

ÚZEMNÍ STUDIE

rodinné zemědělské farmy

SVĚTNOV

- zadání -

Pořizovatel územní studie:

Městský úřad Žďár nad Sázavou, odbor rozvoje
a územního plánování

Datum:

červenec 2010

MĚSTSKÝ ÚŘAD
ŽDÁR NAD SÁZAVOU
odbor rozvoje
a územního plánování

1. ÚVOD

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

Vyhotovení územní studie 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 územní studie zahrnout i tuto plochu.

2. CÍL A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je stanovit podmínky pro výstavbu na výše uvedených zastavitelných plochách.

Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující změny a úpravy území.

3. 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 obvodě
- 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

4. POŽADAVKY NA ROZVOJ PLOCH

• část A

penzion – kapacita cca 80 lůžek s převahou dvoulůžkových pokojů

- recepcie, sklad kol, lyžárna, informační centrum
- restaurace s cca 80 místy u stolu s doporučenou vazbou na venkovní posezení s dalšími cca 80 místy u stolu
- kuchyň se zázemím připraven a skladů, číšnícký ofis

hřiště – víceúčelové hřiště s umělým povrchem o rozměru cca 15 x 32 m

- dětské hřiště s pískovištěm a hracími prvky

- lezecká stěna
- relaxace – louka pro slunění, místo pro rybaření
- bydlení majitele – obytný dům s obytnou i užitkovou zahradou
- veřejné prostranství – vstup do areálu, parkoviště osobních vozidel, motocyklů, cyklistická odpočívka (možná i uvnitř areálu), zeleň
- zeleň – ochranná, vnitroareálové, preference vzrůstných dlouhověkových stromů
- *část B*
 - hospodářské zázemí – provozní dvůr
 - kolna pro nezbytnou zemědělskou techniku
 - sklad rostlinné výroby (sýpka, seno, sláma – např. využít půdních prostorů), sklad brambor apod.
 - stáj pro 4 – 6 koní, stáj pro 10 krav + kotec pro telata
 - hnojiště
 - prověřit zřízení jízdrny
 - veřejné prostranství – vstup do areálu, parkoviště osobních vozidel, zeleň

5. POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Jsou dány především požadavky uvedenými v bodu 3 a bodu 4 tohoto zadání.

Vzhledem k provozní a funkční sounáležitosti obou částí uvažovat využití ZPF mezi oběma zastavitelnými plocha jako pastevecký areál. Obě zastavitelné plochy lze propojit účelovou komunikací případně komunikacemi pro pěší. Provéřit možnost zřízení nové malé vodní nádrže pod již funkční vodní nádrží. Navrhnout vhodné oplocení celého pasteveckého areálu s plochami (část A a B).

6. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

- akceptovat skutečnost, že se zastavitelné plochy resp. celý areál nachází ve III. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO Žďárské vrchy
- ochrana krajinného rázu dle ust. § 12 zák. č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů bude odpovídat obecným podmínkám pro výstavbu v CHKO Žďárské vrchy
- akceptovat nezastavitelnost a volnost pravého břehu vodní nádrže Strž pro průchod lokálního biokoridoru ÚSES a modře značené turistické stezky

7. POŽADAVKY NA DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- dopravní napojení bude z účelové cesty v majetku obce Světnov, která tvoří severozápadní hranici areálu. Pro část A je podmíněně přípustné napojení i z účelové komunikace v úseku sil. II/350 k.ú. Stržanov
- každá zastavitelná část bude mít jeden sjezd
- pitnou a užitkovou vodou bude areál zásoben z vlastních individuálních zdrojů
- stavby na části A situovat tak, aby byla výhledově možnost napojení na celooobecní kanalizační síť
- močůvková jímka, hnojiště s hnojůvkovou jímkou budou součástí následného podrobného řešení části B
- zásobování el. energií uvažovat napojením na nn síť obce-řešit v následné dokumentaci

- zásobování teplem – část A – lze využít možnosti přívodu STL plynovodní přípojky, případně využít alternativních způsobů vytápění, tepelná čerpadla, zcela výjimečně solární kolektory – soulad § 12 zák. č. 114/1992 Sb. v platném znění
- část B – neuvažuje se s vytápěním

8. OBSAH DOKUMENTACE

- a) Textová část – ozřejmující koncepci řešení
- b) Grafická část – širší vztahy 1:10 000
 - zákres do podkladu z ÚPO 1: 2 000
 - vyznačení do mapy KN 1:2 000
 - schéma řešení části A 1:5 00 (1:2 00)
 - schéma řešení části B 1:5 00 (1:2 00)
 - hmotné uspořádání části A 1:5 00 (1:2 00)
 - hmotné uspořádání části B 1:5 00 (1:2 00)

9. POČET VYHOTOVENÍ

Územní studie bude předána zadavateli ve třech vyhotoveních v autorizovaných výtiscích a 1x na CD ve formátu *.pdf.

10. MAPOVÉ PODKLADY (DIGITÁLNÍ)

- Světnov - situace na parcele č. 850, 851 – Geodézie Brno č.z. 128/2007
- údaje o území z ÚAP ORP Žďár nad Sázavou
- změna č. 1 ÚPO Světnov