

**MĚSTSKÝ ÚŘAD BLANSKO**  
odbor stavební úřad  
oddělení územního plánování a regionálního rozvoje  
nám. Svobody 32/3, 678 01 Blansko  
pracoviště: nám. Republiky 1316/1, 678 01 Blansko

---

Městys Ostrov u Macochy Ing. Ondřej Hudec, starosta 679 14 Ostrov u Macochy 80	Sp. zn.: SMBK 47072/2023 SÚ/Ře Naše čj.: MBK 47073/2023
	Vyřizuje: Ing. arch. Zita Řehůrková Tel.: 516 775 712 E-mail: rehurkova@blansko.cz ID dat. schránky: ecmb355
	Datum: 03.10.2023

## PROVĚŘENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE US2/1 – OSTROV U MACOCHY

Městský úřad Blansko, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování a regionálního rozvoje, který jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“), příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, pořizuje, na žádost městyse Ostrov u Macochy územní studie a sleduje, jako Pořizovatel a úřad územního plánování, zájmy územního plánování na svěřeném území, obdržel dne 08.09.2023 jedno vyhotovení územní studie nazvané jako „Územní studie US2/1 – Ostrov u Macochy (dále jen „územní studie“).

Na základě zmocnění, daného v ust. §30 stavebního zákona, sděluje úřad územního plánování k dané věci následující:

Dokumentace územní studie byla zpracována architektonickou a projekční kanceláří CAD PROJEKT PLUS, s.r.o., Riegrova 2, 796 01 Prostějov, byla autorizována Ing. arch. Zdeňkem Beranem, ČKA A1 č. 3609, na základě Zadání územní studie, které bylo zpracováno Pořizovatelem v únoru 2023 ve spolupráci s projektantem územní studie. Zadání bylo následně předáno zpracovateli. V Zadání územní studie Pořizovatel územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) stanovil cíle, účel, obsah a rozsah územní studie. Text Zadání územní studie nebyl městysem Ostrov u Macochy ani projektantem v průběhu prací rozporován. Během zpracování bylo celkové řešení s Pořizovatelem konzultováno.

Pořizovatel ÚPD konstatuje, že posuzovanou územní studii **je možno využít jako územně plánovací podklad pro rozhodování v daném území**. Sporné části řešení mohou být konkretizovány v rámci územního řízení.

### Prověření splnění požadavků Zadání:

#### 1) ÚČEL A DŮVOD POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Předmětem posouzení je územní studie zpracované pro část plochy Územního plánu Ostrov u Macochy (dále jen „ÚP“) označenou jako US2 a vymezenou ve výkresu č. 1 „Výkres základního členění území“ vydaného ÚP Ostrov u Macochy. Jedná se o dílčí část územní studie, kterou Pořizovatel označil jako US2/1.

Dokumentace územní studie má být dle řešení ÚP Ostrov u Macochy, 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. Řešené území bylo 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 součástek 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.

## 2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno v grafické části ÚP ve výkrese č. 1 „Výkres základního členění 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 parc.č. 1384/126, 1384/127, 1384/136, 1384/137, 1378/4 a 1378/3 v k.ú. Ostrov u Macochy, které jsou součástí plochy Z8.

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.

## 3. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT, URBANISTICKÁ KONCEPCE A KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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 přepokládá 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, které jsou podrobně popsány v příslušné kapitole územní studie.

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 této ploše podmínky ploch VD platného ÚP. Z řešení nevyplývají požadavky na pořízení změny ÚP.

## 4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

Na ploše výroby VD-1 s předpokládá 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 napojení v další etapě, 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.

#### 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 hydrogeologického 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.

### 5) 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 přepokládá 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.

### 6) 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.

### 7) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

Pro dílčí část studie není etapizace stanovena.

### 8. POŽADAVKY NA GRAFICKOU ČÁST STUDIE

Podle zadání měly být zpracovány dva výkresy: hlavní výkres a koordinační výkres. Po dohodě s pořizovatelem byl zpracován pouze jeden výkres, nazvaný jako „hlavní výkres“. Je zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000 s identifikací jednotlivých pozemků. Obsahuje hranici řešeného území, aktuální parcelaci pozemků, která se nemění. Obsahuje identifikační údaje,

legendu použitých prvků, urbanistickou koncepci (stavební hranice a další výše předepsané prvky), detailnější (přiměřené měřítku) vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních polohových údajů navržených prvků. Navrhuje základní koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury, vymezení zastavitelných a stabilizovaných ploch souvisejících s využitím dílčí části studie. Výkres dále obsahuje vyznačení všech přítomných limitů a omezení, z výkresu je zřejmá řešená a zatím neřešená část územní studie US2.

Bylo dodrženo rámcové členění podkladu stanovené v zadání územní studie, grafická část byla po dohodě upravena. Obsahově textová i grafická část odpovídá požadavkům zadání. Grafická část poskytuje dostatečný podklad pro pochopení všech hlavních územních vazeb. Předložené řešení je akceptovatelné.

#### **Závěr:**

Územní studie, jejíž využití bylo Pořizovatelem ÚPD schváleno, se ukládá dle ust. § 166 stavebního zákona u pořizovatele a poskytuje se tomu, na jehož návrh byla pořízena, v tomto případě městysi Ostrov u Macochy, krajskému úřadu a stavebnímu úřadu. Oznámení míst, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí Pořizovatel ÚPD jednotlivě dotčeným orgánům. Dokumentace územní studie bude rovněž k nahlédnutí na stránkách města Blanska <https://www.blansko.cz/mestsky-urad/odbor-stavebni-urad/uzemni-studie#obsah>

#### **Poučení:**

Toto sdělení není rozhodnutím ani jiným opatřením dle stavebního zákona a nepředjímá výsledky budoucích projednání záměrů umístění staveb v dané lokalitě. Umožňuje pouze přistoupení k projednání záměrů v územním řízení nebo využití zjednodušujících institutů projednání v případě, kdy nebude tento záměr podmíněn rozšířením či úpravou veřejné infrastruktury či budou k dispozici odpovídající podklady.

Ing. arch. Zita Řehůřková

referentka oddělení územního plánování a regionálního rozvoje

#### Obdrží:

Městys Ostrov u Macochy, 679 14 Ostrov u Macochy 80