

M Ě S T O P L U M L O V
79803 Plumlov, Rudé armády 302,

tel.: 582/393217, fax: 582/393385, e-mail: podatelna@mestoplumlov.cz

Sp.zn.: Výst. 02503/07/1
Č.j.: 03570/07
Vyřizuje: Miloslava Přikrylová

Plumlov, dne 20.12.2007

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1 /2007

Regulační plán Plumlov U boží muky

Zastupitelstvo města Plumlov jako věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6, odst.5, písm.d) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 61 stavebního zákona, na svém zasedání dne 19.12.2007

vydává

ve smyslu ustanovení § 69 stavebního zákona a v souladu s § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., (dále správní řád)

opatření obecné povahy č. 1 /2007
- Regulační plán Plumlov U boží muky,

o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením č. 23/2005, z 23. zasedání Zastupitelstva města Plumlov, konaného dne 22.6.2005.

Souborné stanovisko ke konceptu řešení regulačního plánu Plumlov – U boží muky bylo schváleno Zastupitelstvem města Plumlova dne 27. 12. 2006.

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Plocha je vymezena ve východní části katastrálního území Plumlova na okraji zastavěného území města. Západní hranice je tvořena Bezručovou ulicí, jižní oplocením zahrad a sadů. Východní hranici řešené plochy tvoří silnice II třídy č. 377, jež území dělí od navržené plochy pro sport a rekreaci na břehu údolní nádrže. Severní hranice je vymezena pozemky zahrádkářské osady a provizorní příjezdovou komunikací k ní. Rozsah je dokumentován zaměřením řešeného území.

2. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Nově se vymezují tyto funkční plochy:

11.1.1 BYDLENÍ B

CHARAKTERISTIKA

Obytné území zahrnuje činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením.

NÁVRH

Navrženo je využití řešeného území pro bydlení v rodinných domech.

Podmínky pro využití zastavitelných ploch:

Přípustné a obvyklé jsou plochy pro bydlení, zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení – sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území (maloobchod do 200 m², stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení).

Podmíněně přípustné činnosti jsou činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, chovatelské a pěstitelské, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti a zařízení výrobních služeb.

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které svou zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení.

Další podmínky pro využití zastavitelných ploch:

- respektovat stavební čáry a stavební hranici dle grafické přílohy č. 1 Hlavní výkres
- nová bytová zástavba v ploše 1.01-B bude ve výškové hladině max. 1 nadzemní podlaží, střecha sedlová nebo valbová o mírném sklonu
- nová bytová zástavba v ploše 1.02-B bude ve výškové hladině max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, střecha sedlová nebo valbová
- u rodinných domů bude navržena minimálně 1 garáž/byt
- v obytné zóně bude realizována dopravně zklidněná komunikace

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

B individuální bydlení v nízkopodlažních objektech – rodinných domcích, obklopené soukromou zelení

11.1.2 Občanské vybavení O**CHARAKTERISTIKA**

Území občanské vybavenosti je určeno k uskutečňování činností a zařízení poskytujících některé vybrané služby, zejména maloobchodní zařízení do 800 m² prodejní plochy, služby zdravotnické, vzdělávací, kulturní, sociální péče, a to zejména v uzavřených areálech.

NÁVRH

Navrženo je umístění penzionu – ubytování se stravováním jakožto zázemí pro rekreační oblast Plumlovská přehrada i město.

Podlažnost je 2 NP + podkroví s možností ubytování, přípustné je podzemní podlaží, využitě např. pro parkování hostů.

Předpokládaná kapacita je cca 24 – 30 lůžek a cca 45 míst u stolu v restauraci. Přípustná je letní terasa i případná zimní zahrada.

Podmínky pro využití zastavitelných ploch:

Přípustné a obvyklé jsou veřejná správa a administrativa, školství, kulturní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, sportovně rekreační zařízení, veřejné stravování a ubytování

Podmíněně přípustné jsou menší kapacity bydlení, nezávadné výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická a dopravní zařízení.

Nepřípustné jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení – čerpací stanice PH apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu občanského vybavení

PROSTOROVÉ REGULACE

- výšková hladina objektů max. 2 podlaží (výška římsy max. 6 m nad terénem)
- tvar střechy šikmý
- přípustné je využití podkroví pro ubytování hostů

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

OU plochy pro ubytování

11.1.3 Pozemky pro sídelní zeleň Z**CHARAKTERISTIKA**

Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství jsou území, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, musí být přístupny veřejnosti bez omezení. Mimo ploch veřejné zeleně, které plní funkci rekreační, případně kultovní, jsou tvořeny plochami ulic, náměstí a návsí.

NÁVRH

Navrženo je využití části řešeného území pro zřízení parkové plochy 1.06-ZP – zatravněné s výsadbou stromů a keřů. Její součástí je navržena zděná trafostanice.

Ve druhé etapě při realizaci penzionu a objektů přístupných ze silnice II/377 bude upravena parková plocha 2.06-ZP – zatravněná plocha s výsadbou stromů a keřů, zčásti s izolační funkcí.

Podmínky pro využití zastavitelných ploch:

Přípustné a obvyklé využití území zahrnuje plochy veřejného prostranství pro uložení inženýrských sítí a pohyb obyvatel a plochy veřejné zeleně pro rekreaci obyvatel.

Podmíněně přípustná je výstavba nezbytné technické vybavenosti, drobných staveb, vodních prvků a zpevněných ploch

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a rovněž jakákoliv výstavba, kromě výše uvedených případů.

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

ZP pozemky pro veřejnou zeleň

11.1.4 Obsluha území a technická infrastruktura**CHARAKTERISTIKA**

Pozemky jsou určeny k umístění staveb a zařízení, které slouží pro zařízení dopravní a technické vybavenosti. Stavby a zařízení pro obsluhu území lze umístit ve všech plochách, ve kterých se stavby tohoto druhu připouští nebo výjimečně připouští nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

STAV**DOPRAVA**

Řešené území je dopravně obsluhováno ze západu z Bezručovy ulice, z jihu účelovou úvozovou cestou. Východní hranice je tvořena silnicí II. třídy č. 377.

Severní hranice území je tvořena nezpevněnou příjezdnou cestou, obsluhující zahrádkářskou lokalitu Špičák.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Řešené území není obsluhováno technickou infrastrukturou.

Po západní hranici řešeného území je proveden rozvod pitné vody, středotlakého plynovodu a stoka jednotné kanalizace.

Řešeným územím prochází nadzemní vedení el. energie VN k trafostanici západně od řešené lokality.

Západním okrajem řešeného území prochází sdělovací kabel.

NÁVRH**DOPRAVA**

Navržen je dopravní i pěší systém obsluhy území veřejnými prostranstvími, vycházející z koncepce schváleného územního plánu města, tak, aby umožnil bezproblémovou obsluhu pozemků pro bydlení a občanské vybavení. Zároveň umožňuje uložení sítí technické infrastruktury.

3.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

Po východní hranici řešeného území je vedena stávající silnice II/377 Tišnov - Černá Hora - Prostějov, ze které jsou podle schváleného ÚPO napojeny čtyři objekty (komunikace „E“). Navrhovaná zástavba ostatní je napojena na stávající upravenou obslužnou komunikaci „A“ – ul. Bezručovu. Odpojení hlavní místní obslužné komunikace „B“ z ul. Bezručovy a stávajících komunikací je řešeno navrženou okružní křižovatkou- jako výhled mimo řešené území. Na komunikaci „B“ navazují místní komunikace ve funkční skupině D1 – zklidněné komunikace ve formě obytné zóny označené „C“ a „D“. Na vjezdech do „C“ a „D“ je navrženo opatření ke zklidnění dopravy ve formě rychlostního prahu. Komunikace „A“ a „D“ propojuje upravená účelová komunikace „G“ šířky 3 m, propojení komunikace „D“ se silnicí II/377 je navrženo samostatnou pěší stezkou „F“ šířky 3 m.

Obslužné místní komunikace „B“ a „E“ jsou navrženy jako MO2 10/6,5/30 ve funkční skupině C, navazující místní komunikace ve funkční skupině D1 - zklidněné ve formě obytné zóny oddělené rychlostním prahem jsou navrženy na rychlost 20 km/h, šířky 6 m, prostor pro pěší 1,5 a 2,0 m, minimální uliční prostor 10m. Tyto komunikace „D“ a „C“ mohou být případně řešeny také jako místní obslužné komunikace v kategorii MO2 10/6,5/20 ve funkční skupině C.

3.1.2 NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Pěší doprava je vedena ve stávající zástavbě a podél navrhovaných obslužných komunikací po chodnících podél komunikací. V navrhované obytné ulici je uvažováno vzhledem k nízkým

návrhovým rychlostem s integrací provozu v hlavním dopravním prostoru formou obytných ulic. Navržena je samostatná pěší stezka „F“, která propojí komunikaci „D“ se silnicí II/377.

