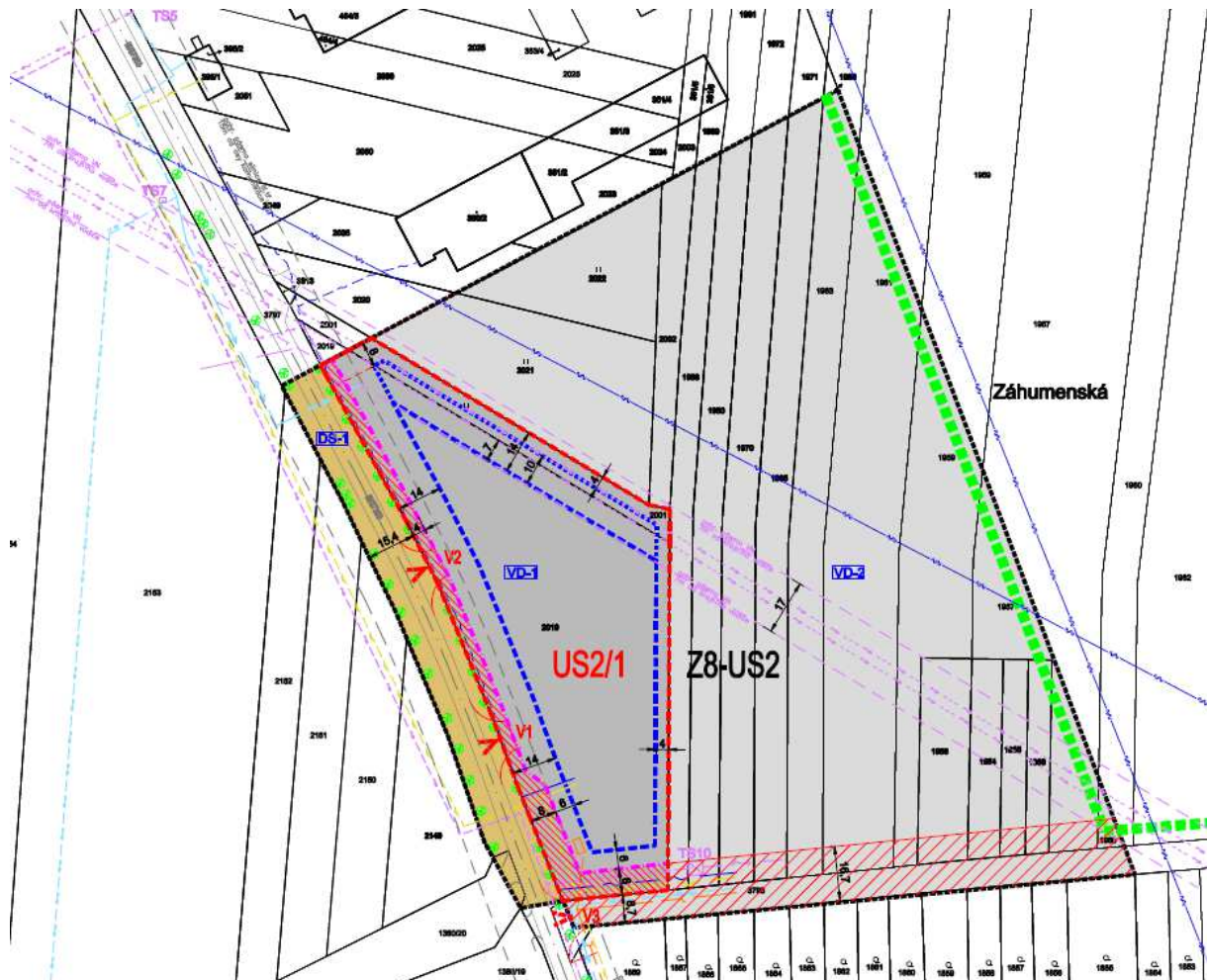


# ÚZEMNÍ STUDIE ÚS2/1 OSTROV U MACOCHY

## A. TEXTOVÁ ČÁST



# A. TEXTOVÁ ČÁST

## ÚZEMNÍ STUDIE ÚS2/1 OSTROV U MACOCHY

kteřá v souladu s § 30 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhl. Č. 500/2006 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, prověřuje v souladu s §§ 25 a 30 citovaného zákona možnosti a podmínky změn využití ve stanoveném území, a kterou na základě žádosti Městysu Ostrov u Macochy pořizuje oddělení územního plánování a regionálního rozvoje odboru stavební úřad MěÚ Blansko, jako úřad územního plánování.

### Identifikační údaje

Název územní studie:

**OSTROV U MACOCHY - ÚZEMNÍ STUDIE ÚS2/1**

Dotčené území:

k.ú. Ostrov u Macochy

Pořizovatel:

Oddělení územního plánování a regionálního rozvoje odboru stavební úřad MěÚ Blansko, jako úřad územního plánování

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. arch. Zita Řehůřková, referentka územního plánování

Navrhovatel:

Městys ostrov u Macochy  
Ostrov u Macochy 80  
679 14 Ostrov u Macochy  
IČO: 00280780  
zastoupena starostou, Ing. Ondřejem Hudcem  
tel.: 516 444 238  
e-mail: [starosta@ostrovumacochy.cz](mailto:starosta@ostrovumacochy.cz)

Zpracovatel a garant projektu:

Architektonická a projekční kancelář  
**CAD PROJEKT PLUS, s.r.o.**  
Riegrova 2, 796 01 PROSTĚJOV  
Tel: 582 344 434; e-mail: [info@cadprojektplus.cz](mailto:info@cadprojektplus.cz)

Vedoucí projektant: Ing. arch. Ladislav Langer, jednatel  
ČKA A0, č. 1476  
Architektonická část: Ing. arch. Zdeněk Beran, jednatel  
ČKA A1 č. 3609  
Koordinace inž. sítí: Ing. Tomáš Hutýra, ČKAIT č.1201392  
Dopravní část: Ing. Tomáš Olša, ČKAIT č.1202125  
Geodetické zaměření: Geodézie Plch s.r.o.

Územní studie byla zpracována na základě zadání, zpracovaného pořizovatelem v únoru 2023.

### **Účel a důvod pořízení územní studie**

Předmětem zpracovaného dokumentu je územní studie pro část plochy Územního plánu Ostrov u Macochy, označenou jako US2 a vymezenou ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění území“ vydaného Územního plánu Ostrov u Macochy.



Jedná se o dílčí část územní studie, kterou Pořizovatel označil jako US2/1. Dokumentace územní studie, má být, dle řešení Územního plánu Ostrov u Macochy (dále jen „ÚP“), konkrétně dle kapitoly I.11 výroku, pořízena do 4 let od vydání ÚP. Podle ÚP řešení územní studie US2 zahrnuje zastavitelnou plochu Z8 - plochy výroby a skladování: výroba drobná a služby VD a stabilizovanou plochu dopravní infrastruktury: doprava silniční DS. Obě plochy jsou situovány mimo zastavěné území. Podle podmínek uvedených pro území řešené územní studií US2 v kapitole

výroku I.11 má být navrženo členění budoucího areálu na plochy umožňující výstavbu a plochy zeleně oddělující budoucí areál od krajiny i od obce a navrženy plošné a prostorové podmínky využití pozemku v souladu s ochranou krajinného rázu. Důvodem vymezení ploch, které mají být prověřovány územní studií, je dle odůvodnění ÚP, především potřeba podrobnějších regulativů pro výstavbu a pro výsadbu zeleně, především s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Vzhledem k tomu, že se jedná o plochy výroby, jejichž využití je odvislé od záměrů vlastníků pozemků, bylo na základě konzultace starosty městyse s Pořizovatelem dohodnuto dílčí řešení územní studie, a to v části území, jejíž využití je v současné době známé. Toto řešení zohlední navazující území, které bude řešeno následně další dílčí územní studií dle aktuálního požadavku vlastníků. Území je vymezeno v příloze Zadání.

Důvodem řešení pouze části území vymezeného územní studií US2 je záměr vlastníka části pozemků v rozvojové lokalitě Z8 realizovat výrobně skladovací areál pro výrobu, kompletaci a distribuci drobných elektronických a optických součástí a zařízení, jejichž výrobu firma Networkgroup, s.r.o. v Ostrově u Macochy již dlouhodobě provozuje v objektu "staré školy". Na pozemcích v nové rozvojové ploše Z8 hodlá investor výrobu rozšířit. Dle popisu záměru se jedná o lehkou výrobu bez vlivu stavby a provozu na okolí, která je v plochách VD přípustná.

Předmětná územní studie bude neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území.

