

Územní studie
LEVANDULOVÁ FARMA

k. ú. Starovičky

A. TEXTOVÁ ČÁST

Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 633/75a
613 00 Brno

Duben 2024

Přehled použitých zkratk

ÚS Levandulová farma

Územní studie – Levandulová farma – k. ú. Starovičky

ČOV	čistírna odpadních vod
ČR	Česká republika
JmK (JMK)	jihomoravský kraj
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
MěÚ	Městský úřad
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	parcela číslo
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZÚ	zastavěné území
ZÚR JmK	Zásady územního rozvoje jihomoravského kraje

TEXTOVÁ ČÁST

A.0 Identifikační údaje

Název

zakázky: Územní studie
Levandulová farma
k. ú. Starovičky

Objednatel : Obec Starovičky
Starovičky 43
691 68 Starovičky

Pořizovatel: Obecní úřad Starovičky
Starovičky 43
691 68 Starovičky

Zpracovatel: Ing. arch. Barbora Jenčková
.monoblok
Jugoslávská 633/75a
613 00 Brno

Datum

zpracování: duben 2024

1. Urbanistická část

1.1 Hlavní cíle řešení

- návrh podrobnějšího způsobu využití rozvojové plochy návaznosti na podmínky ÚP Starovičky, urbanistické koncepce území zástavby zemědělského areálu ve volné krajině
- návrh řešení pro zemědělské smíšené využití s agroturistikou
- návrh podrobnějšího členění území
- koordinace veřejných a soukromých zájmů v měřítcích, která územní plán neumožňuje
- vytvoření územně plánovacího podkladu pro rozhodování v území - vytvoření podkladu pro umístění staveb veřejné infrastruktury a staveb v lokalitě W1, pro zpracování dokumentace pro následná řízení a jako územně plánovací podklad dle § 25, § 30 zákona č.183/2006 Sb. v platném znění, neopominutelný podklad pro rozhodování v území pro stavební úřad, a ostatní orgány státní správy
- návrh řešení dopravní obslužnosti a dopravní infrastruktury v ploše
- řešení technické infrastruktury
- návrh řešení lokality, která svým uspořádáním a využitím nenaruší krajinný ráz

1.2. Vymezení řešeného území

- Rozsah řešeného území rozsahu návrhové plochy lokality ZM 4.1, která je vymezena jako plocha zemědělská smíšená - ozn. A1

Celková plocha lokality je 1,2 ha - nachází se mimo zastavěné území.

1.3. Podklady

- Územně analytické podklady ORP Hustopeče v rozsahu řešeného území a jeho okolí (2020)
- Katastrální mapa (ČÚZK, 2023)
- Fotodokumentace a terénní prohlídka zájmového území
- Zadání územní studie „Levandulová farma“, k.ú. Starovičky

1.4. Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán

Obec Starovičky schválila Zastupitelstvem obce Starovičky dne 12.4.2023 změnu č. 4 ÚP Starovičky, která nabyla účinnosti dne 28.4.2023.

Pořizovatel: Obecní úřad Starovičky

Projektant ÚP a jeho změny: Ing. arch. Jana Kašánková.

Podmínky vztahující se k řešení ploše, stanovené v platném územním plánu:

AI – plochy zemědělské smíšené

Charakteristika: plochy k umístění zemědělských výrobních a nevýrobních provozů pro pěstování, sušení, zpracování, skladování rostlinné produkce (bylin), služeb hygienicky nezatěžujících životní prostředí mimo hranice areálu a ubytování souvisejícího s agroturistikou. Vliv činností provozovaných na těchto plochách, včetně související dopravní obsluhy, nesmí narušit užívání území v okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území. Emise nesmí negativně ovlivnit plochy bydlení zastavěného území obce.

Koncepce úprav: Plocha bude respektována jako samostatná enkláva, funkce integrovány v jednom nedělitelném celku. Hlavní hmoty budou respektovat charakter zástavby B9 – středního měřítka s nízkopodlažní zástavbou (viz definice pojmů).

Přípustné:

- zemědělská usedlost včetně garáží pro zemědělskou techniku
- agroturistika včetně souvisejícího ubytování max. do 10 lůžek
- související administrativa a maloobchod produkce usedlosti, obojí integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy
- bydlení provozovatele integrované v hlavním objemu stavby hlavní funkce plochy

Podmíněně přípustné:

- plochy technické infrastruktury
- trasy technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada sdružování liniových prvků a stavby technické infrastruktury, pro jejichž umístování platí přednostně zásada situování mimo hlavní pohledové osy, průhledy a dominantní pohledy.
- dopravní infrastruktura rozsahem a charakterem plochy slučitelná s účelem ploch dle funkčního regulativu
- ÚSES
- sportoviště bez staveb
- plochy ochrany přírody

Nepřípustné:

- všechny stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity
- všechny stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- terénní úpravy s negativním dopadem na vodní režim, ráz krajiny a sídla, tj. měřítko zástavby a obraz sídla

Ostatní viz tabulka přípustnosti funkcí.

PŘÍPUSTNOST FUNKČNÍCH TYPŮ VE FUNKČNÍCH PLOCHÁCH

PLOCHA	Bydlení Aa	Smíš. obytná Ab	Občan. vybav. Ac	Rekre. Ad	Výroby a sklad. Ae	Doprav. infra. Af	Zeměd Ag	Přírodní Ah	Smíš. nezast. Ai	Zeměd. drobné držby Aj	Smíš. bydlení výroba Ak
Vu	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	O

<i>PLOCHA</i> ----- <i>podrobný funkční regulativ</i>	<i>Smíš. zeméd., agro tur. Al</i>
B	O
Bl	—
Bh	—
Bd	—
Bc	O
Bs	—
Bv	O
OV	O
OVh	—
Sv	—
Sr	—
S	—
K	—
T	O
P	O
Pr	—
Pp	—
Pz	—
Dd	—
Ddo	—
Dds	—
Ds2	—
Ds3	—
Dmkp	—
Dmk	—
Duk	O
V	—
Uz	+
W	O
Úses	O
IP	O
CH	O
Z	—
Zn	—
Ze	—
Zd	—
Zv	—

Dle kap. 2.c ÚP Starovičky je řešená plocha součástí ploch a koridorů ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie bude po svém schválení podkladem pro rozhodování v území .

1.5. Charakteristika a problémová analýza řešeného území

- Řešené území se nachází mimo zastavěné území,
- Řešené území zahrnuje zejména pozemky orné půdy, ve volné krajině, bude tvořit samostatnou enklávu zástavby zemědělského areálu v krajině v poloze severozápadně od zástavby obce, mírně jihovýchodně svažité území v severní části k.ú. Starovičky.
- Stávající stav: orná půda (II. tř. kvality půd)
- mírně jihovýchodně svažité území v severní části k.ú. Starovičky.
- Okolí areálu je obklopeno zemědělskými intenzivně obhospodařovanými pozemky, přístup zemědělskou účelovou komunikací podél západního okraje lokality, napojené jižně na silnici III/4203.

Byly pojmenovány problémy v území, na které řešení „ÚS Levandulová farma“ následně reaguje:

1. Exponovaná poloha v krajině, prověření prostorových vazeb v souvislosti s ochranou krajinného rázu

Musí být zohledněna poloha zástavby lokality ve volné krajině, nejbližšími stavebními objekty, se kterými se zástavba bude objemově srovnávat, se nacházejí severněji v areálu zemědělského družstva Klas Starovičky, kde se nachází poměrně výrazné objekty účelových staveb družstva, situované výše na horizontu krajiny.

Další stavby v okolí představuje zástavba podél silnice II/425 ve směru na Hustopeče, kde se nacházejí podnikatelské areály s převážně halovou zástavbou. Zástavba obce (obytné a smíšené objekty, jádro obce) se nachází jihovýchodně, částečně prostorově oddělena zelení větrolamů a zahrad.

Zástavba řešené plochy na výše uvedené přímo nenavazuje, zůstane obklopená zemědělskou krajinou, nicméně se do jisté míry bude s objekty na horizontu srovnávat. Měřítko a objem staveb je nezbytné přizpůsobit poloze – komponovat stavby v pozemcích např. formou hospodářského dvora.

Poloha je výhodná vzhledem k blízkosti levandulových polí, jejichž produkty budou v rámci farmy zpracovávány a prezentovány.

2. Prověření dopravní a technické obsluhy

Řešené území je ve volné krajině, přístup z veřejné dopravní infrastruktury – ze silnice III/4203 je možný přes zemědělskou účelovou komunikaci, od jihu, účelová komunikace lemují západní stranu pozemků řešeného území a prochází dále severně do krajiny, kde obsluhuje další zemědělské pozemky a je zokruhována s dalšími polními cestami.

Z kapacity příjezdové komunikace vyplývají také limity dopravní obslužnosti území.

Je nepřijatelná fragmentace krajiny návrhem dopravních ploch k odstavování vozidel návštěvníků (nutno pracovat s možným územním předpokladem budoucího vlivu na území dalšími možnými záměry zastavování volné krajiny v návaznosti na tyto dopravní plochy).

