby a zařízení zahrádek (zahrádkové osady, zahradní domky)
Nepřípustné využití:
■ stavby pro chovatelství
■ pozemky bytových domů;
■ stavby pro veřejné ubytování a ubytovací služby, zejména hotely, motely, penziony a kempy
■ stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohody bydlení či rekreace a nejsou slučitelné s obytným územím
■ pozemky občanského vybavení nepřiměřeného rozsahu – zejména pozemky pro budovy obchodního prodeje o celkové výměře dotčených a provozně souvisejících pozemků větší než 1000 m ²
Podmíněně přípustné využití: (kdy podmínka jsou stanoveny obecně pro celé řešené území a uvedeny v jednotlivých řádcích za pomlčkou)
■ pozemky staveb pro rodinnou rekreaci – pouze stávající
■ otevřená hřiště a sportovní plochy – pouze související, které slouží potřebám obyvatel ve vymezené ploše
■ související pozemky staveb a zařízení OV pro veřejnou infrastrukturu – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území
■ plochy nerušící výroby a služeb – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území
■ novostavby a stavební úpravy pro stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, jídelny, hostince, vinárny, kavárny – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území
■ ostatní občanské vybavení komerčního charakteru – pouze nerušící, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území

Podmíněně přípustné využití : (kdy podmínka je lokálně omezena či určena v konkrétní rozvojové ploše)
<ul style="list-style-type: none"> ■ plochy v rozvojovém území Na Beletínu SV Z-ČB 8, 9; P-ČB 7, 8, 9 - minimální velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů činí 3000 m². U uvedených rozvojových ploch je požadována nízkopodlažní zástavba, která naváže na charakter tradiční zástavby se šikmými střechami. Vhodné jsou větší zahrady, případně zeleň v rámci uličních a menších veřejných prostorů.
<ul style="list-style-type: none"> ■ plocha v rozvojovém území Na Beletínu SV Z-ČB 7 - minimální velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů činí 1500 m²
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu - výšková regulace zástavby:
<ul style="list-style-type: none"> ■ v plochách změn v nezastavěném území je maximální limit podlažnosti = 1 + 1 (jedno nadzemní podlaží a jedno podkroví či ustupující podlaží)
<ul style="list-style-type: none"> ■ v plochách v zastavěném území je podlažnost určená urbanistickým kontextem dle okolní zástavby a nad jeho rámec není přípustné ji zvyšovat
<ul style="list-style-type: none"> ■ poměr výměry vsakování schopné části pozemku k celkové výměře pozemku musí činit nejméně 0,4
<ul style="list-style-type: none"> ■ velikost pozemků pro výstavbu rodinných domů je v plochách změn doporučena určena v rozmezí výměr 800 - 1200 m², není-li určeno jinak podmínkami v konkrétní rozvojové ploše. Odchýlení od uvedených hodnot je možné v případě takových podmínek v území, které neumožňují jejich dodržení