

US 5 „FARMA BOBÍK HLUK BABÍ HORA “

Územní studie dle Územního plánu města Hluk

textová část

Pořizovatel územní studie : MěÚ Uherské Hradiště
Odbor SŽP , oddělení územního plánování
jako Úřad územního plánování

Zpracovatel: Ing.arch. Josef Hajduch, Prostřední 41, 686 01 Uherské Hradiště
ČKA 02541

Zpracováno: říjen 2020

Obsah

<u>I. Úvod</u>	3
<u>I.1. Popis umístění v širších vazbách na okolí</u>	3
<u>I.2. Bližší popis současné zástavby</u>	3
<u>I.3. Popis záměru:</u>	3
<u>II. Účel územní studie</u>	5
<u>III. Cíl územní studie</u>	5
<u>IV. Vymezení řešeného území</u>	6
<u>IV.2. Funkční využití ploch:</u>	7
<u>V. Výchozí podklady</u>	7
<u>VI. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury</u>	7
<u>VI.1. Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:</u>	8
<u>VI.2. Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury:</u>	8
<u>VI. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území</u>	10
<u>VII. Závěr</u>	10

I. Úvod

Na základě schváleného územního plánu pro město Hluk podal investor Farma Bobík, s.r.o. se sídlem Boršická 597, Hluk 687 25, v souladu s ustanovením § 30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podnět na pořízení „Územní studie pro lokalitu ÚS 5, (dále jen „územní studie“). Územní plán nabyl účinnosti dne 24.12..2011.

Řešené území ÚS 5 vymezené v Územním plánu Hluk v aktuálním znění bude s ohledem na řešené problémy rozšířeno v souladu se zadáním územní studie

Na části ploch v této lokalitě hodlá investor následně provést výstavbu několika objektů a zařízení rekreačního areálu.

I.1. Popis umístění v širších vazbách na okolí:

Plánovaná zástavba se nachází vedle již vybudované průmyslové zóny s fotovoltaickou elektrárnou a je ohraničena ze severovýchodní strany vodním tokem Kráčínek, z jihozápadní strany silnicí III/4956, ze severozápadní strany nově navrženým biokoridorem na parcele 4164/42 v k. úz. Hluk, ze strany jihovýchodní stávajícím areálem fotovoltaické elektrárny. Studie je zpracována v rozsahu ploch RH 172, RH 83, K 159 a části plochy Z1.

I.2. Bližší popis současné zástavby:

Jedná se o lokalitu bývalého ovčína Babí hora, v jeho severovýchodní části vznikla fotovoltaická elektrárna se zázemím, na ploše RH 172 je část původních objektů využívána pro farmu Bobík. Jedná se jednak o halové objekty typu seník a dále mobilní buňky se sociálním zařízením nebo zázemím hlídače a zaměstnanců areálu. Areál je mimo zastavěné území města Hluk

I.3. Popis záměru:

Záměr investora je provést územní a technickou přípravu a následnou výstavbu objektů pro budoucí farmu, včetně stájí a výběhů pro zvěř, zázemí zaměstnanců, zázemí pro rekreační aktivity návštěvníků, vytvoření ubytovací kapacity a objektů pro společenská

setkávání návštěvníků. V dalších etapách pak rozšíření ploch výběhů, ploch pro hypoterapii a další aktivity farmy Bobík spojené s nabídkou aktivní rekreace. Součástí návrhu je také dopravní a technická infrastruktura s dostatečným množstvím parkovacích a odstavných stání.

Studie řeší i navazující plochy rozšíření plochy VX v souladu s provedenou fotovoltaickou elektrárnou, vymezení ochranného a manipulačního pásma podél vodoteče Kráčínek, změnu polohy biokoridoru propojujícího Boršický potok a Kráčínek a vymezení veřejných prostranství v souladu s vyhláškou 501/2006.

Navržená komunikační kostra propojuje stávající sjezd ze státní silnice- společný pro Farmu Bobík a fotovoltaickou elektrárnu s areálem vlastní farmy. Navržené komunikace včetně slepých větví budou mít šířku minimálně 5,5 m, minimální šířka veřejného prostoru – oplocením pozemků je 8 m. Veřejné prostranství je navrženo formou zpevněných ploch s lavičkami a dětským hřištěm v ploše navazující na parkovací plochy s veřejnou zelení s parkovou úpravou.

II. Účel územní studie

Zpracování územní studie pro tuto lokalitu bylo uloženo Územním plánem města Hluk (označení lokality - US 5) jako podmínka pro rozhodování o změnách v území. Územní plán nabyl účinnosti dne 24.12..2011. Vzhledem k aktuálním požadavkům investora na umožnění výstavby na části dotčených pozemků bylo zahájeno pořizování ÚS.

Územní studie bude sloužit jako podklad k pořizování dalších stupňů projektové dokumentace řešeného území.

V této studii jsou dodrženy aspekty plánovací, urbanistické, architektonické, ale také technické a ekonomické, to vše při respektování krajinných hodnot.

