



MĚSTSKÝ ÚŘAD TRUTNOV

Odbor rozvoje města
oddělení územního plánování



Váš dopis zn.:

ze dne:

Č. j.:

MUTN 99392/2023

Spisová značka:

Mgr. Jiří Doležal

Evropská 35

160 00 PRAHA 6

Vyřizuje:

Michaela Kostková

Telefon:

499 803 242

E-mail:

kostkova@trutnov.cz

Datum:

06. září 2023

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE orgánu územního plánování

Městský úřad Trutnov - odbor rozvoje města, oddělení územního plánování, jako příslušný orgán územního plánování, dle ustanovení § 6 odst. 1) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Vaší žádosti k záměru „Výstavba demonstrační agroturistické farmy s permakulturním a bezodpadovým hospodařením vč. napojení na inženýrské sítě a komunikaci, zpevněných ploch a obslužných areálových komunikací, sadu a zahradních úprav, vodoteče a vodního biotopu“ vydává dle § 21 odst. 1 stavebního zákona následující územně plánovací informaci:

Záměr se skládá ze souboru staveb. Hlavní stavbou souboru je obytná budova s ubytováním, stravováním a lázeňskými službami, vedlejšími stavbami jsou pak drobné hospodářské a provozně-technické objekty a to:

1) hlavní ubytovací budova

- umístění na parc.č. 23,
- jednopodlažní podsklepený celoročně obývaný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 31,0m x 13,8m, výška 13,0m (17,0m od nejnižšího přilehlého terénu)
- zastavěná plocha objektu 427,8 m², užitná plocha 1268,0m², obestavěný prostor 6200,0m³
- zastavěná plocha terasy a hospodářského dvorku (opěrná zeď) 36m²
- ubytování 1x služební byt správce (sedláka) farmy s kanceláří
 - 1x pokoj s příslušenstvím splňující požadavky dle vyhl. 398/2009 Sb. (invalidé)-2 lůžka
 - 1x pokoj s příslušenstvím - 2 lůžka (bude užíván i jako klubovna)
 - 8x mezonetový apartmán s příslušenstvím, 2 lůžka + přistýlka (celkem 16 lůžek a 8 přistýlek)
- restaurace max. kapacita míst u stolu 24
- kuchyně vč. zázemí
- technické a provozní zázemí objektu
- lázeňský provoz - bazén, vířivka, sauna, masáže
- venkovní terasa s posezením a skleníkem, okrasná a produkční zahrada, prostor pod terasou

Městský úřad Trutnov
Slovanské náměstí 165
541 16 Trutnov



Telefon 499 803 111
Fax 499 803 103
IDS 3acbs2c

Úřední hodiny: pondělí a středa od 08:00 do 17:00, úterý a čtvrtek od 08:00 do 15:00 a pátek od 08:00 do 14:30.

rezerva pro sklípky k pěstování hub

- zpevněná plocha pro parkování ubytovaných a obsluhy, navržený počet 12 stání vč. 1 pro tělesně postižené, 2x dobíječi stanice
- hospodářský dvorek - zásobování objektu, zásobník pelet
- terasa s posezením u biotopu

2) objekt zázemí ovocného sadu

- umístění na parc.č. 1 -jednopodlažní sezónní objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 19,7m x 8,0m, výška 5,5m (9,0m od nejnižšího přilehlého terénu)
- zastavěná plocha objektu 157,6 m², užitná plocha 217,0m², obestavěný prostor 1200,0m³
- funkční náplň: dočasné uskladnění ovoce, sušení bylin
uskladnění přepravků pro sběr ovoce a nářadí pro údržbu sadu ruční
čištění a třídění ovoce, hygienické zázemí,
- vybavení pitná voda, elektro

3) provozně - technická budova (zázemí techniky a údržby)