Odstavování omezeného množství vozidel návštěvníků v době mimo sezónní návštěvnickou špičku je proto potřeba koncentrovat do území řešeného areálu spolu s odstavováním vozidel zaměstnanců a zpevněnými plochami pro dopravní obsluhu provozních budov. Pro sezónní špičku není vzhledem k omezenému období a množství nárazově přijíždějících návštěvníků účelné budovat parkoviště a tím vytvářet další zpevněné plochy, které budou po většinu roku neužívány, nezbytné je vymezení části pozemku (mimo řešené území ÚS) pro nárazové sezónní

odstavení vozidel, a to v přímé návaznosti na příjezd z veřejné komunikační sítě, v docházkové vzdálenosti farmy, mimo zástavbu obce.

Bude nezbytné napojení areálu na odpovídající kapacity technické infrastruktury. Vzhledem k poloze areálu a možnosti napojných bodů je alternativou i vytvoření ostrovního hospodářství, které pokryje (cele nebo zčásti) potřebu některých druhů infrastruktury v rámci řešeného území, na vlastních pozemcích farmy.

Nejbližší technická infrastruktura na kterou se lze teoreticky napojit, se nachází v zemědělském družstvu severně od plánované zástavby areálu - vodovod, plynovod, trafostanice VN/NN pro družstvo, další sítě se nacházejí na okraji zástavby obce východně a jihovýchodně od plánované zástavby (elektro NN, vodovod, sdělovací sítě). Při silnici III/4203 se nachází obecní čistírna odpadních vod.

3. Prostupnost okolní krajiny, dostupnost území

Na západní straně pozemky řešeného území sousedí s účelovou komunikací, která budoucí areál zpřístupní. Komunikace obsluhuje zemědělské pozemky celé okolní oblasti a je provázána s pravoúhlým systémem dalších polních cest. Některé z původních cest v krajině již zanikly, současný způsob zemědělského obhospodařování nepodporuje příliš velkou hustotu cestní sítě v krajině.

Stávající cesty jsou využívány také pro pěší přístup na pozemky nebo pro cykloturistiku.

4. Zemědělská půda

Území je součástí polní krajiny s kvalitními půdami II. tř. ochrany půd.

Zástavbu je potřeba situovat tak, aby byl jednak minimalizován rozsah nezbytného záboru ZPF, jednak aby bylo umožněno obhospodařování půd v okolí farmy. Část pozemků i v rámci řešeného území také zůstane zemědělsky obhospodařována.

5. Nízký podíl zeleně v krajině

Spolu s vytvořením farmy jakožto osamocené zemědělské zástavby bude třeba řešit i její začlenění do krajiny s pomocí krajinné zeleně, která lépe zakomponuje stavby do krajiny a zmírní dopad zástavby na krajinný ráz, ochrání zástavbu před vlivem prašnosti z polí a naopak ochrání i krajinu před erozními vlivy.

Nabízí se rozvinout možnosti břehových porostů vodoteče, lemující řešené území z jihovýchodu.

1.6. Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území – podklad pro rozhodování v území

1.6.1. Návrh urbanistické koncepce zástavby

Areál farmy je navržen tak, aby se vhodně začlenil do krajiny v jeho okolí a aby vyhovoval nárokům na jeho využití.

Cílem je v řešeném území vytvořit víceúčelový dvůr se zpracováním levandule a výrobou produktů z vypěstované produkce, prezentací výrobků, agroturistikou, bydlením provozovatele (služební byt). Pro denní návštěvníky bude sloužit zázemí s občerstvením – kavárnou, pro účely agroturistiky bude dvůr osahovat i ubytovací kapacitu do 10 lůžek.

Areál je navržen z několika stavebních hmot tak, aby velikost staveb odpovídala velikosti obvyklých hospodářských objektů v krajině a tak aby vzájemnou kompozicí vytvářely mezi sebou prostory a prostranství různého využití.

Pro základní rozvržení staveb v pozemcích je volena kompozice písmene L, kde jsou hlavní objemy staveb na sebe kolmé a odpovídají průběhu cestní sítě a parcelace území.

Cesta vede k řešenému území z jihu a kolmo na příjezdovou cestu lemuje severní hranu území krajinná zeleň – stromořadí. Stromořadí odstiňuje vnitřní komunikaci pro obsluhu území, doprovázenou odstavnými stáními.

Dopravní obsluha a parkování tak bude ve směru od příjezdu pohledově skryta budovami dvora a ze severu odcloněna zelení stromořadí.

Severovýchodní nároží je tak akcentováno jako vstupní bod do objektu a poukazuje na severovýchod směrem k polím levandule.

Jihovýchod budov vytvoří polouzavřený „dvůr“ s venkovním posezením – terasou – s volným přechodem do záhonů levandule. Zapojení staveb do krajiny napomůže i zeleň a stromořadí, které obchází zástavbu jihovýchodně v oblouku (i mimo řešené území), navazuje na břehové porosty vodoteče.

