OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA

č. 1/2006

O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH REGULAČNÍHO PLÁNU PLUMLOV NA BALKÁNĚ

Zastupitelstvo města Plumlova na svém zasedání dne 15.2.2006 schválilo v souladu s ustanoveními § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích a § 26 odst. 2 zákona čís. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále stavební zákon) Regulační plán Plumlov Na Balkáně. V souladu s ustanoveními § 35 odst. 3 písm. a), § 84 odst. 2, písm. i) a § 104 odst. 2 zákona čís. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění a § 29 odst. 3 stavebního zákona vydává Zastupitelstvo města Plumlova tuto

OBECNĚ ZÁVAZNOU VYHLÁŠKU
č. 1/2006

O
ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH REGULAČNÍHO PLÁNU
PLUMLOV NA BALKÁNĚ

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

ÚČEL VYHLÁŠKY

(1) Vyhláška vymezuje závazné části regulačního plánu Plumlov Na Balkáně (dále jen „regulační plán"), kterými jsou:
- (a) urbanistická koncepce
- (b) funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti
- (c) stanovení veřejně prospěšných staveb

(2) Vyhláška stanovuje podmínky pro územní plánování a správní rozhodování podle obecně závazných předpisů.

Článek 2

ROZSAH PLATNOSTI

(1) Vyhláška platí na správním území města Plumlova v území řešeném tímto regulačním plánem, vymezeném hranicí řešeného území.

(2) Vyhláška se vydává na dobu neurčitou.

(3) Nedílnou součástí vyhlášky jsou:

Příloha A.	Regulativy funkčního a prostorového uspořádání
Příloha B.	Seznam veřejně prospěšných staveb, pozemků pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy

Článek 3

ZÁVAZNOST VYHLÁŠKY

(1) Podle vyhlášky postupují subjekty působící v územním plánování, ve správních řízeních vedených podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů.

ČÁST DRUHÁ

ZÁVAZNÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU

Článek 4

VYMEZENÍ POJMŮ

(1) Regulační plán obsahuje část závaznou a směrnou. Závazná část je vymezena v Příloze A. Regulativy funkčního a prostorového uspořádání (dále REGULATIVY) a Příloze B. Seznam veřejně prospěšných staveb, ploch pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy.

(2) Závazná část se skládá z:
- (a) urbanistické koncepce včetně vymezení hranice zastavitelného území města
- (b) funkčního využití ploch
- (c) zásad uspořádání dopravy a technické infrastruktury
- (d) limitů využití území
- (e) vymezení veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby

(3) Ostatní části zapracované do regulačního plánu a neuvedené v této vyhlášce jsou směrné.

(4) Pojmy užité v této vyhlášce a v dokumentaci regulačního plánu se vykládají ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování. V případě pochybnosti rozhodne nadřízený orgán územního plánování.

Článek 5

URBANISTICKÁ KONCEPCE

(1) Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území je určena prostorovým uspořádáním území a podmínkami výstavby na funkčních plochách vymezených v hlavním výkrese č. 1 regulačního plánu.

(2) Z hlediska prostorového uspořádání je na území města vymezeno:
- (a) **území současně zastavěné** (urbanizované) – pozemky stávající zástavby
- (b) **území zastavitelné** – pozemky nezastavěné, vymezené k zastavění tímto regulačním plánem
- (c) **území nezastavitelné, volné** (neurbanizované) – území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy

(3) Z hlediska podmínek výstavby na pozemcích v řešeném území vymezeno:
rozvojové území – území určené pro obytnou zástavbu s příslušnou dopravní obsluhou a technickými sítěmi

Článek 6

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH

(1) Funkční plocha je území, pro které je v REGULATIVECH závazně stanovena charakteristika, přípustné funkční, prostorové a stavební využití (účel využití). Směrně jsou stanoveny funkční typy, kterými se upřesňuje využití území a prostorová regulace, vyjádřená počtem nadzemních podlaží a hustotou zástavby. Funkční plochy a funkční typy jsou vymezeny v hlavním výkrese č. 1 REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (hlavní výkres) a v kapitole 3.1 – 3.2 REGULATIVŮ.

