

1. ÚČEL REGULATIVŮ

Cílem regulativů je definovat obecné základní požadavky na utváření fungujícího osídlení s esteticky kvalitním prostorovým řešením, dopravní a technickou infrastrukturou a požadavky na utváření ekologicky stabilní, účelně uspořádané a esteticky hodnotné krajiny a osídlení, za účelem vytváření kvalitního trvale udržitelného rozvoje umělého a přírodního prostředí. 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

Město Plumlov bude rozvíjeno jako souvisle urbanizovaný celek ve svých místních částech.

PRO KONCEPCI PLATÍ TATO ZÁVAZNÁ ROZHODNUTÍ

- prostorové a funkční uspořádání - vymezení zastavitelného území obce - musí respektovat výjimečnou, historicky vzniklou kvalitu města, dominantu areálu zámku, panorama obce, historicky cenné prostory a rekreační funkci území
- zachovat harmonii prostředí, respektovat vymezené nezastavitelné plochy, ve volné krajině nepovolovat nové stavby ani rozšíření stávajících samot
- rozvoj bydlení ve formě rodinných domků rozvíjet ve volných plochách ve všech místních částech s důrazem na plochy v trati V síčce, Balkán a U boží muky v Plumlově a u lesa v Žárovicích.
- pro rozvoj občanského vybavení ve vazbě na turistický ruch je navržena aktivizace areálu zámku plochy pro ubytovací zařízení a plocha pro rozvoj základní školy v Plumlově.
- pro sport a rekreaci je navrženo rozšíření pláže u přehrady a nový sportovní areál nad Bydelcem v Plumlově.
- pro výrobní aktivity jsou navrženy plochy v Plumlově za areálem ZOD
- pro veřejnou zeleň je navržena úprava parku na Hlavním náměstí v prostoru zámku v Plumlově a plochy ve vazbě na navrženou obytnou zástavbu.
- pro vodní plochy a toky je navržena obnova rybníka Roudník na stejnojmenném potoce.
- pro dopravu a technickou infrastrukturu je navržena přeložka trasy silnice II/377 v prostoru Cvrčelka, západně od Plumlova stavební uzávěra pro výhledovou trasu, místní komunikace k navrženým obytným plochám v trati v trati V síčce, Balkán, U boží muky v Plumlově a u lesa v Žárovicích.
- realizaci koncepce plánu územního systému ekologické stability dořešit přechod sídla do krajiny
- rozvíjet síť cyklistických tras

3. REGULATIVY PRO FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ OBCE

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM A ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Je vyznačené v grafické části dokumentace v hlavním výkrese č. 2 NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA A KRAJINY, a vymezuje urbanistické využití ploch (účel využití plochy).

3.1 PLOCHY BYDLENÍ B

CHARAKTERISTIKA

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

FUNKČNÍ REGULACE

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.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

- Br** individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami, výška zástavby nepřekračuje 2 nadzemní podlaží
- Bz** bydlení vesnického charakteru s velkými užitkovými zahradami, případně zemědělským samozásobitelským hospodařením bez negativního dopadu na obytné prostředí
- Bd** bydlení v bytových domech

3.2 PLOCHY OBČANSKÉHO 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.

FUNKČNÍ REGULACE

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.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

- Oa** plochy pro zařízení veřejné správy, administrativa
- Oš** plochy pro školská zařízení
- Od** plochy pro distribuční zařízení (nevýrobní služby, stravování)
- Ou** plochy pro ubytování
- Ok** plochy pro kulturní zařízení
- Oc** plochy pro církevní zařízení
- Oz** plochy pro zdravotnická zařízení
- Op** plochy pro zařízení sociální péče
- On** plochy pro nespecifikované zařízení občanského vybavení

3.3 PLOCHY PRO SPORT A REKREACI R

CHARAKTERISTIKA

Území určená k umístění činností, dějů a zařízení sloužících k uspokojování sportovních a rekreačních potřeb občanů.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustná a obvyklá jsou sportovní a tělovýchovná zařízení, rekreační, kulturní a společenské využití.