### **Podklady pro pořízení územní studie**

Nezbytnými podkladem pro pořízení a zpracování územní studie jsou zejména:

- zadání územní studie
- územní plán Ostrova u Macochy
- katastrální mapa Ostrova u Macochy – aktualizovaná po digitalizaci a pozemkových úpravách
- Územně analytické podklady
- informace o existenci inž. sítí
- geodetické zaměření IGP a HGP průzkum

### **Vymezení řešeného území**

Předmětem řešení je část zastavitelné plochy Z8 - plochy výroby a skladování: výroba drobná a služby VD a navazující stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury: doprava silniční DS. Jedná se o pozemky v k.ú. Ostrov u Macochy, které jsou součástí plochy Z8.

Celková vymezená plocha Z08 (ÚS2/1) zahrnuje následující pozemky:

katastrální území	druh pozemků podle katastru nemovitostí	parcelní č.	Součást ÚS2/1 (ano/ne)	Výměra Parcela celkem / Z08 / ÚS2/1
Ostrov u Macochy	Orná půda	1954	ne	609 / 609 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1955	ne	476 / 476 / 0

OSTROV U MACOCHY, ÚZEMNÍ STUDIE ÚS2/1 – A. TEXTOVÁ ČÁST

Ostrov u Macochy	Orná půda	1956	ne	982 / 982 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1957	ne	29876 / 1424 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1958	ne	435 / 435 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1959	ne	18041 / 2409 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1960	ne	8498 / 99 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1961	ne	19701 / 4611 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1963	ne	9895 / 2709 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1965	ne	2467 / 2467 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1970	ne	2487 / 2487 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1980	ne	2117 / 2117 / 0
Ostrov u Macochy	Orná půda	1988	ne	1625 / 0 / 0
<b>Ostrov u Macochy</b>	<b>Trvalý travní porost</b>	<b>2001</b>	<b>ano</b>	<b>931 / 773 / 773</b>
Ostrov u Macochy	Orná půda	2002	ne	820 / 820 / 0
<b>Ostrov u Macochy</b>	Orná půda	<b>2019</b>	<b>ano</b>	<b>8687 / 8687 / 8687</b>
Ostrov u Macochy	Trvalý travní porost	2021	ne	2849 / 2849 / 0
Ostrov u Macochy	Trvalý travní porost	2022	ne	1516 / 1516 / 0
<b>Ostrov u Macochy</b>	<b>Ostatní plocha</b>	<b>3796</b>	<b>ano</b>	<b>19621 / 1560 / 0</b>
<b>Ostrov u Macochy</b>	<b>Ostatní plocha</b>	<b>3797</b>	<b>ano</b>	<b>32574 / 2611 / 2611</b>

Parcely č. 2001 a 2019 jsou v majetku vlastníka pozemků a jsou vyčleněny pro záměr výstavby na ploše ÚS2/1.

Parcela č. 3796 je plochou stávající účelové komunikace obsluhující přilehlé plochy orné půdy a v rámci Z8 i ÚS2/1 je rezervována pro koridor veřejného prostranství pro vedení dopravní a technické infrastruktury a zachování stávající průchodnosti území. Parcela č. 3797 je plochou stávající komunikace III/37363, ze které bude návrhová plocha ÚS2/1 dopravně napojena.

**Celková výměra plochy Z8 činí 39.641 m<sup>2</sup>, tj. 3,96 ha. Celková výměra plochy ÚS2/1 v rozsahu parcel č. 2001 a 2019 činí 9.460 m<sup>2</sup>, tj. 0,946 ha.**

**Koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot, urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny**

Řešené území dílčí studie ÚS2/1 je dle platného ÚP zařazeno do zastavitelných ploch výroby a skladování: výroba drobná a služby VD, rozvojová lokalita Z8 a dále pak do navazující stabilizované plochy dopravní infrastruktury: doprava silniční DS, která zahrnuje stávající silnici III/37363, ze které se předpokládá dopravní napojení rozvojové lokality.

V ploše je navržena trafostanice označená jako TS10 a kabelové vedení VN.

Územím prochází venkovní vedení VN, které má být přeloženo podél jižní strany rozvojové lokality Z8.

Podél východní strany lokality je navržena doprovodná zeleň, alej.

Podle podmínek uvedených pro území řešené územní studií US2 v kapitole výroku I.11 má být navrženo členění budoucího areálu na plochy umožňující výstavbu a plochy zeleně oddělující budoucí areál od krajiny i od obce a navrženy plošné a prostorové podmínky využití pozemku v souladu s ochranou krajinného rázu.