3.1.3 STATICKÁ DOPRAVA

Odstavná a parkovací stání u nových staveb musí být řešena jako součást stavby nebo jako neoddělitelná část stavby a umístěna na pozemku stavby (dle ČSN 736110, 2006). V konkrétních případech lze požadavky na parkování dále upravit obecně závaznou vyhláškou, schválenou zastupitelstvem v souladu se zákonem o obcích. V zástavbě rodinnými domy je počítáno s jedním odstavným stáním na bytovou jednotku a krátkodobým parkováním na pozemku.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Navrženo je zásobování řešeného území vodou, plynem, elektrickou energií, sdělovacími kabely a veřejným osvětlením.

Odkanalizování je navrženo tlakovou kanalizací.

Dešťové vody jsou odvedeny dešťovou kanalizací přes odlučovač plovoucích látek se sedimentačním prostorem do Plumlovské nádrže.

3.2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

3.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

SOUČASNÝ STAV

Západního a jihozápadního okraje řešeného území se dotýká stávající vodovodní síť města – zaokruhané řady DN 80 a DN 100, na jihozápadní straně konec větve DN 100, na západní straně DN 80.

NÁVRH

Řešené území bude napojeno v souladu s návrhem územního plánu obce rozšířením stávající sítě o nové řady DN 80, napojené na stávající potrubí DN 80 a DN 100; navržené řady jsou zaokruhovány. Rozhodující pro dimenzi potrubí je potřeba pro případ požáru, tj. pro rodinné domy 4 l/s a DN 80.

3.2.1.2 ODKANALIZOVÁNÍ

SOUČASNÝ STAV

Jihozápadního okraje řešeného území se dotýká stávající jednotná kanalizace města.

NÁVRH

Odkanalizování řešeného území je částečně navrženo v souladu s návrhem územního plánu – oddílný systém.

Spláskové odpadní vody budou odvedeny do stávající kanalizace tlakovou kanalizací, která je navržena v celém řešeném území. Jednotlivé čerpací stanice budou součástí nemovitostí (případně může být společná pro více nemovitostí).

Dešťové vody nebudou zaústěny do stokové sítě města a budou v maximální míře kumulovány na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody z komunikací budou odvedeny povrchovými rigoly podél cest propustkem přes komunikaci a dále dešťovou kanalizací přes odlučovač plovoucích látek se sedimentačním prostorem do Plumlovské nádrže.

3.2.1.3 ENERGETIKA

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

SOUČASNÝ STAV

Do řešeného území zasahují STL plynovodní rozvody, které jsou využitelné pro napojení dalších odběratelů.

NÁVRH

Řešené území bude napojeno v souladu s územním plánem města rozšířením stávající sítě o nové rozvody.

3.2.1.4 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

SOUČASNÝ STAV

Řešeným územím prochází nadzemní vedení VN 22 kV zakončené sloupovou trafostanicí. Z této trafostanice jsou pak vyvedeny rozvody nízkého napětí pro současně zastavěné území.

NÁVRH

Je navržena demontáž stávajícího nadzemního vedení VN včetně sloupové trafostanice. Úsek určený k demontáži je patrný z grafické přílohy. Stávající sloupová trafostanice bude nahrazena kioskovou trafostanicí (ve stávajícím místě) se dvěma stroji do výkonu 630kVA. Stávající vývody NN ze sloupové trafostanice budou do ní přepojeny. Bude napojena VN kabelem, ze stávajícího nadzemního vedení VN.

Z trafostanice pak budou napojeny jednotlivé skříně pro podzemním kabelovým vedením NN.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Podzemní kabel veřejného osvětlení bude napojen na stávající rozvody a veden jednostranně v uličním prostoru.

3.2.1.5 TELEKOMUNIKACE A SPOJE

SOUČASNÝ STAV

Jihozápadním okrajem řešeného území prochází trasa dálkového telekomunikačního kabelu, v ulicích jsou položeny kabely místní sítě.

Nad řešeným územím prochází trasa radioreléového paprsku.

NÁVRH

Místní telekomunikační kabely jsou navrženy v souběhu s ostatním kabelovým vedením jednostranně v chodníku či zeleném pásu, s napojením na západním okraji území na stávající místní síť. Přesné místo napojení určí správce stávající sítě.

Podmínky pro využití zastavitelných ploch:

Přípustným funkčním využitím jsou činnosti, děje a zařízení dopravní a technické povahy pro obsluhu obytné zóny.

Nepřípustným funkčním využitím je zřizování zařízení dopravních služeb, parkování autobusů a nákladních automobilů, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na životní prostředí

Přípustné jsou činnosti a zařízení dopravní a technické povahy, pokud nenarušují prostředí nad přípustnou míru

Pro umístování odstavných a garážovacích ploch platí:

- přípustné jsou parkovací a odstavná stání a garáže osobních vozidel ve všech stavebních plochách, pokud není podrobnější ÚPD stanoveno jinak a je limitováno přípustným využitím území
- nepřípustná jsou kapacitní parkovací a odstavná stání a garáže v zóně bydlení

Nepřípustné jsou kapacitní zařízení dopravní a technické povahy v obytných zónách, v ostatních případech je nutno posoudit vhodnost zařízení z hlediska dopadů na prostředí.

