

SKALKA

Prověřovací studie situování občanské vybavenosti



v prostoru

Vinné sklepy SKALÁK



SKALKA

Prověřovací územní studie

Textová část

Zakázkové č.: 15 – 03 – 20
Objednatel: Obec Skalka
Pořizovatel: Obecní úřad Skalka

Zhotovitel:
Řešitelský kolektiv:
Urbanistické řešení
Přírodní podmínky, životní prostředí

Ing. arch. Jana Benešová, Atelier URBI

Ing. arch. Jana Benešová

Ing. Štěpán Malach
Ing. Hana Zemanová

BRNO, ČERVENEC 2016

ČÍSLO VÝTISKU:

Obsah dokumentace:

TEXTOVÁ ČÁST ŘEŠENÍ ÚS

A) ŘEŠENÍ PROVĚŘOVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE

GRAFICKÁ ČÁST ŘEŠENÍ ÚS

- | | |
|----------------------------|-----------|
| 1. HLAVNÍ VÝKRES | 1 : 1 500 |
| 2. VYMEZENÍ STAVEBNÍCH ČAR | 1 : 1 500 |
| 3. LEGENDA | |

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚS

B) ODŮVODNĚNÍ PROVĚŘOVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚS

- | | |
|-------------------------|-----------|
| 4. KOORDINAČNÍ VÝKRES | 1 : 1 500 |
| 5. LEGENDA | |
| 6. ZÁKRES DO FOTOGRAFIE | |

A. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE**5**

A1.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	5
A2.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH	5
A3.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	5
A4.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	6
A5.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKA ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ)	6
A6.	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	7
A7.	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	7
A8.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	8
A9.	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	8
A10.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ	8
A11.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL	9
A12.	VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL	9
A13.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	9

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**10**

B1.	ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE	10
B2.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	10
B3.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	11
B4.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE	12
4.1	SOUČASNÝ STAV	12
4.2	NÁVRH A JEHO ODŮVODNĚNÍ	13
B5.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	18
B6.	VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ	18

A. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

A1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešeným územím prověřovací územní studie je prostor areálu Vinných sklepů Skalák a pozemků na něj navazujících. Území se nachází jižně zástavby obce Skalka, u silnice III. třídy č. 4227 Ježov-Labuty-Vřesovice.

Hranice řešeného území je zakreslena v grafických přílohách. Velikost řešeného území je cca 7,4 ha.

A2. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území (ZÚ) bylo vymezeno v platném územním plánu Skalka.

Zastavěné území bylo návrhem změny č. 1 ÚP Skalka aktualizováno: bylo rozšířeno o pozemek parcely p.č. 229/34, vyčleněný z parcely p.č. 229/2.

Změnou č. 1 ÚP Skalka jsou nově vymezeny zastavitelné plochy na parcele p.č. 229/2.

A3. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Prověřovací územní studií a Změnou č. 1 územního plánu Skalka je řešen **stavební rozvoj areálu komerčního občanského vybavení OV**: je uvažováno s rozšířením ubytovací kapacity o 40 lůžek, s výstavbou vinařského domu, s vybudováním sportovního zařízení a zázemí pro cykloturistiku a se zřízením nových parkovacích ploch. Rozvoj je směřován na parcelu p.č. 229/2:

- OBJEKT 01 – ROZŠÍŘENÍ UBYTOVACÍ KAPACITY

Zastavěná plocha: cca 750 m². Rozšíření ubytovací kapacity je řešeno formou apartmánového ubytování rozdílné velikostní kategorie (4+2 lůžka, 2+2 lůžka a 2 lůžka). Jde o dva až tři samostatné objekty, každý apartmán bude mít samostatný vstup z vnějšího prostředí, tudíž každý bude fungovat jako samostatná jednotka. Vybavení jednotlivých apartmánů bude dle velikostní kategorie a bude obsahovat následující místnosti: předsiň, koupelna, společenská místnost s kuchyňským koutem a ložnice.

- OBJEKT 03 – VINAŘSKÝ DŮM

Zastavěná plocha: cca 400 m², částečně podsklepený objekt bude sloužit pro degustační a prezentační účely vinařských produktů s individuálním přístupem k zákazníkovi. Součástí bude také prodejní vinotéka a místnost pro pronájem boxů s uložením vína. Část objektu bude vyčleněna pro tzv. historii vinohradnictví na jižní Moravě (malé muzeum). K objektu bude přičleněna terasa s posezením. Hlavním účelem objektu bude reprezentativní charakter celého vinařství.

- OBJEKT 04 – SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Zastavěná plocha: cca 400 m². Sportovní zařízení zajistí návštěvníkům areálu během pobytu jak kulturní, tak sportovní vyžití. Objekt bude částečně krytý a budou na něj navazovat otevřené plochy s posezením. Bude obsahovat bowlingové dráhy, ruské kuželky a jiné podobné sportovní aktivity odpočinkového charakteru.

- OBJEKT 05 – ZPEVNĚNÉ PLOCHY, PARKOVIŠTĚ

Zastavěná plocha: cca 2500 m². Tento objekt zahrnuje parkovací plochy pro ubytované hosty v apartmánech, manipulační plochy a obslužné komunikace. Zpevněné plochy budou převážně dlážděné, část bude kamenná. Některá parkovací stání budou ze zatravněvacích dlaždic (u apartmánů). Parkovací plochy budou doplněny výsadbou solitérních stromů.

- **OBJEKT 06 – HŘIŠTĚ, ZAHRADNÍ ÚPRAVY**

Plocha: cca 350 m². Na volném prostranství mezi plochami pro ubytovací kapacity a sportovní vyžití jsou navržena hřiště s prvky pro dospělé i děti (fit koutek, průlezky, malé skluzavky) jako součást zelených ploch celého areálu.

- **OBJEKT 07 – OBORA**

Plocha: cca 200 m². Je navržena jako doplňkový prvek celého areálu a navazuje na jeho zelené plochy. Budou v ní přístřešky a oplocený výběh pro zvěř. Obora bude zároveň plnit naučnou funkci pro děti, na oplocení budou informační tabulky s popisem jednotlivých druhů zvěře.

Prověřovací územní studií je dále řešeno začlenění areálu Vinných sklepů Skalák do okolí, přičemž je kladen důraz na provázanost zeleně ve vlastním areálu se svým okolím. Je navrženo pěší propojení areálu se zástavbou obce Skalka a to západně podél silnice III. třídy, případně přes území sadů. V návaznosti na areál Skalák je navržena revitalizace a doplnění ploch sadů. Zelený horizont je chráněn rozšířením biokoridoru. U silnice III. třídy je mezi areálem Vinných sklepů a zástavbou obce navržena turistická odpočívka, sloužící i pro cyklisty.

A4. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V řešeném území nejsou tyto stavby navrhovány.

A5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY NAVRŽENÉHO CHARAKTERU ÚZEMÍ, ZEJMÉNA OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD ULIČNÍ A STAVEBNÍ ČÁRY, PODLAŽNOST, VÝŠKA ZÁSTAVBY, OBJEMY A TVARY ZÁSTAVBY, INTENZITA VYUŽITÍ POZEMKŮ)

- Zástavba je vymezena nepřekročitelnými stavebními čarami: na západě je tato čára vedena souběžně s oplocením areálu podél silnice III. třídy ve vzdálenosti 25,0m, na severu je vedena souběžně s vedením vysokého napětí ve vzdálenosti 10m, na východě je vymezena spojnicí bodů ve vzdálenosti 80 a 100m od západního oplocení areálu. Jižní hranice je kolmá k oplocení podél silnice III. třídy a vzdálenost hranice od stávajícího objektu expediční haly a stáčírny vína je 10,5m. Stavební čára objektu vinařského domu bude od stávajícího objektu vinařství vzdálena 17,5m.
- Zástavba v areálu bude řešena jako maximálně dvoupodlažní (objekty vinařského domu), ostatní objekty, určené pro ubytování a sportovní zařízení budou přízemní s možností využití podkroví.
- Vnější vzhled nových objektů bude v souladu se stávajícím charakterem areálu. Budou použity přírodní materiály (omítnuté zdivo, kamenné obklady a podezdívky). Ubytovací kapacity jsou navrženy ve stylu vinných sklepů – přízemní objekty s hřebenem střechy kolmým k průčelí.
- Dopravní obsluha objektů bude ze silnice III. třídy. Prostor u odbočení ze silnice bude z bezpečnostních důvodů upraven.
- V západní části areálu bude situováno parkoviště, které bude vhodně rozčleněno a doplněno vzrostlou zelení. V případě potřeby dalších parkovacích míst pro parkování návštěvníků u objektů pro ubytování budou použity zatravnovací prvky.
- Oplocení parcely 229/2 v části situované směrem k silnici III. třídy Ježov-Labuty-Vřesovice (západní část areálu) bude provedeno z obdobných materiálů a podobným způsobem jako

oplocení průčelí stávající části areálu na jihu (kamenná podezdívka s kamennými sloupky a kovovými poli). Případné osvětlení areálu (parkovacích ploch) nebude umístěno na konstrukci oplocení, ale bude vhodně a citlivě zakomponováno v plochách uvnitř areálu.

- V řešeném území budou doplněna a upravena veřejná prostranství a chodníky pro pěší. Veřejná prostranství budou v maximální možné míře doplněna výsadbou dřevin vhodné druhové a odrůdové skladby (především regionální ovocné dřeviny, anebo stanoviště původní, autochtonní dřeviny).
- Intenzita využití pozemků: zastavěné a zpevněné plochy budou realizovány v rozsahu max. 5 000m². Budou činit méně než 50% plochy pozemku p.č. 229/2 (tato plocha má dle KN 13 803m²). Částečně budou použity zatravnovací prvky

A6. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Areál Vinných sklepů Skalák bude dopravně napojen na silnici III/4227 ve dvou místech. Po silnici je vedena cyklotrasa. Detailní technické řešení odbočení bude předmětem dokumentace pro územní řízení.

Doprava v klidu (parkování návštěvníků) je řešena v rámci areálu. V severní části areálu na parcele p.č. 229/2 je navržena úprava vybudovaného parkoviště tak, aby zpevněné plochy byly omezeny, kapacita tohoto parkoviště je cca 35 míst.

Stávající napojení areálu Vinných sklepů Skalák na vodovod, plynovod a kanalizaci bude respektováno. Stavby technické infrastruktury uvnitř areálu budou realizovány v rozsahu potřebném pro navrhovanou zástavbu.

Volné vedení VN 22kV, procházející areálem Vinné sklepy Skalák je navrženo nahradit izolovanými vodiči s ochranným pásmem 2m od vedení na obě strany. Z vedení je dle platného ÚP Skalka navržena odbočka s izolovanými vodiči (přeložka úseku volného vedení VN 22kV v obci).

A7. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Území, řešené prověřovací studií, se nachází na západně orientovaném ozeleněném svahu nad silnicí III. třídy, na místě starých extenzivních třešňových sadů.

V minulosti došlo k částečnému vymýcení sadů, část sadů pak vlivem nedostatečné péče pustne (s nástupem ruderalní sukcese, náletem dřevin a křovin) a dochází k rozpadu výsadeb. V severní části blíže obci je patrná příměs lesních dřevin (dub, borovice, bříza), v horních partiích svahu bohatý výskyt křovinného patra s ekotonovým charakterem.

Územní studie stanovuje v kapitole A.5 podrobné podmínky pro intenzitu stavebního využití dotčených pozemků v místech navrhovaného rozšíření areálu Skalák, tak aby byl minimalizován dopad staveb na krajinný ráz a zájmy ochrany přírody, přičemž platí že:

- nedochází k narušení základních zájmů ochrany přírody - registrované VKP, zvláště chráněná území nebo chráněná území soustavy Natura 2000 nejsou řešením dotčena,
- plošná intenzita zástavby a výška zástavby je omezena, jsou stanoveny nepřekročitelné stavební čáry, umístění staveb zohledňuje terén, podmínky výstavby jsou stanoveny, tak aby nebyl významně narušen krajinný ráz, nedojde ani k narušení veduty obce, místní dominanty kostela svatého Jakuba v Ježově nebude narušena, zelený pás oddělující blok orné půdy bude zachován,
- jsou stanoveny podmínky pro vnější vzhled staveb a charakter oplocení s upřednostněním přírodních materiálů ve vazbě na stávající objekty vinařství Skalák, tak aby areál působil kompaktnějším dojmem,

- je rozšířeno vymezení lokálního biokoridoru LBK 4b, tak aby byla podpořena budoucí ochrana zeleného horizontu celé lokality,
- je navržena koncepce ozelenění areálu – výsadbu je nutné realizovat z autochtonních dřevin (příp. křovin), upřednostňovat regionální ovocné dřeviny, případně původní listnaté druhy dřevin, ve východním okraji navrhovaného areálu – v horní partii svahu bude realizována liniová výsadba třešní; nepřipustné jsou výsadby geograficky nepůvodních dřevin,
- zeleň v okolí navrhovaného rozšíření areálu Skalák je členěna na plochy zeleně veřejné, na plochy vhodné pro revitalizaci ovocných sadů v extenzivním režimu (s následujícím vhodným a soustavným managementem) a na plochy, ve kterých je vhodné upřednostňovat ekostabilizační funkce s možnou podporou lesních a lesostepních druhů,
- v rámci areálu je vhodné pro zvýšení biodiverzity (a jako doplněk naučné funkce) budovat mikrohabitaty pro jednotlivé druhy či skupiny druhů – např. vyvěšování ptačích budek, budování mikrohabitatů pro plazy (suché kamenné zídky), zimoviště ježků (komposty), insektária apod.,
- sesuvné území dle ÚAP je respektováno a nebude dotčeno stavební činností,
- je navrženo pěší propojení s obcí (stezky je vhodné doplnit lavičkami a místy k odpočinku) a je posíleno zázemí pro cykloturistiku.

A8. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešeným územím prochází lokální biokoridor LBK 4b (normální hydrické řady, s cílovými lesními a lesostepními společenstvy), který byl vymezen v platném územním plánu. Trasa lokálního biokoridoru je řešením územní studie respektována, biokoridor je plošně rozšířen, tak aby byl lépe chráněn zelený horizont.

A9. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Na prověřovací územní studii naváže dokumentace pro územní řízení. Kvalita životního prostředí v řešeném území se při respektování zásad stanovených touto studií nezhorší.

A10. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Zdrojem hluku v řešeném území může být silniční doprava. S ohledem na nízké dopravní zátěže na silnici III. třídy č. 4227 se nepředpokládá překročení hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné vnitřní prostory staveb.

Hluk z provozu expediční haly a stáčírny vína musí být posouzen v územním řízení (chráněné prostory staveb pro ubytování budou navrhovány na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů).

A11.VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření nejsou navrhovány.

A12.VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL

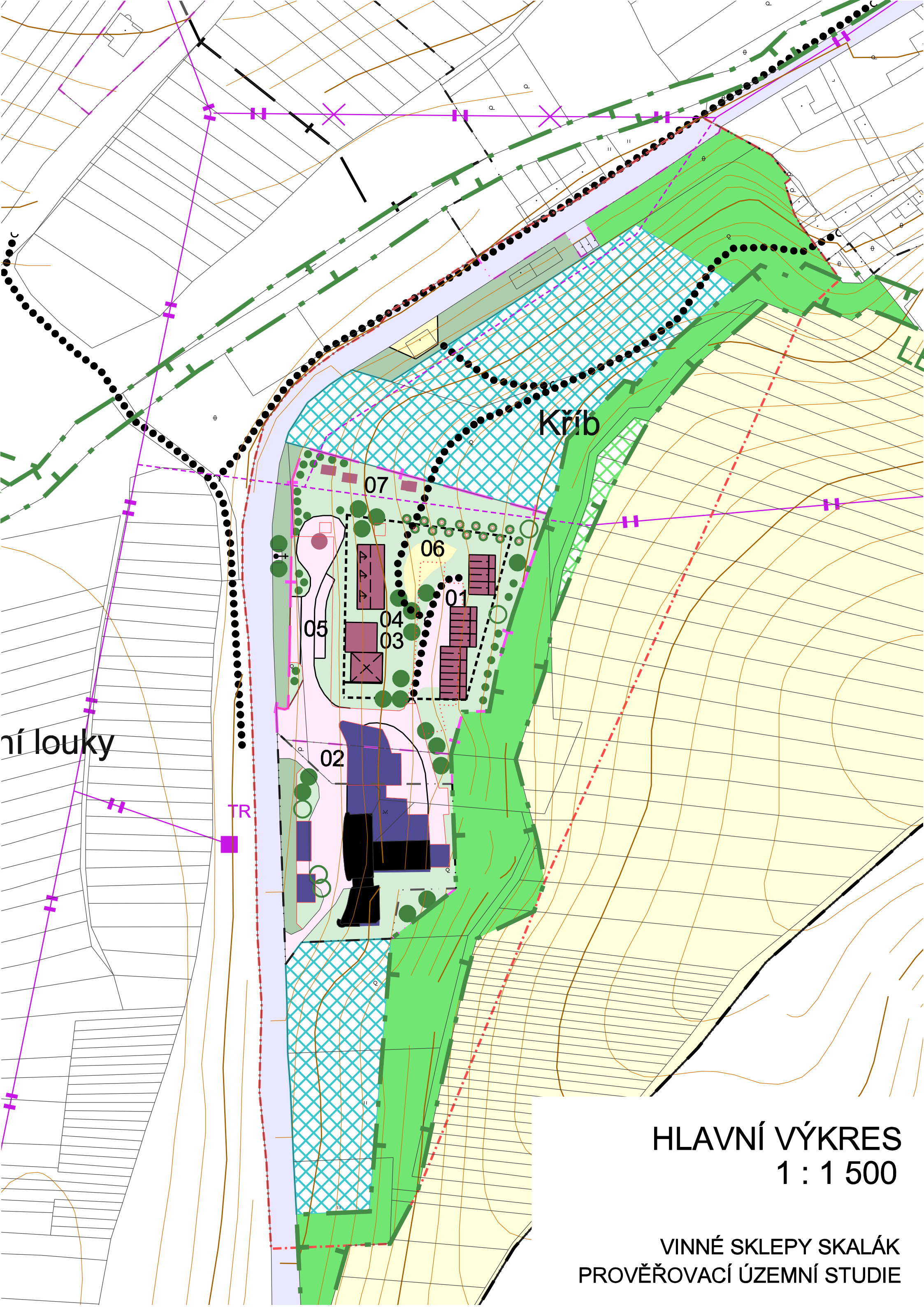
Nenavrhují se.

A13.STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapy výstavby nejsou specifikovány.

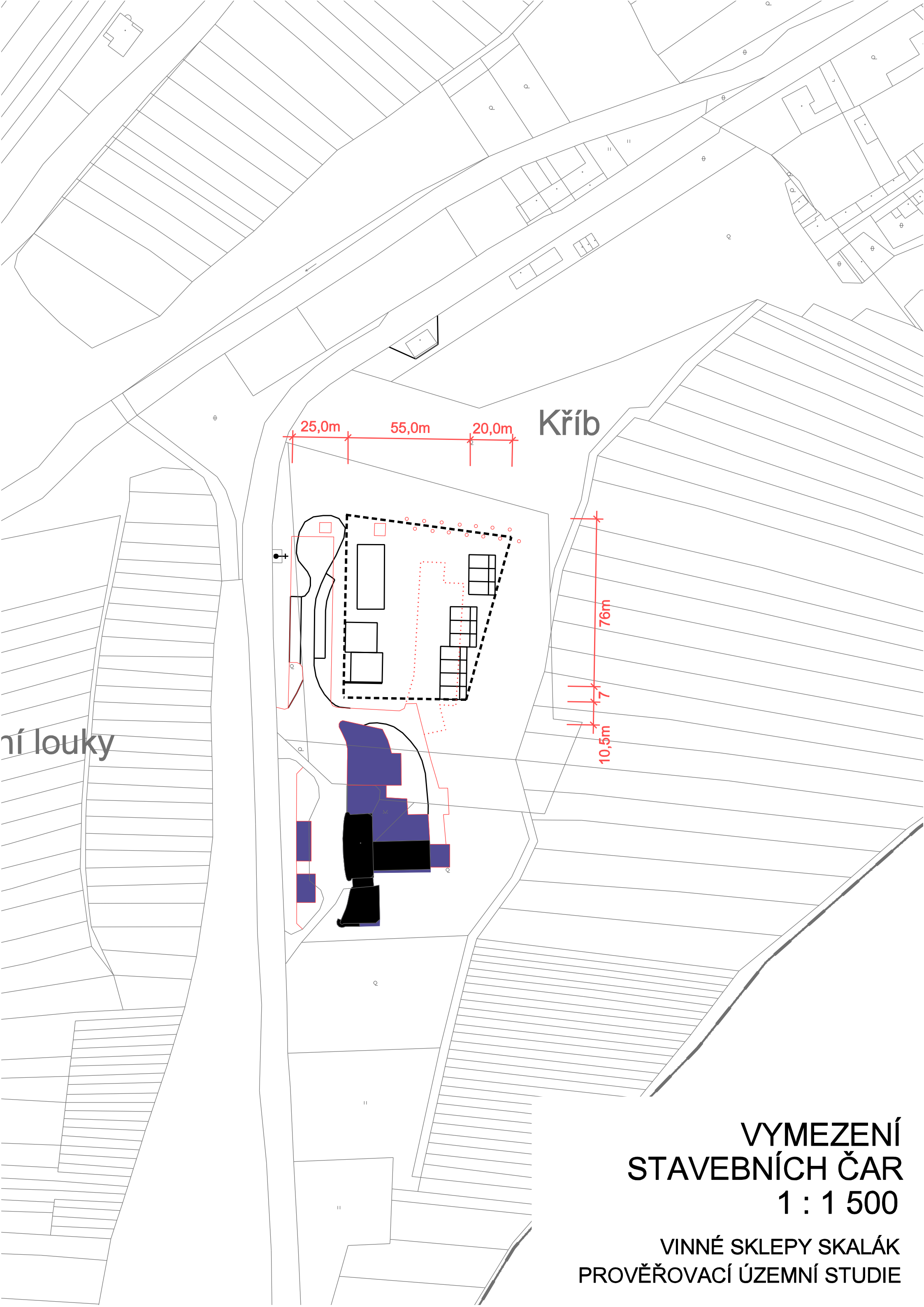
GRAFICKÁ ČÁST ŘEŠENÍ ÚS

- | | |
|----------------------------|-----------|
| 1. HLAVNÍ VÝKRES | 1 : 1 500 |
| 2. VYMEZENÍ STAVEBNÍCH ČAR | 1 : 1 500 |
| 3. LEGENDA | |



HLAVNÍ VÝKRES
1 : 1 500

VINNÉ SKLEPY SKALÁK
PROVĚŘOVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE



ní louky

Křib

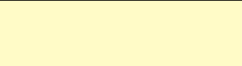
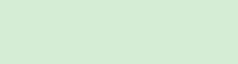
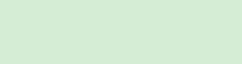
25,0m 55,0m 20,0m

76m
7
10,5m

VYMEZENÍ
STAVEBNÍCH ČAR
1 : 1 500

VINNÉ SKLEPY SKALÁK
PROVĚŘOVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE

LEGENDA ŘEŠENÍ ÚS:

stav	návrh
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

stavby dle DKM

stavby

plochy dopravy silniční

veřejná prostrantví - komunikace, parkoviště

veřejná prostanství - pěší trasy

hřiště, odpočívky

revitalizace, údržba, založení extenzivního sadu

areálová zeleň Vinařství Skalák

zeleň veřejná

zeleň solitérní

zeleň přírodní s převažující ekostabilizační funkcí

lokální biokoridor

zemědělské pozemky - orná půda

volné vedení VN

VN - izolované vodiče

trafostanice

HRANICE

hranice zastavěného území dle ÚP Skalka

hranice zastavěného území dle Změny č. I ÚP Skalka

hranice návrhových ploch dle ÚP Skalka

hranice zastavitelných ploch navržené Změnou č. I ÚP

nepřekročitelné stavební čáry

hranice řešeného území

	
---	---

reambulace digitalizované KM

- 01
- rozšíření ubytovací kapacity
- 02
- expediční hala a stáčírna vína
- 03
- vinařský dům
- 04
- sportovní zařízení
- 05
- zpevněné plochy, parkoviště
- 06
- hřiště, zahradní úpravy
- 07
- obora

B. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

B1. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Vzhledem k požadavku na vypracování Změny č. 1 ÚP Skalka z podnětu vlastníka areálu Vinných sklepů Skalák paní Ing. Leony Šebestové, Havlíčkova 1060, 696 03 Dubňany byl vydán:

Podnět na pořízení územní studie (Městský úřad Kyjov, Odbor životního prostředí a územního plánování, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov, pracoviště Masarykovo nám. 1), viz stanovisko ze dne 04. 06. 2014, č.j. OŽPÚP25374/14/ozp_sek.. Stanovisko je vydané z hlediska ochrany přírody a krajiny.

Objednatel prověřovací územní studie je Obec Skalka, zastoupená starostou obce Josefem Novákem. Pořizovatelem je Bc. Petr Navrátil.

Podklady pro řešení:

- Katastrální mapa digitalizovaná resp. Účelová katastrální mapa Jihomoravského kraje (aktualizace 07/2014), poskytovatel Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj – Katastrální pracoviště Hodonín,
- výškopis ze zdrojů ZABAGED, zakoupený zhotovitelem dokumentace přes Geoportál ČÚZK,
- Územní plán Skalka, vydaný 18. 2. 2013, nabyl účinnosti 21. 3. 2013,
- Výpis z Usnesení ZO ze dne 20. 1. 2014 o schválení pořízení Změny č. 1 ÚP Skalka,
- Zastavovací studie pro změnu územního plánu obce Skalka, ATOM atelier, nedatováno,
- Stanovisko MěÚ Kyjov, OŽPÚP, Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov, pracoviště Masarykovo nám. 1, č. j. OŽPÚP25374/14/ozp_sek, ze dne 04. 06. 2014,
- Zadání územní studie (červenec 2014),
- Posouzení vlivu změny č. 1 územního plánu Skalka, okr. Hodonín, k.ú. Skalka (Posouzení vlivu záměru na zákonem chráněné zájmy ochrany přírody), RNDr. Jiří Zahrádka, CSc. (srpen 2014),
- aktualizovaná data ÚAP (2014), poskytovatel MěÚ Kyjov.

Cílem územní studie je prověření a posouzení podmínek změn v řešené lokalitě Změny č. 1 ÚP Skalka s ohledem na krajinný ráz území a stanovení podmínek pro využití ploch, zejména plochy označené v platném ÚP Skalka OV (stanovení podmínek prostorového uspořádání a intenzity využití území).

V rozpracovanosti prověřovací územní studie proběhlo pracovní jednání dne 5. 8. 2015, záznam z jednání je přiložen.

Prověřovací územní studie je územně plánovacím podkladem. Je zapracována do návrhu změny č. 1 ÚP Skalka (je přílohou návrhu změny č. 1 ÚP Skalka, určenou k projednání).

B2. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Území, které je předmětem řešení územní studie se nachází v k.ú. Skalka u Kyjova (748048), v jižní části katastru mimo zástavbu obce Skalka, v sousedství vinařského areálu Skalák směrem k obci. Plochy areálu Skalák jsou v platném územním plánu v grafické části označeny jako plochy zastavěného území – občanského vybavení §6 (s podrobným regulativem OVv), v textové části (výrok) jsou podmínky pro využití těchto ploch uvedeny v plochách smíšených výrobních.

Plochy parcel p.č. 229/2 a 229/34 určené pro rozšíření areálu vinařství jsou v současné době v územním plánu vedeny dle funkční zonace jako stabilizované plochy přírodní § 16 (zelené podbarvení). Označeny jsou z větší části jako plochy nezastavitelné s podrobným regulativem OV – vinařský dvůr - klidové zázemí bez budov. Menší část předmětných pozemků spadá pod plochy s podrobným regulativem CH, tj. ostatní plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů včetně ochranných pásem.

Regulativ funkční zonace - plochy přírodní § 16

Funkční charakteristika: plochy vymezené pro stabilizaci a obnovu přírodních systémů krajinných hodnot, jedná se o plochy kostry ekologické stability, ÚSES, plochy a prvky chráněných území (VKP ze zákona č. 114/92 Sb. O ochraně přírody).

Popis: zónu tvoří nivy Skaleckého potoka a přítoku Skalka "B", přírodní památky Hošťálka a na ně navazující extenzivní sady a lesní remíz východně od obce. Další plochy tvoří plochy nutné k provázání plošných segmentů do systému ekologické stability.

Koncepce úprav: klidový režim přírodního prostředí bez staveb, stavební objekty v zóně jsou určeny výhradně lesní výrobě, managementu ochrany přírody a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dále jsou přípustné pouze objekty drobné architektury - typu božích muk, atd. Respektovat stávající zástavbu. Nepřípustné jsou výsadby geograficky nepůvodních dřevin, snižování přírodních hodnot (záporná změna stability, biodiverzity, hydrologického režimu) a zmenšování ploch.

Podrobný funkční regulativ OV

Územní plán Skalky ve své textové části a současně také v závazné urbanistické koncepci nestanovuje podmínky na prostorové uspořádání plochy OV. Podmínky pro podrobný funkční regulativ OV jsou uvedeny pouze v hlavním výkrese, kde jsou označeny jako plochy pro vinařský dvůr – klidové zázemí, přípustné zařízení pro sport a rekreaci bez budov (max. 50% plochy).

Podrobný funkční regulativ CH

Územní plán Skalky stanovuje ve své závazné textové části podrobný funkční regulativ pro plochy CH jako ostatní plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů včetně ochranných pásem. Podmínky pro podrobný funkční regulativ CH jsou pak uvedeny v hlavním výkrese mírně podrobněji a to jako plochy pro ochranu a stabilizaci přírodních systémů, plochy obecně chráněné dle zák. o ochraně přírody a krajiny (ZCHÚ, VKP, ÚSES) včetně ochranných pásem.

Územní studie prověřila možné funkční využití a prostorové uspořádání v předmětné lokalitě, přičemž byly důkladně prověřeny širší vazby záměru na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny platného územního plánu. Studie jednoznačně a srozumitelně stanovila možné úpravy regulace území, tak aby byly minimalizovány dopady na celkovou koncepci rozvoje území dle platného územního plánu a v co nejmenší míře dotčeny hodnoty a charakter území. Podrobněji je vyhodnocení souladu s platným územním plánem popsáno v kapitole B4.2.

B3. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Zadání územní studie bylo splněno následovně:

Důvody pro pořízení územní studie, Výchozí podklady, Vymezení řešeného území viz body B1., B2. tohoto Odůvodnění.

Požadavky vyplývající z územního plánu jsou v územní studii respektovány částečně. Důvodem je, že

1) v rámci změny č. 1 ÚP Skalka **bylo nutno územní plán Skalka aktualizovat** tak, aby formálně odpovídal platné legislativě. Jelikož grafická a textová část (výrok) se vzájemně neshodovaly, došlo mimo jiné k formálním změnám v označení ploch s rozdílným způsobem využití území. Bylo odstraněno nepřehledné a často matoucí uspořádání regulativů do systému A, B, C a plochy s rozdílným způsobem využití území okódovány v souladu s jejich barevným vymezením. Regulativ OV Vinných sklepů Skalák byl nahrazen označením OV – komerční občanské vybavení. Aktualizací ÚP nebyla dotčena základní ani urbanistická koncepce řešení ÚP,

2) v návrhu změny č. 1 ÚP Skalka byl zohledněn návrh prověřovací územní studie (řešení je odlišné od ÚP).

Požadavky na obsah územní studie – v zadání je uvedeno, že obsah územní studie musí respektovat jednoznačně stanovené regulativy územního plánu, které může přiměřeně zpodobnit. Návrh studie řeší změnu platného ÚP – na parcele p.č. 229/2 po ověření funkčního využití a prostorového uspořádání v předmětné lokalitě připouští stavební rozvoj areálu Vinných sklepů Skalák.

V souladu s požadavkem zadání Územní studie stanovuje podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání, intenzity využití území a odpovídá na otázku, zda v rámci řešeného území plní prostor třešňových sadů vysokou ekostabilizační funkci. Územní studie navrhuje takový rozvoj, který je udržitelný, s jasně vymezeným prostorem pro stavební rozvoj, revitalizaci sadů a zachování ploch zeleně s primárně ekostabilizační funkcí.

Územní studie je zpracovaná v souladu se stavebním zákonem dle § 30. Řešení ÚS, potažmo Změny č. 1 ÚP Skalka nenarušuje urbanistickou koncepci stanovenou územním plánem. Studie jednoznačně vymezuje lokalizaci/plochu extenzivních sadů a lesního remízu a prověřuje územní podmínky ochrany hodnot území při řešení střetu požadavku na rozvoj občanské vybavenosti se zájmy ochrany přírody. Takto zpracovaná územní studie byla podkladem pro specifikaci regulativů využití území v předmětném území změny č. 1 ÚP Skalka.

Obsah územní studie:

Textová část je členěna dle platné legislativy a rozdělena na řešení ÚS a její odůvodnění.

Grafická část je v souladu s textovou částí rozdělena na řešení a odůvodnění:

- výkresy širších vztahů 1 : 5 000 a výřez z hlavního výkresu 1 : 5 000 jsou vypuštěny vzhledem k tomu, že prověřovací územní studie je přílohou Změny č. 1 ÚP Skalka, která tuto problematiku zobrazuje ve svém hlavním a koordinačním výkrese,
- Koordinační situace 1 : 2 000 je nahrazena Hlavním výkresem (Řešení) a Koordinačním výkresem (Odůvodnění) v měř. 1 : 1 500 s ohledem na čitelnost,
- Hlavní výkres je doplněn o výkres Vymezení navrhované zástavby v měř. 1 : 1 000 a o zákres navrhované zástavby do dálkových pohledů.

B4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

4.1 SOUČASNÝ STAV

Plochy komerčního občanského vybavení

V ÚP Skalka bylo zastavěné území v prostoru Vinných sklepů Skalák vymezeno na základě mapového podkladu. Není zohledněna skutečnost, že původní zemědělský objekt v extravilánu obce byl přestavěn. Dále není zohledněno, že z parcely p.č. 229/2 byla vyčleněna parcela p.č. 229/34, navazující na nové objekty (využívaná pro zásobování areálu a tvořící s objekty jeden celek pod společným oplocením).

Změnou č. 1 ÚP Skalka bylo zastavěné území v prostoru Vinných sklepů Skalák aktualizováno.

V řešeném území se nacházejí následující objekty komerčního občanského vybavení v soukromém vlastnictví:

Areál Vinných sklepů Skalák zajišťuje nejrůznější akce firemního či rodinného rázu a pronájem prostor k různým oslavám, včetně ubytování ve vlastním penzionu. Současná ubytovací kapacita areálu je 50 lůžek. Na parcele p.č. 229/34 byl na základě zastavovací studie ATOM ATELIERU (Ing. Adrián Tomčala, nedatováno) vybudován

- OBJEKT SO 02 – EXPEDIČNÍ HALA A STÁČÍRNA VÍNA

Objekt zasahuje do parcely p.č. 229/2, je nedokončený, zastavěná plocha: cca 608 m². Slouží pro uskladnění vína v nerezových tancích a v láhvích, balených v kartonech na paletách. Součástí je kancelář pro skladníka a expediční kancelář. Na tento sklad přímo navazuje stáčírna vína. Objekt je přízemní, halového charakteru a přímo navazuje na již stávající ubytovací objekty. Bohužel nebylo využito možnosti situovat skladovací prostory pro víno ve svahu pod terénem a areál Vinných sklepů je nepříznivě prodloužen. Také osová kompozice nesourodých hmot je diskutabilní.

Doprava

Areál Vinných sklepů Skalák je dopravně napojen na silnici III/4227 ve dvou místech, napojení v severní části lokality vyžaduje úpravy.

Doprava v klidu (parkování návštěvníků) je řešena v rámci areálu. V severní části areálu na parcele p.č. 229/2 je vybudováno parkoviště, které je plošně naddimenzované.

Pěší a cyklistická doprava se odehrává po okrajích řešeného území, tedy po silnici.

Zdrojem hluku je v řešeném území pouze doprava na silnici (nízké zátěže), dále zásobování areálu, včetně výroby vína.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Areál je napojen na vodovodní řady, procházející podél silnice III. třídy.

Odkanalizování území

Pro areál byla v roce 2014 vybudována kanalizační přípojka splaškových vod, která je provedena jako kombinace gravitační a tlakové kanalizace. Gravitační část kanalizace je pod silnicí III. třídy zaústěna do čerpací stanice, odkud jsou splašky čerpány až do místa napojení na stoku v Ježově.

Energetika, spoje

Zásobování plynem

Areál je napojen na plynovodní řady, procházející podél silnice III. třídy, západně tělesa silnice.

Zásobování teplem

Vlastní zdroje.

Zásobování elektrickou energií

VN 22 kV:

Areál je v napájen z trafostanice, napojené na venkovní vedení VN 22kV odbočka Ježov. Přes areál je dále vedeno VN 22kV do Ježova.

Spoje

Řešeným územím prochází kabelové komunikační vedení podél silnice III. třídy, západně tělesa silnice.

4.2 NÁVRH A JEHO ODŮVODNĚNÍ

URBANISTICKÁ KONCEPCE ŘEŠENÍ

Územním plánem Skalka je areál Vinných sklepů Skalák stabilizován - v grafické části je uvedena **funkce občanského vybavení a také smíšený výrobní charakter plochy pod kódem OVv** (vinařská výroba na 50% plochy, ubytování do 20 lůžek a zázemí pro ubytování). Dále je v předprostoru areálu uvedena funkce Dtp plochy pro dopravu a technickou infrastrukturu s funkcí

veřejného prostranství, polyfunkční shromažďovací a rozptylové zeleně s možností umístění veřejné zeleně, odpočinkových ploch a drobné architektury).

V textové části - výroku ÚP nejsou ubytovací kapacity specifikovány (není uveden počet lůžek). Pozemky ze severní strany areálu jsou v ÚP vymezeny pro **další rozvoj areálu jako funkce OV – zčásti klidové zázemí s přípustným využitím pro sport a rekreaci bez budov**, max. na 50% plochy.

Areál Vinných sklepů Skalák a pozemky severně areálu jsou v soukromém vlastnictví. Současná ubytovací kapacita areálu je 50 lůžek. Areál byl na základě zastavovací studie ATOM ATELIÉRU (Ing. Adrián Tomčala, nedatováno) stavebně rozšířen.

Změnou č. 1 územního plánu Skalka je na žádost soukromého investora řešen další **stavební rozvoj areálu komerčního občanského vybavení (nově označeno OV)**: je uvažováno s rozšířením ubytovací kapacity o 40 lůžek, s výstavbou vinařského domu, s vybudováním sportovního zařízení a zázemí pro cykloturistiku a se zřízením nových parkovacích ploch. Rozvoj je směřován na parcelu p.č. 229/2, tato parcela je z převážné části vymezena jako plocha zastavitelná (označení objektů je odvozeno ze zastavovací studie ATOM ATELIÉRU:

- **OBJEKT 01 – ROZŠÍŘENÍ UBYTOVACÍ KAPACITY**

Zastavěná plocha: cca 750 m². Rozšíření ubytovací kapacity bude řešeno formou apartmánového ubytování rozdílné velikostní kategorie (4+2 lůžka, 2+2 lůžka a 2 lůžka). Jde o dva až tři samostatné objekty, každý apartmán bude mít samostatný vstup z vnějšího prostředí, tudíž každý bude fungovat jako samostatná jednotka. Vybavení jednotlivých apartmánů bude dle velikostní kategorie a bude obsahovat následující místnosti: předsiň, koupelna, společenská místnost s kuchyňským koutem a ložnice. Vnější vzhled může být ve stylu vinných sklepů.

- **OBJEKT 03 – VINAŘSKÝ DŮM**

Zastavěná plocha: cca 400 m², částečně podsklepený objekt bude sloužit pro degustační a prezentační účely vinařských produktů s individuálním přístupem k zákazníkovi. Součástí bude také prodejní vinotéka a místnost pro pronájem boxů s uložením vína. Část objektu bude vyčleněna pro tzv. historii vinohradnictví na jižní Moravě (malé muzeum). K objektu bude přičleněna terasa s posezením. Hlavním účelem objektu bude reprezentativní charakter celého vinařství.

- **OBJEKT 04 – SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

Zastavěná plocha: cca 400 m². Sportovní zařízení zajistí návštěvníkům areálu během pobytu jak kulturní, tak sportovní vyžití. Objekt bude částečně krytý a budou na něj navazovat otevřené plochy s posezením. Bude obsahovat bowlingové dráhy, ruské kuželky a jiné podobné sportovní aktivity odpočinkového charakteru.

- **OBJEKT 05 – ZPEVNĚNÉ PLOCHY, PARKOVIŠTĚ**

Zastavěná plocha: cca 2500 m². Tento objekt zahrnuje parkovací plochy pro ubytované hosty v apartmánech, manipulační plochy a obslužné komunikace. Zpevněné plochy budou převážně dlážděné, část bude kamenná. Některá parkovací stání budou ze zatravněvacích dlaždic (u apartmánů). Parkovací plochy budou doplněny výsadbou solitérních stromů.

- **OBJEKT 06 – HŘIŠTĚ, ZAHRADNÍ ÚPRAVY**

Plocha: cca 350 m². Na volném prostranství mezi plochami pro ubytovací kapacity a sportovní vyžití budou situovány prvky pro dospělé i děti (fit koutek, průlezky, malé skluzavky) jako součást zelených ploch celého areálu.

- **OBJEKT 07 – OBORA**

Plocha: cca 200 m². Bude doplňkovým prvkem celého areálu. Obora bude navazovat na zelené plochy areálu, budou v ní přístřešky a oplocený výběh pro zvěř. Bude zároveň plnit naučnou funkci pro děti, na oplocení budou informační tabulky s popisem jednotlivých druhů zvěře.

PRINCIPY NAPOJENÍ LOKALITY

Areál Vinných sklepů Skalák zůstane dopravně napojen na silnici III/4227 ve dvou místech, napojení v severní části lokality je nutno v dokumentaci pro územní řízení vyřešit tak, aby bylo bezpečné (po silnici je vedena pěší i cyklistická doprava).

Doprava v klidu (parkování návštěvníků) je řešena v rámci areálu. V severní části areálu na parcele p.č. 229/2 je navržena úprava vybudovaného parkoviště tak, aby zpevněné plochy byly omezeny, kapacita tohoto parkoviště je cca 35 míst, kapacita parkování u stáv. penzionu je odhadem 10 míst (ubytovací kapacita celkem je 50 stav + 40 návrh, celkem 90 míst). Pak na každý dvoulůžkový pokoj je zajištěno 1 parkovací místo.

KONCEPCE ŘEŠENÍ VE VZTAHU K OCHRANĚ HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ, ÚSES A PODMÍNKÁM PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (VAZBA NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

Krajina obce Skalka je charakteristická bloky orné půdy, velkoplošnými sady a vinicemi. Pouze na nejstrmějších svazích S a SZ orientace jsou pozůstatky starých mezí a extenzivních sadů a menší plochy lesa. Relativně velký díl území obce zabírá vlastní sídlo. Velmi častým jevem jsou zapleveledé ruderalizované plochy s pozůstatky znečištění ze zemědělské výroby. Sídlo nemá výraznou stavební dominantu v dálkových pohledech, výrazně se uplatňuje pouze kostel sv. Jakuba, který se nachází na území sousední obce Ježov. Základní krajinné hodnoty (a zároveň kostru ekologické stability) pak v takto odlesněné krajině představují prakticky veškeré zákonem chráněné významné krajinné prvky, které nebyly v minulosti přetvořeny na zemědělské plochy a v obecné rovině pak venkovský ráz zemědělské (vinařské) obce Jižní Moravy.

Platný Územní plán Skalka stanovuje základní strategii rozvoje území obce směrem k využití obytně rekreačního potenciálu území s vazbou na blízkost přírodního parku Chřibý.

Základní koncepce rozvoje území má stanoveny dle územního plánu mimo jiné tyto hlavní cíle:

- podpora a rozvoj identity obce s cílem udržení typického venkovského prostoru oblasti Podchřibí,
- podpora identity venkova s tradicí vinařství (s prioritou zachování ojedinělého souboru sklepní architektury),
- udržet obytný charakter obce s přiměřenou dostupností pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti, základních rekreačních a sportovních možností. Podporovat vznik chybějící základní veřejné vybavenosti (obchod, hostinec) jako služby bydlicím občanům a zvyšování turistického potenciálu oblasti.
- posílení obytného charakteru krajiny s důrazem na zvýšení prostupnosti krajiny, výsadbu skupinové, liniové i solitérní zeleně a rozšíření přírodě blízkých ploch.

Platný územní plán klade na urbanistickou koncepci z hlediska ochrany přírodních, krajinných hodnot následující požadavky:

- zachovat siluetu obce z dálkových pohledů, respektovat kapli v centrální zóně, okolní zástavbu nepřevyšovat,
- respektovat krajinný rámec obce, krajinářsky významné nebo pohledově exponované polohy řešeného území,
- výšku a objem nové zástavby přizpůsobit urbanistickým kompozičním zákonitostem, v krajinářsky významných polohách neumísťovat objemově rozsáhlé monotónní stavby
- respektovat významné segmenty krajiny jako prvky ekologické stability území, které nelze dále plošně omezovat, podporovat revitalizační krajinné úpravy, umožňující základní krajinné funkce (autoregulaci biosystému), rozšiřovat přírodě blízké plochy minimálně v rozsahu navrženého ÚSES,
- respektovat nivu Skaleckého potoka, zaplavované pozemky zatravnit nebo využít k založení rybníků či revitalizaci toků, území zásadně nezastavovat,

- chránit území před vodní erozí, odnos půd a zaplavování silnic omezit zatravněnými pásy, v případě založení vinic zatravnit jejich meziřadí, větrnou eroze omezit výsadbou linií autochtonních dřevin. V nivě eliminovat agrotechnická opatření v blízkosti vodních toků.

Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem má obecně za cíl využívání a ochranu přírodních potenciálů území a využívání území především k bydlení a rekreaci, pro řemesla, služby, zemědělskou prvovýrobu.

Konkrétní omezení pro výstavbu na prověřovaných parcelách č. 229/2 a 229/34 plynou z regulativů funkční zonace (úroveň A) a podrobných funkčních regulativů (úroveň B), dle platného územního plánu je větší část prověřovaných pozemků určena jako nazastavitelné plochy pro klidové zázemí vinařského dvora s přípustnými zařízeními pro sport a rekreaci bez budova (v maximálním rozsahu 50% plochy).

Územní studie prověřila záměr investora na rozšíření areálu Vinařství Skalák na pozemky č. 229/2 a 229/34 a stanovila podrobné využití plochy, podmínky prostorového uspořádání a intenzitu využití území širšího prostoru navrhovaného areálu, tak aby nedošlo k narušení základní koncepce rozvoje území obce, urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Cílem studie bylo minimalizovat dopad stavební činnosti na krajinný ráz.

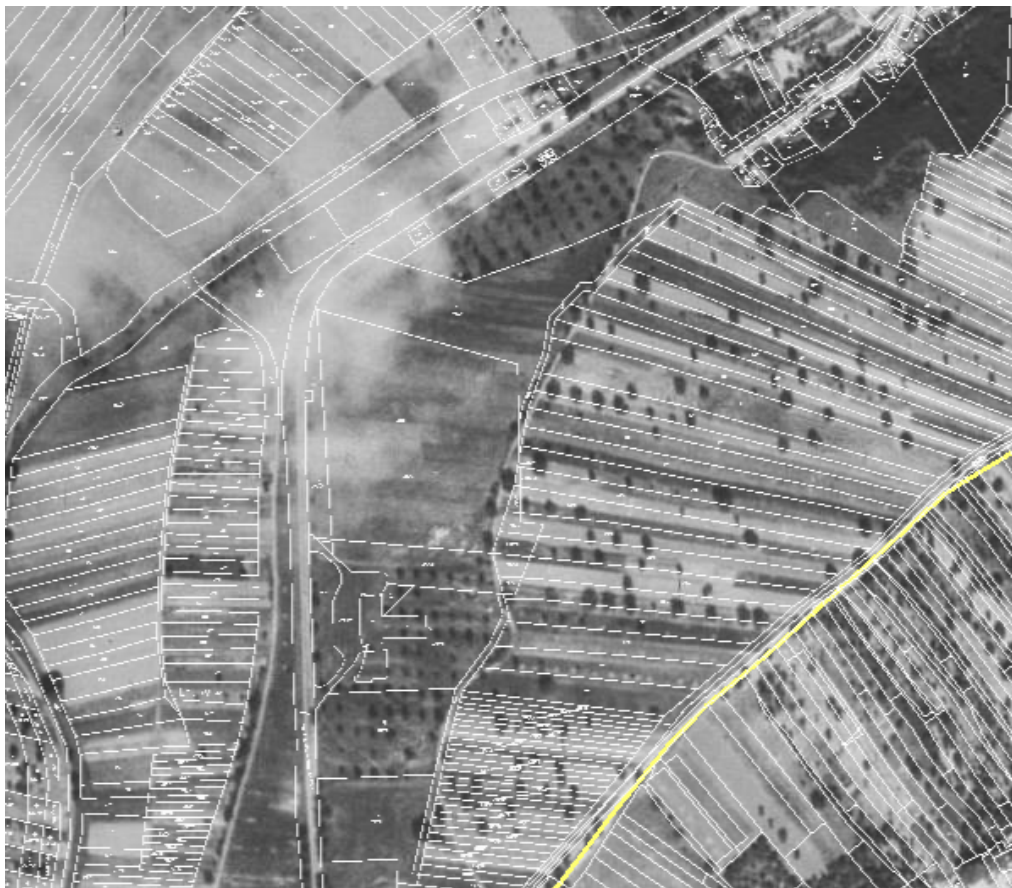
Lze konstatovat, že prověřovaný záměr není v rozporu se základní koncepcí rozvoje obce, jelikož:

- je podpořen rozvoj rekreace a vinařství, občanského vybavení, čímž dojde k celkovému zvýšení turistického potenciálu obce s příznivým vlivem na dostupnost pracovních příležitostí,
- stanovené podmínky pro rozvoj areálu jsou koncipovány tak, aby nedošlo k narušení venkovského prostoru sídla,
- v návrhu je podpořena prostupnost krajiny a výsadba zeleně – řešení územní studie navrhuje vedle stavebního řešení, také posílení pěší dostupnosti vinařství z obce a je navržena koncepce ozelenění areálu. V sousedství areálu je navržena revitalizace a založení sadů a vymezeny plochy zeleně s primárně ekostabilizační funkcí. Intenzita stavebního využití pozemků (tj. zastavěné a zpevněné plochy) budou v rámci navrhovaného areálu činit méně než 50% plochy pozemku p.č. 229/2.

Z hlediska vztahu řešení k urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny je návrhem minimalizován dopad stavební činnosti na krajinné a kulturní hodnoty, jelikož:

- rozvoj areálu je navržen v přímé vazbě na zastavěné území dle platného územního plánu (*pozn.: prověřované pozemky jsou vyjmuty ze ZPF a dle katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní – manipulační plochy*),
- návrh respektuje siluetu obce z dálkových pohledů, krajinný rámec obce a urbanistické kompoziční záležitosti – zástavba je výškově omezena a jsou stanoveny nepřekročitelné stavební čáry, uspořádání staveb zohledňuje terén, nebude tak významně narušen krajinný ráz ani silueta obce, místní dominantu kostela svatého Jakuba v Ježově nebude narušena, zelený horizont oddělující blok orné půdy bude zachován, jsou stanoveny podmínky pro vnější vzhled staveb a charakter oplocení,
- z pohledu zájmů ochrany přírody a krajiny se na území obce vyskytuje pouze jedno maloplošné zvláště chráněné území – Přírodní památka Hošťálka, ta ovšem leží zcela mimo území řešené v územní studii a rozšířením areálu vinařství nedojde k jejímu ovlivnění. Další maloplošná zvláště chráněná území se v obci nevyskytují. Na území obce nezasahuje ani do velkoplošně chráněného území, soustavy NATURA 2000 nebo do chráněné krajinné oblasti,
- návrh respektuje významné segmenty krajiny jako prvky ekologické stability území a podporuje revitalizační krajinné úpravy – areál Vinařství Skalák je umístěn na západně orientovaném a ozeleněném svahu na místě třešňových sadů a původního areálu družstevního vinařství menšího rozsahu. V současné době představuje širší okolí areálu vinařství prakticky jednotlý krajinný segment spojený s lesním remízem na skále u východního okraje sídla, původní třešňové sady v bezprostředním okolí vinařství vlivem nedostatečné péče ruderalizují a dochází k pozvolnému rozpadu ovocných výsadeb a přechodu k lesostepním až lesním společenstvům. V horních partiích svahu je typický větší výskyt křovin s ekotonovým efektem.

Dle historických leteckých fotografií z 50. let 20. století (viz obr. č.1) byly prověřované parcely č. 229/2 a 229/34 z větší části využívány jako trvalé travní porosty, plochy ovocných sadů byly v tomto období situovány blíže obci nebo spíše jižněji směrem k hranici s Ježovem a v místech na svahu nad stávajícím objektem vinařství Skalák. Výsadby třešní na prověřovaných parcelách pocházely z dřívějšího období v druhé polovině 20. století. V nedávné minulosti došlo v souvislosti s aktivitami vinařství Skalák na předmětných parcelách k jejich vymýcení z větší části a z části k nahrazení novou výsadbou ovocných dřevin (jabloně, třešně).



Obr. č.1, Historický letecký snímek z roku 1953 (zdroj: kontaminace.cenia.cz)

Obecně lze říci, že extenzivní sady jsou v daném území znakem jeho identity a plní ekostabilizační funkci, nicméně ke zmenšování jejich ploch nedochází pouze stavebním rozvojem areálu vinařství, ale velkou měrou také vlivem nedostatečné péče v rámci celého území, tyto jevy jsou pozorovatelné jak v bezprostředním okolí prověřované lokality, tak na protějším svahu na pravém břehu Skaleckého potoka. Dle Posouzení vlivu záměru na zákonem chráněné zájmy ochrany přírody (RNDr. Jiří Zahrádka, CSc., srpen 2014) zpracovaného v rozsahu prověřovaných parcel právě absence hospodářského využívání prvků kulturní krajiny vede k jejich degradaci a zániku. Např. zánik péče o ovocné sady a jejich obnovu z nich vytváří na relativně krátkou dobu zajímavé biotopy pro řadu rostlin a živočichů, v delším časovém horizontu však dochází k hynutí a rozpadu výsadeb ovocných dřevin, expanzi plevelných druhů dřevin a invazních druhů rostlin. Biotopová nabídka se postupně ochuzuje a území se ruderalizuje. Pestrou nabídku biotopově rozrůzněných ploch v takových územích může zajistit pouze soustavná extenzivní hospodářská činnost, tzv. ochránářský management může pouze dočasně nahradit příznivé vlivy dřívějšího hospodářského využití krajiny.

Územní studie proto s ohledem na výše uvedené navrhuje koncepci ozelenění areálu a předepisuje výsadbu realizovat z autochtonních dřevin (příp. křovin; nepřípustné jsou výsadby geograficky nepůvodních dřevin), kdy je potřebné upřednostňovat regionální ovocné dřeviny, případně listnaté stanovištně - původní druhy dřevin. Na východním okraji

navrhovaného areálu – v horní partii svahu bude realizována liniová výsadba třešní. Posuzovaný záměr předpokládá dle stanovené intenzity využití území krajinářskou kultivací prostředí zhruba na polovině plochy s mozaikou hospodářských objektů a přírodních prvků se zajištěním trvalé péče o celé území. Lze tedy předpokládat, že v současnosti degradované plochy získají v přírodních prvcích (výsadby dřevin, obůrka, jezírko, trvalá péče o travní porosty) pestřejší biotopovou nabídku než je tomu v současnosti. Realizací záměru nedojde k ohrožení obecně chráněných druhů na bytí nebo k jejich degeneraci, k narušení rozmnožovacích schopností druhů, k zániku populace druhů nebo zničení ekosystému, jehož jsou součástí. Pro zvýšení biodiverzity doporučuje územní studie budovat v rámci areálu mikrohabitaty pro jednotlivé druhy či skupiny druhů – např. vyvěšování ptačích budek, budování mikrohabitatů pro plazy (suché kamenné zídky), zimoviště ježků (komposty), insektária apod.

Územní studie dále řeší uspořádání krajiny v širším okolí navrhovaného záměru a zakomponování do krajinného systému. Zeleň v okolí navrhovaného rozšíření areálu Skalák je členěna na plochy zeleně veřejné, na plochy vhodné pro revitalizaci ovocných sadů v extenzivním režimu (s následujícím vhodným a soustavným managementem) a na plochy ve kterých je vhodné upřednostňovat ekostabilizační funkce s možnou podporou lesních a lesostepních druhů, v horních partiích svahu v sousedství areálu vinařství je navrženo rozšíření lokálního biokoridoru LBK 4b, tak aby byl omezen rozvoj areálu v lokalitě směrem výše do svahu i do budoucnosti.

- Územní studie reaguje na nepříznivé geologické vlivy v okolí areálu vinařství – sesuvné území dle ÚAP – to je respektováno a nebude dotčeno stavební činností; ochrana území před vodní erozí a možným výskytem přívalových povodní je podpořena stabilizací zeleného horizontu, navrhovanou výsadbou dřevin a zatravněním v areálu.

KONCEPCE ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vychází z toho, že potřebná technická infrastruktura se nachází přímo v řešeném území nebo v jeho sousedství:

- zásobování vodou – beze změny,
- odkanalizování - beze změny,
- energetika – beze změny zásobování areálu. Na trase VN 22kV, vedené přes parcelu p.č. 229/2 je navržena výměna vodičů za izolované a z této trasy je vyvedena přeložka VN 22kV rovněž s izolovanými vodiči, sloužící k připojení TR obce. Ochranné pásmo volného vedení s izolovanými vodiči zasahuje do vzdálenosti 2m od vedení na obě strany.

B5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Předmětné pozemky jsou vedeny převážně jako ostatní plochy. Zábor ZPF se týká pouze 0,06 ha III. – V. třídy ochrany z celkem 1,34 ha pozemků (viz Změna č. 1 ÚP Skalka).

B6. VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Prověřovací územní studie vychází rámcově z platné legislativy.

Dílo bylo zpracováno v souladu s českými platnými právními předpisy, přiměřeně účelu řešení. Obsahově se jedná o zjednodušený územně plánovací podklad, řešený dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a z vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Dílo bylo koordinováno s rozpracovaným návrhem Změny č. 1 územního plánu Skalka.

V řešeném území jsou hodnoty vázány především na okolní krajinu, vyhodnocení řešení ve vztahu ke krajinným a urbanistickým hodnotám území je podrobně popsán v kapitole B4.2.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚS

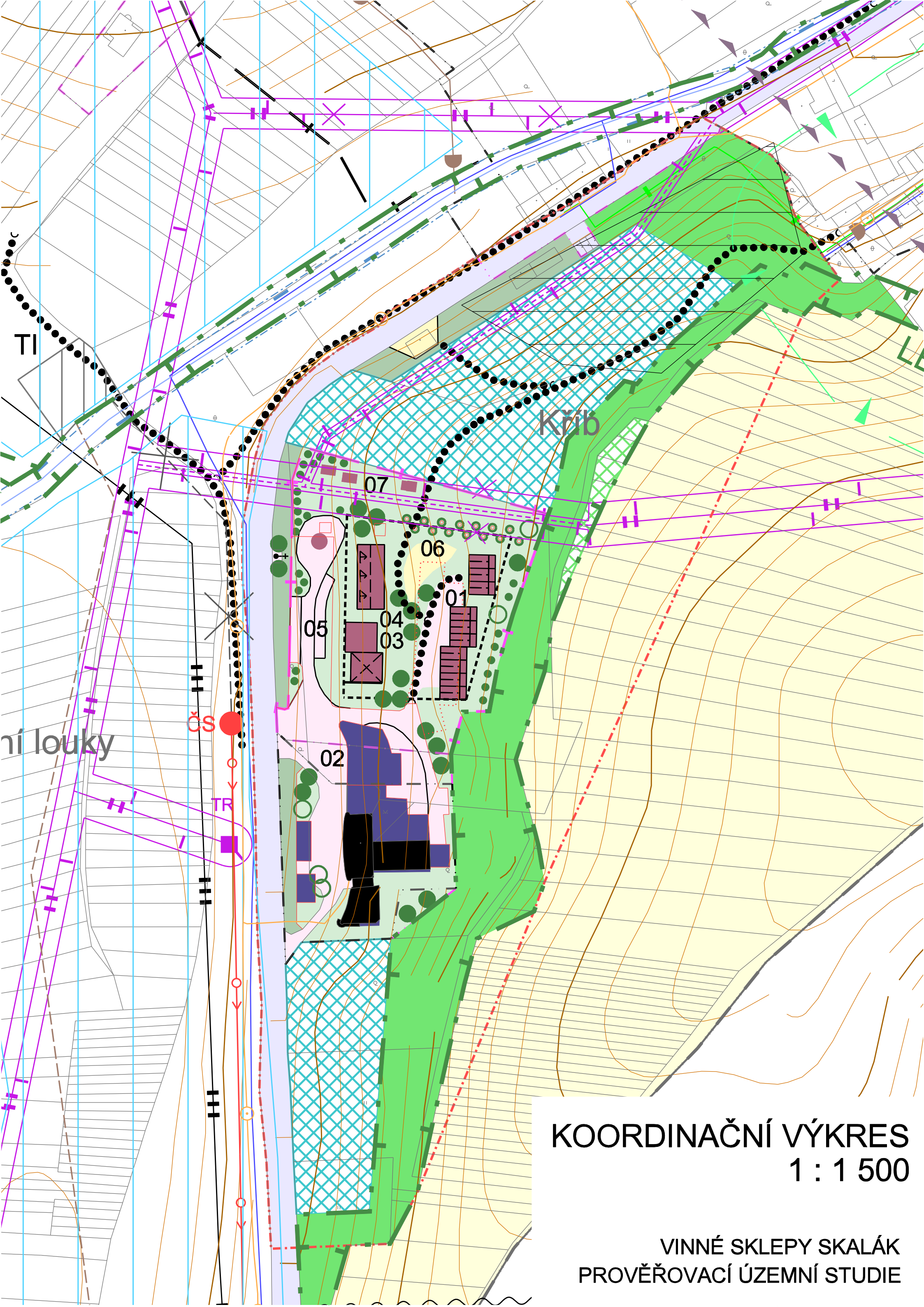
4. KOORDINAČNÍ VÝKRES

1 : 1 500

5. LEGENDA

6. ZÁKRES DO FOTOGRAFIE (pohled ze Skalecké hory, v pozadí kostel v Ježově)

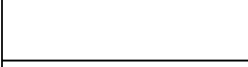
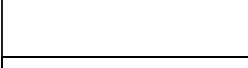
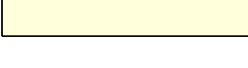
Příloha: Záznam z jednání



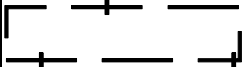
KOORDINAČNÍ VÝKRES 1 : 1 500

VINNÉ SKLEPY SKALÁK
PROVĚŘOVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE

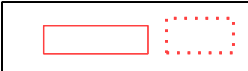
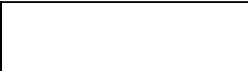
LEGENDA ODŮVODNĚNÍ ÚS:

stav	návrh
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	

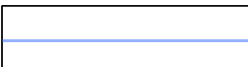
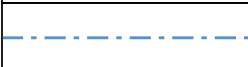
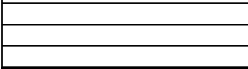
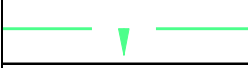
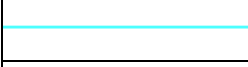
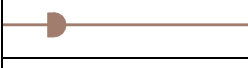
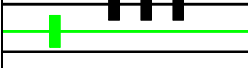
- stavby dle DKM
- stavby
- plochy dopravy silniční
- veřejná prostrantví - komunikace, parkoviště
- veřejná prostanství - pěší trasy
- hřiště, odpočívky
- revitalizace, údržba, založení extenzivního sadu
- areálová zeleň Vinařství Skalák
- zeleň veřejná
- zeleň solitérní
- zeleň přírodní s převažující ekostabilizační funkcí
- lokální biokoridor
- zemědělské pozemky - orná půda

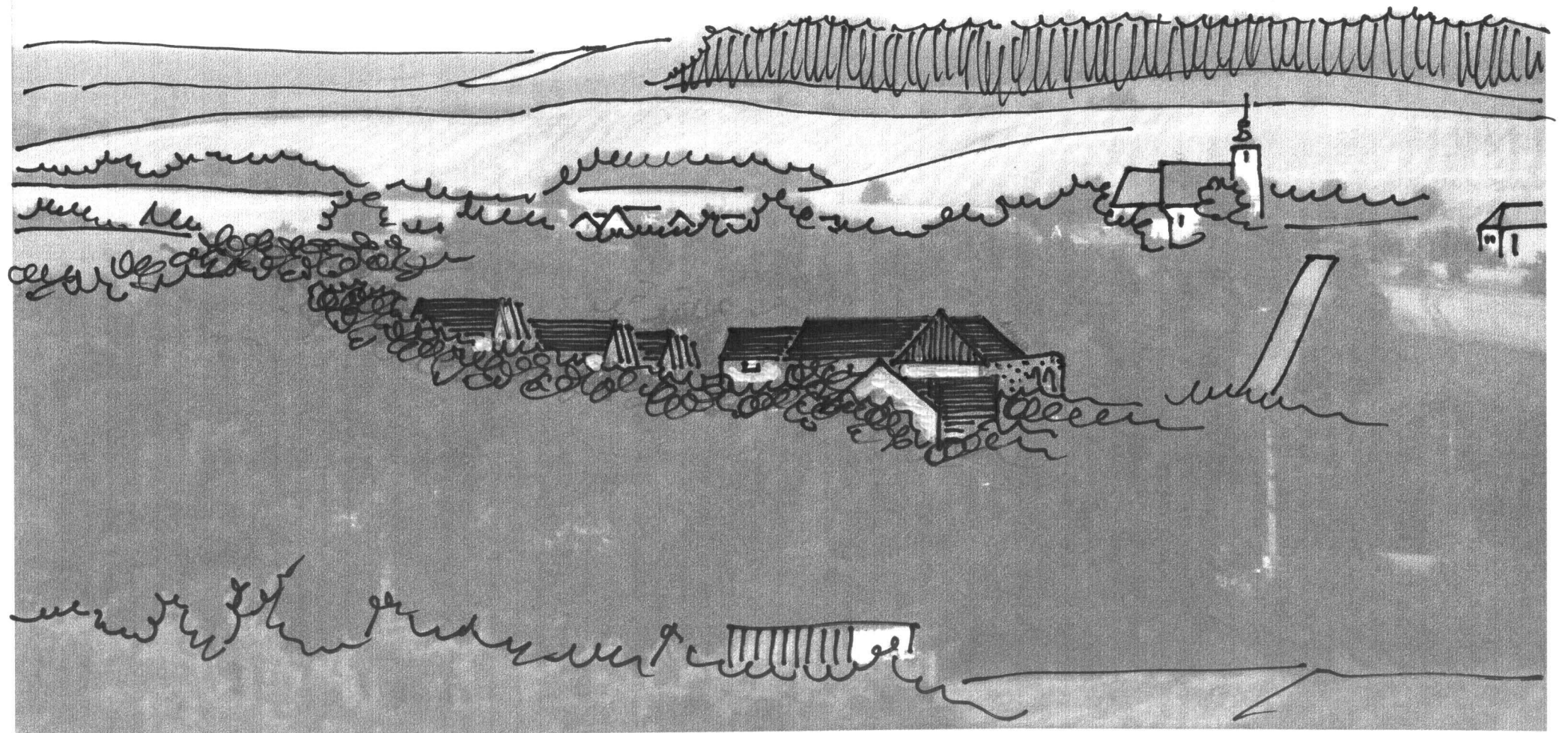
- HRANICE
- hranice zastavěného území dle ÚP Skalka
 - hranice zastavěného území dle Změny č. I ÚP Skalka
 - hranice návrhových ploch dle ÚP Skalka
 - hranice zastavitelných ploch navržené Změnou č. I ÚP
 - nepřekročitelné stavební čáry
 - hranice řešeného území

	
---	---

- reambulace digitalizované KM

	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	
	TR
	

- LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- vodní toky a plochy
 - manipulační pásmo vodního toku
 - meliorované pozemky
 - sesuvné území pasivní
 - ochranné pásmo lesa
 - vodovodní řad
 - kanalizace jednotná
 - kanalizace výtlak
 - plynovod - VTL, NTL
 - volné vedení VN
 - VN - izolované vodiče
 - trafostanice
 - ochranná pásma VN



ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ K ZAKÁZCE ZMĚNA ÚP SKALKA VČ. PROVĚŘOVACÍ ÚZEMNÍ STUDIE,

KTERÉ SE KONALO DNE 06.8.2015 V ATELIERU URBI, BRNO

Na základě požadavků zhotovitele dokumentace Změny č.1 ÚP Skalka vč. prověřovací studie se dne 6.8.2015 uskutečnilo na půdě ATELIERu URBI pracovní jednání za účasti

za zhotovitele dokumentace Ing. arch. Jana Benešová,

za pořizovatele dokumentace Bc. Petr Navrátil,

za stavebníka Ing. Luděk Šebesta, MSO servis spol. s r.o.

Byla prezentována rozpracovanost výše uvedené zakázky. S ohledem na současný stav v lokalitě Skalák bylo dohodnuto:

- bude aktualizováno zastavěné území, hranice zastavěného území v lokalitě Skalák bude zakreslena v souladu s platnou legislativou (součástí zastavěného území jsou vně intravilánu zastavěné stavební pozemky, zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami),
- na parcelách p.č. 229/2 a 229/34 bude vymezena zastavitelná plocha, a to na základě prověřovací územní studie,
- v prověřovací územní studii budou zakresleny stávající objekty vinařství Skalák k datu zpracování Změny č.1 ÚP Skalka a to včetně objektů rozestavěných (expediční hala a stáčírna vína),
- nová zástavba v lokalitě vinařství Skalák bude řešena na základě skicy, připravené pro dnešní jednání, není nutno respektovat „Zastavovací studii ke změně územního plánu obce Skalka“ (ATOM ATELIER ing. Adrián Tomčala, nedatováno),
- stavební objekty SO 01 – SO 07, vymezené výše uvedenou Zastavovací studií budou revidovány (plošně omezeny), rozšíření ubytovací kapacity bude o 40 lůžek,
- budou ověřeny regulativy platného ÚP Skalka v souvislosti s možností realizovat v lokalitě Dolní louky při Skaleckém potoce nové vodní prvky,
- budou ověřeny regulativy platného ÚP Skalka v souvislosti s možností realizovat v zeleni v krajině odpočinková posezení,
- pořizovatel dokumentace zajistí doplnění mapových podkladů o výškopis ve vektorové podobě dat např. ze Základní báze geografických dat Zabaged ČÚZK (o data požádá obec Skalka).

Dále bylo dohodnuto, že vzhledem k termínu předání podkladů, které stále nejsou úplné, bude smlouva o dílo, uzavřená mezi zhotovitelem a obcí Skalka dodatkována a termín ukončení Fáze I. návrhu Z č.1 ÚP a prověřovací ÚS přesunut na září 2015.



ing. arch. Jana Benešová
Talichova 39, 623 00 BRNO
atelier:
Chopinova 9, 623 00 BRNO
Tel. / fax: 05 47 22 14 10



Ing. arch. Jana Benešová

**Talichova 39
623 00 Brno**

Tel. / fax:
+420 547 221 410
E-mail:
atelier-urbi@volny.cz