Dalo by se shrnout, že účelem zpracování této územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro územně a stavebně správné rozhodování v území a pro navazující investiční činnost tak, aby bylo území využito v souladu s územním plánem.

III. Cíl územní studie

Cílem vypracování této územní studie je v souladu se zadáním návrh :

urbanistická koncepce:

- a) přesun plochy krajinné zeleně K_159 z platného Úp Hluk na pozemky investora – parcely č. 4164/42 a 5433/2 v k. ú. Hluk; zajistí propojení Boršického potoka s vodním tokem „Kráčíněk“ (IDVT 10187616) plochou krajinné zeleně
- b) zajistí manipulační pásmo 8m okolo vodního toku „Kráčíněk“ (IDVT 10187616)
- c) podmínky prostorového uspořádání v areálu rekreace – prověří možnosti rozšíření stávající plochy RH_172 na úkor plochy K_159 v souladu s projednávanou změnou č. 1 ÚP Hluk;
- d) s ohledem na rozlohu ploch rekreace bude stanoveno procento zastavění na 15%; studie prověří racionální umístění a rozsah zástavby s ohledem na podrobné podmínky území
- e) veřejná prostranství se vymezí v souladu s požadavkem odst. (2) §7 vyhlášky č. 501 /2006 Sb. (1000 m² veřejných prostranství / 2ha plochy rekreace)
- f) územní studie bude respektovat podmínky prostorového uspořádání obsažené v platném ÚP Hluk
- g) návrh parcelace pozemků nebude součástí územní studie

návrh koncepce dopravní infrastruktury:

- a) ÚS_5 převezme komunikace navržené v rámci Plánu společných zařízení aktuálně rozpracovaných Komplexních pozemkových úprav Hluk
- b) veškeré nové křižovatky, křížení a sjezdy na síti pozemních komunikací budou řešeny v souladu se zásadami uvedenými v rámci příslušných předpisů a norem z oboru dopravy
- c) nové sjezdy na komunikaci III/4956 budou doloženy vyjádřením silničního stavebního úřadu

koncepce technické infrastruktury:

- a) budou respektována ochranná pásma stávající technické infrastruktury
- b) návrh nové technické infrastruktury se nepředpokládá
- c) likvidace dešťových vod bude řešena v místě vzniku
- d) územní studie bude doložena vyjádřeními vlastníků a správců dotčených inženýrských sítí

- 1) konkretizovat záměr územního plánu při jeho plném respektování
- 2) prověřit a nalézt přijatelnou míru zastavitelnosti území – jako kompromis mezi ekonomickou udržitelností projektu..
- 3) nalézt optimální koncepci urbanistického, dopravního a technického řešení, se zohledněním všech omezujících faktorů

IV. Vymezení řešeného území

Řešené území ÚS 5 je vymezeno v ÚP Hluk ve výkrese základního členění území. S ohledem na povahu řešených problémů bude řešené území rozšířeno, viz grafická příloha.

Územní studie bude zpracovaná pro celé řešené území, zpracování studie pro část území se nepřipouští

Řešené území zahrnuje i nezbytné širší souvislosti vycházející zejména z řešení veřejné infrastruktury. Podkladem pro koncepci veřejné infrastruktury je Územní plán města Hluk, Územně analytické podklady a známé záměry investorů.

IV.1. Dosavadní vymezení ploch:

Územní je v současné době extenzivně zemědělsky obhospodařováno, je tvořeno převážně ornou půdou. Část ploch je dotčena fotovoltaickou elektrárnou.

IV.2. Funkční využití ploch:

Funkční využití ploch v řešeném území respektuje územní plán v dané lokalitě, . jedná se o plochy pro rekreaci, a veřejné prostranství, plochy pro ustájení a výběhy zvířat s převahou neznečištěných ploch a související dopravní a technickou infrastrukturu.

V. Výchozí podklady

Výchozími podklady pro zpracování této územní studie jsou:

- a) Územní plán města Hluk - nabyl účinnosti dne 24.12.2011..
- b) Zadání územní studie zpracované MěÚ Uherské Hradiště odbor SŽP, oddělení územního plánování
- c) Podklady zpracované ing. Hlaváčkem a Ing. arch. Josefem Hajduchem
- d) Územně analytické podklady a známé záměry investorů.

VI. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrh respektuje obecně technické požadavky na výstavbu stanovené stavebním zákonem, vyhláškou o obecně technických požadavcích na výstavbu a souvisejících zákonech – především: zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon 2 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a dalších předpisů týkajících se dané problematiky a vyhl.501/2006 Sb.

VI.1.Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:

Navržené obslužné komunikace jsou dvojího druhu :

- **páteřní**, která je obousměrná, průjezdná, má šířku 5,5m regulérní dvojpruhové komunikace a bude sloužit pro základní obsluhu území (nejenom majitelů, ale také pro svoz odpadů, údržbu technických zařízení správci inženýrských sítí apod.). také pro přímou obsluhu přilehlých objektů.
- **boční obslužné větve**, které jsou vedeny s minimálním spádem (pokud možno po vrstevnici), jsou sice obousměrné a jednopruhé, ale mají šířku 4,5 m (což pro míjení osobních vozidel v malé rychlosti a při minimálním dopravní zatížení stačí). Na konci jsou navržena obratiště. Tyto krátké a málo frekventované „závleky“ budou sloužit výhradně pro příjezd osobních automobilů k jednotlivým objektům.

