

VALTICE

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA



Návrh regulativů pro územní rozvoj

Část I.

Úvodní ustanovení

1. Rozsah platnosti

- 1.1 Řešené území ÚPN je vymezeno katastrálním územím obcí Valtice a Úvaly.
- 1.2 Územně plánovací dokumentace obsahuje závazné a směrné části řešení.
Závazné jsou zásady uspořádání území, ostatní části řešení jsou směrné pro další projektovou přípravu, provádění a užívání staveb nebo provádění jiných opatření v území.
- 1.3 Území je řešeno pro období do r.2010.

Část II.

Závazné zásady uspořádání území

1. Urbanistická koncepce

Výchozím hlediskem a cílem řešení územního plánu je zajištění optimálního životního prostředí obyvatelstva. Základní koncepce určuje zásady uspořádání území a limity jeho využití.

V řešeném území jsou vymezeny následující funkce a směry jejich rozvoje.

1.1 Centrální zóna

je vymezena prostorem hlavního náměstí, zámku a předzámčí a prostorem před budovou kláštera (nemocnice). Centrální zóna má funkci smíšené zóny bydlení a občanského vybavení.

V dalším výhledu bude preferováno umístování zařízení občanského vybavení (zejména distribuce, služeb a zařízení pro turistický ruch).

Vzhledem k tomu, že centrální zóna je součástí městské památkové zóny, je třeba věnovat obzvláště pozornost veškerým stavebním zásahům v této části města a to zejména v prostoru u nákupního střediska a dostavbě nároží v jižní části náměstí.

1.2 Bydlení

Obytné území zaujímá největší část zastavěných ploch. Je počítáno s dostavbou a přestavbou, která bude respektovat stávající prostorové uspořádání.

Rozvoj obytného území je navržen v těchto lokalitách:

Valtice -

U Tesárny - dostavba sídliště rodinných domků

U vodojemu - postupná výstavba izolovaných rodinných domků.

U SZTŠ - lokalita pro výstavbu izolovaných rodinných domků

Lipová - postupná výstavba rod. domků se sklepy za restaurací U tří Gracií a v návaznosti další výstavba izolovaných rodinných domků.

Pod zámek - za stávajícím sídlištěm bude pokračováno výstavbou nízkopodlažních bytových domů a rodinných domků.

Úvaly -

výstavba rodinných domků v rozptýlu

1.3 Občanské vybavení

Budou respektovány plochy stávajících zařízení občanského vybavení a to zejména školských, kulturních, sportovních a zdravotnických.

Zařízení obchodní a služby, které nenarušují životní prostředí je možno situovat v centrální zóně a v obytných zónách.

Nové plochy jsou navrženy pro ubytovací, sportovní a rekreační zařízení u zámeckého areálu, dále pro komerční zařízení a výrobní služby u nádraží ČD.

1.4 Výroba

Průmyslová výroba - pro umístění nových zařízení výrobního a komerčního charakteru je navržena nová výrobní zóna u nádraží ČD.

Zemědělská výroba - střediska výroby jsou umístěna nevhodně v zastavěném území města. Bude sledováno rušení závadné výroby v blízkosti obytného území, s možností využití pro jinou výrobní

činnost (služby, podnikatelské aktivity), nebo občanské vybavení.

Těžba surovin - jihovýchodně od Valtic jsou vymezena ložiska šterkopísků a plynu. Jejich využití je podmíněno respektováním požadavků ochrany životního a přírodního prostředí.

1.5 Zeleň

Na k.ú. Valtice a Úvaly budou respektovány chráněná území (CHKO Pálava, CHKZ Lednicko valtický areál) a evidované lokality.

Stávající plochy veřejné a parkové zeleně v zastavěném území jsou respektovány a je navrženo jejich rozšíření.

2. Technická infrastruktura

2.1 Doprava

Stávající komunikační skelet zůstane zachován a bude doplněn o nové obslužné a hospodářské silnice. V návrhovém období je počítáno se zachováním železniční dopravy na trase Břeclav - Znojmo v dosavadním rozsahu.

2.2 Vodní hospodářství

Zásobování vodou - Valtice jsou napojeny na skupinový vodovod Mikulov, se zdroji vody a úpravnou na k.ú. Lednice. Po vybudování nového vodojemu při silnici do Úval a rozšíření kapacity stávajícího vodojemu bude možno napojovat na stávající rozvodný systém nově budovanou výstavbu ve Valticích a zajistit zásobování vodou v Úvalech.

Odkanalizování - po dokončení výstavby centrální ČOV ve Valticích je postupně napojována veškerá zástavba ve městě. Je počítáno s napojením nové výstavby a s rekonstrukcí některých nevyhovujících profilů. V Úvalech je navržen samostatný systém splaškové kanalizace, s vlastní malou ČOV.