Ve východní části pozemků u vodoteče je vyčleněno území pro umístění provozního objektu – sušárny levandule a ubytování (případně zázemí zaměstnanců).

V objektu podél příjezdové komunikace - A (kratší řídlo budov dvora) bude přednostně umístěno zázemí pro veřejnost – kavárna, galerie, prodejna výrobků, v patře pak shromažďovací prostor (např. konferenční místnosti a administrativa, alternativně ubytování). Budova má západním směrem vynikající výhled do krajiny ve směru na Pálavu a předpokládá se využití této přednosti.

V objektu podél severní hrany území – B (delší křídlo budov dvora) bude umístěna výroba produktů z levandule a zemědělských produktů, skladové prostory, zemědělská technika apod. Objekty A a B budou z prezentačních a logistických důvodů vzájemně propojeny.

Objekt při východní straně pozemků – C bude řešen jako samostatná budova se sušárnou levandule, případně dalšími provozními a technickými prostory a ubytovací kapacitou.

Zázemí pro zaměstnance a služební byt budou umístěny dle podrobnějšího projektu staveb.

Primárním požadavkem na řešení staveb je vhodné objemové zakomponování do krajiny.

Jsou vymezeny části pozemků určené pro zástavu nadzemními objekty tak, aby byla dodržena požadovaná kompozice stojících objektů a jejich vzájemné prostorové vztahy (ozn. Vus Smíšené zemědělské využití (část pozemku pro umístění staveb)).

Jsou vymezeny části pozemků určené pro zeleň tak, aby areál vytvářel v krajině zelený horizont – ostrov zeleně.

Tato koncepce odpovídá prostředí, navazujícímu na volnou krajinu, poloha odlehlá od okolní zástavby je současně výhodná pro vymezená funkční využití, předchází případným střetům s využíváním zastavěného území centra obce.

1.6.2. Funkční a prostorové uspořádání

Části pozemku budou využity tak, aby výsledná kompozice staveb utvořila celistvý areál:

- A hlavní vstupní budova (prezentace veřejnosti)
- B výroba, zázemí
- C sušárna, provozní a technické prostory
- D případné doplnění provozních prostor (technika, sklady)
- E pobytová terasa
- F levandule, zahrada
- G zeleň, sad (pokračuje mimo řešené území, pod VN omezení výšky zeleně)
- H zeleň – břehový porost

Území studie navrhuje podrobné podmínky využití pozemků a jejich částí:

Smíšené zemědělské využití (část pozemku pro umístění staveb)

(označení v grafické části Vus)

Hlavní využití:

Hospodářský dvůr – zemědělská výroba zpracování levandule

Přípustné jsou:

- stavby pro zpracování zemědělských produktů (zejména z levandule) a výrobu produktů z nich, jejich prodej a distribuci
- prezentační a vzorkové prostory
- administrativa a zázemí zaměstnanců
- skladové prostory materiálů pro výrobu a pro výrobky
- sklady zemědělské techniky, garáže
- provozní prostory
- technická infrastruktura
- agroturistika
- zahrady, terasy, venkovní pobytové prostory pro agroturistiku
- chodníky, zpevněné a manipulační plochy
- technické a technologické objekty
- zeleň
- zemědělské pozemky

Podmínečně přípustné jsou:

- ubytování

podmínka:

do kapacity 10 lůžek, jako doplňková funkce, nekolidující s hlavním využitím plochy, nekolidující s podmínkami území

- služební byt

podmínka:

max jedna bytová jednotka v areálu, pro účely zaměstnanců areálu, nekolidující s hlavním využitím plochy, nekolidující s podmínkami území

Nepřípustné využití:

- bydlení,
- výroba a skladování, vyvolávající zvýšení dopravní zátěže na území obce
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Prostranství, dopravní obsluha (označení v grafické části Pdo)

Hlavní využití plochy:

- účelové komunikace, parkovací stání, chodníky, zeleň v dopravním prostoru, sjezdy

Přípustné využití:

- účelové komunikace
- parkovací stání ve veřejném prostoru
- technická infrastruktura
- objekty informačního systému, dopravního značení

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Doprava v klidu (označení v grafické části Pdk)

Hlavní využití:

parkování, manipulační plochy

Přípustné jsou:

- zpevněné plochy chodníků, parkovišť, manipulačních ploch
- nepobytová rekreace a její zázemí
- technická infrastruktura
- technické a technologické objekty
- zeleň
- objekty drobné architektury, mobiliář

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Zemědělská půda a zeleň (označení v grafické části Zvz)

Hlavní využití:

zemědělské pozemky, zeleň

Přípustné jsou:

- zeleň
- objekty drobné architektury, mobiliář,
- chodníky a stezky
- technická infrastruktura
- technické a technologické objekty
- vodohospodářské využití

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na okolní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyločení negativních účinků prokázat v rámci řízení týkajících se umístování staveb či povolování činností)
- stavby technické infrastruktury typu stožárů telefonních a jiných operátorů

Zeleň krajinná a ochranná (označení v grafické části Zko)

Hlavní využití plochy:

zeleň, zemědělské využití

Přípustné jsou:

- zeleň, stromořadí
- zemědělské využití,
- technická infrastruktura
- objekty drobné architektury, urbánní mobiliář
- vodohospodářské využití

Nepřípustné využití:

- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro zeleň

Zeleň krajinná

(označení v grafické části Zks)

Hlavní využití plochy:

zeleň, břehové porosty

Přípustné jsou:

- zeleň krajinná
- technická infrastruktura
- vodohospodářské využití
- údržba a ochrana vodního toku

Nepřípustné využití:

- nadzemní výstavba
- využití, které se neslučuje s využitím ploch pro krajinnou zeleň

1.6.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků, zásady regulace území

Parcelace

Parcelace území je stávající, není měněna, pozemky v areálu jsou ve vlastnictví jednoho subjektu, areál je užíván jako jeden funkční celek.

Není potřebné ani účelné parcelaci měnit.

Polohové umístění staveb:

- **Pro umístění staveb** v pozemku je určena **pouze část pozemku** vymezená v grafické části jako Vus „Smíšené zemědělské využití (část pozemku pro umístění staveb)“.
- **je vymezena** Část plochy nezastavitelná nadzemní výstavbou, v rozsahu ochranného pásma VN, kde se podmínky využití řídí podmínkami tohoto OP.

Výška zástavby, způsob zastřešení:

Stavby v území mohou mít maximálně parametry:

Objekty A,B:

- do maximální výšky po římsu stavby **5,8 m** (od upraveného terénu, přiléhajícího ke stavbě)
- 1 nebo 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví) v případě prostor pro administrativu, občanské a obdobné vybavení, služby

- podzemní podlaží – dle upřesnění geologických podmínek
- Stavby budou zastřešeny sklonitou střechou, sklon střechy 30 až 45 stupňů, směr hřebene střechy dle „převládající orientace střechy“
- Úroveň vstupu prvního nadzemního podlaží bude odpovídat úrovni přilehlých manipulačních ploch.

Objekt C:

- do maximální výšky po římsu stavby **5 m** (od upraveného terénu, přiléhajícího ke stavbě)
- 1 nebo 2 nadzemní podlaží (včetně podkroví)
- Stavba bude zastřešena sklonitou střechou, sklon střechy 30 až 45 stupňů, směr hřebene střechy dle „převládající orientace střechy“, popř. střechou plochou ozeleněnou vegetační
- Úroveň vstupu prvního nadzemního podlaží bude odpovídat úrovni přilehlých manipulačních ploch.

Objekt D – pouze jako variantní doplnění objektu B:

- do maximální výšky po římsu stavby **4 m** (od upraveného terénu, přiléhajícího ke stavbě),
- max 1 nadzemní podlaží, předpokládá se využití části plochy D
- podzemní podlaží – dle upřesnění geologických podmínek
- ozeleněná vegetační střecha

Objekt E – pouze jako variantní doplnění objektu A:

- případné rozšíření IPP objektu A - podzemní podlaží – dle upřesnění geologických podmínek
- terasa nebo pobytové prostranství, zahrádka, venkovní dětské hřiště
- zeleň (i v části pozemku)

- Stavby budou objemově členěny tak, aby nevytvářely výškové ani objemové dominanty a nenarušovaly krajinný ráz. Obecně platí pro výstavbu, že **začlenění objektů, jejich hmotová struktura a celkový výraz musí respektovat polohu areálu ve volné krajině.**

Případná výstavba vyšších nadzemních staveb technického charakteru (zejména komínů, stožárů elektrického vedení o napětí 22 a více kV, stanic mobilních operátorů) nesmí vytvářet nevhodné výškové dominanty narušující krajinu.

V řešeném území lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

Intenzita využití území

Maximální zastavitelnost pozemků nadzemními stavbami je dána rozsahem území „Smíšené zemědělské využití (část pozemku pro umístění staveb)“.

Do maximální zastavitelnosti se tedy nezapočítávají zpevněné plochy jako parkoviště, komunikace, zpevněné prostranství, manipulační plocha.

1.7. Podmiňující faktory rozvoje území

1.7.1. Etapizace rozvoje území

Před zahájením ostatní výstavby musí být zajištěna dopravní obsluha plochy účelovou komunikací.