- umístění na parc.č. 28/1 -jednopodlažní nevytápěný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 11,0m x 7,0m, výška 5,0m
- zastavěná plocha objektu 77,0 m², užitná plocha 130,0m², obestavěný prostor 590,0m³
- funkční náplň: technologie výroby štěpky a pelet
garážování zahradní techniky, dílna a sklad nářadí skald materiálu
- vybavení užitková voda, elektro + nabíjecí stanice
- u objektu je prostor pro deponie a sušení štěpky, posypových materiálů, sklad topného dřeva
zásobníky na pelety a štěpku

4) hospodářská budova

- umístění na parc.č. 28/1 -jednopodlažní nevytápěný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 14,5m x 7,0m, výška 5,0m
- zastavěná plocha objektu 101,5 m², užitná plocha 149,0m², obestavěný prostor 783,0m³
- funkční náplň: technologie kompostování rostlinného odpadu
sklad nářadí sklad a příprava krmiv
králíčí kotce, hřadla, vnitřní a venkovní výběh slepic, kozy, dočasné ustájení
koně
- vybavení užitková voda, elektro + nabíjecí stanice
- objekt je napojen na venkovní výběhy

5) přístřešek - býci, ovce, vietnamská prasata, seník

- umístění na parc.č. 28/1 -jednopodlažní nevytápěný objekt s podkrovím
- půdorysný rozměr 11,0m x 6,0m, výška 5,5m
- zastavěná plocha objektu 66,0 m², užitná plocha 110,0m², obestavěný prostor 430,0m³
- funkční náplň: sklad sena a slámy
sklad a příprava krmiv
býci, ovce, vietnamská prasata
- vybavení užitková voda, elektro
- objekt je napojen na venkovní výběhy

6) včelín

- drobný objekt sloužící k ochraně včelstev

7) biotop

- kaskáda 3 jezírek s průtočnou vodou bez úpravy a čištění vody
- celková vodní plocha 200m², hloubka 0,0-2,0m
- těsnění foliemi
- charakter přírodní, břeh osázen místními rostlinami

8) rybníček

- pro vodní ptactvo s průtočnou vodou bez úpravy a čištění vody
- vodní plocha 160m², hloubka 0,0-2,0m
- těsnění foliemi
- charakter přírodní, břeh osázen místními rostlinami

9) deponie hnoje

- dočasné místo pro skladování hnoje

10) čov

- umístěna v nejnižším místě areálu farmy pod úrovní terénu
- kapacitně bude odpovídat provozu farmy
- do ČOV budou svedeny veškeré odpadní vody a předčištěná voda bude přes kořenový filtr vypouštěna zpět do recipientu

11) vodoteč

- v území se nacházejí dva přirozené zdroje vody
- v rámci projektu vznikne nová vodoteč - charakteru horského potoka, který bude přivádět vodu do biotopu a rybníčku vodního ptactva, dále pak bude pokračovat směrem k ČOV a zpět do svého přirozeného koryta

12) zahrada

- vhodnost rostlin bude konzultována s KRNP
- slouží k demonstraci permakulturního hospodaření
- navazuje na obytnou terasu
- produkční i okrasná
- terasovitě upravené záhony, pařeniště, skleník, kamenné zídky
- automatická závlaha
- sortiment: byliny, místní květena, zelenina
- naučné a informační tabulky, exkurze s průvodcem

13) ovocný sad

- plocha ovocného sadu 5035m²
- sortiment - vysokokmenné jabloně ve sponu cca 8x8m
 - rybíz, angrešt, a další

14) květná louka

- pozemek není v majetku stavebníka
- předpokládá se pronájem a obnova horských květných luk pro pastvu a zajištění kvalitního sena pro chov hospodářských zvířat

15) les

- pozemek není v majetku stavebníka
- předpokládá se pronájem - zdroj dřevní hmoty

