

ÚZEMNÍ PLÁN

VALTICE - ÚVALY

NÁVRH

B NÁVRH REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zlín, listopad 1996 zak.č. 01 - 2308 - 032



s-projekt plus a.s.

projektová a inženýrská činnost
tř. Tomáše Bati 508 762 73 Zlín

B. NÁVRH REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO ROZVOJE

OBSAH :

1. Úvod
2. Časový rozsah platnosti
3. Základní zásady uspořádání území
4. Rozsah platnosti a závaznosti
5. Veřejně prospěšné stavby, asanační opatření
6. Závěrečná ustanovení

1. ÚVOD

1.1 Návrh těchto regulativů stanovujících uspořádání území z hlediska územního rozvoje bude podkladem pro vypracování schvalovacího protokolu. Územní plán je vypracován v souladu se stavebním zákonem (zák. 50/76 Sb., ve znění zák. č. 103/90 Sb. a zákona č. 262/92 Sb., ve znění vyhl. č. 377/92 Sb. o územně plánovací dokumentaci).

1.2 Úvaly jsou místní částí integrovanou k městu Valtice. Z hlediska střediskovosti byly Valtice charakterizovány jako středisko osídlení místního významu, spadující do okresního města jako střediska obvodního významu. Místní část Úvaly byla v minulém režimu označena jako nestřediskové sídlo ostatní s předpokladem k postupnému vysídlení vzhledem ke své příhraniční poloze a politicko-strategickým zájmům.

V současné době by mělo dojít k postupné rehabilitaci bydlení a existence tohoto sídla vůbec.

2. ČASOVÝ ROZSAH PLATNOSTI

2.1 Řešení územního plánu místní části Valtice - Úvaly vychází z možností přestavby a dostavby částí obce a z optimálních možností územního rozvoje, které dané území pro nejbližší budoucnost poskytuje. Horizont řešení je stanoven k roku 2015.

2.2 Rychlost uskutečňování jednotlivých záměrů a využívání ploch vyznačených pro jednotlivé účely v ÚPN, bude záviset na zájmu podnikatelských subjektů investovat právě v Úvalech a dále na vhodném prostředí, které k podnikání i další stavební činnosti může město Valtice vytvořit, na technické infrastruktuře (inženýrské sítě) a konečně i na územní připravenosti místní části jednotlivé investiční záměry do území pojmout.

2.3 Podle poskytnutých údajů o počtech obyvatel žilo v Úvalech v roce 1993 přibližně 150 osob. Bude-li zájem o zastavení devastace Úval a zastavení úbytku počtu obyvatel trvalejšího rázu, může dosáhnout počet obyvatel v roce 2010 cca 200 osob. Podaří - li se zapojit řešené území do širších rekreačních aktivit v rámci Lednicko - Valticka, zvýší - li se investice do standardu technické vybavenosti - jako jistá forma kompenzace za několik minulých desetiletí - může počet bydlících v roce 2015 dosáhnout 250 - 280 osob, což je jen o něco nižší stav než v předválečném období.

2.4 Územní plán dimenzuje sídlo pro 280 obyvatel k návrhovému roku 2015. Mimo to počítá s početnou skupinou rekreantů v rozmezí 30 - 50 osob.

3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘADÁNÍ ÚZEMÍ

3.1 Místní část Valtice - Úvaly leží v jižní části okresu Břeclav, při hranicích s Rakouskou republikou. Území je dopravně obsluhováno prakticky jedinou silnicí III. tř. č. 41412 Valtice - Úvaly. Další silnice III / 41414 se odpojuje z Úval jižním směrem ke státní hranici. V současné době je veřejnou dopravou nepoužívaná.

Komunikace mají místní charakter a nepočítá se s úpravami jejich tras. V úvahu přichází místní úpravy (povrch, šířka komunikací, křižovatky s místními komunikacemi).

3.2 Výrobní zóna

Územně největší výrobní aktivitou je areál farmy bývalého zemědělského družstva v němž dnes hospodaří dva soukromé podnikatelské subjekty (v dokumentaci označeno jako 7A a 7B). Objekty nejsou v dobrém stavebním stavu a vyžadují postupnou rekonstrukci. PHO je stanoveno na 250 m, předpokládá se vyšší míra ozelenění bez dalšího územního rozvoje.

Druhou výrobní lokalitou je prostor v údolí Svodnice, kde je umístěna strojní výroba PW Technika (8). V návaznosti na tento areál se předpokládá možný územní rozvoj pro drobné komerční aktivity (15). PHO není stanoveno.

Při hlavní silnici je pořez dřeva (16), p. Tomešek a Sýkora. V současnosti není provozováno.

3.3 Obytná zóna

Zabírá podstatnou část zastavěného území obce a je tvořena nízkopodlažní zástavbou rodinných domků či bývalých zemědělských usedlostí. Valná většina obytných objektů má šikmé střechy. Tento charakter si obytná zástavba obce podrží i v budoucnosti. U zástavby s plochou střechou lze uvažovat o vybudování šikmých střech s využitím podkrovních prostor.