2.3 Energetika

Zásobování plynem - ve Valticích bude dokončena plynofikace, za předpokladu napojení veškeré nové výstavby.

Zásobování el. energií - současně instalovaný výkon je dostačující, v dalším výhledu je počítáno s budováním nových trafostanic dle potřeby, s rekonstrukcí nn rozvodů a postupnou kabelizací.

Spoje a telekomunikace - budou respektovány veškeré dálkové kabely procházející řešeným územím. Po modernizaci hlavní telefonní ústředny bude zvýšena kapacita napojených účastníků.

3. Zásady ochrany přírodních a kulturních hodnot

3.1 Ochrana přírodních hodnot

Budou respektována chráněná přírodní území v k.ú. Valtice a Úvaly a veškerá vzrostlá hodnotná zeleň.

3.2 Ochrana kulturních hodnot

Na řešeném území je třeba respektovat následující požadavky:

- stanovený rozsah městské památkové zóny a její ochranné pásmo
- je nutno respektovat veškeré nemovité památky, evidované ve státním seznamu chráněných památek.

4. Péče o životní prostředí

Pro zlepšení životního prostředí je třeba řešit problémy v těchto oblastech:

4.1 Ochrana ovzduší

Zdroje exhalací, prachu a zápachu (závadné výroby) je nutno eliminovat a to zrušením závadné výroby, nebo technologickými opatřeními.

4.2 Ochrana vodních zdrojů a toků

Je třeba respektovat regulace používání chemických přípravků v zemědělské výrobě v zónách vysoce propustných půd.

4.3 Likvidace odpadů

Odpady budou odváženy na skládku Hantály. Bude separovaná likvidace odpadů.

5. Územní systém ekologické stability

Součástí řešení územního plánu je systém ekologické stability, který je nutno respektovat v celém rozsahu tj. nadregionální a lokální, který řeší propojení místních enkláv zeleně.

6. Veřejně prospěšné stavby

Závaznou zásadou uspořádání území je výpis veřejně prospěšných staveb, které mají nároky na plošnou rezervaci. k.ú. Valtice

Os/1 - rozšíření sportoviště na ul. Mikulovské

Tv/1 - vodovodní přivaděč pro II. pásmo

Tv/2 - nový vodojem pod kolonádou

Tv/3 - čerpací stanice a výtlačný řad pro II. pásmo a Úvaly

Tv/4 - rozšíření vodojemu I. pásma

Tv/5 - vodovodní řad do průmyslové oblasti

Tv/6 - vodovodní přivaděč do Úval

Tv - vodovodní uliční řady
 Ts/1 - rozšíření ČOV
 Ts/2 - sběrač odpadních vod do ČOV
 Ts/3 - sběrač splaškových vod z průmyslové oblasti
 Ts/4 - dešťová kanalizace z průmyslové oblasti
 Ts/5-7 - záchytné nádrže extravilánových vod
 Ts - uliční stoky
 Tp/1 - propojení STL plynovodu v prům.oblasti
 Tp - uliční řady NTL plynovodu
 Te/1-2 - kabelové vedení VN 22 kV
 Te/3-5 - přeložky venkovního vedení VN 22 kV
 Te - nové transformační stanice
 Tk - nové obslužné komunikace

k.ú.Úvaly

Tv/6 - vodovodní přivaděč do Úval
 Tv - vodovodní uliční řady
 Ts/8 - ČOV pro Úvaly
 Ts - uliční stoky
 Te - nové transformační stanice

Část III.

Směrné zásady pro uspořádání území

1. Směrná velikost

Návrh územního plánu stanovuje směrnou velikost města v r.2010

Valtice	3.800	obyvatel
Úvaly	200	obyvatel

2. Regulační podmínky využití území

Tyto podmínky určují způsob využití funkčních zón (viz grafická část), jejichž základní funkce (zónace) je závazná. Regulační podmínky (druh a počet byt.jednotek obytné zástavby, druh a skupina občanského vybavení, druh výroby a zeleně) jsou směrnými údaji a budou upřesněny dle realizace záměru.

Část IV.

Závěrečná ustanovení

1. Zásady a pokyny pro zpracování následné územně plánovací dokumentace

Na základě vypracovaného a schváleného územního plánu je třeba zpracovat formou regulačních a zastavovacích plánů tyto lokality:

k.ú.Valtice

- U vodojemu - návrh výstavby rodinných domků
- Lipová - návrh výstavby rodinných domků.
- Pod zámkem - návrh výstavby rodinných domků a bytových domů
- Centrální zóna Valtice - územní plán zóny

k.ú.Úvaly

- Urbanistická studie zastavěného území obce
- Program obnovy vesnice