Podmíněně přípustné je na těchto plochách umístění zařízení maloobchodních, stravovacích a ubytovacích, popř. nezbytného technického vybavení včetně odstavných stání, které budou plnit pouze doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

- | | | | |
|------------|-------------------------------------|-----------|------------------------------|
| Rs | plochy pro sportovní zařízení | Rp | plochy pro pláže |
| Rt | plochy pro sportovní zařízení krytá | Rh | plochy pro hasičské cvičiště |
| Rdh | plochy pro dětská hřiště | Rg | plochy pro golfové hřiště |
| Rsh | plochy pro školní hřiště | | |

3.4 PLOCHY VÝROBNÍCH AKTIVIT V

CHARAKTERISTIKA

Území je určeno především k umisťování a uskutečňování výrobních činností průmyslových, zemědělských, výrobních a ostatních služeb včetně administrativy provozoven, a to převážně v uzavřených areálech s malou frekvencí styku s veřejností.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé činnosti jsou podnikatelské aktivity v průmyslové a zemědělské zpracovatelské výrobě, skladování, výrobní služby, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech.

Podmíněně přípustné jsou komerční aktivity (velkoobchodní a skladová zařízení, servisní a opravárenské areály), občanské vybavení (vybavenost pro zaměstnance), výjimečně přípustné byty pro osoby zajišťující dohled, nebo pro majitele provozovny.

Nepřípustné je bydlení, občanské vybavení vyžadující nezávadné prostředí (školská základní zařízení, zdravotnická a sociální vyšší zařízení).

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

- Vz** plochy pro zemědělskou výrobu
- VI** plochy pro lesní hospodářství
- Vp** plochy pro průmyslovou výrobu, kapacitní sklady
- Vs** plochy pro výrobní služby, řemesla

3.5 PLOCHY PRO KOMERČNÍ AKTIVITY - K

CHARAKTERISTIKA

Plochy jsou určeny především pro umisťování a uskutečňování podnikatelských a obchodních dějů, činností a zařízení poskytujících služby obyvatelstvu, většinou v otevřených areálech s vysokou frekvencí styku s veřejností. U obchodních zařízení se jedná o velkoobchodní (od 800 m² prodejní plochy).

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé využití území zahrnuje provozovny fyzických a právnických osob – maloobchodní a velkoobchodní zařízení, nákupní centra, výrobní a nevýrobní služby, administrativu a bankovníctví.

Podmíněně přípustné je bydlení, kulturní, sportovní a školská zařízení, zahradnictví.

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení vyžadující zvláštní ochranu před zátěží prostředí, popřípadě děje, činnosti a zařízení ohrožující prostředí hlukem, znečištěním ovzduší, vibracemi a organoleptickým zápachem.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

- Ks** centrum pro stavebníky

3.6 PLOCHY PRO SPECIÁLNÍ VYBAVENOST S

CHARAKTERISTIKA

Území určená pro zařízení, činnosti a děje speciálního charakteru – plochy pro armádu, hasičský záchranný sbor, výstavní plochy, zoologické zahrady, výzkumné ústavy, policii apod.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé jsou činnosti obrany státu, ochrany obyvatelstva a majetku.

Podmíněně přípustné jsou doplňkové služby pro provoz areálu sloužící k ostraze.

Nepřípustné jsou děje, činnosti a zařízení s negativním vlivem na pohodu prostředí.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

- Sa** plocha zařízení armády ČR
- Sh** plocha zařízení hasičského záchranného sboru

3.7 PLOCHY PRO VEŘEJNOU ZELEŇ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 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 kulturní, jsou tvořeny plochami ulic, náměstí a návsi.

FUNKČNÍ REGULACE

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

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 TYPY JSOU VYMEZENY

Zp parky a veřejná zeleň
Zh zeleň hřbitovů a pietních míst

3.8 PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI I

CHARAKTERISTIKA

Území určená pro umístování činností, dějů a zařízení rekreačních a doplňkově produkčních (chatových a zahrádkářských osad, sadů a zahrad v drobné parcelaci).

Plochy mohou být uvnitř i vně současně zastavěného území, § 139 a (2) stavebního zákona.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé jsou zařízení sloužící individuální rekreaci, sady a zahrady menšího rozsahu, neumožňující velkovýrobní obhospodařování.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a výstavba objektů pro trvalé bydlení.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

Ich plochy chatové lokality
Iz plochy zahrádkářských osad
Is plochy sadů a zahrad (smíšené využití)

3.9 VODNÍ TOKY A PLOCHY N

CHARAKTERISTIKA

Území zahrnují plochy vod stojatých a tekoucích se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území. Obvyklé a přípustné jsou činnosti a zařízení související s vodohospodářskou funkcí v území, rybářstvím a rekreací a koloběhem vody v přírodě.