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

v pozemcích pro dopravu

- UO** uliční prostory s obslužnou motorovou dopravou – obslužná komunikace, která je oddělená od pěšího provozu
- UZ** uliční prostory převážně sevřeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše neodděleně – Zklidněná komunikace (obytná ulice)
- UU** účelová komunikace (polní cesta)
- UP** pěší komunikace a stezky

v pozemcích pro sídelní zeleň

- TS** trafostanice

3. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

4.1 ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ

Řešené území je považováno za území archeologického zájmu s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění. Ve smyslu § 22 odst. 2 zákona je stavebník povinen již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu a

umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum

4.2 NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V řešeném území se nenachází objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, ani do něj nezasahují jejich ochranná pásma.

4.3 MÍSTNÍ PAMÁTKY

V řešeném území je možno jako místní památku označit boží muku v západní části řešeného území, po níž je lokalita nazvána.

V rámci výstavby rodinných domů, okružní křižovatky a následných terénních úprav je navrženo restaurování objektu a úpravy okolí - výsadba stromů a keřů atd.

4.4 OCHRANA PŘÍRODY A PŘÍRODNÍCH HODNOT

V řešeném území se nenachází zvláště chráněná území ani jeho ochranné pásmo, ani prvky obecné ochrany přírody.

4.5 OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM

V řešeném území nejsou vodoprávním úřadem stanovena záplavová území.

4.6 OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

V řešeném území se nenacházejí vodní zdroje.

4.7 NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA

Na řešeném území není evidován dobývací prostor, nebyla zde vyhodnocena výhradní ložiska nerostů, nebo jejich prognózní zdroje a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území, ani zde nejsou evidovány dobývací prostory.

Rovněž zde nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb.

4.8 BEZPEČNOSTNÍ A OCHRANNÁ PÁSMO

Při řešení regulačního plánu Plumlov U boží muky je třeba respektovat“

- OCHRANNÁ PÁSMO ENERGETICKÝCH DĚL A SPOJOVÉ TECHNIKY - zařízení pro výrobu elektřiny a rozvodná zařízení - § 19 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění:
- OCHRANNÁ PÁSMO PODZEMNÍCH TELEKOMUNIKAČNÍCH VEDENÍ - zákon č. 151/2000 Sb., v platném znění, ochranné pásmo 1,5 m na každou stranu
- OCHRANNÁ PÁSMO PLYNOVODŮ A JINÝCH PLYNOVÝCH ZAŘÍZENÍ - § 26 a § 27 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění a příslušná příloha:
ochranné pásmo STL a NTL plynovodu v zastavěném území 1 m
jiné plynovody a plynová zařízení v území nejsou
- OCHRANNÁ PÁSMO VODOVODNÍCH ŘADŮ A KANALIZAČNÍCH STOK - zákon o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., v platném znění:
pro potrubí o průměru do 500 mm včetně 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí

4.9 STAVEBNÍ UZÁVĚRA

V řešeném území není vyhlášena.

4. PODMÍNKY OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

11.2.1 plošné podmínky

STAVEBNÍ ČÁRA udává hranici plochy, určené k zastavění a plochu výstavby hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Před stavební čárou mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby. Stavební čáry jsou identifikovány souběhem s uličními čarami.

STAVEBNÍ HRANICE vymezuje, kam až je možno danou plochu zastavět. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.

ULIČNÍ ČÁRA odděluje pozemky veřejné od soukromých.

11.1.2 prostorové podmínky

Stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti minimálně 5 m od uliční čáry (viz.výkres č. 1). V Bezručově ulici je pro zachování výhledu navržena minimální vzdálenost stavební čáry 15 m. Vzdálenosti jsou vyznačeny v grafické části. Zástavba nesmí překročit stavební čáru směrem k uliční čáře, za umístění na stavební čáru se považuje pokud alespoň jeden bod půdorysu objektu leží na stavební čáře.

Stavební čára a stavební hranice vymezují zastavitelnou plochu pozemku pro hlavní objekt a garáž. Stavební hranice je rovnoběžná se stavební čarou a to ve vzdálenosti 17 m (v konkrétních případech individuálně) a je vyznačena v grafické části. Na okrajích (kratších stranách) dodržuje odstupy dle vyhlášky č. 137/1998 Sb.

VÝŠKA ZÁSTAVBY, objemy a tvary zástavby, TVAR STŘECH

VÝŠKA ZÁSTAVBY v případě, že je udána výška objektů, je udána v počtu plných nadzemních podlaží.