(2) Z hlediska funkčního využití ploch jsou na řešeném území vymezeny:
- (a) v současně zastavěném a zastavitelném území **bydlení B**
- (b) plochy pro obsluhu území – technickou infrastrukturu (dopravu a inženýrské sítě)

(3) Hranice funkčních ploch jsou vymezeny jednoznačně.

(4) V grafické části dokumentace je základní funkční využití plochy vyjádřeno barvou a kódem. Barva a první, případně druhé a další velké písmeno kódu jednoznačně určuje závaznou funkci. Funkční typ (směrný) je v kódu označen na druhé a další pozici malým písmenem.

(5) Funkční typy v zastavitelném území nelze měnit. Pro funkční typ je třeba dodržet stanovené regulativy.

(6) Funkčnímu využití ploch vymezenému v REGULATIVECH musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která tomuto funkčnímu vymezení neodpovídají nesmějí být v území povoleny.

(7) Dosavadní způsob využití pozemků, který neodpovídá navrženému funkčnímu využití podle regulačního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst. 3 stavebního zákona.

Článek 7

ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVY A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(1) Zásady uspořádání dopravy jsou stanoveny ve výkrese č. 2 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ a v kapitole 3.2 REGULATIVŮ.

(2) Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vymezeny ve výkrese č. 3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA a v kapitole 3.2 REGULATIVŮ.

Článek 8

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(1) Limitem využití území se rozumí zákonem nebo jiným obecně platným právním předpisem daná relativně nepřekročitelná (mezní) hodnota pro využití území. Limity jsou vymezeny ve výkresech regulačního plánu, v kapitolách 4., 5. a 6. REGULATIVŮ a příloze B. Seznam veřejně prospěšných staveb, pozemků pro veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy.

(2) Jako limity využití území jsou v regulačním plánu definovány:
- (a) ochranné režimy
- (b) veřejně prospěšné stavby a pozemky pro veřejně prospěšné stavby

ČÁST TŘETÍ

VYMEZENÍ VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ

Článek 9

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, POZEMKY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

(1) Regulační plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a pozemky pro navrhované veřejně prospěšné stavby. Toto vymezení slouží jako podklad pro omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, případně vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písmeno a) a c) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

(2) Seznam veřejně prospěšných staveb a ploch pro veřejně prospěšné stavby je uveden v příloze B. této vyhlášky, územní rozsah ploch ve výkrese č. 4 VYMEZENÍ POZEMKŮ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV.

Článek 10

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

(1) V řešeném území se nenachází ani nejsou navrženy prvky územního systému ekologické stability.

ČÁST ČTVRTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 11

ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

(1) Nastanou-li v území řešeném regulačním plánem podstatné změny podmínek, za kterých byl regulační plán schválen, rozhodne Zastupitelstvo města, zda bude pořízena změna regulačního plánu.

(2) Změnu pořídí pořizovatel ve smyslu § 30 a § 31 stavebního zákona a § 17 vyhlášky č. 135/2001 Sb. v platném znění.

(3) Řádně projednanou změnu regulačního plánu schválí Zastupitelstvo města a vydá vyhlášku o závazných částech změny regulačního plánu.

Článek 12

ULOŽENÍ DOKUMENTACE

(1) Schválená dokumentace regulačního plánu části městské památkové zóny je uložena na Městském úřadu v Plumlově, stavebním odboru, kde je z titulu pořizovatele uložen i projednací spis, u stavebního úřadu v Plumlově a u Krajského úřadu Olomouckého kraje v Olomouci, odbor strategického rozvoje kraje.

Článek 13

ÚČINNOST VYHLÁŠKY

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 16. 3. 2006

Josef PÁLKA
místostarosta města

razítko města

Ladislav OTRUBA
starosta města

Vyvěšeno dne 1. 3. 2006
Sejmuto dne 15. 3. 2006

PŘÍLOHA A.
K OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠCE Č. 1/2006
O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH REGULAČNÍHO PLÁNU
PLUMLOV NA BALKÁNĚ

REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

1. ÚČEL REGULATIVŮ

Cílem regulativů je definovat závazné požadavky na utváření fungujícího osídlení v části Plumlov Na Balkáně, s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou.

Regulativy obsahují základní pravidla, která omezují, vylučují popřípadě podmiňují funkční využití území, umísťování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Pro územní rozvoj části Plumlov Na Balkáně jsou závazné tyto zásady řešení:

- urbanistická koncepce rozvoje zóny a zásady rozvržení funkčních ploch dle výkresu č. 1 regulačního plánu.
- návrh základního prostorového uspořádání území s výškovým omezením zástavby dle bodu 2.1 této kapitoly.
- návrh koncepce dopravy dle výkresů 1 a 2 regulačního plánu
- návrh koncepce technického vybavení dle výkresu 3 regulačního plánu
- ochranné režimy dle kapitoly 2.6 průvodní zprávy
- veřejně prospěšné stavby

2.1 REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ A DALŠÍ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Při návrhu zástavby zóny byl brán zřetel na pohledovou exponovanost lokality v dálkových pohledech od severu.

Panorama města Plumlova s významným historickým a kulturním potenciálem nebylo dosud výrazně narušeno nevhodnou výškovou hladinou nové zástavby. Řešení zástavby i výška a tvar střech je navržena tak, aby nenarušila současné výškové členění severní části města.

Navržena je zástavba o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží.

Pro novou zástavbu je stanovena stavební čára.

Pro zastavitelnost pozemků je stanovena stavební hranice.

U nové obytné zástavby je nutné dodržet úroveň podlahy v přízemí do max. 50 cm nad terénem.

PLOŠNÉ REGULAČNÍ PRVKY

STAVEBNÍ ČÁRA	udává hranici plochy, určené k zastavění a plochu výstavby hlavního objemu objektu do uličního prostoru. Před stavební čáru mohou vystupovat balkony, arkýře, markýzy, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby.
STAVEBNÍ HRANICE	vymezuje, kam až je možno danou ploch zastavět. Není nutné na této hranici stavět, ale neměla by být překročena.
ULIČNÍ ČÁRA	odděluje pozemky veřejné od soukromých.

Stavební čáry jsou identifikovány souběhem s uličními čarami.

Stavební čáry jsou navrženy ve vzdálenosti 6 m od uliční čáry.

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 hranice vymezují zastavitelnou plochu pozemku pro hlavní objekt a garáž.

Stavební hranice je rovnoběžná se stavební čárou a to ve vzdálenosti 16 m a na okrajích (kratších stranách) dodržuje odstupy dle vyhlášky č. 137/1998 Sb.

PROSTOROVÉ REGULAČNÍ PRVKY

VÝŠKA ZÁSTAVBY, TVAR STŘECH

Navržena je zástavba o výšce maximálně 2 nadzemních podlaží.

U rodinných domů je výška objektu po římsu max. 7 m od upraveného terénu.

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 (vztaženo 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.

Tvar střechy - sedlová, s možností použití valby, sklon střechy není předepsán.

USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROSTORU JE DÁNO ULIČNÍ ČÁROU, KTERÁ ODDĚLUJE

- funkční pozemky obytné (soukromé) od veřejného prostranství a prostor pro komunikaci a chodníky
- prostor pro uložení inženýrských sítí

LIMITY ZÁSTAVBY – INTENZITA VYUŽITÍ PLOCH

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

IDENTIFIKACE

Je popsána u jednotlivých skupin v kapitole 2.5.2. Regulační prvky funkčního využití řešeného území

REGULAČNÍ PRVKY ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

OBECNÉ PODMÍNKY

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

Garáže v řešeném území jsou přípustné z kvalitních materiálů, 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.

PODMÍNKY PRO ZEMNÍ PRÁCE

Stavebník je povinen již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

3. REGULAČNÍ PRVKY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Je vyznačeno v grafické části dokumentace v hlavním výkrese č. 1 Regulativy plošného a prostorového uspořádání a vymezuje urbanistické využití ploch (účel využití pozemků).

3.1. BYDLENÍ B

CHARAKTERISTIKA

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

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustným funkčním využitím jsou plochy pro bydlení, veřejnou i soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrovaná 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.
Podmíněným funkčním využitím jsou činnosti a zařízení místní správy a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení výrobních služeb.
Nepřípustným funkčním využitím jsou veškeré činnosti, děje 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.