Nové plochy pro obytnou zástavbu jsou připravovány výlučně pro výstavbu individuální (pro rod. domy). S doplněním volných proluk se uvažuje především v západní části Úval.

Územní plán připravuje pro návrhové období (do r. 2015) místo pro výstavbu přibližně 21 nových rodinných domů, rezervní plochy po návrhovém období reprezentují přibližně dalších 8 rodinných domů. V souhrnu je takto připraveno k výstavbě 29 RD, což může být až 35 bytů.

3.4 Územní možnosti pro rekreaci

Bezprostřední sousedství Lednicko - Valtické rekreační oblasti dává možnosti pro organizační napojení Úval do rekreačních aktivit celého tohoto prostoru. Pro tyto účely jsou v územním plánu rezervovány plochy ve východní části Úval, v prostoru bývalé požární zbrojnice a na protější straně silnice v okolí uzavřeného hostince (17). K rekreačním aktivitám může dobře sloužit také plocha vytěženého hliníku bývalé cihelny (12) po provedení rekultivace a ozelenění.

Pro rozšiřování individuální rekreace - pro výstavbu nových chatových objektů - nejsou na k.ú. Úval navrhovány žádné nové plochy.

V územním plánu se však počítá s několika drobnými plochami, kde to terénní podmínky dovolují, pro dostavbu vinnými sklípky.

3.5 Občanské vybavení

Vybavení obce je nepočtené. Jde v podstatě pouze o Úvalskou hospodu a prodejnu smíšeného zboží, dále kostel a faru. Nová zařízení občanské vybavenosti nejsou navrhována. Nicméně zařízení občanské vybavenosti na komerční bázi mohou v obci spontánně vzniknout. Záleží jen na obchodní úspěšnosti podnikatele.

Pro vymezení obecního zahraboviště je třeba nejdříve zpracovat hydrogeologický průzkum podloží daného místa.

3.6 Sportovní zařízení

Ke sportovnímu vyžití obyvatel není v současné době v Úvalech žádné zařízení. V ÚPN navrhujeme možnost vybudování víceúčelové sportovní plochy za bývalou požární zbrojnicí s možným využitím i pro rekreanty.

V prostoru pod kostelem je možno vybudovat dětské hřiště.

3.7 Regulativy využití území

V rámci územního plánu jsou navrženy regulativy ve dvou základních oblastech, jako součást závazné části územně plánovací dokumentace:

- regulativy přípustných činností
- regulativy základních stavebních prvků.

3.7.1 Regulativy přípustných činností

V územním plánu jsou jednotlivé části území charakterizovány podle funkčního využití ploch k nimž jsou přiřazeny jednotlivé činnosti, které jsou pak hodnoceny jako vhodné, podmíněně vhodné či nevhodné (viz. výkr. č. 3).

Toto vymezení by mělo usnadnit rozhodování města i stavebního úřadu při územních a stavebních řízeních k záměrům, které budou chtít investoři na k.ú. Úvaly uskutečnit. V případě odmítnutí souhlasu k záměru, regulativy poskytnou objektivní a osobně nezaujaté stanovisko pro nepřijatelnost takové akce či činnosti.

Zásadou však zůstává zájem na vytvoření územních předpokladů pro rozvoj stavební činnosti a soukromého podnikání v přijatelných mezích.

3.7.2 Regulativy základních stavebních prvků

K jednotlivým částem území nově urbanizovaných ploch jsou přiřazeny tyto charakteristiky:

- funkční využití plochy

B	bydlení v rodinných domcích (venkovský typ bydlení)
O	občanská vybavenost (samostatné OV bez kombinace s jinými funkcemi)
R	rekreace a sport
S	vinné sklepy a individuální chaty
Z	zeleň, lesy, parky, užitková zeleň, drobné vinice
V	výroba a komerční aktivity
D	doprava a dopravní zařízení
T	technická vybavenost
ZP	zemědělská půda

- výška zástavby - udává počet nadzemních podlaží, případně i využití podkroví

- charakter a způsob zástavby - určuje zda jde o řadové zastavění bez mezer či izolované objekty volně stojící případně o kombinovaný způsob zastavění

- tvar střechy - určuje zda půjde o plochou střechu šikmou střechu (sedlová, valbová, polovalbová, mansardová, pultová) nebo o kombinované tvary střech

- koeficient zastavění pozemku
udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k ploše pozemku
- koeficient podlažní plochy
udává maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku.

Tyto základní stavební prvky jsou uváděny z hlediska koncepce utváření celého sídla přiměřeně měřítku územního plánu. V územních řízeních je musí stavební úřad dále zpřesnit a podrobněji specifikovat podmínky pro výstavbu jednotlivých objektů.