U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu. V případě bloku č 1.01-B je navržena přízemní zástavba se sedlovými střechami o malém sklonu (do 15^0) z důvodu zachování dálkových pohledů. U ostatních bloků není sklon střechy není předepsán. Přípustné je využití podkroví pro bydlení.

U objektu penzionu je navržena plocha pro objekt dvojpodlažní se sedlovou střechou s možností využití podkroví pro ubytování. Předpokládáno je využití podzemního podlaží pro parkování a vybavení objektu.

Výška hlavních sousedních objektů (situovaných na společnou hranici pozemku) se nesmí lišit o více než 1,5 m (půl podlaží). Do plného nadzemního podlaží se započítává podkroví v případě, když více než 3/4 podkroví (vztaheno na plochu pod ním ležícího podlaží) má výšku požadovanou pro obytné místnosti. Do plného podlaží se započítává podlaží v případě, když vystupuje více než 1,4 m nad úroveň průměrné výšky terénu 0,00 m.

SKLON STŘECHY šikmá

TVAR STŘECHY sedlová, s možností použití valby. Směr hlavního hřebene střechy je vyznačen v grafické části.

NADZEMNÍ PODLAŽNOST A MOŽNÉ VYUŽITÍ PODZEMÍ

Navrženy jsou přízemní objekty pro bydlení. Přípustné využití přízemí je pro bydlení a garážování vozidel.

FORMA ZÁSTAVĚNÍ, ODSUPY

Navržena je otevřená forma zástavby, objekty samostatně stojící s bočním odstupem.

U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 3,5 m od upraveného terénu.

USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROSTORU JE DÁNO ULIČNÍ ČAROU, KTERÁ ODDĚLUJE

- plochu s rozdílným způsobem využití od veřejného prostranství a prostor pro komunikaci a chodníky
- prostor pro uložení inženýrských sítí a pohotovostní odstavení vozidel

LIMITY ZÁSTAVBY – INTENZITA VYUŽITÍ PLOCH

INDEX ZÁSTAVĚNÍ POZEMKU IZP (koeficient) udává přípustný počet m^2 zastavěné plochy na m^2 pozemku.

UKAZATELE VYUŽITÍ POZEMKŮ

INDEX ZÁSTAVĚNÍ POZEMKU IZP je navržen pro plochy pro bydlení na 0,3.

PODMÍNKY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

obecné podmínky

Veškerá stavební činnost v řešeném území bude prováděna na základě projektové dokumentace.

Navržené objekty pro bydlení budou přízemní se sedlovou střechou, s možností použití valby.

Garáže v řešeném území jsou přípustné z kvalitních materiálů, např. s dřevěnými vraty, opatřené sedlovou střechou o větším sklonu.

PODMÍNKY PRO ÚPRAVU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A KOMUNIKACÍ

Vozovky a chodníky budou pokryty dlažbou.

PODMÍNKY PRO ÚPRAVU OPLOCENÍ

Přípustné oplocení je kamenná nebo cihelná omítaná zídka, prkenný nebo litinový plot. Nepřípustné je oplocení z plechových, eternitových a betonových prvků. Oplocení podél místní komunikace ulice Bezručova je přípustné pouze z prvků umožňujících zachování průhledu při zachování stávajícího rázu ulice Bezručova.

PODMÍNKY PRO ZEMNÍ PRÁCE

Řešené území je považováno za území archeologického zájmu s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění. Ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. v platném znění je stavebník povinen již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území není umístěn skladebný prvek územního systému ekologické stability.

5. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešením regulačního plánu nejsou dotčeny vymezené pozemky územního systému ekologické stability a jejich využití.

6. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

Při návrhu etapizace byl zohledněn i účelný postup vynětí zemědělského půdního fondu tak, aby nedocházelo k narušení organizace zemědělského půdního fondu, hydrologických a odtokových poměrů v území a zemědělských účelových komunikací. Etapizace výstavby vychází z řešení zástavby lokality a je rozdělena na 2 etapy.

Do 1. etapy výstavby je zařazena výstavba sítí technické infrastruktury včetně zděné trafostanice, chodníků a vozovky obslužné ulice v západní polovině řešeného území a výsadby parku. Navržena je výstavba 18 RD v lokalitě 1.01a 1.02.

Do 2. etapy výstavby je zařazena výstavba sítí technické infrastruktury a chodníků a pěšiny, vozovky a výsadba parku u silnice II/377 ve východní části řešeného území. Navržena je výstavba 14 RD v lokalitě 2.03 a penzion v lokalitě 2.02 OU.