Vodní plochy mohou být součástí současně zastavěného území, § 139a (2) stavebního zákona.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé jsou činnosti, děje a zařízení související s vodohospodářskými poměry v území, rybářstvím, rekreací a koloběhem vody v přírodě (retence, výpar, rovnoměrný odtok).

Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení pro chov ryb a vodní drůbeže s tím, že budou minimalizovány negativní dopady do vodního režimu (čistoty vod).

Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nepřípustná je výstavba objektů v těsné blízkosti břehů.

V souladu se zákonem 254/2001 Sb. (vodní zákon), v platném znění, může správce toku užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku, a to u drobných toků nejvýše 6 m od břehové čáry, podél toku Hloučely jako významného vodního toku je to 8 m od břehové čáry. Tyto pruhy je proto nutno ponechat volně přístupné.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

Ne	nádrž extenzivní, krajinnotvorná, ekologická
Np	nádrž produkční, rybochovná
Nv	nádrž víceúčelová, vodohospodářská

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH VOLNÝCH – KRAJINA

3.10 KRAJINNÁ ZÓNA PRODUKČNÍ P, H

CHARAKTERISTIKA

Plochy s přírodními a terénními podmínkami pro zemědělskou a lesní produkci s velkovýrobní technologií, u kterých není produkční funkce limitována jinými funkcemi.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé jsou činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou výrobou a lesní produkcí. U zemědělského půdního fondu je přípustná změna kultury pokud nedojde ke změně krajinné rázu.

Podmíněně přípustná je výstavba objektů zemědělské prvovýroby, u lesní výroby pro lesní výrobu, ochranu přírody, technickou a dopravní infrastrukturu, těžbu lokálního významu s následnou rekultivací, pokud nedojde ke změně krajinného rázu.

Nepřípustné jsou činnosti, zařízení a výstavba nových objektů, popřípadě rozšiřování stávajících, pokud to není navrženo tímto územním plánem.

Realizace územního systému ekologické stability bude znamenat omezení na pozemky.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

Po	orná půda
Pt	intenzivní travní porosty (druhově chudé produkční louky)
HI	lesy hospodářské

3.11 KRAJINNÁ ZÓNA PŘÍRODNÍ E,L

CHARAKTERISTIKA

Území slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot, u kterých dominují přírodní funkce, ochrana přírody a jiné funkce sloužící k zachování ekologické stability a posílení genofondu.

Plochy krajinné zeleně všeobecně chráněné ochranným režimem (územní systém ekologické stability) podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné a obvyklé jsou činnosti a zařízení sloužící k zachování ekologické rovnováhy území, rekreační využití bez stavební činnosti, zřizování pěších a cyklistických stezek.

Podmíněně přípustné je alternativní zemědělství.

Nepřípustná je výstavba objektů individuální rekreace a zmenšování ploch přírodních zón ve prospěch zón produkčních, dále je nepřípustné zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba, nepřípustné jsou činnosti, zařízení a stavby, které by ve volné krajině rušily její ráz.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

Ek	krajinná zeleň (druhová skladba musí odpovídat přírodním stanovištním podmínkám)
Lt	trvalé travní porosty (druhově pestré a přirozené luční porosty) a pastviny

3.12 KRAJINNÁ ZÓNA SMÍŠENÁ M

CHARAKTERISTIKA

Plochy s polyfunkčním využitím, jednotlivé funkce jsou ve vzájemném rovnocenném postavení, přírodní ekosystémy jsou využívány kompromisně, což limituje intenzivní formy produkčních a komerčních činností.

3.13 PLOCHY PRO OBSLUHU A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

CHARAKTERISTIKA

Plochy 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 přípouští nebo výjimečně přípouští nebo slouží pro bezprostřední zásobování daného území. Při umísťování nových zařízení a ploch je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

FUNKČNÍ REGULACE

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

Navržené trasy inženýrských sítí jsou závazné, rozvody v navržených plochách budou upřesněny v podrobnější dokumentaci v souvislosti s urbanistickým řešením.

Vymezení ploch pro navržená technická zařízení je limitujícím faktorem pro využití navržených ploch, jejich zásah do území je třeba upřesnit podrobnější dokumentací.