Před zahájením ostatní výstavby pro ni musí být zajištěna technická infrastruktura dostatečné kapacity.

V rámci areálu musí být pro uživatele před uvedením areálu do provozu zajištěna kapacita dopravy v klidu – parkovací místa; pro sezónní návštěvníky a jednorázové akce musí být zajištěno a krátkodobé parkování na dostatečné ploše v docházkové vzdálenosti.

1.7.2. Vlastnické vztahy

V řešeném území se nacházejí pozemky soukromého vlastníka.

1.7.3. Podmiňující investice

- Úpravy příjezdové účelové komunikace
- Zajištění sezónního parkování

1.7.4 Veřejně prospěšné stavby

v řešeném území nejsou dle platného ÚP nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v území není stanoveno předkupní právo.

1.8. Limity využití území,

Využití řešeného území je limitováno:

- nadzemním vedením VN a jeho ochranným pásmem, kde nelze umístit nadzemní stavby a vysazovat vzrostlou zeleň (trvalé stromové výsadby)
- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu

Celé území je územím vymezeným Ministerstvem obrany dle § 175 odst. 1 stavebního zákona, který ukládá splnění náležitostí při procesu umístit a povolování staveb a tyto v něm mohou být výškově omezeny nebo zcela zakázány. Týká se to zejména výstavby, rekonstrukce i přestaveb:

- větrných elektráren,
- výškových staveb (a to především těch na 30 m nad terénem),
- venkovního vedení velmi vysokého a vysokého napětí,
- základnových stanic mobilních operátorů,
- staveb tvořících dominanty (např. rozhleden)
- letišť všech druhů včetně zařízení z důvodu ochrany zájmů vojenského letectva
- staveb dopravní infrastruktury z důvodu ochrany zájmů vojenské dopravy.

Podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD

Návrh respektuje limity a ochranné režimy v území, trasy a ochranná pásma všech sítí budou respektována v souladu s platnou legislativou.

Zástavba v území se nachází na pozemcích s ochrannou ZPF (II. třída ochrany půd).

1.9. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.9.1. Dopravní řešení

Napojení na silnici III/4203

Navrhované řešení vychází ze stávající situace v území.

Dopravní obsluha veřejnou dopravní infrastrukturou je zajištěna ze silnice ze silnice III/4203 přes zemědělskou účelovou komunikaci, od jihu, účelová komunikace lemuje západní stranu pozemků řešeného území a prochází dále severně do krajiny, kde obsluhuje další zemědělské pozemky.

Na účelovou komunikaci bude napojen vjezd do areálu v severozápadním okraji řešené plochy.

Účelová komunikace pro příjezd k areálu je obousměrná jednopruhová, s výhybnami.

Využití navrhovaného nového areálu pro smíšené zemědělské využití vyvolá související úpravy příjezdové účelové komunikace – zpevnění a dílčí úpravy šířky komunikace, úpravy rozhledových poměrů, výhyben, případně přemostění údolnice. Napojení stávajícím sjezdem na silnici III/4203 umožní dostatečné rozhledové poměry.

Případná úprava připojení sjezdu na komunikaci III/4203 může být vyvolána dle kapacity konkrétního záměru (při zvýšení nárůstu dopravy může být požadováno zřízení odbočovacích pruhů při nájezdu k řešenému území (areálu) pro zajištění plynulosti dopravy). Záměr zemědělského areálu však tyto změny nevyvolá vzhledem k nízké dopravní intenzitě obsluhy, zůstane obsluhován pouze účelovou komunikací. Řešení bude navrhováno dle příslušných ČSN (ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110) a vyhlášky č. 104/1997 Sb. (Vyhláška Ministerstva dopravy a spojů, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích)

Podmínky napojení zástavby lokality v dalších stupních PD:

- poloměry nájezdových oblouků a šířka vjezdů musí odpovídat předpokládanému počtu a druhu vozidel, která budou vjezd používat, min. poloměr pro napojení lokality 10m

Dopravní obsluha území

Uvnitř areálu bude zajištěna dopravní obsluha budov po vnitroareálové neveřejné účelové komunikaci a zpevněných plochách.

Pro vnitroareálovou dopravu jsou navrženy části pozemků označené jako „prostranství, dopravní obsluha“, které zahrnují podstatné plochy využívané pro dopravní obsluhu. Pro dopravu v klidu jsou navrženy části pozemků označené jako „doprava v klidu“.

Využití pro dopravu v uvedených oblastech lze umisťovat dle podmínek kap. 1.6.4., zahrnuje zejména: účelové komunikace, parkovací stání, zeleň v dopravním prostoru, manipulační plochy.

- obsluha uvnitř území bude provedena účelovou komunikací s obratištěm
- poloměry oblouků a parametry obratiště jsou navrženy pro skupinu vozidel 2, tedy pro vozidlo pro odvoz odpadu, vozidla HZS (hasičského záchranného sboru)

- Výškové řešení

Vedení nivelet bude v dalším stupni dokumentace uzpůsobeno konfiguraci stávajícího terénu a s ohledem na budoucí osazení staveb

Intenzita dopravní obsluhy

Je vzhledem k předpokládanému využití areálu pro 5 stálých pracovníků, 10 osob ostatního personálu a až cca 10 návštěvníků nízká, nevyžaduje změnu stávajícího systému obsluhy.

Rozhledové poměry

- Návrh sjezdu, staveb a výsadeb v lokalitě musí splnit požadavky na zajištění rozhledů ve sjezdu
- Návrh dopravního značení bude předmětem další projektové přípravy

Doprava v klidu

Stávající parkovací místa jsou umístěna při účelové komunikaci v areálu, při severní hraně řešené plochy, a to pro zaměstnance a návštěvníky v počtu až 45 stání. 2 z těchto stání jsou pro imobilní osoby.

Pro běžný provoz jsou parkovací místa navržena s kapacitní rezervou, pro špičková seónní období bude třeba zajistit vymezení části pozemku (mimo řešené území ÚS) pro nárazové sezonní odstavení vozidel, a to v přímé návaznosti na příjezd z veřejné komunikační sítě, v docházkové vzdálenosti farmy, mimo zástavbu obce.

Parkování zemědělské techniky bude řešeno u objektů a v rámci manipulační plochy.

Cesty pro pěší uvnitř areálu lze umístit dle potřeby uvnitř areálu v rámci různých funkčních využití

Podmínky pro umístování dopravní infrastruktury

- dopravní obsluha v lokalitě bude realizována v účelových komunikacích
- účelová komunikace bude napojena na silnici – III/4203. Sjezd bude upravován s ohledem na rozhledové poměry a s ohledem na budoucí kapacitní zatížení.
- v řešeném území budou vytvořena odstavná parkovací místa dle kapacity objektů na vlastních pozemcích staveb
- podmínkou pro umístování komunikací v území je umístění a křížení komunikací a jejich napojení na silnici II. třídy v parametrech ČSN 73 6101, ČSN 736102 a ČSN 736110.

1.9.2. Technická infrastruktura

Odkanalizování území a odvodnění

Kanalizace splašková:

Vzhledem k vzdálenosti lokality od souvislé zástavby obce a obecních sítí technické infrastruktury (cca 1,2km) je neefektivní a obtížné napojení zástavby lokality na kanalizační systém obce a na ČOV v obci prostřednictvím veřejných kanalizačních řadů.

Areál bude odkanalizován:

- do areálové čistírny odpadních vod, situované při jižní části budovy C, s vypouštěním vyčištěných vod do vodoteče

(- případně do jímky splaškových vod s vyvážáním)

(- případně odkanalizováním na ČOV novým řadem splaškové kanalizace podél příjezdové účelové komunikace – cca 620m)

Kanalizace dešťová:

Dešťové vody z pozemků staveb i komunikací budou řešeny akumulací a zasakováním v rámci lokality v závislosti na prověření vsakovacích poměrů v území (podmínka dalšího stupně PD). V závislosti na rozsahu zpevněných ploch bude vyhodnocena potřeba retence.

Možnost vsakování musí být prověřena před přípravou následných stupňů PD ověřením hydrogeologie území, vsakovací zkouškou.

Územní studie postup pro odvádění dešťových vod ze stavebních pozemků nezpřesňuje nad rámec ÚP, vymezení stavebního pozemku územní studií umožňuje dodržení požadavků prováděcího předpisu v dokumentaci pro umístění stavby.

ÚS navrhuje nakládání s dešťovými vodami jedním ze způsobů uvedených v § 20 odst.5 vyhl. 501.

V následném stupni PD bude v návrzích konkrétních staveb zajištěn požadavek:

- minimalizovat podíl nepropustných zpevněných ploch,
- využít polopropustných materiálů pro zpevněné plochy,
- využívat srážkové vody k provozu nemovitostí.

Zásobení vodou

Lokalita bude napojena na vodovodní řad obce – z východní strany ze zásobovacího řadu v nápojném místě poblíž vodojemu – vzdálenost cca 300m popř. zemědělského družstva – vzdálenost napojení cca 150m (neveřejný řad).

Vzhledem ke značným vzdálenostem možných nápojných bodů na pitný veřejný vodovod je třeba prověřit v dalším PD efektivitu napojení a jako alternativu lze proto uvažovat vybudování vlastního zdroje. Je však třeba prokázat dostatečné kvalitativní parametry.

