

7.7. Plochy smíšené výrobní (VS)

7.7.1. Hlavní využití:

- a) pozemky staveb a zařízení pro nerušivou výrobu a nerušivé služby, včetně skladů potřebných pro jejich provozování, s důrazem na čisté inovační technologie;
- b) pozemky staveb a zařízení pro administrativu a strategické služby, včetně technologických center;
- c) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství na plochách č. 0549, 0560, 0712, 0737, 0738, 0834, 0857, 0964, 0965, 0966;
- d) pozemky staveb a zařízení pro truck centra na ploše č. 0710.

7.7.2. Přípustné využití, přičemž pozemky, stavby a zařízení uvedené níže neznemožní plnohodnotné hlavní využití dané plochy:

- a) pozemky, stavby a zařízení pro vzdělávání, vědu a výzkum;
- b) pozemky, stavby a zařízení související technické infrastruktury;
- c) stavby a zařízení pro maloobchod integrované do výrobních objektů či areálů;
- d) stavby a zařízení technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí technické infrastruktury;
- e) pozemky, stavby a zařízení pro bydlení správců budov či areálů;
- f) stavby pro pohotovostní ubytování pracovníků;
- g) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;
- h) pozemky staveb a zařízení pro fotovoltaické elektrárny na plochách č. 0718, 1022;
- i) oplocení pozemků, které neomezí průchodnost územím.
- j) pozemky doprovodné a další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES) a pozemky vodních toků a ploch včetně protierozních, protipovodňových a retenčních opatření.

7.7.3. Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz bod 3.3.) a jejich provoz nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytných lokalitách:

- a) pozemky, stavby a zařízení související dopravní infrastruktury;
- b) pozemky parků a další veřejné zeleně;
- c) pozemky staveb a zařízení pro rušivou výrobu a potenciálně rušivé služby;
- d) pozemky staveb a zařízení pro občanské vybavení, zejména služby, včetně skladů nezbytných pro jejich provozování, to vše v kapacitě úměrné potenciálu daného území;
- e) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství;
- f) pozemky stavebních dvorů;
- g) pozemky staveb a zařízení pro údržbu pozemních komunikací;
- h) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, včetně staveb pro jejich reklamu a dalších staveb pro služby motoristům;
- i) pozemky staveb a zařízení pro maloobchod, přičemž venkovní parkování bude vybaveno rastrem vzrostlé zeleně (splnění podmínek bude prokázáno územní studií s důrazem na dopravní obslužnost);
- j) třídištní odpady, recyklace, obalovny;
- k) stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci jako stavby dočasné;

- l) firemní, muzejní a multimediální expozice (i s možností samostatných objektů) a související vybavenost pro provozovatele a návštěvníky v souvislosti s hlavním využitím;
- m) pozemky, stavby a zařízení pro parkování pro vozidla skupiny 1, 2 a 3 určené pro přímou obsluhu stavby nebo území, provozní a manipulační plochy určené pro přímou obsluhu staveb.

7.7.4. Nepřípustné využití:

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
- b) pozemky rodinných nebo bytových domů vyjma pozemků, staveb a zařízení pro bydlení správců budov či areálů;

7.7.5. Podmínky prostorového uspořádání:

- a) **ve stabilizovaných plochách:**
 - stavby na pozemcích (dostavby proluk, přístavby a nástavby) budou odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (tj. budou respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu zástavby apod.) a jejich výška bude maximálně o 1 typické nadzemní podlaží vyšší než převažující zástavba území není-li v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) stanoveno jinak; v případě nelze-li převažující charakter a strukturu zástavby odvodit v dané ploše, přihlíží se k plochám okolním; obdobně se postupuje i při stanovení maximální výšky zástavby; jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií;
 - v případě demolice tří a více objemově průměrných objektů v dané ploše nebo na pozemku větším než 5 000 m² je nutné novou zástavbu ověřit územní studií, pokud se nejedná o obnovu původního prostorového uspořádání;
- b) **v přestavbových a zastavitelných plochách:**
 - minimální podíl zeleně na rostlém terénu je případně stanoven v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
 - ostatní podmínky prostorového uspořádání ploch jsou stanoveny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch); jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií;
 - rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se umísťují pod zem pokud je to technicky možné;