JAKO FUNKČNÍ TYPY JSOU VYMEZENY

v dopravních plochách:

DG	řadové garáže	DP	parkoviště
DHP	heliport		

v plochách technických zařízení:

SDO	sběrný dvůr odpadů	RSP	regulační stanice plynu
ČSV	čerpací stanice vodárenská	TS	elektrická stanice
VDJ	vodojem	RK	radiokomunikační zařízení
VS	vodoměrná stanice ČHMÚ	TU	telefonní ústředna
ČOV	čistírna odpadních vod	TVP	televizní převaděč
ČSK	čerpací stanice odpadních vod		

4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ - OCHRANNÉ REŽIMY

4.1 OCHRANA PAMÁTEK A KULTURNÍCH HODNOT

Respektovat podmínky ochrany archeologických lokalit.

Respektovat a chránit všechny objekty zapsané v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek.

4.2 OCHRANA PŘÍRODY

Chránit zvláště chráněná území přírody včetně ochranných pásem.

Respektovat lokality obecné ochrany přírody.

4.3 OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

Chránit vodní zdroje v území a jejich ochranná pásma.

4.4 OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Respektovat ochranná a bezpečnostní pásma zařízení dopravy a technické vybavenosti dané legislativními předpisy.

4.5 OCHRANA PROTI POVODNÍM A PŘÍVALOVÝM VODÁM

V řešeném území je stanoveno záplavové území podél toku Hloučely (č.j. ŽP-VH 1782/92-Do-235 ze dne 7.9.1992). Rozlivy jsou vyhodnoceny zejména nad nádrží Plumlov, částečně pod zástavbou Hamrů a nad Hamerským rybníkem.

Záplavové území je respektováno, není v něm navrhována nová výstavba, pouze plocha pro sportovní hřiště a heliport v lokalitě Běliska.

Pro minimalizaci extravilánových vod je nutno provést změnu organizace povodí - navrhnout organizační (osevní postupy, velikost a tvar pozemků), agrotechnická (vrstevnicová orba) a stavebně-technická (průlehy, zelené pásy) opatření.

5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) vytváří vzájemně propojenou síť ekologicky významných segmentů krajiny, s přirozeným, nebo přírodě blízkým vegetačním krytem, které zajišťují ekologickou rovnováhu v krajině.

Závazně je vymezen systém ÚSES, který vytváří omezení na pozemky. Upřesnění hranic a skladby porostů bude předmětem další dokumentace

FUNKČNÍ REGULACE

Přípustné je využití ploch pro ÚSES tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich ekostabilizačních funkcí.

Nepřípustné jsou činnosti a děje, které by vedly ke změně kultur, intenzivnímu hospodaření na těchto plochách, umísťování staveb (kromě liniových staveb), těžbě nerostů.

ZÁKLADNÍ REGULATIVY

U skladebných částí ÚSES dodržovat při výsadbě druhovou skladbu dle cílového společenstva, jednoznačně podporovat přirozenou obnovu porostů. Pro výsadbu používat druhy z místních zdrojů (geograficky původní zdroje).

Interakčními prvky zprostředkovat působení stabilizujících funkcí přírodních prvků ÚSES na kulturní plochy (pole).

6. PÉČE O ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

6.1 OCHRANA OVZDUŠÍ

Maximálně přispět k ochraně vnějšího ovzduší před vnášením znečišťujících látek lidskou činností a při zacházení s regulovanými látkami, které poškozují ozonovou vrstvu Země a s výrobky, které takové látky obsahují.

Vytvářet podmínky pro další snižování množství vypouštěných znečišťujících látek působících nepříznivým účinkem na život a zdraví lidí a zvířat, na životní prostředí nebo na hmotný majetek, nástroje ke snižování množství látek ovlivňujících klimatický systém Země a opatření ke snižování světelného znečištění ovzduší.

6.2. OCHRANA ČISTOTY VODY

Dodržovat přípustné limity znečištění při vypouštění odpadních vod do toku.

Pravidelná údržba vodních toků a technických opatření.

Zabránit povrchovému znečištění – splachům ze zemědělské půdy a dvorů výrobních a podnikatelských aktivit.

Realizovat soustavnou kanalizaci v obci včetně ČOV.

6.3. OCHRANA PROTI HLUKU

Je třeba zohlednit navržená hluková pásma z dopravy.

Vytvářet podmínky pro ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.