4. ROZSAH PLATNOSTI A ZÁVAZNOSTI

4.1 Závazné prvky ÚPD

4.1.1 Závazným prvkem je funkční vymezení ploch pro :

- stavby pro individuální bydlení
celkem pro cca 21 nových rod. domů
- rezervní plochy pro individuální bydlení
celkem pro cca 8 nových rod. domů
- stavby pro rozvoj občanské vybavenosti včetně rezervních ploch :
 - 12 rezervní plocha pro sportovní vyžití v prostoru býv. cihelny
 - 14 plocha pro sportovní vyžití
 - 17 rezervní plocha pro rozvoj rekreace
 - dětské hřiště pod kostelem
- rozvoj výrobních činností včetně rezervních ploch :
 - 15 rezervní plochy pro komerční využití - služby a nezávadná drobná výroba, v prostoru u Svodnice
 - 16 rozšíření výrobních ploch pro PW Technika
 - 16A pořez dřeva - obnovení výrobní činnosti

- 4.1.2 Základní komunikační systém obsluhy území včetně vjezdů do areálů a obsluhy nových ploch určených k zástavbě
- 4.1.3 Územní systém ekologické stability
- 4.1.4 Ochrana významného krajinného prvku „Slatinná loučka u Úval“
- 4.1.5 Ochrana krajinné zeleně a vzrostlé zeleně v zastavěném území obce
- 4.1.6 Ochrana objektů zapsaných ve státním seznamu nemovitých památek:
rej.č. 1746 - filiální kostel sv. Stanislava
rej.č. 1747 - socha sv. Kryštofa u kostela
- 4.1.7 Ochrana archeologických nálezů - do doby přesnějšího vymezení jednotlivých lokalit a klasifikace režimu v nich je třeba pokládat celé katastrální území za území s archeologickými nálezy dle par. 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb ve znění pozdějších předpisů.
- 4.1.8 Regulativy přípustných činností - jejich přesnější specifikace je uvedena ve výkresu č. 3 Regulační prvky
- 4.1.9 Regulativy základních stavebních prvků - základní stavební prvky jsou určeny pro jednotlivé nově urbanizované plochy i pro již zastavěné plochy uvnitř zastavěného území obce, předpokládá - li se u nich dotavba či přestavba. Stavební regulace je rovněž závazným prvkem ÚPD a je podrobně zobrazena ve výkresu č. 3 Regulační prvky.
- 4.1.10 Seznam veřejně prospěšných staveb
(Je uveden pod bodem 5.1 .)
- 4.1.11 Základní systém řešení technické infrastruktury obce včetně jeho event. plošných nároků :
- 18 čistírna odpadních vod je navržena pravobřežně u Svodnice. Její umístění musí respektovat lokální biokoridor procházející souběžně s tokem Svodnice a břehovými porosty.
- zděná věžová trafostanice u bývalého hřbitova.

- 4.1.12 Prostor vytěženého hlíníku po bývalé cihelně ve východní části bude rekultivován. Je možné provést zavážení a srovnání území přebytečnou hlínou příp. inertním odpadem. V žádném případě se ale plocha nesmí stát úložištěm domovního odpadu.

4.2 Směrné prvky ÚPD

- Hranice současně zastavěného území obce
- Výhledové počty obyvatel, počty domů a bytů
- Kapacitní údaje o lokalitách určených k výstavbě (velikost pozemků souvisí s počty domů a bytů)
- Ideové ozelenění obce
- Přesné trasování komunikací a inženýrských sítí (bude upřesněno podrobnější dokumentací).

5. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ OPATŘENÍ

5.1 Navržený seznam veřejně prospěšných staveb :

1. plocha pro vybudování obecní čistírny odpadních vod a hlavních kanalizačních sběračů. Umístění ČOV musí respektovat lokální biokoridor procházející podél Svodnice.
2. případné územní nároky pro zásobování obce vodou (hlavní řady, vodojemy)
3. plocha pro vybudování zděné věžové trafostanice u bývalého hřbitova
4. rozšíření parkových ploch v okolí bývalého hřbitova
5. rozšíření místní komunikace podél Svodnice ve střední části obce

6. vybudování dětského hřiště pod kostelem
7. vybudování malého víceúčelového sportoviště za bývalou hasičskou zbrojnicí.

5.2 Asanační opatření

Pro realizaci záměrů územního plánu Valtice - Úvaly není pro návrhové období nutné provést žádné demolice. Po návrhovém období je předpokládána demolice dvou objektů pro rozvoj výrobních ploch (15). Oba objekty jsou ve špatném stavebním stavu, jeden z nich je již dnes ve stavu havarijním.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1 Pořizovatel dokumentace :

Okresní úřad Břeclav
referát regionálního rozvoje

6.2 Zpracovatel dokumentace :

S - projekt plus a.s. Zlín
tř. T. Bati 508, Zlín

6.3 Schvalovací orgán :

Městské zastupitelstvo
Valtice

6.4 Sídlo příslušného stavebního úřadu :

Městský úřad Valtice

6.5 Změny a doplňky závazné části dokumentace schvaluje zastupitelstvo města Valtice.

6.6 Úpravy směrných částí dokumentace povoluje pořizovatel územně plánovací dokumentace (Okresní úřad Břeclav, ref. regionálního rozvoje).