PŘEHLED NAVRHOVANÉ VÝSTAVBY, ETAPIZACE				
etapa, identifikace	funkce	orientační počet objektů pro bydlení	maximální výška po římsu	poznámka
1.01-B	bydlení	12	3,5	19038 m ²
1.02-B	bydlení	6	3,5	13442 m ²
1.03-UO	obslužná ulice			
1.04-UZ	obytná ulice			
1.05-ZP	parková zeleň			včetně trafostanice
1.06-UU	účelová komunikace			
celkem 1 etapa		12		pozemky pro bydlení 32480 m² index zastavění pozemků = 0,30
2.01-B	bydlení	14	3,5	17816 m ²
2.02-OU	penzion	25 lůžek		
2.03-UZ	obytná ulice			
2.04-UO	obslužná ulice			
2.05-UP	pěší stezka			přístup k pláži
2.06-ZP	parková zeleň			
celkem 2. etapa		14		pozemky pro bydlení 17 816 m² index zastavění pozemků = 0,30
celkem 32 objektů pro bydlení, pozemky pro bydlení celkem 50296 m², průměrná velikost parcely 1572 m²				

7. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pro zkrácené stavební řízení nejsou nezpůsobilé žádné stavby.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

7.1 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Dle územního plánu obce jsou v řešeném území navrženy:

koridory pro dopravu

D3 místní komunikace k navrženým obytným plochám v trati U boží muky (56), parc. č. 429/1, 429/2, 489, 529, k.ú. Plumlov

D4 místní komunikace k navrženým obytným plochám v dolní části trati U boží muky (57), parc. č. 429/1, 462, 1570, k.ú. Plumlov

veřejně prospěšná technická vybavenost

Vodovod

V2 vodovod k navrženým plochám pro výstavbu ve východní části Plumlova

Kanalizace

K2 dokončení stokové sítě ve stávající zástavbě v Plumlově včetně lokalit návrhu

plyn

P1 plynovod k navrženým plochám pro výstavbu ve východní části Plumlova

Elektrická energie

VN2 přeložka a kabelizace nadzemního vedení VN ve východní části Plumlova, nová elektrická stanice

NÁVRH

Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy:

1.03-UO obslužná ulice v západní části řešeného území včetně chodníků a ostatních inženýrských sítí

1.04-UZ obytná ulice, uliční prostory, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše neodděleně ve střední části řešeného území včetně ostatních inženýrských sítí

2.03-UZ obytná ulice, uliční prostory, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše neodděleně v jihovýchodní části řešeného území včetně ostatních inženýrských sítí

2.04-UO obslužná ulice ve východní části řešeného území včetně chodníků a ostatních inženýrských sítí

2.05-UP pěší komunikace k pláži ve východní části řešeného území včetně ostatních inženýrských sítí

7.2 OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

V řešeném území se nenachází zařízení k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ani nejsou řešením regulačního plánu navrhována.

7.3 VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Nejsou vymezeny.

9. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Nejsou navrženy.

10. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

- Územní rozhodnutí o umístění staveb pro všechny rodinné domy včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu
- Územní rozhodnutí o umístění staveb pro penzion včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu
- Územní rozhodnutí o umístění staveb veřejné dopravní infrastruktury
- Územní rozhodnutí o umístění staveb veřejné technické infrastruktury
- Územní rozhodnutí o změně využití území, změně kultur z orné na zahradu, u ostatních pozemků z orné na ostatní plochu
- Územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

11. DRUH A ÚČEL UMÍSŤOVANÝCH STAVEB

Umísťované stavby jsou určeny pro bydlení, pro dopravní a technickou infrastrukturu a pro občanské vybavení penzion – ubytovací zařízení se stravovacím zařízením.

12. PODMÍNKY OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Podmínky ochrany ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění (dále jen „zákon“) jsou dány ve stanovisku odboru Životního prostředí Městského úřadu v Prostějově č.j.PVMU 131114/2007 40 sp.zn. OŽP 2406/2007 ze dne 3.12.2007 na pozemcích dle seznamu (příloha stanoviska vycházející z obsahu textové části regulačního plánu) a to :

