

ÚZEMNÍ PLÁN

**OBCE
SELOUTKY**

C. REGULATIVY

**Pořizovatel: Obec Seloutky
Zpracovatel: ing.arch.Petr Malý a kol.**

Olomouc, říjen 2004

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

POŘIZOVATEL

ZHOTOVITEL

OBEC SELOUTKY

ING.ARCH.PETR MALÝ

JMÉNO OPRÁVNĚNÉ OSOBY
JOSEF SOLDÁN

JMÉNO
ING.ARCH.PETR MALÝ

FUNKCE
STAROSTA OBCE

FUNKCE
VEDOUcí PROJEKTANT

PODPIS

PODPIS

RAZÍTKO

RAZÍTKO

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN

NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO
PLÁNOVÁNÍ

**ZASTUPITELSTVO OBCE
SELOUTKY
STRATEGICKÉHO**

**KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO
KRAJE, ODBOR
ROZVOJE**

DATUM SCHVÁLENÍ

DATUM

ČÍSLO USNESENÍ

ČÍSLO JEDNACÍ

AUTORSKÝ KOLEKTIV:

Urbanismus	ing.arch. Petr Malý
Doprava	ing. Blanka Ježková
Elektrorozvody, spoje	ing. Zdeněk Rozsypal
Vodní hospodářství, plynofikace	ing. Zdeněk Spáčil
Krajinotvorba	ing. Jitka Gajdoštinová

Olomouc, říjen 2004

Návrh regulativů územního rozvoje pro obec S E L O U T K Y

Dle Zák. č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, obsahují územní plány závazné a směrné části, které vymezí schvalující orgán.

Jako závazné se z řešení územního plánu schvalují regulativy, které stanoví urbanistickou koncepci, tj. zásady uspořádání území, limity využití území, zásady uspořádání dopravy a technického vybavení, vymezení místních územních systémů ekologické stability a veřejně prospěšných staveb.

Návrh regulativů územního rozvoje se po projednání výsledného návrhu územního plánu stane podkladem pro vypracování schvalovacího dokumentu, který vypracuje pořizovatel a který po schválení obecním zastupitelstvem bude vydán Vyhláškou obce jako obecně závazný předpis pro řešené území.

Obsahový list:

ČÁST I - ÚVOD

**ČÁST II - Základní zásady uspořádání území,
limity jeho využití**

ČÁST III - Veřejně prospěšné stavby

ČÁST I - ÚVOD

1. Účel regulativů územního rozvoje

Regulativy vymezují závazné části územního plánu obce Seloutky, který bude schvátovat zastupitelstvo obce.

Regulativy stanoví urbanistickou koncepci, využití ploch a jejich uspořádání, vymezení zastavitelného území, omezení změn v užívání staveb, zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení, vymezení ÚSES, limity využití území, plochy přípustné pro těžbu nerostů, vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanací nebo asanačních úprav.

2. Rozsah platnosti

Regulativy platí pro správní území obce Seloutky vymezeného katastrálním územím obce Seloutky.

Časovým horizontem platnosti regulativů a územního plánu obce je rok 2020. Výchozí stav vykazuje skutečnost roku 2004.

ČÁST II

ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, LIMITY JEHO VYUŽITÍ

1. Uspořádání funkčních ploch je řešeno v:

1.1. urbanizovaném území (zastavěné území případně bezprostřední okolí)

1.2. krajinném území (mimo zastavěné území)

ad1.1. URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ

Urbanizované území je rozčleněno do následujících funkčních ploch:

- a. plochy bydlení**
- b. plochy individuální rekreace**
- c. plochy občanského vybavení**
- d. plochy komerčního vybavení**
- e. plochy podnikatelských aktivit**
- f. plochy sportu a rekreace**
- g. plochy výroby, manipulační plochy**
- h. plochy technického vybavení**
- i. plochy zeleně**

ad a) PLOCHY BYDLENÍ :

Slouží pro umístění obytných objektů. Závazně jsou vymezeny plochy

B plochy bydlení

Hlavní funkcí území je bydlení v nízkopodlažní zástavbě. Součástí plochy může být ohrazená zahrada s funkcí okrasnou, užitkovou, nebo rekreační.

Charakter vestaveb, přístaveb ve stávající zástavbě musí být přizpůsoben měřítkem a charakterem původní, kvalitní zástavbě. Při dostavbě dodržovat původní uliční čáru.

Přípustné využití

- základní občanská vybavenost
- objekty technické vybavenosti obsluhující území
- obslužná sféra výrobního i nevýrobního charakteru s činnostmi bez negativního dopadu na okolí, slučitelnými s bydlením (obchody, stravování, řemesl. dílny, nevýrobní, výrobní služby apod.)
- chovatelství a pěstitelství především pro osobní spotřebu
- dětská hřiště, drobná architektura, odpočinkové plochy

Charakter aktivit musí splňovat podmínky ekologické nezávadnosti a hygienické podmínky. Vliv činností na těchto plochách nesmí negativně zasahovat sousední pozemky (zápach, hluk, ...) víc než stanoví příslušné zákony pro obytnou zástavbu.

Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů služeb, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro individuální rekreaci

Nepřípustné využití :

- výrobní objekty, skladové objekty jako hlavní stavby
- velkokapacitní objekty
- chov dobytka ke komerčnímu účelu (k jinému účelu než pro vlastní spotřebu)
- u stísněné zástavby nepovolovat nové přístavby, hospodářské objekty

ad b) PLOCHY INDIVIDUELNÍ REKREACE

Hlavní funkční náplň představuje individuální rekreace pro dočasnou rekreaci obyvatel na vlastních pozemcích

Závazně jsou vymezeny:

Ir - plochy individuální rekreace

Plochy a objekty sloužící pro sezónní pobyt a ubytování za účelem rekreace. Chatové objekty individuální i menší společné. Plochy jsou vybaveny menšími hřišti pro sportovní využití. Parkování na vyhrazených místech či na vlastních pozemcích majitelů rekreačních objektů. Vyšší podíl rekreační zeleně.

Přípustné využití:

- rekreační objekty - chaty individuální i společné ubytování (objekty úměrného měřítka) s potřebným zázemím
- objekty technické vybavenosti obsluhující území
- sportovní plochy, vodní plochy jako doplňující funkce k funkci hlavní
- služební byty ve společných zařízeních
- doplňkové komerční občanské vybavení (obchod, stravování) vestavěné nebo v objektech úměrného měřítka
- pěstitelství pro vlastní spotřebu

Nepřípustné využití:

- ostatní funkce nesouvisející s funkcí hlavní

ad c) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

O - plochy občanského vybavení, směrně jsou vyčleněny funkční typy Oa,Oc,Ok (funkční typy doporučují příslušné využití území)

Slouží přednostně pro umístění nekomerční občanské vybavenosti místního a nadmístního významu sloužící obyvatelům obce, případně okolí.

Součástí ploch je zeleň, odpočinkové plochy, vodní plochy, prvky drobné architektury.

Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Přípustné využití:

- plochy sportu
- objekty technické vybavenosti obsluhující území
- byty provozovatelů
- bydlení související s hlavní funkcí

Podmíněně přípustné využití:

- komerční občanská vybavenost,
- služby nevýrobního i výrobního charakteru s neobtěžujícím provozem.

Nepřípustné využití :

- užívat objekty pro výrobu, velkosklady, zemědělské účely
- větší počet bytových objektů
- činnosti zhoršující kvalitu životního prostředí

Směrně jsou vyčleněny funkční typy:

- Oa** - administrativa a správní zařízení, hasiči
- Oc** - církevní plochy, objekty
- Ok** - kultura

ad d) PLOCHY KOMERČNÍHO VYBABENÍ

K – komerční vybavení

Plochy převážně monofunkční s hlavní funkcí občanské vybavenosti místního i nadmístního významu komerčního charakteru s odpovídajícím zázemím (parkování, garážování, zásobování). Součástí může být zeleň, veřejné plochy, parkování.

Přípustné využití :

- zařízení maloobchodu, kultury, stravování, ubytování apod.
- obslužná sféra - nevýrobní služby, výrobní služby s omezenou výrobní činností (nesmí negativně zasahovat okolí hlukem, zápachem, otřesy)
- parkování
- objekty technické vybavenosti obsluhující území

Nepřípustné využití :

- Velkosklady, stavby pro velkoobchod, dopravní zařízení a výrobní činnosti, které negativně zasahují okolní objekty a prostory užívané veřejností.
- stavby pro velkokapacitní chov dobytka
- rekreační bydlení
- obytná zástavba

ad e) PLOCHY PODNIKATELSKÝCH AKTIVIT

P - podnikatelské aktivity

Určené pro drobné podnikání s ekologicky čistou výrobou, pro výrobní služby, řemesla v kombinaci s bydlením. Součástí ploch je veřejná příp. vyhrazená zeleň. Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Přípustné využití:

- sklady a pomocné provozy drob. charakteru
- podniková administrativa, služby, vybavenost související s hlavní funkcí
- čerpací stanice pohonných hmot
- objekty technické vybavenosti obsluhující území
- byty provozovatelů

Nepřípustné využití

- velké výrobní objekty, plechové haly
- rekreace, rekreační bydlení
- hromadné bydlení, soustředěné zdravotnictví

ad f) PLOCHY SPORTU A REKREACE

S – plochy sportu a rekreace

Plochy pro sportovní a rekreační využití obyvatel, převažuje podíl volných ploch nad zastavěnými objekty. Součástí ploch je veřejná příp. vyhražená zeleň. Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích

Přípustné využití:

- technické provozní a hygienické zařízení
- úcelové sportovní stavby, drobné doplňkové sportovní a zábavní vybavení pro návštěvníky, vodní plochy
- pohotovostní bydlení
- obslužná sféra nevýrobního charakteru - obchody, stravování
- bydlení související s hlavní funkcí

Nepřípustné využití:

- zařízení individuální rekreace
- výrobní a jiné zatěžující funkce
- výstavba garáží

ad g) PLOCHY VÝROBY

V – výroba, manipulační plochy

Plochy specifické svým charakterem, vlivem výroby, měřítkem objektů, slouží jako výrobní, skladové popř. opravárenské proozy. Součástí jsou potřebná technická, sociální a hygienická vybavení, odstavné plochy pro osobní i nákladní automobily.

Přípustné využití

- administrativní budovy, správní budovy, stravování v souvislosti s hlavní funkcí
- čerpací stanice PHM
- prodejní plochy související s hlavní funkcí,
- podnikatelské aktivity,

Nepřípustné využití

- bydlení, rekreace
- nesouvisející občanská vybavenost (zdravotnictví, školství)
- ostatní funkce nesouvisející s hlavní funkcí

(Výše uvedené stavby je rovněž nepřípustné stavět v OP výroby, v OP živočišné výroby zemědělských závodů)

ad h) PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Tv – technická vybavenost

Plochy technické vybavenosti, které jsou dále specifikovány dle konkrétního využití.

ČOV, regulační stanice plynu, objekty vodárenské, trafostanice, specifická je skládka odpadů - jde o plochy k umístování staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování zásobovacích sítí, příp. skládky. Při jejich provozu a zřizování je třeba dodržet příslušné předpisy.

ad i) PLOCHY ZELENĚ

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

Slouží pro zachování ekologické stability obytného prostředí, pro odpočinek obyvatel a rekreaci, jako ochranná a doprovodná zeleň. Tvoří ji veřejná prostranství, doplňující zeleň, plochy předzahradek včetně odpočinkových ploch.

Je možno sem umisťovat prvky drobné architektury, vodní plochy, dětské prolézačky, pískoviště, příslušné účelové stavby (dle konkrétního ploch), cyklistické a pěší stezky, vyjímečně menší dětská hřiště.

Nepřípustné využití :

- zástavba mimo liniové stavby a výše uvedené typy staveb,
- osazování nevhodnými typy dřevin

Funkční typy

Zs - sídelní zeleň

Urbanizovaná /tj. uliční/ zeleň na veřejných prostanstvích, popř. předzahrádkách. Hlavní funkcí je funkce estetická, rekreační, ekologická, doprovodná. Tvoří ji veřejná prostranství, doplňující zeleň sportovišť, plochy předzahrádek, včetně odpočinkových ploch., které jsou součástí urbanistické kompozice obce. Podporovat přírodní charakter zeleně. Součástí je doprovodná zeleň toků, silnic. Funkce především ochranná, ekologická.

Zh - vyhrazená zeleň

Jedná se o plochy zeleně s vyhrazenou funkcí, tj. plocha hřbitova. Hlavní funkcí je funkce ochranná, estetická, ekologická. Je možno sem umisťovat stavby daného účelu, příslušná provozní zařízení.

PLOCHY UŽITKOVÉ ZELENĚ

Zu - drobná drážba

Jedná se o plochy zahrad, luk příp. orné půdy v okrajových částech obce, případně v bezprostředním okolí, sloužící pro rekreaci a pěstování plodin v převažující míře pro vlastní spotřebu.

Podmínečně je možná výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu. Přípustné oplocení, zahradní domky s výjimkou lokality Vinohrady.

Nepřípustné využití:

- intenzivní formy hospodaření.
- rušení mezí, remízků apod.

ad 1.2.) USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ - KRAJINNÉ ÚZEMÍ

Plochy krajinného území jsou rozčleněny do následujících funkčních ploch:

- a) produkční krajinná zóna**
- b) přírodní krajinná zóna a lesy**
- c) vodní plochy a toky, účelové vodohosp. plochy**

ad a) PRODUKČNÍ KRAJINÁ ZÓNA

Pz - plochy intenzivní zemědělské výroby

Plochy pro intenzivní hospodaření na ZPF, sloužící produkci zemědělských plodin. Jde o plochy orné půdy, luk a pastvin

Součástí ploch jsou účelové komunikace a cesty, technické sítě a zařízení, účelové stavby a zařízení zemědělské výroby, remízky, doprovodná zeleň cest a toků, vodní plochy.

Přípustná je změna kultury z orné na trvalé travní porosty, výjimečně změna na zahradu, sad.

Nepřípustné je další zcelování ploch orné půdy, rušení mezí, remízků, liniové zeleně, stavby snižující ekologickou stabilitu a krajinný ráz území.

Po - plochy s omezením pro zemědělskou výrobu

Zóna se zemědělsky využívanou půdou s určitým omezením, vyplývajícím z existence blízkosti vodním tokům a obytným plochám. Při hospodaření na těchto pozemcích omezovat hnojení a dodržovat pěstební postupy.

ad b) PŘÍRODNÍ KRAJINNÁ ZÓNA

Zóna, která slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, převažuje přírodní charakter území. Jsou do ní zahrnuty prvky ÚSES, významné krajinné prvky, liniové i plošné interakční prvky (na nelesní půdě), ochranná a doprovodná zeleň cest a toků v krajině, remízky, mokřady apod.

Přípustné je rekreační využití, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území, výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu, cyklistické a pěší stezky.

Nepřípustná je výsadba nevhodných dřevin, poškozování půdního povrchu, měnit kultury pozemků směrem k nižší ekologické stabilitě, výstavba (kromě liniových staveb).

Plochy krajinné zeleně chráněné jiným limitem využití území (ÚSES, ZCHÚ) podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného limitu.

Krajinná zeleň je členěna na funkční typy:

Zk - vlastní krajinná zeleň (remízky, meze, apod)

Zo - zeleň ochranná a doprovodná (podél toků, cest)

Zl - lesy

Zvláštní kategorií jsou plochy lesů. Lesní porosty plní hospodářskou, vodohospodářskou, rekreační funkci ekologickou, rovněž pak funkci stabilizační (respektovat lesíky, či části lesa evidované jako významné krajinné prvky, části lesů jako součást ÚSES,) Hospodaření v lesích se řídí zvláštními předpisy.

ad c) VODNÍ PLOCHY A ÚČELOVÉ VODOHOSP. PLOCHY

H - vodní plochy, toky

Jde o plochy toků, vodních nádrží a rybníků.

Přípustné jsou stavby a zařízení sloužící pro účely spojené s ochranou a využíváním vodních zdrojů a vodohosp. účely.

2. Doprava

Závazně jsou vymezeny zásady uspořádání dopravy, které vytvářejí předpoklady pro přiměřenou dopravní obsluhu území.

Závazně nejsou vymezeny přesné polohy tras, které je možno zpřesňovat na základě podrobnější dokumentace.

Pro účely dopravy je třeba řešit (případně respektovat):

- a) Nové místní komunikace do rozvojových lokalit
- b) Dobudování chybějících pěších komunikací
- c) Vymístění parkovací plochy pro těžké nákladní vozy do rozvoje podnikatelské plochy na okraji obce
- d) Dodržovat vybavení autobusových zastávek dle ČSN 73 6425
- e) Stanovená silniční ochranná pásma a rozhledové trojúhelníky považovat za nepřekročitelné regulační prvky pro jakékoliv nové pozemní objekty.
- f) Respektovat stávající i navrhované cyklotrasy

3. Uspořádání technické vybavenosti

Závazně jsou vymezeny trasy systémů, které vytvářejí předpoklady pro obsluhu území všemi druhy médií.

Závazně není vymezeno vedení tras, které je možno zpřesňovat na základě regulačních plánů, generelů nebo podrobnější dokumentace.

Pro účely technické vybavenosti je třeba řešit (případně respektovat):

Zásobování pitnou vodou

- rozšíření vodovodní sítě do navrhovaných rozvojových lokalit

Kanalizace

- vybudování splaškové kanalizace v obci
- vybudování dešťové kanalizace do rozvojových lokalit
- vybudování přeložení čistírny odpadních vod (je navrženo ve dvou alternativách)

Plynofikace

- rozšíření STL rozvodů do navrhovaných lokalit
- budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů

Elektrorozvody

- pro zásobování návrhových lokalit B1, B2, B4, B8 a dalších RD v zahradách vybudování nové trafostanice TR1N včetně kabelového přívodu VN
- pro zásobování návrhových lokalit B3, B6, B7 rekonstrukce trafostanice TR1
- pro zásobování návrhové lokality B5 rekonstrukce trafostanice TR2
- pro zásobování návrhové lokality P1 vybudování nové trafostanice TR2N včetně nového vrchního vedení VN
- rozšíření sítě NN a VO do rozvojových lokalit
- respektovat ochranná pásma energetických vedení a trafostanic

Spoje

- rozšíření místní telefonní sítě podle výstavby jednotlivých navržených lokalit.

4. OCHRANA PŘÍRODY, KRAJINY A ÚZEMNÍCH SYSTÉMŮ EKOLOGICKÉ STABILITY

Při funkčním využití území

- akceptovat stávající a navrhovanou kostru ÚSES. Na plochách územního systému ekologické stability se zakazuje měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability. Jakékoli stavby včetně liniových (pro dopravu, technické vybavení, úpravy toků...), případně jiné zásahy do ÚSES musí být projednány s orgánem ochrany přírody.

- chránit před poškozováním a ničením lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy, remízky, meze a pod. Zajistit podmínky jejich obnovy a nepřipouštět ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce.

- dále chránit stromy, keře a trvalé travní porosty rostoucí mimo les. Dodržovat principy ochrany přírody a krajiny stanovené zákonem o ochraně přírody a krajiny, obojživelníků a hnízdiště ptactva /moudivláček lužní, chřástal vodní, pochop rákosní/.

- stavby do 50 m od okraje lesa povolovat jen se souhlasem orgánu státní správy lesního hospodářství.

5. OCHRANA KULTURNÍCH A HISTORICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ

Dodržovat ustanovení daná zákonem o státní památkové péči. Chránit památky zapsané v Seznamu nemovitých kulturních památek, místní památky a objekty v památkovém zájmu. Udržovat charakter původní venkovské zástavby. Při rekonstrukcích dodržovat měřítko a charakteristické prvky původní kvalitní architektury (např. okna, typy fasád, krytiny ap.) U novostaveb vycházet z původního prostorového uspořádání a navazovat na architektonické tvarosloví obce. Akceptovat archeologické lokality.

6. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Při veškerých činnostech v rámci příslušných funkcí musí být dodrženo Nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a dodržen Zákon o ochraně veřejného zdraví

a) Z hlediska ovzduší:

- nepovolovat výstavbu nových zdrojů emisí, která by měla za následek zhoršení kvality ovzduší
- pokračovat v plynofikaci obce a tím snižovat množství emisí vznikajících spalováním pevných paliv

b) Z hlediska čistoty vod:

- vybudovat splaškovou kanalizační síť včetně čistírny odpadních vod, dobudovat dešťovou kanalizaci pro navržené lokality
- v okolí vodních toků omezit používání hnojiv, kejdy apod. podél toků provést zatravnění, udržovat a dosázet doprovodné břehové porosty.
- protierozními úpravami zabraňovat splachům do vod

c) Výrobní provozy s nadměrnou hlučností nesituovat v obytné zástavbě nebo v rámci objektu (areálu) provést opatření, která nadměrnému hluku zamezí.

d) Do území **pásem hygienické ochrany** neumísťovat žádnou novou obytnou výstavbu nebo zařízení školství, zdravotnictví a sociální péče.

ČÁST III. - VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Nedílnou součástí vymezení VPS je grafická část, číselné odkazy jednotlivých VPS jsou odkazy na popisy vyznačené v grafické části.

EKOLOGIE

VPS 1 Vodní nádrž - rybník

DOPRAVA

VPS 2 - 4 Místní komunikace

ELEKTRO

VPS 12 - 14 Kabel NN

VPS 15 Vrchní vedení NN

VPS 16 Kabel NN

VPS 37 - 38 Trafostanice

VODOVOD

VPS 5 - 10 Vodovodní rozvody

KANALIZACE

VPS 23 - 36 Kanalizace dešťová

VPS 17 - 26 Kanalizace splašková

VPS 11 Čistírna odpadních vod

PLYNOVOD

VPS 27 - 31 Rozvody STL plynovodu