

Příloha A
k obecně závazné vyhlášce č. 1/2003
o závazných částech Územního plánu obce
Kurdějov

REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO
USPOŘÁDÁNÍ

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, umístování staveb nebo opatření v území a stanoví zásady pro jeho uspořádání.

2. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Obec Kurdějov bude rozvíjena jako souvisle urbanizovaný celek.

Pro koncepci platí tato závazná rozhodnutí:

- prostorové a funkční uspořádání - vymezení zastavitelného území obce - musí respektovat výjimečnou, historicky vzniklou kvalitu obce, dominantu areálu chrámu sv. Jana Křtitele, panorama obce a historicky cenné prostory
- 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 v obci a na plochách v trati Záhumenice, pod Starou horou a u bažantnice
- rozvoj občanské vybavenosti je navržen intenzifikací stávajících zařízení a plošným rozvojem hotelu Tenis severním směrem
- pro regeneraci fyzických a duševních síl obyvatel je navrženo rozšíření ploch hřiště pro kopanou na jihu obce
- výrobní aktivity rozvíjet v areálu zemědělské farmy
- respektovat a rozvíjet viniční trati vymezené v územním plánu obce
- realizací koncepce plánu územního systému ekologické stability dořešit přechod sídla do krajiny
- zajistit dobrou obsluhu celého území inženýrskými sítěmi a dopravou
- 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 hlavních výkresech č. 2 - NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA A KRAJINY, č. 3 NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA 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, veřejnou i soukromou zeleň, parkování, technické vybavení, integrované zařízení - sídla firem včetně nerušících provozoven, které nepřesahují rámec a význam daného území - maloobchod do 200 m² prodejní plochy, sociální služby, stravovací zařízení, menší ubytovací zařízení, církevní a správní zařízení.

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

Nepřípustné 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.

Funkční typy

- Br individuální bydlení v rodinných domech, obklopených soukromou zelení a zahrádkami, výška zástavby nepřekračuje 2 nadzemní podlaží
- i^ř: 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 činnosti jsou veřejná správa a administrativa, školství, kulturní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, sportovně rekreační zařízení, veřejné stravování a ubytování

Podmínečně 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

Funkční typy

- Oa plochy pro zařízení veřejné správy, administrativa
- Oc plochy pro církevní zařízení
- On plochy pro nespecifikovaná zařízení občanského vybavení
- Od plochy pro distribuční zařízení (nevýrobní služby a stravování)
- Ok plochy pro kulturní zařízení
- Ou plochy pro ubytovací zařízení

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

Přípustné činnosti jsou sportovní a tělovýchovná zařízení, rekreační, kulturní a společenské využití

Podmínečně přípustné jsou stravovací a ubytovací zařízení, doprovodné služby, maloobchod, technická a dopravní zařízení

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

Funkční typy

- Rs** plochy pro sportovní zařízení
- Rt** plochy pro sportovní zařízení krytá
- Rdh** dětské hřiště

3.4. Plochy výrobních aktivit V

Charakteristika

Území je určeno především k umístění 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 činnosti jsou podnikatelské aktivity v průmyslové a zemědělské zpracovatelské výrobě, lesním hospodářství, skladování, výrobní služby, technická a dopravní zařízení, obvykle v uzavřených areálech

Podmínečně 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).

Funkční typy

Ví plochy pro lesní hospodářství

Vn plochy pro nespecifikovaná zařízení výrobních aktivit

3.5. Plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství Z

Charakteristika

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

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

Podmínečně 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

Funkční typy

Zh zeleň hřbitovů a pietních míst

Zp parky a veřejná zeleň

3.6. Plochy pro individuální rekreaci 1

Charakteristika

Území určená pro umístění činností, dějů a zařízení rekreačních a doplňkově produkčních (sadů, zahrad a orné půdy v drobné parcelaci). Plochy mohou být uvnitř i vně současně zastavěného území (§ 139a (2) stavebního zákona).

Funkční regulace

Obvyklé a přípustné 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.

Funkční typy

Is sady a zahrady (smíšené využití)

Idp orná půda v drobné parcelaci

3.7. Vodní plochy a toky N

Charakteristika

Zahrnují plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou a přístupnou vodní hladinou se zvláštním estetickým významem pro utváření krajinného rázu území.

