

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE **PRAVČICE**

NÁVRH

D - NÁVRH REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO
ROZVOJE

Zlín, červenec 2002



Ing. arch. T. Bergmannová

č.z. 10 - 02

nám. T. G. Masaryka 2433, 760 01 Zlín, tel.: 067/ 7431321
e - mail: i.bergmann @ volny.cz

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE PRAVČICE

. návrh.

NÁVRH REGULATIVŮ ÚZEMNÍHO ROZVOJE

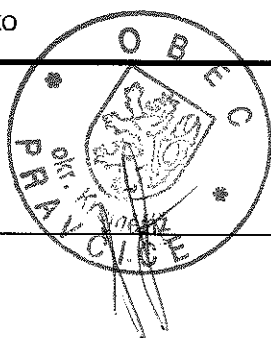
vypracoval: ing.arch.Tatjana Bergmannová

12. 7. 2002

datum

autorizační doložka

podpis

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA		RAZÍTKO
SCHVALOVACÍ ORGÁN: ČÍSLO JEDNACÍ: DATUM SCHVÁLENÍ: PODPIS: JMÉNO A PŘÍJMENÍ: FUNKCE:	Zastupitelstvo obce Pravčice 15. 06. 2004 Jaroslav Šašek starosta obce	
POŘIZOVATEL: PODPIS: JMÉNO A PŘÍJMENÍ: FUNKCE:	Obec Pravčice	
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ: DATUM A ČÍSLO JEDNACÍ STANOVISKA K ÚPD:	KÚ Zlínského kraje, odbor ÚP a stavebního řádu 2. 8. 2004	
ZPRACOVATEL: PODPIS: JMÉNO A PŘÍJMENÍ: FUNKCE:	Atelier.B. ing.arch.T.Bergmannová Zlín IČO: 45673958 č. autorizace 00744 ing. arch. Tatjana Bergmannová hl. projektant	

KU22 698/09 ÚP - 24

ČÁST PRVNÍ

Úvodní ustanovení

Článek 1

Účel

- 1) Regulativy územního rozvoje vymezují závazné části územního plánu obce Pravčice a jsou podkladem pro vypracování obecně závazné vyhlášky.
- 2) Regulativy územního rozvoje stanoví základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, které je nutno respektovat v rámci využitelnosti území jako závazné podmínky realizovatelnosti.

Článek 2

- 1) Návrh regulativů platí pro správní území obce Pravčice, které je vymezeno její katastrální hranicí.
- 2) Platnost regulativů je stanovena do doby schválení nového územního plánu

ČÁST DRUHÁ

Závazné regulativy

Článek 3

Urbanistická koncepce

Obec Pravčice se bude rozvíjet jako souvisle urbanizovaný celek. Pro koncepci rozvoje platí následující závazná rozhodnutí:

- **udržovat a rozvíjet identitu obce jako hanácké vesnice**
 - **dopravní skelet** : silnice III. třídy procházející z.ú. obce jsou stabilizovány, respektovat trasu rychlostní silnice R55 v západní části katastru vč. připojení na dnešní silnici II/432 a chránit koridor pro výhledovou trasu rychlostní silnice R49, který je veden severní částí katastru obce .
 - **historický střed obce** respektovat a umisťovat zde významné objekty občanské vybavenosti
 - **obytnou zónu** rozvíjet v lokalitách Záhumenky, Záhumenice U silnice do Němčic a výhledově Přední újezd.
 - **sportovně rekreační plochy** soustředit a rozvíjet u Rusavy na jižním okraji z.ú. obce
 - **výrobní plochy** - zemědělskou i drobnou výrobu soustředit ve stávajícím areálu a.s.Pravčická, podporovat v obci tradiční chov koní v areálu původního mlýna u kterého je navržena územní rezerva pro jezdecký areál. Nové výrobní aktivity směřovat na vymezené plochy mezi Rusavou a silnicí II/432
 - **neurbanizované** (nezastavitelné plochy) na řešeném území budou využívány především pro zemědělskou výrobu
- ve volné krajině nebudou vytvářena nová sídla nebo samoty a nebudou zde povolovány nové stavby

Článek 4

Funkční plochy a podmínky jejich využití

1) Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho využití a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Stavby a jiná opatření, která vymezenému funkčnímu využití neodpovídají, nesmí být v tomto území umístěny nebo povoleny. Funkční využití území Pravčice je vymezeno ve výkrese č.2 a č.3.

2) Na území obce jsou rozlišovány:

Plochy bydlení

Stávající obytné plochy jsou plošně stabilizovány a respektovány. Se změnou funkčního využití ve prospěch veřejné zeleně je uvažováno na plochách s nekvalitní obytnou zástavbou (střed a východní část obce) , kde se jeví její obnova vzhledem ke stísněným územním podmínkám nevhodná.

Nové plochy pro bydlení (A,B,C) jsou navrženy v návaznosti na současně zastavěné území. Uvažuje se s výstavbou pouze rodinných domků . Nové plochy jsou vymezeny ve výkrese č. 2.,3

Plochy pro bydlení jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru, přípustné je rodinné bydlení, hlavní dominantní funkci je bydlení s činnostmi přípustnými v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

Plochy smíšené venkovské

Tvoří společensko obslužné jádro obce, jde o plochy kompaktní řadové zástavby bývalých zemědělských usedlostí vymezující návesní prostor. Nové plochy nejsou vymezeny.

Plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru, občanskou vybavenost a služby. Přípustná jsou zařízení maloobchodu, veřejného stravování, stavby správní, stavby pro kulturu, zdravotnictví a soc. péči, služby , které slouží pro potřeby celé obce. Vyjimečně přípustné jsou administrativní objekty podnikatelských subjektů, sportovní zařízení.

Plochy občanského vybavení

Tvoří plochy stabilizovaných zařízení charakteru komerčního a stávající plochy veřejně prospěšných zařízení.

Plochy jsou určeny pro stavby a zařízení občanské vybavenosti, které zajišťují obsluhu obce.

Plochy obcí vybavení s ponikatel. aktivitami nevýrobního charakteru

Tvoří ji plocha původního „Dvora“ v centru obce.

Plocha je určena pro občanské vybavení správního charakteru a různé pracovní aktivity nevýrobního charakteru. Přípustná jsou zařízení správní ,zařízení administrativního charakteru, zařízení obchodu a nevýrobních služeb. Podmínečně přípustné jsou drobné výrobní služby, byty majitelů zařízení .

Plochy pro sport a rekreaci

Jedná se o stávající sportovní areál a navrhované plochy (D) pro jeho rozšíření u Rusavy.

Plochy jsou určeny pro sportovní a rekreační vyžití. Přípustná jsou sportovní zařízení, drobná zařízení doplňující funkci - maloobchod, veřejné stravování, ubytovací zařízení. Podmínečně je možno připustit umístění hromadných parkovišť, byty majitelů nebo správců zařízení.

Plochy pro zemědělskou výrobu

Plochy stávajícího výrobního areálu na jižním okraji zastavěného území obce.

Slouží pro zemědělskou výrobu. Přípustné jsou zařízení zemědělské výroby, skladová zařízení a pomocné provozy pro zemědělské účely. Podmínečně přípustné jsou podniková administrativa, drobné provozy výroby a služeb, čerpací stanice PHM a byty pohotovostní a majitelů zařízení.

Plochy se zaměřením na chov koní

Stávající areál původního mlýna. Určen pro chov koní. Přípustná jsou zařízení a pomocné provozy pro účely chovu koní. Podmínečně přípustné byty pohotovostní a majitelů zařízení.

Plochy průmyslové výroby

Navrhované plochy mezi silnicí II/432 a Rusavou (E)

Určeny jsou pro umístění provozoven průmyslové výroby, stavebnictví, výrobních služeb a skladů. Přípustné jsou zařízení výroby a výrobních služeb všeho druhu, sklady, veřejné provozy, podmínečně přípustné jsou administrativní a správní objekty, byty pohotovostní (pokud nebudou požadavky na bydlení narušeny nad přípustnou míru), která jsou součástí výrobní provozovny a které jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a stavebního objemu.

Plochy drobné výroby

Stávající plochy navazující na zeměděl. areál a navrhované plochy v části Závrby (G).

Slouží pro umístění drobné výroby a služeb, převážně těch, která nejsou přípustná v obytném a smíšeném území z důvodů větších nároků na plochu a provoz)

Přípustná jsou zařízení drobné výroby a výrobních služeb všeho druhu, veřejné provozy, administrativní a správní budovy, čerpací stanice pohonných hmot. Podmínečně zde mohou být umísťovány byty pohotovostní a majitelů zařízení, která jsou součástí výrobní provozovny a které jsou zahrnuty do plochy jejího pozemku a stavebního objemu, a hromadné garáže.

Plochy pro dopravu

Jsou plochy pro objekty a zařízení veškerých druhů dopravy. Nepřípustné je zřizování dopravních zařízení v obytných zónách. V ostatních případech je třeba posoudit vhodnost z hlediska dopadů na okolí.

Plochy pro zařízení technického vybavení

Slouží pro umístění objektů a zařízení, které zajišťují obsluhu území.

Jsou to plochy staveb a zařízení pro zásobování obce pitnou vodou, odvádění a likvidaci odpadních vod vč. ČOV (F), zásobování el. energií a plynem a zařízení spojů.

Plochy sídelní zeleně

Plochy veřejné zeleně i ostatní zeleně v intravilánu obce, které slouží k zachování ekologické stability sídla a každodenní rekreaci. Nepřípustná je výstavba na těchto plochách včetně jejich zpevnění pro dopravu. Vyjimečně jsou přípustné lehké stavby a drobná architektura, která slouží jako vybavenost parku.

Doprovodnou zeleň doplnit podél všech významných komunikací a postupně realizovat izolační zeleň po obvodech výrobních areálů, mlýna, hřbitova a sportovního areálu

Plochy vodních toků a nádrží

Jsou tvořeny vodními toky a vodními plochami různého účelu. Podél vodních toků budou respektovány oboustranné volné manipulační pruhy v šíři 6 m, u řeky Rusavy v šíři 8 m.

Hlavním recipientem katastrálního území obce Pravčice je říčka Rusava - vodohospodářsky významný vodní tok č. 549. Dále katastrem protéká jí vodní tok Roštěnka, Žabínek, Rymický a Kostelecký potok. Správci vodních toků neuvažují ani ve výhledu s žádnými úpravami, vyjma běžné údržby.

V rámci výstavby rychlostní silnice R55 bude provedena přeložka koryta Kosteleckého potoka a potoka Žabínek.

Vodní nádrž, která se nachází severně nad zastavěným územím obce, je ve správě obce Pravčice a bude využívána k požárním účelům.

Krajinná zóna s převážně produkční funkcí

Plochy orné půdy a ostatních zemědělských kultur

Slouží pro produkci zemědělských plodin a výpěstků a další činnosti související s hospodařením na zemědělské půdě.

Přípustné jsou změny kultur, pokud nedochází ke změně krajinného rázu, investice do půdy, pokud nedojde k negativní změně vodního režimu

Podmínečně přípustné jsou objekty sloužící rostlinné výrobě. Nepřípustná je nová výstavba, pokud není navržena v tomto územním plánu.

Krajinná zóna s převážně biologickou funkcí

Plochy s převažujícím charakterem přírodním, slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot. Nepřípustná je výstavba objektů a zmenšování jejich ploch.

Článek 5

Limity využití území vč. záplavových území

Limity využití území obce Pravčice jsou navrhované plochy pro :

- . bydlení
- . sport
- . výrobu
- . technickou infrastrukturu
- . dopravu
- . protipovodňová opatření

které jsou blíže popsány v těchto regulativech v čl. 4,7

Využití území obce je dále limitováno:

- . hranicí záplavového území řeky Rusavy vyhlášené OkÚ Kroměříž - referát ŽP pod č.j. ŽP-231/2/53/1269/97-CI
- . hranicí záplavového území z roku 1997 - které bylo vymezeno z rozsahu zaplaveného území při povodni v roce 1997

Článek 6

Zastavitelné území

Pro územní rozvoj obce jsou vymezena tato zastavitelná území. Vyznačena ve výkrese č.2,3:

pořadové číslo plochy	výčet katastrálních území	označení (název plochy)	výměra v ha	druh funkčního využití
1	2	3	3	4
1	Pravčice	A- Záhumenky	1,03	bydlení
2	Pravčice	B- Záhumenice	1,41	bydlení
3	Pravčice	C- U silnice do Němčic	1,86	bydlení
4	Pravčice	D- U Rusavy	0,55	sport
5	Pravčice	E- Závrby	9,75	výroba
6	Pravčice	F- Mezivodí	0,30	tech. vybavení
7	Pravčice	G-Závrby	2,72	výroba

Článek 7

Koncepce dopravy, tech. vybavení a nakládání s odpady

1. Doprava. Vymezena je nová trasa rychlostní silnice R55 vč. připojení na dnešní silnici II/432. Systém ostatních silnic (III.tř.) včetně hlavních místních komunikací je stabilizován. Navrženy jsou nové úseky místních komunikací pro obsluhu lokalit určených pro bytovou výstavbu. Rezervovány jsou plochy pro výhledovou trasu rychlostní silnice R49.

Dopravní systém v obci je znázorněn ve výkrese č.2,3

1. Zásobování pitnou vodou. Územní plán obce Pravčice navrhuje zásobování obce pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě. Objekty obytné zástavby i občanské vybavenosti budou zásobovány pitnou vodou z navrhované rozvodné vodovodní sítě DN 100 - DN 80, která bude napojena na vodovodní síť města Hulín. Rozvodná vodovodní síť bude sloužit i k požárním účelům. Objekty areálu Pravčická a.s. budou i nadále zásobovány pitnou vodou z vlastních vodních zdrojů.

Navrhovaná lokalita výroby, situovaná na levém břehu Rusavy bude zásobována pitnou vodou navrhovaným vodovodním řadem napojeným na navrhovaný zásobovací vodovodní řad pro obec Pravčice.

Respektovat koridor pro přivaděč skupinového vodovodu Pomoraví dle ÚPN VÚC ZRA

Systém zásobování obce pitnou vodou je znázorněn ve výkrese č.2,5

2. Odkanalizování. Územní plán navrhuje odkanalizování obce Pravčice jednotným kanalizačním systémem. Stávající kanalizační stoky budou rekonstruovány tak, aby splňovaly požadavky platných ČSN. Je navrhován pravobřežní kanalizační sběrač, do kterého budou po odlehčení dešťových odpadních vod v navrhovaných dešťových oddělovačích zaústěny stávající kanalizační stoky obce Pravčice. Na pravém břehu Rusavy je navržena čistírna odpadních vod. Ochranné pásmo ČOV je navrženo 100 m od souvislé obytné zástavby. Recipientem ČOV bude Kostelecký potok.

Navrhovaná lokalita výroby, situovaná na levém břehu Rusavy bude odkanalizována oddílným kanalizačním systémem. Dešťové odpadní vody budou zaústěny do řeky Rusavy, splaškové odpadní vody budou odváděny navrhovanou splaškovou kanalizací do navrhovaného pravobřežního kanalizačního sběrače a tím na ČOV. V případě, že lokalita výroby bude realizována dříve než obecní ČOV, budou splaškové odpadní vody z lokality výroby zneškodňovány v samostatné ČOV, situované na levém břehu Rusavy.

Odpadní vody z areálu Pravčické a.s. budou i nadále zachycovány do jímek na vyvážení a zneškodňovány v souladu s rozvozovým plánem hnojení.

Systém odkanalizování obce je znázorněn ve výkrese č.2,5

3. Zásobování plynem. Jihozápadním okrajem katastrálního území obce Pravčice prochází VTL plynovod č. 5430 800 000 – Kurovice - Říkovice DN 200/PN 40., který je pro výhledové období na k.ú. Pravčice stabilizován. Trasu včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem nutno respektovat. Respektovat koridor inženýrských sítí v šíři 300 m v kterém je nutno dodržovat podmínky Vládního nařízení č. 29/1959 Sb., které jsou rozpracovány v ČSN 65 0204 a normách a předpisech navazujících.

Územní plán navrhuje zachování zásobování obce Pravčice zemním plynem rozvodnou STL plynovodní sítí. Navrhovaná lokalita výroby, situovaná na levém břehu Rusavy bude zásobována zemním plynem připojením na STL plynovod areálu Pravčická a.s. V případě, že kapacita stávající rozvodné STL plynovodní sítě nepokryje požadavky investora výrobní lokality, bude lokalita výroby zásobována zemním plynem samostatnou VTL plynovodní

přípojkou napojenou na VTL plynovod Kurovice – Říkovice DN 200/PN 40 s regulační stanicí plynu, situovanou ve výrobním areálu.

Zásobování obce plynem je znázorněno ve výkrese č.2 a 6

4. Zásobování el. energií. Katastrem obce prochází trasy stávajícího vedení VVN 400 a 110 kV, které jsou pro výhledové období stabilizovány. Způsob zásobování obce na straně VN 22 kV (t.j. z dnešního hl. vedení č.44 a č.823) se ani ve výhledu nezmění. Dojde pouze k rozšíření rozvodu o přípojky k novým navrhovaným trafostanicím T5, T6 a T7. Energetická zařízení i na k.ú. obce je třeba respektovat vč. příslušných ochranných pásem v souladu s platnou legislativou, zejména zákonem č.458/2000 Sb.

Síť venkovního vedení je znázorněna ve výkrese č. 2 a 6

5. Telekomunikační sítě a zařízení. Telefonizace obce je zajišťována napojením na digitální telefonní ústřednu v Hulíně, která má kapacitu i pro další rozšíření tel. sítě v obci Pravčice.

Stávající trasy dálkových kabelů včetně ochranných pásem musí být plně respektovány dle zákona č. 151/2 000 Sb.

Trasy dálkových kabelů jsou zakresleny ve výkrese č.2,6

6. Nakládání s odpady. Bude respektován stávající systém zneškodňování TKO (popelnicové nádoby 110l). Odvoz odpadu bude zajišťován firmou BIOPAS Kroměříž. V obci bude nadále provozován sběr separovaného odpadu v rámci RESO- regionálního sdružení obcí Hulín. Odvoz nebezpečného odpadu bude rovněž zajišťován firmou Biopas Kroměříž. Bude dokončena rekultivace skládky v severní části obce s cílem jejího postupného zalesnění.

Článek 8

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich tech. zajištění

Plochy pro těžbu slouží převážně pro podpovrchovou a povrchovou těžbu nerostných surovin v daném dobývacím prostoru. Na katastrálním území obce Pravčice se nenachází výhradní ložiska nerostných surovin, na která by se z Horního zákona vztahovala územní ochrana vyplývající ze stanoveného CHLÚ.

Článek 9

Místní územní systém ekologické stability

Respektovat vymezený územní systém ekologické stability, který zahrnuje skladebné prvky ÚSES, prvky kostry ekologické stability, významné krajinné prvky a vymezené prvky determinující krajinný ráz. Slouží pro zachování a obnovu přírodních, ekostabilizačních a krajinných hodnot. Nepřípustná je výstavba nových objektů a zmenšování vymezených ploch.

Biocentra, biokoridory lokálního systému jsou vyznačeny ve výkrese č.2,3. Závazně je vymezen systém, upřesnění hranic a skladby jednotlivých prvků je třeba provést v podrobnější dokumentaci. Systém vytváří břemeno na pozemky.

Článek 10

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanací

1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkrese č. 6. Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle §108 odst.2 písmene a) stavebního zákona, pokud by nebylo možné řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou či jiným způsobem.

V obci Pravčice jsou to plochy pro následující stavby:

I. Veřejné komunikace

- I/1. Plochy pro realizaci úseku rychlostní silnice R55
- I/2. Plochy pro výhledovou trasu rychlostní silnice R49
- I/3. Plochy pro nové úseky silnic II/432 a III/4324 vč. připojení na rychlostní silnici R55
- I/4. Plocha pro výhledovou místní komunikaci pro obsluhu rezervní plochy H pro bydlení
- I/5. Plocha pro nové pěší propojení
- I/6. Plocha pro realizaci protihlukových opatření silnice I/55

II. Veřejně prospěšná vybavenost obce

- II/1. Plocha pro rozšíření sportovního areálu

Veřejně prospěšná technická vybavenost

III. El. energie

- III/1. Vzdušné el. vedení VN 22kV
- III/2. Nové trafostanice T5, T6,

IV. Zásobování plynem

- IV/1. Plochy pro rozšíření STL plynovodní sítě

V. Zásobování vodou

- V/1. Vodovodní řad skupinového vodovodu Pomoraví
- V/2. Vodovodní přivaděč - propojení Hulín - Pravčice
- V/3. Plochy pro realizaci rozvodné vodovodní sítě

VI. Odkanalizování

- VI/1. Plochy pro kanalizační sběrač
- VI/2. Plochy pro výstavbu jednotné kanalizace
- VI/4. Dešťové oddělovače
- VI/5. Čistírna odpadních vod

VII. Protipovodňová opatření

- VII/1. Protipovodňová hráz - suchý poldr
- VII/2. Hrázová výpust'

VIII. Úprava vodních toků

- VIII/1. Plocha pro přeložení koryta Kosteleckého potoka
- VIII/2. Plocha pro přeložení potoka Žabínek

2) Asanace

Graficky vymezeny ve výkrese č.6

V návrhovém období: -

Výhledově:

- 1. Objekt RD v centru obce
- 2. Objekt RD v severovýchodní části obce

ČÁST TŘETÍ

Článek 11 Závěrečná ustanovení

1. Pořizovatelem územního plánu obce Pravčice je obec Pravčice.
2. Zpracovatelem územního plánu je Atelier.B. Zlín ing.arch.T.Bergmannová, nám. T.G.Masaryka 2433, Zlín.
3. Schvalovacím orgánem je zastupitelstvo obce Pravčice.
4. Za dodržení regulativů závazné části územního plánu odpovídá stavební úřad v Hulíně
5. Územní plán se po schválení a vyhlášení obecním zastupitelstvem v Pravčicích ve své závazné části stává obecně závazným předpisem.
6. Případné změny závazné části schvaluje orgán, který schválil původní územní plán.
6. Schválený územní plán obce Pravčice včetně všech dokladů bude uložen na obecním úřadě v Pravčicích, Stavebním úřadě v Hulíně, Městském úřadě s rozšířenou působností v Kroměříži a KÚ Zlínského kraje ve Zlíně odboru územního plánování a stavebního řádu