1. Při následné výstavbě v dané lokalitě budou dotčeny pouze zemědělské pozemky, které jsou uvedeny v příloze tohoto stanoviska.
 2. Při výstavbě bude prováděna skrývka kulturních vrstev půdy ze zastavěných a zpevněných ploch a to v hloubce pro BPEJ 3.08 a 3.26 30 cm a pro BPEJ 3.40 15 cm.
 3. Odvoz zeminy a její rozprostření bude provedeno na vlastní náklad investora. V případě výstavby RD a doplňkových staveb u těchto RD bude zemina využita pro úpravu pozemku po výstavbě. Při výstavbě ostatních objektů v lokalitě bude investorem předložen návrh na využití kulturních vrstev půdy orgánu ochrany ZPF k odsouhlasení.
 4. V rámci řízení dle zvláštních předpisů budou provedeny změny kultur pozemků dle skutečného využití.
 5. Veškerá manipulace s kulturní vrstvou půdy bude zaznamenána v pracovním deníku (příp.stavebním deníku) jednotlivých staveb.
 6. rozprostření zeminy bude provedeno nejpozději k závěrečným kontrolním prohlídkám jednotlivých staveb. Po dobu uložení na deponii je investor povinen zajistit řádné ošetřování.
 7. za zemědělskou půdu, která bude využita v souladu s § 11 odst.3 a odst.6 zákona, nebudou předepisovány odvody. Při umístění jiných staveb, které nejsou ve výše uvedených odstavcích uvedeny, budou orgánem ochrany ZPF předepsány odvody v souladu s § 11 odst. 1 zákona.
 8. Orgán ochrany ZPF bude přizván k závěrečným kontrolním prohlídkám staveb, které budou realizovány na pozemcích, které jsou uvedeny v příloze tohoto stanoviska.
 9. Toto stanovisko nahrazuje udělování souhlasů k odnětí pozemků ze ZPF dle § 9 zákona.
- Podmínky ochrany ZPF budou nedílnou součástí obsahu příslušných dokumentací k povolení staveb.

Textová a grafická část návrhu regulačního plánu včetně odůvodnění regulačního plánu s textovou a grafickou částí je nedílnou přílohou tohoto opatření obecné povahy.

Odůvodnění

Odůvodnění regulačního plánu „Plumlov U boží muky“ tvoří samostatnou složku tohoto regulačního plánu.

Pořizovatelem regulačního plánu je dle ustanovení § 6 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) Stavební odbor Městského úřadu v Plumlově. Pořizovatel projednával regulační plán ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 53 stavebního zákona, kterým je zastupitel Martin Hyndrich, a společně s ním provedl i vyhodnocení projednávání.

Záměr na pořízení regulačního plánu Plumlov U boží muky vychází z požadavků města a byl schválen usnesením zastupitelstva - rozhodnuto usnesením č. 23/2005, z 23. zasedání Zastupitelstva města Plumlov, konaného dne 22.6.2005.

Souborné stanovisko ke konceptu řešení regulačního plánu Plumlov – U boží muky bylo schváleno usnesením č. 2/2005, z 2. zasedání Zastupitelstva města Plumlov, konaného dne 27.12.2006.

Regulační plán Plumlov U boží muky je v souladu s územním plánem města Plumlov schváleným Zastupitelstvem města Plumlov dne 22.6.2005.

Na základě schváleného souborného stanoviska a pokynů pro zpracování návrhu regulačního plánu, vypracovalo Urbanistické středisko Brno, spol.s.r.o., Příkop 8, 602 00 Brno návrh regulačního plánu, podle současně platných předpisů stavebního práva, tj.: zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

V souladu s ustanovením § 65, odst. 2 stavebního zákona, se společné jednání s dotčenými orgány o návrhu regulačního plánu uskutečnilo dne 18.9. 2007. Oznámení o konání společného jednání bylo učiněno veřejnou vyhláškou Výst.02503/07/1.02505 ze dne 23.8.2007. Dotčené orgány byly vyzvány k uplatnění stanovisek (u Městského úřadu v Plumlově) ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Po tuto dobu jim bylo umožněno nahlížet do návrhu regulačního plánu.

Ke dni konání společného jednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů :

1. dne 20.8.2007 - ČR-státní energetická inspekce ze dne 28.8.2007 zn. 1346/07/71.104/Št – souhlasí bez připomínek
2. dne 10.9.2007 – KÚ Ol.kraje, odbor strategického rozvoje kraje ze dne 5.9.2007 č.j.KÚOK/90340/2007-2/566 – bere na vědomí
3. dne 14.9.2007 – Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy VIII ze dne 10.9.2007 č.j.570/2301/07-Šs

Přímo při společném jednání nebyla uplatněna žádná stanoviska dotčených orgánů.

Po dni konání společného jednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů :

1. dne 3.10.2007 – KHS Ol.kraje, pracoviště Prostějov ze dne 1.10.2007 č.j.2007/747/611.PV, sp.zn. 611.1-S/10 – souhlasí
2. dne 10.10.2007 – HZS Ol.kraje, územní odbor Prostějov ze dne 18.9.2007 č.j.HSOL-667/PV-STA-2007 – souhlasné stanovisko
3. dne 10.10.2007 – MěÚ Prostějov, odbor správy majetku města, oddělení památkové péče ze dne 4.10.2007 č.j.PVMU 11308/2007 50 – nemá připomínky
4. dne 12.10.2007 – VUSS Brno ze dne 2.10.2007 – bez připomínek

V souladu s ustanovením § 67, odst.1 stavebního zákona, se veřejné projednání návrhu regulačního plánu, s odborným výkladem projektanta, uskutečnilo dne 3. 12. 2007.

O konání veřejného projednání návrhu regulačního plánu Plumlov U boží muky byli všichni vyrozuměni veřejnou vyhláškou sp.zn.Výst.02503/07/1 č.j.03104 ze dne 31.10.2007.

Do doby veřejného projednání návrhu obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů :

1. dne 16.11.2007 – ČR-Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Olomoucký kraj ze dne 15.11.2007 zn. 1729/07.104/Št – souhlasí
2. dne 23.11.2007 KÚ Ol.kraje, odbor strategického rozvoje kraje ze dne 21.11.2007 č.j.KUOK/110744/2007-2/218 – bere na vědomí

3. dne 27.11.2007 Ministerstvo ŽP, odbor výkonu státní správy VIII ze dne 23.11.2007 č.j.570/2963/07-Šs – nemají připomínky
4. dne 3.12.2007 Městský úřad Prostějov, odbor ŽP souhrnné stanovisko ze dne 27.11.2007 č.j.120729/07,poř.č.439/2007

V průběhu veřejného projednání byla uplatněna následující stanoviska dotčených orgánů :

1. stanovisko odboru Životního prostředí Městského úřadu v Prostějově č.j.PVMU 131114/2007 40 sp.zn. OŽP 2406/2007 ze dne 3.12.2007

K projednávanému návrhu regulačního plánu nebyly vzneseny žádné námitky či připomínky.

Před jednáním bylo předloženo stanovisko odboru Životního prostředí Městského úřadu v Prostějově č.j.PVMU 131114/2007 40 sp.zn. OŽP 2406/2007 ze dne 3.12.2007, kterým byly dány podmínky z hlediska ochrany ZPF. Tyto podmínky byly zapracovány do podmínek návrhu regulačního plánu.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu regulačního plánu z hledisek uvedených v § 68, odst.1 stavebního zákona, a to :

- a) s územním plánem města Plumlov schváleným Zastupitelstvem města Plumlov dne 22.6.2005 – je v souladu
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území – je v souladu
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů – je v souladu
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu – je v souladu
- e) se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob – stanoviska dotčených orgánů byla plně respektována, námitky a připomínky nebyly v průběhu projednávání uplatněny.

Pořizovatel konstatuje, že nebyly shledány rozpory či nesoulad s hledisky uvedenými v ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona.

Textová a grafická část regulačního plánu „Plumlov U boží muky“ včetně odůvodnění, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

Úplné znění textové části a grafická část regulačního plánu „Plumlov U boží muky“, včetně písemných a grafických dokladů z postupu jeho pořízení, je v souladu s § 165 odst.1 stavebního zákona uložena u Města Plumlov a na Městském úřadě v Plumlově, stavebním odboru.

Dokumentace regulačního plánu obsahuje 22 listů textu.

Dokumentace regulačního plánu obsahuje 4 listy grafické části.

Poučení

Toto opatření obecné povahy, vydání regulačního plánu „ Plumlov U boží muky “, nabývá dle ustanovení § 173 odst.1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst.2 správního řádu podat opravný prostředek.

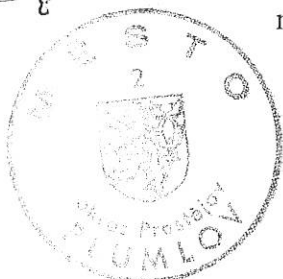
V souladu s § 174 odst.2 správního řádu lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení.

Do tohoto opatření obecné povahy a jeho odůvodnění, může každý nahlédnout na Městském úřadě v Plumlově, stavebním odboru.

V Plumlově dne 20.12. 2007

Adolf Sušen
starosta Města Plumlov

Martin Hyndrich
místostarosta Města Plumlov



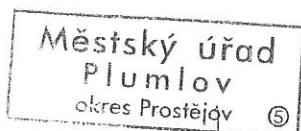
Potvrzení doby vyvěšení a sejmutí:

Datum vyvěšení:

2.1.2008

Datum sejmutí:

21.1.2008



Plumlov

Účinnost: Toto opatření obecné povahy nabývá dle ust. §173 odst.1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky tj. 18.1.2008.

Příloha, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy:

- Textová a grafická část Regulačního plánu Plumlov U boží muky