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, rybníkářstvím, 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.

Podél koryta vodního toku je nutno ponechat 6 m manipulační pruh.

Funkční typy

Na nádrž (rybník) akumulací

Ne nádrž (rybník) retenční, ekologická

Nop nádrž ochranná - poldr

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH V NEZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ - KRAJINĚ

Je vyznačené v grafické části dokumentace - v hlavních výkresech č. 2 - NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA A KRAJINY, č. 3 NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDLA a vymezuje urbanistické využití ploch (účel využití plochy).

3.8. Krajinná zóna produkční P, H

Charakteristika

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

Funkční regulace

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

Výjimečně 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.

Funkční typy

Po orná půda

Hl les hospodářský, kategorie lesa dle § 9 zákona č. 289/1995 Sb.

3.9. 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, které slouží k zachování ekologické rovnováhy území

Výjimečně přípustné je alternativní zemědělství

Nepřípustné jsou činnosti a zařízení, které zmenšují jejich plochu, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba

Funkční typy

Ek krajinná zeleň (dřeviny rostoucí mimo les)

Eiz lesy zvláštního určení §8 zákona č. 289/1995 Sb.

Elo lesy ochranné §7 zákona č. 289/1995 Sb.

Lt trvalé travní porosty (drobné pestré a přirozené luční porosty)

3.10. Krajinná zóna smíšená

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.

Funkční regulace

Přípustné a obvyklé jsou činnosti a zařízení spojené s rekultivací a následným zalesněním.

Nepřípustné jsou činnosti ztěžující využití funkčních ploch, bydlení, rekreace a intenzivní krajinná zóna, zvyšování a rozšiřování kapacit stávajících zařízení a nová výstavba.

3.11. 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 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.

Funkční regulace

Pro umísťování odstavných a garážovacích ploch platí:

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

Funkční využití je vyznačeno ve výkresech č. 4 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, č. 5 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, č. 6 ODKANALIZOVÁNÍ, č. 7 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A ELEKTRICKOU ENERGIÍ.

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.

Funkční typy

VZP	vodní zdroj pitné vody	SDO	sběrný dvůr odpadů
VDJ	vodojem	TS	trafostanice
ČSV	čerpací stanice vodárenská	RK	radiokomunikační zařízení
ČOV	čistírna odpadních vod	P	parkoviště

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

Respektovat zvláště chráněné území - přírodní rezervaci (PR) Kamenný vrch s ochranným pásmem.

Chránit lokality obecné ochrany přírody, zvláště registrované významné krajinné prvky Sádky a Lipiny.

4.3. Ochrana vodních zdrojů

V řešeném území nejsou stanovena ochranná pásma vodních zdrojů. Na k.ú. obce Kurdějov se, nachází pouze vodní zdroj, který sloužil pro zásobování zemědělského areálu.

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

Respektovat a realizovat opatření dle studie „Řešení odtokových poměrů v povodí Kurdějovského potoka“ - poldry, záchytné příkopy a zatravnění údolnic, doplněné o poldr pod Starou horou. Podél toků ponechat manipulační pruh v min. šířce 6 m.

4.8. Ochrana před přívalovými vodami z extravlJámai

Respektovat navržená technická řešení - nádrže ochranné - suché poldry; další zásahy do území nesmí znemožnit princip navržených opatření.

Respektovat zonaci hospodaření na zemědělské půdě snižující vodní erozi - odtokové poměry.

5. ÚZE^Nf 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 práv na pozemky. Cílem je vytvořit přirozený vegetační kryt odpovídající stanovištním podmínkám příslušné lokality.

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, umístování 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 ke snížení znečištění ovzduší. Zdroje exhalací, prachu a zápachu je nutno eliminovat vysázením ochranné zeleně kolem komunikací a správnou volbou využití volných ploch.

6.2 Ochrana čistoty vody

Realizovat soustavou kanalizaci v obci včetně ČOV.

Dodržovat přípustné limity znečištění při vypouštění odpadních vod do toku.

Pravidelně udržovat vodní toky a technická opatření. Zabránit povrchovému znečištění - splachům ze zemědělské půdy a dvorů výrobních a podnikatelských aktivit.

6.3 Ochrana proti hluku

Zohlednit navržená hluková pásma.

Vytvářet podmínky pro ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací