



Ú Z E M N Í S T U D I E

z e m ě d ě l s k é r o d i n n é f a r m y

S V Ě T N O V

Místo stavby : k.ú. Světnov
Pořizovatel : Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje a územního plánování
Žižkova 227/1, 591 31 Žďár nad Sázavou

Zpracovatel : Ing. arch. Jan Psota, Studio P, Nádražní 52, 591 01 Žďár nad Sázavou

Datum : srpen 2010 Zakázkové číslo : B/VI/10

OBSAH DOKUMENTACE :

TEXTOVÁ ČÁST

1. Úvod
2. Cíl a účel územní studie
3. Podmínky zadání
4. Vymezení území
5. Požadavky na území vyplývající z ÚPO
6. Přírodní podmínky
7. Provedené průzkumy a jejich závěry
8. Urbanisticko architektonická koncepce, funkční uspořádání
9. Určení využití pozemků a objektů (funkční)
10. Chráněná území a ochranná pásma
11. Sadové úpravy
12. Koncepce řešení technické infrastruktury
 - a) zásobování vodou
 - b) kanalizace
 - c) zásobování plynem
 - d) zásobování elektrickou energií
 - e) napojení na veřejné komunikační vedení a sítě
 - f) vytápění objektů
13. Dopravní řešení
 - a) motorová doprava
 - b) doprava v klidu
14. Odpadové hospodářství
15. Zábor ZPF a PUPFL
16. Etapizace

VÝKRESOVÁ ČÁST

1/ ŠIRŠÍ VZTAHY	1:10000
2/ VYZNAČENÍ DO MAPY KN	1:2000
3/ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1:1000
4/ ETAPIZACE	1:2000
5/ SCHÉMA ŘEŠENÍ ČÁSTI A	1:500
6/ HMOTNÉ USPOŘÁDÁNÍ ČÁSTI A.1	1:500
7/ HMOTNÉ USPOŘÁDÁNÍ ČÁSTI A.2	1:500
8/ SCHÉMA ŘEŠENÍ ČÁSTI B	1:500
9/ HMOTNÉ USPOŘÁDÁNÍ ČÁSTI B	1:500

DOKLADOVÁ ČÁST

- Zadání Územní studie rodinné zemědělské farmy Světnov, červenec 2010
- Zápis ze závěrečného jednání týkající se Územní studie rodinné zemědělské farmy Světnov, konaného 20.8.2010 v ateliéru Studia P Žďár nad Sázavou.

TEXTOVÁ ČÁST

1. Úvod

Pořízení územní studie (ÚS) na vybudování rodinné zemědělské farmy vyplynulo z požadavků platného územního plánu obce Světnov resp. z požadavků změny č. 1 územního plánu obce.

Vyhotovení ÚS je předepsáno pro plochy označené č. 11 a 15. Protože provozní a organizační vazby rodinné zemědělské farmy jsou i na plochu č. 12, jeví se nutné do ÚS zahrnout i tuto plochu.

2. Cíl a účel územní studie

Cílem ÚS je stanovit podmínky pro výstavbu na výše uvedených zastavitelných plochách. Účelem ÚS je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující změny a úpravy území.

3. Podmínky zadání

Podkladem pro vypracování ÚS bylo zadání územní studie vyhotovené MěÚ Žďár nad Sázavou v červenci 2010 na základě podkladů majitele pozemků a předkladatele záměru.

- cíl a účel územní studie – je splněn
- požadavky na území vyplývající z ÚPO – jsou splněny
- požadavky na rozvoj ploch
 - část A – požadavky zadání nebyly zcela splněny zejména z důvodu vysokých kapacitních nároků na zastavitelnou plochu č. 11 platného ÚPO. Na plochu se nepodařilo umístit penzion s 80 lůžky (uvažováno s cca 50 lůžky), víceúčelové hřiště nemá rozměry 15 x 30 m, ale je řešeno jako volná nepravidelná plocha s pestrými možnostmi využití. Omezená plošná velikost neumožnila situování rodinného domu s užitkovou zahradou. RD případně další ubytovací kapacity jsou řešeny na rezervní ploše. Využití rezervních ploch je možné až po zahrnutí této plochy do zastavitelných ploch územního plánu (např. změnou č. II), kterému musí předcházet řádné odůvodnění nezbytné potřeby
 - část B – požadavky splněny
- požadavky na plošné a prostorové uspořádání – jsou splněny
- požadavky na ochranu hodnot – jsou splněny
- požadavky na dopravní a tech. infrastrukturu – jsou splněny

4. Vymezení území

Územní studií jsou prověřovány plochy se změnou v území č. 11 a 15, které jsou v ÚS označeny písmenem A, a plocha č. 12 v ÚS označená písmenem B, vymezené v platném ÚPO.

Území se nachází na jižním okraji obce při stávající obslužné komunikaci vedoucí k chatové oblasti a dále do sídla Stržanov.

Plošná výměra vymezeného území je pro část A 0,48 ha a pro část B 0,18 ha.

Řešené území zasahuje na parcely KN č. 850, 851, 853/1, 853/2, 855/1, 855/2, 855/11 v k.ú. Světnov.

5. Požadavky na území vyplývající z ÚPO

Plocha č. 11, 15 (část A)

- obě plochy řešit jako území se související problematikou
- charakter zastavění se bude přibližovat regionálnímu typu zastavění bývalých zemědělských usedlostí s vhodným zapojením vodní (vodních) plochy
- využití ploch koncipovat pro rekreační pobyt spojený s prací v zemědělství s možností bezprostřední konzumace vyprodukovaných výrobků, s případným zázemím pro turistiku, občerstvení, hypoterapii a jiné související služby a aktivity
- vzhledem k situování ploch ve volné krajině (zvl. pl. č. 11) bude řešen dostatek zeleně ať již uvnitř zařízení, tak po obvodu

- součástí plochy bude veřejné prostranství v místech křižovatky polních cest
- územní studie prověří možnosti napojení areálu na ČOV
- územní studie se bude zabývat řešením postupu výstavby (etapizací)

Plocha č. 12 (část B)

- způsob využití resp. zastavění bude principiálně vycházet z tradice hospodářských stavení bývalých zemědělských usedlostí
- dopravní přístup bude ze stávající účelové cesty
- respektovat ochranné pásmo el. vedení VN 22 kV
- řešit dostatek zeleně zejména s funkcí optické i hygienické clony
- eventuelní negativní vlivy z aktivit na ploše nesmí dosáhnout obytné zóny resp. objektů hygienické ochrany

6. Přírodní podmínky

Zájmové území se nachází v CHKO Žďárské vrchy.

Území A se nachází pod horizontem severovýchodně orientovaného svahu svažujícího se k vodní nádrži Strž. Západním směrem území ohraničuje stávající cestní síť.

Území B je řešeno na klínu vymezeném z jedné strany stávající cestou, z druhé stezkou při břehu nádrže Strž a ze třetí ochranným pásmem VN.

Nadmořská výška zájmového území se pohybuje mezi 592 až 602 m n.m..

Zemědělské pozemky v řešeném území se nachází na půdách BPEJ 83404 zařazených do II. třídy ochrany a BPEJ 85001 zařazených do III. tř. ochrany.

7. Provedené průzkumy a jejich závěry

Pro řešené území nebyly prováděny průzkumy. Při případném dalším postupu na projekčních pracích se doporučuje provést minimálně hydrogeologický a inženýrsko geologický průzkum a průzkum na stanovení množství půdního radonu.

8. Urbanisticko architektonická koncepce, funkční uspořádání

Část A

- na území vymezeném plochami 11 a 15 platného ÚPO územní studie řeší využití pozemků pro vybudování areálu pro rekreační pobyt, zázemí pro turistiku, stravovací provoz a související služby aktivity
- řešení umožňuje využití objektů na části B k provozování rekreace spojené s prací v zemědělství - agroturistiky, k provozování aktivit jezdeckví, hypoterapii a jiné aktivity
- na řešeném území je navrženo umístění objektů zajišťujících ubytovací kapacitu cca 50 lůžek s možností dalšího rozšíření v ploše navrhované rezervy, kapacita ubytování je rozdělena do dvou samostatných objektů, kde jeden zajišťuje pouze funkci ubytování a druhý k ubytování připojuje funkci stravovací a ostatní funkce spojené s provozem
- kapacity stravovací jsou navrženy pro kapacitu cca 80 míst u stolu, pro stravování a občerstvení se uvažuje i s venkovním krytým posezením
- objekty jsou řešeny jako přízemní s možností využití podkroví, využití suterénu pro provozní potřeby se nevylučuje
- dále zde územní studie navrhuje řešení vodních ploch v návaznosti na plochy areálové zeleně, která je pak nedílnou součástí návrhu a bude zde plnit funkci sportovně relaxační, v plochách zeleně jsou navrženy prvky hřišť pro volnočasové aktivity návštěvníků
- součástí areálu je parkoviště osobních vozů, uvažuje se s parkováním pouze vozidel hmotnosti do 3,5 t

Část B

- část B navazuje na vybudování objektů ubytování a stravování na ploše A
- v části B jsou navrženy objekty zemědělské výroby, které svým rozsahem, náplní a kapacitou odpovídají zajištění potřeby ubytovacích objektů v části A na zázemí pro provozování agroturistiky, rekreačního jezdeckví a dalších aktivit úzce spojených s chovem hospodářských zvířat

- část B je řešena jako uzavřený hospodářský dvůr, který vytváří objekty kolny pro zemědělskou techniku, stáje pro skot, konírny a jízárny, pro skladování budou využito půdních prostorů jednotlivých objektů
- močůvková jímka, hnojiště s hnojůvkovou jímkou budou součástí následné podrobné projektové dokumentace, vzhledem k charakteru objektu se uvažuje s denním vyvážením
- vjezd do dvora je ze severní strany ze stávající cesty, dvůr je pak průjezdný a výjezd je v jižní části směrem na související pozemky ZPF výhledově uvažované jako pastva
- na tento výjezd navazuje navržená rezervní plocha pro vybudování komunikace propojující část B s částí A, součástí této cesty je stromořadí vzrůstných stromů, např. i ovocných
- veškerý související provoz, zejména skládkování, parkování zemědělské techniky atd. musí být řešen uvnitř navrženého areálu

9. Určení využití pozemků a objektů (funkční)

Část A

- charakteristika území

Stavby a zařízení sloužící aktivním formám rekreace v kvalitním přírodním prostředí v dosahu zemědělského hospodářského areálu (zemědělské farmy).

- přípustné využití

Stavby a zařízení pro veřejné ubytování a stravování, byt majitele (správce) zařízení, služby pro obsluhu území, komunikace pěší, účelové komunikace, odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, příslušné technické vybavení, veřejná prostranství a zeleň různých forem, vodní plochy, drobná architektura, travnaté plochy pro oddech případně i slunění, sportovní zařízení, zázemí pro obsluhu tohoto zařízení.

- nepřípustné využití

Stavby a zařízení pro chov zvířat, výrobu a skladování, odstavné plochy pro motorová i nemo-torová vozidla těžší než 3,5 t, stavby pro podnikatelskou i jinou činnost nemající přímou souvislost s přípustnými aktivitami na ploše.

Část B

- charakteristika území

Zařízení a stavby zemědělské výroby určené především pro chov hospodářských zvířat s požadovaným zaměřením na služby agroturistiky.

- přípustné využití

Účelové stavby pro zemědělství a chovatelství, plochy pro odstavování zemědělské techniky, související služby veřejnosti.

- podmíněčně přípustné využití

Byt majitele nebo správce zařízení.

Stavby a zařízení pro chov zvířat, výrobu a skladování, odstavné plochy pro motorová i nemo-torová vozidla těžší než 3,5 t, stavby pro podnikatelskou činnost nemající přímou souvislost s přípustnými aktivitami na ploše

- nepřípustné využití

Bydlení, rekreace, nesouvisející stavby a zařízení pro podnikání a výrobu, čerpací stanice PHM, stavby a zařízení s výrazně negativním účinkem na životní prostředí.

10. Chráněná území a ochranná pásma

- daná území se nachází v CHKO Žďárské vrchy, při řešení jednotlivých objektu budou dodrženy obecné podmínky pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy, které jsou součástí Plánu péče CHKO Žďárské vrchy
- při břehu vodní nádrže Strž je vyznačeno lokální biocentrum a vedení lokálního biokoridoru, tyto prvky ÚSES územní studie respektuje
- část B se bezprostředně dotýká ochranného pásma el. vedení VN, územní studie do ochranného pásma nezasahuje žádnými navrženými objekty s výjimkou zeleně, která musí splňovat podmínky umístění zeleně v ochranném pásmu VN

11. Sadové úpravy

- zeleň tvoří důležitou součást koncepce území studie, důležitým prvkem bude výsadba vzrůstných dřevin jak v areálu části A tak i bezprostředním okolí části B
- zeleň v části B bude mít zejména funkci izolační a ochranou, plnit však zároveň bude i funkci estetickou a krajinnotvornou a to zejména v návaznosti na navrženou výsadbu podél stávajících i uvažovaných cest
- zeleň v části A bude mít zejména funkci estetickou a prostory zeleně budou sloužit k relaxaci a odpočinku, to však nevylučuje i výsadbu užitkových ovocných dřevin, podporující navrženou funkci agroturistiky

12. Koncepce řešení technické infrastruktury

a) zásobování vodou

- pro objekty se uvažuje s individuálními zdroji pro zásobování pitnou vodou, popřípadě s napojením na veřejný vodovodní řád

b) kanalizace

- umístění části A umožňuje napojení objektů na plánovanou čistírnu odpadních vod, v případě výstavby před dokončením celobecní ČOV bude likvidace splaškových vod řešena jímkou na vyvážení, popř. individuálním řešením s vlastní domovní čistírnou odpadních vod, nebo jí ekvivalentní technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou., bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace
- část B bude mít individuálně řešené odpadové hospodářství v souvislosti se způsobem likvidace hnoje a močůvky, likvidace běžných splaškových vod z případných sociálních zařízení je možná s napojením do plánované ČOV nebo individuálně jímkou na vyvážení
- dešťové vody v obou částech budou v maximální možné míře řešeny do vsaku

c) zásobování plynem

- pokud bude zvoleno zásobení objektů plynem pro vytápění a ohřev TUV je možné uvažovat s vybudováním plynovodní přípojky z obce Světnov, řešit v dalších stupních projektové dokumentace

d) zásobování elektrickou energií

- zásobování elektrickou energií se uvažuje napojením na NN rozvodnou síť v obci Světnov, řešit v dalších stupních projektové dokumentace

e) napojení na veřejné komunikační vedení a sítě

- napojení objektů na veřejné komunikační sítě bude řešeno individuálně buď zemní kabelovou přípojkou, nebo připojením na bezdrátové sítě

f) vytápění objektů

- pro část A uvažovat s vytápěním zemním plynem, (popř. směsí zkapalněných plynů) nebo elektřinou popř. využít alternativních způsobů vytápění (tepelná čerpadla, zdroje na biomasu), neuvažovat s využitím solárních kolektorů

13. Dopravní řešení

a) Automobilová doprava

- část A i B budou obsluhovány stávající účelovou cestou v majetku obce Světnov, každá část bude mít svůj sjezd

b) doprava v klidu

- v obou částech jsou navržena parkoviště pro osobní vozy v kapacitách odpovídajících využití navržených objektů, v části a se neuvažuje s parkováním vozidel o hmotnosti vyšší než 3,5 t
- parkování zemědělských strojů v části B bude řešeno uvnitř dvora na volném prostranství nebo v navržené kolně

14. Odpadové hospodářství

- odpadové hospodářství bude řešeno rozdílně pro část A a B za dodržení platných legislativních předpisů o likvidaci odpadů

15. Zábor ZPF a PUPFL

- část A i B se nachází na plochách záboru ZPF vymezených v platném ÚPO, respektive Změně č. 1 ÚPO Světnov, pod č. 11, 12 a 15
- územní studie se svým řešením nedotýká ploch PUPFL

16. Etapizace

- územní studie dělí výstavbu do dvou na sebe navazujících etap, kdy do první etapy je zařazeno vybudování ubytovacích a stravovacích kapacit v části A
- po dokončení výstavby a uvedení do provozu objektů část A bude teprve spuštěna druhá etapa, ve které je zařazeno vybudování hospodářského zázemí pro provozování agroturistiky na části B
- další dílčí etapizace výstavby v jednotlivých částech může být určena v dalších stupních projektové dokumentace

Poznámka :

Podrobnost a přesnost vypracované studie odpovídá přesnosti poskytnutých podkladů!

Žďár nad Sázavou, srpen 2010
Vypracoval : Pavel Ondráček

VÝKRESOVÁ ČÁST

1/	ŠIRŠÍ VZTAHY	1:10000
2/	VYZNAČENÍ DO MAPY KN	1:2000
3/	URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1:1000
4/	ETAPIZACE	1:2000
5/	SCHÉMA ŘEŠENÍ ČÁSTI A	1:500
6/	HMOTNÉ USPOŘÁDÁNÍ ČÁSTI A.1	1:500
7/	HMOTNÉ USPOŘÁDÁNÍ ČÁSTI A.2	1:500
8/	SCHÉMA ŘEŠENÍ ČÁSTI B	1:500
9/	HMOTNÉ USPOŘÁDÁNÍ ČÁSTI B	1:500

DOKLADOVÁ ČÁST

- Zadání Územní studie rodinné zemědělské farmy Světnov, červenec 2010
- Zápis ze závěrečného jednání týkající se Územní studie rodinné zemědělské farmy Světnov, konaného 20.8.2010 v ateliéru Studia P Žďár nad Sázavou.