V podrobnosti přizpůsobené pro řešenou dílčí plochu ÚS2/1 a s ohledem na budoucí fungování ÚS2 jako celku, byly pro plochu ÚS2/1 (funkční plocha VD-1) navrženy dva vjezdy ze stávající komunikace (funkční plocha DS-1).

Na samotné ploše pro výstavbu VD-1 pak byly stanoveny následující limity pro konkrétní výstavbu:

- **stavební hranice** - je stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění jakékoliv budovy nebo její části, vyjma arkýřů, markýz, stříšek, vyrovnávacích zídek apod.. Budovy mohou být za stavební hranicí, ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku, umístěny libovolně v souladu s limity Stavebního zákona.
- **Stavební hranice podmíněná** - její zfunkčnění je podmíněno zrušením stávajícího vzdušného vedení VN a jeho ochranného pásma 7m od krajního vodiče, které omezuje využitelnou zastavitelnou plochu pozemku. Definice pak bude identická jako u stavební hranice.
- **Nezastavitelná neoplocená část plochy VD-1** - Tato plocha bude součástí veřejného prostranství. Slouží jako koridor pro vedení inž. sítí a je přirozenou součástí stabilizované dopravní plochy DS-1 se stromořadím. Tato plocha je podél DS-1 dále regulována ochranným pásmem silnice III. tř.

A na to navazující

- **Hranice oplocení pozemku na styku s veřejným prostranstvím** – je navržena v odstupech 4m od hranice pozemku podél stávajícího stromořadí a 8m podél plánovaného koridoru vedení inž. sítí podél jižní hranice pozemku. Hranice oplocení je zde stanovena jako nepřekročitelná linie pro umístění oplocení a v nich umístěných vjezdů/vstupů. Ty pak mohou být umístěny na této hranici nebo za touto hranicí, ve směru od veřejného prostranství dovnitř pozemku, umístěny libovolně v souladu s limity Stavebního zákona.

A pro etapovité napojení budoucí plochy VD-2

- **Nezastavitelná neoplocená část výhledové návrhové plochy VD-2** - Tato plocha bude součástí veřejného prostranství. Bude na ni situována obslužná komunikace pro návrhovou plochu VD-2 a současně bude využita jako koridor pro vedení inž. sítí.
- **Navržené stromořadí** - výsadba aleje podél východní strany plochy Z8 v rámci realizace výhledové návrhové plochy VD-2, dle požadavku ÚP na doplnění doprovodné zeleně přírodního charakteru

Konkrétní uspořádání staveb na ploše není v rámci návrhové plochy VD-1 identifikováno, ale nastavené limity umožňují funkční a logické využití území pro budoucí stavby a zpevněné plochy při dodržení všech limitů. Současně totiž platí pro

výstavbu na ploše VD-1 (resp. i na ploše VD-2) nadřazené podmínky Územního plánu:

- bude dodržena max. zastavitelnost plochy 30% stavby, max. 25% zpevněné plochy a min. 45 % zeleň
- bude respektováno stávající vzdušné vedení VN
- bude respektována radioreléová trasa
- budou respektovány koridory pro připojení technické infrastruktury pro celou plochu Z8
- objekty budou navrženy max. dvoupodlažní a splňují podmínku výšky v kontextu okolních staveb a krajiny (pozn. objekty v areálu sousedního zemědělského podniku jsou výrazně vyšší)

**Lze konstatovat, že navržená ÚS2/1 je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a neobsahuje důvody pro případnou změnu ÚP.**

### **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Na ploše výroby VD-1 je v rámci územní studie navrženo umístění uzavřeného areálu. Veřejná prostranství jsou navržena pouze v návaznosti na stávající a výhledové komunikace. Dopravní napojení rozvojové plochy VD-1 se přepokládá ze stávající silnice III. třídy.

#### **Koncepce technické infrastruktury**

##### **Elektro VN, NN**

Územím prochází venkovní vedení VN, které má být výhledově přeloženo podél jižní a západní strany rozvojové lokality Z8. Aktuálně je stávající vzdušné vedení respektováno jednak stanovenými limity využití plochy VD-1, ale i katastrálním členěním plochy.

V rozvojové ploše je navržena trafostanice označená jako TS10 pro zásobování el. energií rozvojové lokality Z8. V rámci ÚS2/1 jsou respektovány kabelové koridory pro připojení a umístění TS10. Je navržen poziční posun trafostanice až na rozhraní návrhové části VD-1 a výhledové části VD-2 až na plochu VD-2 a to z důvodu etapovitosti, protože aktuálně řešená plocha VD-1 již má na severním rohu pozemku pro potřebu záměru zbudovanou funkční přípojku NN, provedenou protlakem pod komunikací z trafostanice TS7 (dle smlouvy o připojení v r. 2022).