PROSTOROVÉ REGULACE

- respektovat stavební čáry a stavební hranici dle grafické přílohy č. 1 Regulativy plošného a prostorového uspořádání
- realizovat dopravně zklidněné komunikace

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

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

3.2. OBSLUHA ÚZEMÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

CHARAKTERISTIKA

Jedná se o zařízení pro sloužící pro umisťování technické infrastruktury městského významu a území dopravní vybavenosti již se rozumí plochy pro umístění činností, dějů a zařízení výlučně dopravních v samostatných, většinou uzavřených areálech. Zahrnují především zařízení lineárního charakteru - komunikace a inženýrské sítě.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustným funkčním využitím jsou činnosti, děje a zařízení technické a dopravní 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

JAKO FUNKČNÍ TYP JE VYMEZENO

v pozemcích pro dopravu

UO uliční prostory s obslužnou motorovou dopravou, která je oddělená od pěšího provozu
US uliční prostory převážně sevřeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše – neodděleně
UP pěší komunikace a stezky
DG řadové garáže

v pozemcích pro technickou infrastrukturu

ČSK čerpací stanice kanalizace

FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ V NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

V řešeném území nejsou navrženy.

4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - OCHRANNÉ REŽIMY

ÚZEMNÍ ROZSAH REGULACE

Je vymezen v grafické části dokumentace v hlavním výkrese č. 1 Regulativy plošného a prostorového uspořádání.

4.1 OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT

4.1.1 ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ

Řešené území je považováno za území archeologického zájmu s předpokládanými archeologickými nálezy

4.1.2 NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

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

4.2. OCHRANA PŘÍRODY

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

4.3. OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

V řešeném území se nenacházejí vodní zdroje.

4.4. OCHRANA PROTI POVODNÍM

V řešeném území nebylo vodohospodářským orgánem stanoveno záplavové území.

5. NEROSTNÉ SUROVINY, LOŽISKA

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

vněž zde nejsou evidována poddolovaná území z minulých těžeb.

6. OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

spektovat ochranná a bezpečnostní pásma zařízení dopravy a technické vybavenosti daná legislativními edpisy

7. STAVEBNÍ UZÁVĚRA

ešeném území není vyhlášena.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ešeném území se nenachází skladebné prvky ÚSES.

PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

1. OCHRANA OVZDUŠÍ

ximálně přispět ke snížení znečištění ovzduší. V řešeném území nejsou navrženy zdroje exhalací, prachu a zápachu.

2. OCHRANA ČISTOTY VOD

ešeném území se nenacházejí vodní toky ani nádrže.

držovat přípustné limity znečištění při vypouštění odpadních vod do toků.

odnými technickými opatřeními zabránit povrchovému znečištění – splachům z řešeného území.

PŘÍLOHA B.
K OBECNĚ ZÁVAZNÉ VYHLÁŠCE Č. 1/2006
O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH REGULAČNÍHO PLÁNU
PLUMLOV NA BALKÁNĚ

SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB,

POZEMKŮ PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

A

ASANAČNÍ ÚPRAVY

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A POZEMKY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

REDMĚT OMEZENÍ

mezení veřejně prospěšných staveb, ploch pro navrhované veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních úprav podkladem pro omezení vlastnických práv k pozemkům a stavbám, případně vyvlastnění pozemků nebo staveb podle 08 odst. 2 písmeno a) a c) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou bo jiným způsobem.

EMNÍ ROZSAH REGULACE

uveden v grafické příloze č. 4 Vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav.

OZSAH OMEZENÍ

zsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám je stanoven tímto regulačním plánem nebo územním rozhodnutím místění stavby.

ZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

KO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY JSOU NAVRŽENY

02-UO	obslužná ulice - uliční prostory s obslužnou motorovou dopravou, která je oddělená od pěšího provozu
03-US	obytná ulice - uliční prostory převážně sevřeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše – neodděleně
03-US	obytná ulice - uliční prostory převážně sevřeného charakteru, ve kterých je pěší provoz a obslužná doprava prováděna na jedné ploše – neodděleně
04-UP	pěší komunikace a stezky
05-ČSK	čerpací stanice kanalizace

ASANAČNÍ ÚPRAVY

jsou navrženy.