Záměr je umísťován na pozemcích p. č. 23, 1 a 28/1 v katastrálním území Vernířovice obec Žacléř. Pozemky se nachází dle platné územně plánovací dokumentace – Územního plánu města Žacléř, schváleného na základě usnesení města Žacléř č. 209/11 – ZM 2004 dne 24. 6. 2004, a Změny č. 1 územního plánu města Žacléř, schválené na základě usnesení zastupitelstva města Žacléř dne 21. 12. 2006, s nabytím účinnosti 20. 1. 2007, a Změny č. 2 územního plánu města Žacléř, vydané formou opatření obecné povahy na základě usnesení zastupitelstva města Žacléř dne 4. 3. 2013, s nabytím účinnosti dne 19. 3. 2013, částečně v zastavitelné v ploše, která je dle hlavního výkresu územního plánu vymezena pro funkční využití „SX – plochy obytné smíšené – specifické – agroturistika - ekofarma“ a částečně v nezastavěném území, v ploše, která je dle hlavního výkresu územního plánu vymezena pro funkční využití „NSpz (kombinace) plochy s převažující přírodní funkcí a s převažující zemědělskou funkcí“. Regulativy stanovené územním plánem pro tyto plochy umožňují následující:

SX – plochy obytné smíšené – specifické - agroturistika - ekoagrofarma

Stávající :

- nejsou

Rozvojové – schválené v původním ÚPM a ve změně č.1 :

- nejsou

Navržené :

- lokalita Z-2.14 v k.ú Vernířovice (agroturistika - ekoagrofarma)

Přípustné funkce :

- volné a vázané ustájení hospodářského zvířectva s potřebným hospodářským zázemím
- drobná zemědělská výroba
- doplňující a ochranná zeleň
- přechodné rekreační ubytování

Podmíněně přípustné funkce :

- bydlení personálu
- drobná řemeslná činnost nenarušující svým provozem okolí
- plochy související dopravní a technické infrastruktury
- ostatní zde neuvedené aktivity lze povolit, pokud jsou v přímé souvislosti s přípustnými funkcemi, nejsou v rozporu s právními předpisy a správními rozhodnutími a pokud stavební úřad při vyhodnocení konkrétních podmínek neshledá vážné střety, které by umístění bránily

Nepřípustné využití území :

- stavby nebo zařízení klasifikované jako nevhodné z hlediska životního prostředí a stavby podléhající z těchto důvodů zvláštnímu stavebnímu povolení
- stavby pro průmyslovou výrobu a skladování
- stavby pro zemědělskou velkovýrobu
- stavby pro rodinnou rekreaci – chaty, sezónní objekty

Podmínky využití ploch:

- podmíněně přípustné funkce budou vybaveny odstavnými stáními na vlastním pozemku
- v hranici lokality je přípustná výstavba objektů obdobného typu, jako jsou charakteristické stavby původní architektury krkonošských obcí
- nové stavby obecně do max. 1 NP s možností obytného podkroví
- lokalita Z-2.14 koeficient zastavění pozemku max. 0,10 (tj. zastavěná ploch může tvořit max. 10% plochy pozemku, případně 10% plochy lokality)

- provoz a hygienické podmínky v areálech – způsob ustájení, uskladnění a vyvážení hnoje a hnojůvky, úpravy silážních jam apod. budou podléhat rozhodnutí MZ ČR, MŽP, OŽPaZ Krajského úřadu Královéhradeckého kraje a lesní hospodářské správy a v ploše KRNAP a jejího ochranného pásma pak rozhodnutí KRNAP

NS – plochy smíšené nezastavěného území

Stávající :

- NSp plochy s převažující přírodní funkcí
- NSI plochy s převažující lesnickou funkcí
- NSs plochy s převažující sportovní funkcí
- NSz plochy s převažující zemědělskou funkcí
- a jejich kombinace

Rozvojové – schválené v původním ÚPM a ve změně č.1 :

- prvky ÚSES – biocentra a biokoridory

Navržené :

- návrat původní rozvojové plochy VL v k.ú. Žacléř do ZPF – K-2.1
- plochy pro zemědělství u agrofarmy v k.ú Vernířovice – K-2.4
- lyžařský vleč a sjezdovka Bret v k.ú Vernířovice a Prkenný Důl – Z-2.15 a K-2.5
- přenosný lyžařský vleč a sjezdovka v k.ú Rýchory – K-2.3

Přípustné funkce :

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny (platí pro NSp)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví (platí pro NSI)
- lyžařské sjezdovky a související technická zařízení (platí pro NSs)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (platí pro NSz)

Podmíněně přípustné funkce :

- výstavba a úprava pěších a cyklistických stezek, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- pomníky, sochy, kříže

Nepřípustné využití území :

- jakákoliv jiná výstavba
- snižování ekologické stability území

Podmínky využití ploch:

- u plochy pro zemědělství u agrofarmy v k.ú Vernířovice – K-2.4 – je nutno zachovat krajinou zeleň na mezích bez terénních úprav
- u plochy lyžařského vleku a sjezdovky Bret v k.ú Vernířovice a Prkenný Důl – Z-2.15 a K-2.5 – je nutno před realizací záměru provést hodnocení EIA, minimalizovat terénní úpravy, nezasahovat do hydrických podmínek v lokalitě, maximálně ušetřit bučiny a zohlednit výskyt chráněných rostlin. Dále vytvořit vhodný plán péče o dotčené plochy a ochranu prameniště.
- u plochy přenosného lyžařského vleku a sjezdovky v k.ú Rýchory – K-2.3 – je nutno před realizací záměru provést hodnocení EIA, respektovat porosty na břehu potoka a nenarušit biotopy zvláště chráněných rostlin, nelze navrhovat umělé zasněžování, ani večerní nasvětlení tohoto areálu.
- Ve výše uvedených případech budou vždy respektována rozhodnutí MŽP, OŽPaZ Krajského úřadu Královéhradeckého kraje a v plochách KRNAP a jeho ochranného pásma pak rozhodnutí KRNAP s následující podmínkou: vynětí ze ZPF může být uskutečněno v konkrétních případech pouze na základě souhlasu orgánu ochrany ZPF. Ta-

kové souhlasy nemusejí být vydány v případě nevhodnosti návrhu v jednotlivých konkrétních případech.

Hlavní objekt je umístěn do plochy SX – *plochy smíšené – specifické – agroturistika – ekoagrofarma*, což je v souladu s přípustným využitím dané plochy. Objekt je jednopodlažní s obytným podkrovím. Zastavěnost dané plochy je stanovena na 10%. Z předložené studie není zřejmé, kolik procent bude zastavěno.

Ostatní budovy jsou umístěny v nezastavěném území. Dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, § 18 odstavce 5) *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavby určené pro zemědělství, je jejich umístění v dané ploše přípustné.*

Na základě výše uvedeného, za předpokladu dodržení koeficientu zastavění plochy SX, lze konstatovat, že předložená studie „Výstavba demonstrační agroturistické farmy s permakulturním a bezodpadovým hospodařením vč. napojení na inženýrské sítě a komunikaci, zpevněných ploch a obslužných areálových komunikací, sadu a zahradních úprav, vodoteče a vodního biotopu“ zpracovaná Ing. arch. Radovanem Kupkou v červnu 2023 je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

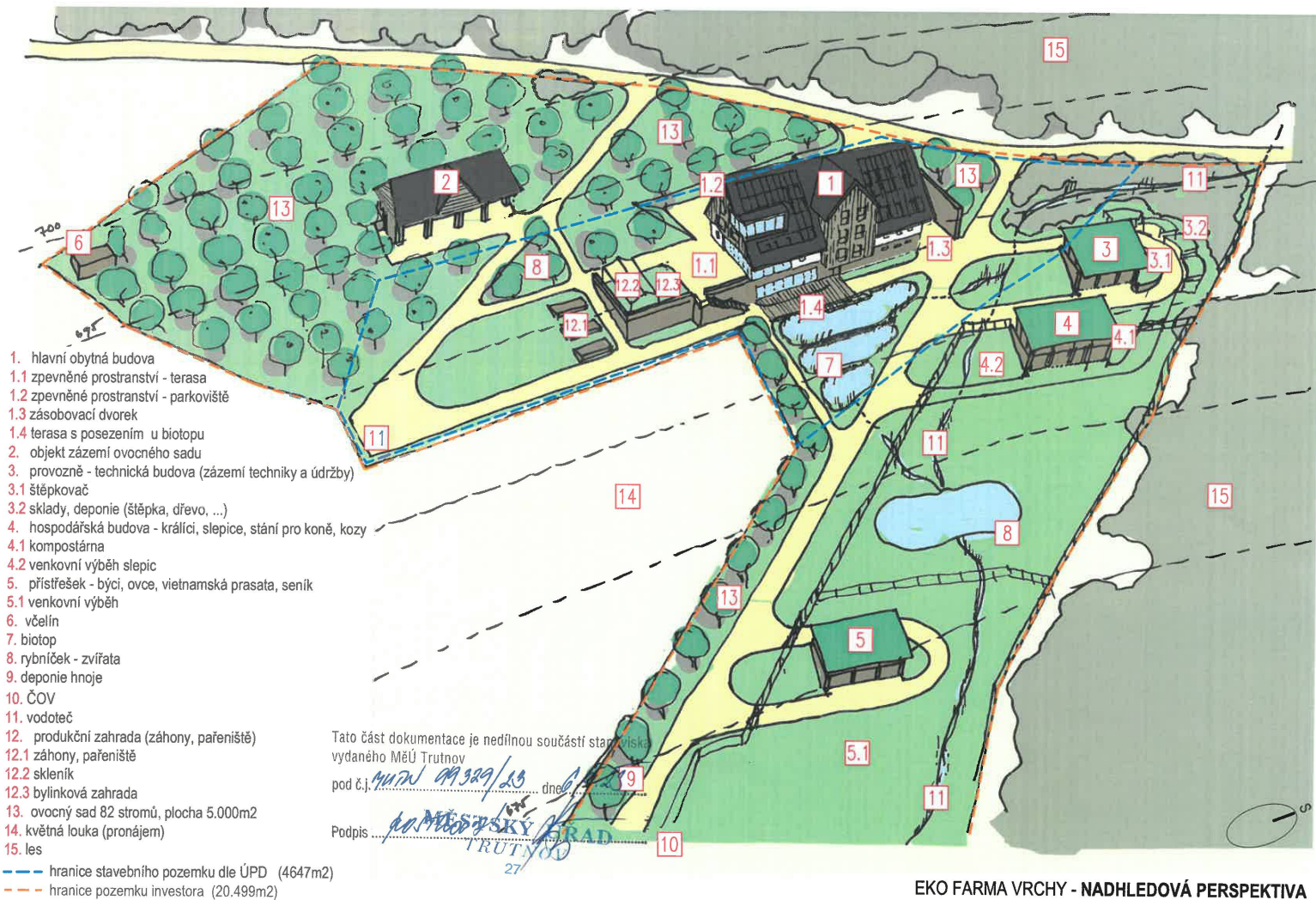
Toto stanovisko má platnost 2 roky od data jeho vydání a jeho nedílnou součástí tvoří potvrzená část předložené dokumentace v rozsahu 1 x náhledová perspektiva a 1 x situace

**MĚSTSKÝ ÚŘAD
TRUTNOV**

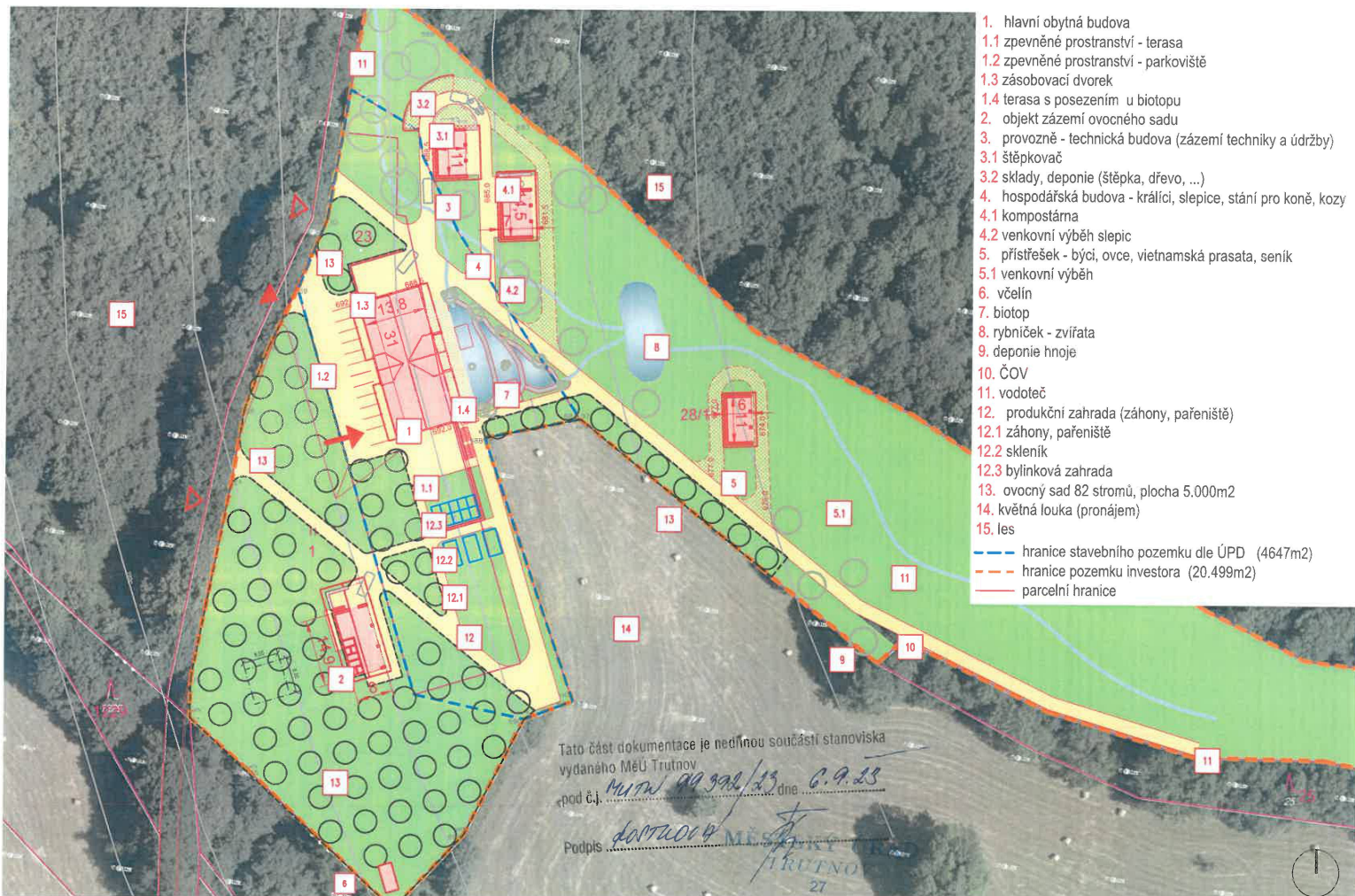
55



Ing. David Jelínek
vedoucí odboru



EKO FARMA VRCHY - NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA



▲ budovy a přístřešky ← hlavní vstup ▲ vjezd pro návštěvníky ▲ vjezd pro obsluhu ■ zeleň ■ zpevněné plochy 351,55 / 7,50 kóty terénu (stav / návrh) **EKO FARMA VRCHY - SITUACE 1:1000**

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 159507988-194755-230907091523.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **159507988-194755-230907091523**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **8**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: MĚSTO TRUTNOV, IČ: 00278360

Pracoviště: MĚSTO TRUTNOV

Datum vyhotovení: **07.09.2023**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: IVANA VLASÁKOVÁ

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



159507988-194755-230907091523