##### **Vodovod**

Napojení plochy VD-1 je navrženo ze severozápadu, prodloužením stávajícího řadu, ukončeného u areálu situovaného severně nad plochou VD-1.

Výhledové napojení ploch VD-2 je uvažováno prodloužením řadu z jižní strany z městysu.

##### **Splašková kanalizace**

Napojení plochy VD-1 není aktuálně uvažováno, předpokládá se vyvážení do doby realizace etapy VD-2.

Výhledové napojení ploch VD-1 a VD-2 na splaškovou kanalizaci je uvažováno ve společné trase současně s prodloužením vodovodu z jihu od městysu.

**Dešťová kanalizace**

Předpokládá se likvidace srážkových vod na stavebních pozemcích. Bude navržena v souladu s výsledky HG průzkumu pro každou stavbu individuálně.

**Plyn**

V území se nachází stávající STL plynovod, který je ve své trase a ochranném pásmu respektován. Návrhová plocha VD-1 má připravený koridor pro provedení plynové přípojky a rovněž pro plochu VD-2 je v koridoru IS uvažováno s prodloužením plynovodního řadu do této výhledové části.

**Slaboproudé rozvody**

V území se nachází stávající podzemní telefonní vedení. Připojení jednotlivých návrhových ploch bude předmětem smluvního vztahu budoucích uživatelů. Pro rozšíření připojení komunikačních sítí je ponechán prostor v koridoru vedení IS pro plochu VD-1 i VD-2.

**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

Řešené území dílčí studie je dle platného ÚP zařazeno do zastavitelných ploch výroby a skladování: výroba drobná a služby VD, rozvojová lokalita Z8 a do navazující stabilizované plochy dopravní infrastruktury: doprava silniční DS, která zahrnuje stávající silnici III/37363, ze které se předpokládá dopravní napojení rozvojové lokality.

Při návrhu ÚS2/1 byly rámci nastavených limitů zohledněny podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu ploch VD, které budou v navazujících stupních PD dále závazné:

- výška objektů bude řešena vždy v kontextu s okolními stavbami a s důrazem na ochranu hodnot
- vzhled, objem a měřítko stavby je třeba navrhovat dle její funkce a architektonicko - urbanistického kontextu jejího umístění v dané lokalitě
- maximální zastavěnost je 30% plochy, ostatní stavby včetně zpevněných ploch 25% a pro zeleň zachovat 45% pozemku

**Návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, nebo uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění**

Z navrženého řešení ÚS2/1 nevyplývají požadavky pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. Nevznikl nový návrh pro vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby.

**Stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění**

Samotné zadání pro zpracování ÚS2/1 je vyvoláno potřebou etapizace v celkové vymezené lokalitě Z8. Důvodem je požadavek na využití pouze části území dané záměrem vlastníka části pozemků, označených VD-1.



Realizace zbývajících částí rozvojové plochy Z8, ozn. VD-2 případně v úvahu po vyřešení majetkoprávních vztahů, a to vč. doplnění technické infrastruktury, tj. realizace TS10 a ideálně i přeložky vzdušného vedení VN, prodloužení vodovodu a splaškové kanalizace a příjezdové komunikace v jižní části plochy.

Předmětná územní studie ÚS2/1 vychází z reálných vlastnických vztahů k pozemkům na zájmové rozvojové ploše Z8. Aktuální dělení pozemků vychází z historické parcelace, ale také ze vzdušného vedení VN s předepsaným ochranným pásmem 7m od krajního vodiče. Ač návrh územního plánu počítá s přeložkou tohoto vzdušného vedení VN, není tato technická úprava, vzhledem ke své finanční náročnosti, předmětem aktuálních plánů provozovatele sítě a ze strany jednotlivých vlastníků pozemků je vnímána jako vzdálenější etapa dalšího využití plochy.

Proto prediktivní dělení plochy VD-2 na menší funkční celky bez konkrétních záměrů je v rámci koncepce ÚS2/1 v současnosti bezpředmětné. Podle budoucího zájmu a vývoje majetkoprávních vztahů v území lze dělení řešit až s konkrétním zadáním vlastníků pozemků a jejich potřeb.

*Zpracoval autorský kolektiv CAD PROJEKT PLUS s.r.o.*

*Červenec 2023*