V souladu s ustanovením § 2 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 23/2008 Sb.“), musí být vnější zdroje požární vody navrženy dle čl. 5 ČSN 73 0873, požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou.

Zásobování plynem

Plynifikace lokality není uvažována, je však případně možná v souběhu s napojením vodovodu.

Zásobování elektřinou - síť VN, síť NN

Lokalita bude napojena na rozvodnou energetickou síť.

Přes areál prochází vedení VN ve směru zemědělskému družstvu, kde se nachází trafostanice (soukromá). Bude prověřena možnost napojení z TS zemědělského družstva nebo výstavba nové trafostanice pro řešený areál farmy a dále z vlastní trafostanice kabelem NN, odkud by byla napojena veškerá zástavba areálu.

Alternativním řešením je vytvoření ostrovního hospodářství napájeného vlastními alternativními zdroji.

Podmínky pro umístění technické infrastruktury

- likvidace dešťových vod bude řešena přednostně vsakem na vlastním pozemku, eventuelně regulovaným odtokem do vodoteče (dle hydrogeologických podmínek, které je třeba prověřit v následném stupni PD)

1.10. Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

1.10.1. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Přírodní hodnoty

- V řešeném území se nenachází zvláště chráněné území přírody
- Ovlivnění krajinného rázu

Není požadován posouzení vlivu staveb v řešeném území na krajinný ráz, avšak vzhledem k tomu, že stavby tvoří osamocenou enklávu v krajině, musí být dbáno na co nejmenší možné dotčení reliéfu krajiny. Areál farmy bude obklopen zelení po jeho obvodě, zeleň podstatně odstíní působení staveb areálu na okolní krajinu.

- je navržena volná zástavba samostatně stojícími objekty pouze v částech pozemků k tomu vymezených, zástavba je obklopena zelení, vymezení podmínek v jednotlivých částech pozemku směřuje je navrženo tak, aby charakter zástavby respektoval polohu v krajině
- jsou navrženy podmínky prostorového uspořádání tak, aby zástavba respektovala co nejlépe okolní prostředí - viz kap. 1.6.3.

Kulturní hodnoty

- Hodnotami v území obce jsou krajina, příroda, tradiční venkovská zástavba a kulturní památky. V řešeném území se nenachází nemovité kulturní památky. Tradiční venkovskou zástavbu se nachází zejména v historickém jádru obce, podél ulic původní zástavby a podél návsi. Tato zástavba je od řešeného území již značně vzdálena a prakticky nemůže dojít k jejímu ovlivnění.
- Ochrana hodnot spočívá v limitu výškové hladiny zástavby a v omezení velikosti zástavby návrhem zastavitelných částí pozemků v rámci řešeného území.
- podmínky ochrany hodnot území se vztahují i na všechny následné stupně PD
- na všech pozemcích lze umístit jen stavby, které negativně neovlivní zájmy vojenského letectva a obrany státu, protože se celé řešené území nachází v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, je tudíž zájmovým územím armády České republiky dle § 175 stavebního zákona č.183/2006 Sb. – viz podrobněji v kap. 1.9

1.10.2. Podmínky bezpečnosti a ochrany veřejného zdraví

- Využití území neumožňuje umístění zdroje znečištění, zdroje hluku.
- Území neobsahuje chráněné prostory staveb, jeho funkční využití není ovlivněno případnou hlukovou zátěží z dopravy.
- Území je samostatným uzavřeným areálem, lokalizovaným ve značné vzdálenosti od ploch užívaných pro bydlení, občanské vybavení nebo výrobu, nemůže proto dojít k vzájemnému negativnímu ovlivnění.

Seznam dokumentace:

TEXTOVÁ ČÁST

Identifikační údaje

1. Urbanistická část

- 1.1 Hlavní cíle řešení
- 1.2 Vymezení řešeného území
- 1.3 Podklady
- 1.4 Širší územní vztahy ve vazbě na územní plán
- 1.5 Charakteristika a problémová analýza řešeného území
- 1.6 Návrh urbanistické koncepce a zásady regulace území
– podklad pro rozhodování v území
- 1.7 Podmiňující faktory rozvoje území
- 1.8 Limity využití území
- 1.9 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- 1.10 Podmínky pro ochranu prostředí a zvláštních zájmů

VÝKRESY

01	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02	Hlavní výkres – Návrh urbanistické koncepce a prostorového uspořádání	1 : 1 000
03	Struktura zástavby obce	1 : 5 000
04	Výkres technické infrastruktury	1 : 2 000
05	Koordinační výkres	1 : 2 000
06	Objemová skica zástavby v krajině	1 : 2 500