– **Doprava v klidu**

Na navržených komunikacích se nepočítá s parkováním, jak z důvodů jejich přiměřené šířky, tak z důvodu bezpečnosti a bezkolizní zimní údržby. Při stávající příjezdové komunikaci jsou vytvořena parkovací stání pro cca 11 vozidel. U nových objektů budou zřizována parkovací stání dle potřeby. Při následné projekční přípravě budou tyto počty doloženy výpočtem normové bilance statické dopravy.

– **Nemotorová doprava**

Podél páteřních komunikací jsou jednostranně navrženy chodníky v šířce 1,5m. Vzhledem k minimální frekvenci na vozidlových komunikacích –na bočních obslužných větvích, mohou být – při dodržování pravidel silničního provozu - zároveň využívány pro pěší a cyklistickou dopravu.

VI.2. Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury:

– **Zásobování vodou**

Stavby budou napojeny na nově budovanou studnu s areálovou vodárnou . Vodovodní rozvod bude vyprojektován a nadimenzován pro celé řešené území, realizovat se bude po etapách. Bude použito vodovodní potrubí, PE DN 63mm a DN 25.

– **Kanalizace – odvod splaškových vod**

Pro odvod splaškových vod bude použito potrubí DN 200mm v celém území, bude napojeno na jímku na vyvážení.

– **Kanalizace - odvod dešťových vod**

Dešťové vody budou svedeny z komunikací do jednostranných odvodňovacích vsakovacích retenčních rigolů, z přepadu z těchto rigolů a z ostatních zpevněných ploch na zatravněný terén. Ze střech vlastních objektů budou svedeny s ohledem na navrženou velikost pozemků do mobilních nádrží s přepadem do drenážních podmoků na jednotlivých pozemcích. Celková plocha komunikací a zpevněných ploch je vyjádřena v grafickém návrhu.

– **Topení a příprava TUV (teplé užitkové vody)**

Pro topení a ohřev TUV bude využívána elektrická energie ze sousední fotovoltaické elektrárny.

Tato základní varianta může být doplněna o alternativní zdroje podle individuálních požadavků každého majitele (krbová vložka na dřevo, tepelné čerpadlo, sluneční kolektory, fotovoltaické články apod.).

– **Zásobování elektřinou**

Pro zásobování bude vybudován nový rozvody od stávající trafostanice – z estetických a provozních důvodů bezpodmínečně kabelově.

– **Elektronické komunikační zařízení**

V záměru není uvažováno s pevným připojením na linky veřejné komunikační sítě, v lokalitě bude využívána možnost bezdrátového připojení na veřejnou komunikační síť.

VI. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

Veškeré rozvojové návrhy řešit s důrazem na krajinný ráz a začlenění do přírody s využitím institutu limitů a regulativů (typ zástavby, výška, typ a tvar střech, rozloha pozemků a zastavěná plocha objektů apod.).

V dotčeném území se nevyskytují:

- 1) plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- 2) památková rezervace včetně ochranného pásma
- 3) památková zóna včetně ochranného pásma
- 4) krajinná památková zóna
- 5) nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- 6) nemovitá národní kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma
- 7) památka UNESCO včetně ochranného pásma
- 8) historicky významná stavba, soubor
- 9) architektonicky významná stavba, soubor
- 10) významná stavební dominanta

Území ani není součástí:

- a) regionu lidové architektury
- b) součástí území s archeologickými nálezy
- c) sledovaných oblastí krajinného rázu

Území není místem krajinného rázu se specifickými podmínkami ani místem významné události. Záměr nevyvolává střety v území ani střety s limity využití území.

Záměr nevyvolává požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo uloženo prověření změny jejich využití území.

VII. Závěr

Tato územní studie je základním územně plánovacím a de facto i projekčním podkladem, který po průběžných konzultacích s klíčovými orgány státní správy, s investory a se zadavatelem, naplnil v „zadání“ požadované cíle :

- 1) konkretizovala záměr územního plánu - při jeho plném respektování
- 2) byla prověřena a nalezena přijatelná míra zastavění území – jako kompromis mezi ekonomickou udržitelností projektu, zachováním (či spíše obnovením) kvality krajiny a zajištěním atraktivnosti pro potenciální klienty

- 3) byla nalezena optimální koncepce urbanistického, dopravního a technického řešení, se zohledněním všech potřebných faktorů

Jsou tedy vytvořeny všechny předpoklady pro racionální pokračování v přípravě tohoto záměru – konkrétně technické infrastruktury včetně dopravního řešení a včetně základních principů parcelace. Nyní je pouze na investorovi, aby se rozhodl, zda zadá projekční zpracování.

Přílohy:

- Grafická část územní studie