

Váš dopis zn.:
Ze dne: 10.03.2022
Naše č. j.: MUUH-SŽP/21693/2022/MIV/KOS 0291
Spisová zn.: Spis/ 898/2022
Počet listů/příloh: 2/0
Vyřizuje: Věra Mikulková
Telefon: 572 525 249
E-mail: vera.mikulkova@mesto-uh.cz
Datum: 27.04.2022



GG ARCHICO a.s.

**Zelené náměstí č. p. 1291
686 01 Uherské Hradiště**

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO 2022_0290

Číslo jednací: 21693
Rok: 2022
Název stavby: Územní studie "Na Vyhlídce"
Žadatel: GG Archico, a.s., UH
Investor: WF Group SICAV a.s., Praha 1
Druh řízení: jiný účel

Umístění stavby:

- pozemek: 3004/48
- katastrální území: Mařatice

Označení projektové dokumentace a zpracovatele: US, Ing. arch. Pavel Stojanov, srpen 2021

Stavba obsahuje:

Hlavním cílem řešení předložené studie je prověřit lokalitu "Na Vyhlídce" v Uh. Hradišti - Mařaticích z hlediska využití pro obchodní služby, rezidenční bydlení a bydlení v rodinných domech.

1. Vodoprávní úřad

Městský úřad Uherské Hradiště – odbor stavebního úřadu a životního prostředí jako příslušný vodoprávní úřad podle § 106 odst. 1 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění vydává k předmětnému záměru toto stanovisko:

Z hlediska zájmů chráněných dle vodního zákona nemáme k navržené studii připomínky.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Radka Kaňovská, tel.: 572 525 856, e-mail: radka.kanovska@mesto-uh.cz.

2. Orgán ochrany přírody a krajiny

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody dle § 75 odst. 1 písm. c) a § 77 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon OPK“) vydává vyjádření na základě ust. § 65 zákona OPK:

Z hlediska ochrany přírody a krajiny máme k předmětné studii následující připomínky:

- **Veškeré inženýrské sítě je žádoucí umisťovat hospodárně (tedy do blízkosti budov, do sdružených tras či kolektorů, do různých hloubek pod sebe a pod zpevněné plochy), aby zůstal zachován dostatečný volný prostor pro realizaci kvalitní veřejné zeleně.**

- **Z důvodu vytvoření kvalitních stanovištních podmínek pro veřejnou zeleň žádáme o řešení maximálního zasakování dešťových vod do zelených ploch. Např. spádováním parkovacích ploch a dalších zpevněných ploch do zeleně, vytvářením terénních depresí či rybníčků s otevřenou hladinou, případně realizací řízených závlah ze záchytných nádrží.**

- **Součástí následné projektové dokumentace stavby by měl být kvalitní projekt ozelenění zpracovaný odbornou osobou (zahradní krajinářský architekt). Součástí projektu by měla být kvalitní vysoká zeleň s vtrošenými jehličnany (jsou vyhledáváni např. kalousy ušatými) a extenzivními travinobylinnými (lučnými) porosty.**

- **Stávající lokalita byla útočištěm mimo jiné i chráněných živočichů. Bylo by tedy žádoucí, aby**

rovněž nový areál nabízí životní prostor množství organismů. Doporučujeme tedy v rámci následující dokumentace pracovat s možností nabídky zabudovaných hnízdišť v bytových domech rorýsům, netopýrům či poštolkám.

Odůvodnění

Orgán ochrany přírody přezkoumal předloženou studii a dospěl k závěru, že aby byly zachovány a chráněny veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny je nutno následně řešit výše uvedené skutečnosti.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Helena Havránková, tel.:572525842, e-mail: helena.havrankova@mesto-uh.cz

3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, vydává vyjádření na základě zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

K územní studii lokality "Na Vyhlídce", k. ú. Mařatice, nemá orgán ochrany zemědělského půdního fondu zásadních připomínek.

Při zpracování dokumentace pro umístění záměru je třeba respektovat ust. § 4, § 7 a § 9 odst. 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Oprávněná úřední osoba: Mgr. Helena Droppová, tel.: 572 525 861, e-mail: helena.droppova@mesto-uh.cz

4. Silniční správní úřad

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení dopravního úřadu, sděluje k předložené územní studii následující:

Studie řeší mimo jiné i úpravu stávající křižovatky ulice Sadová a Konečná. Navržený vyvýšený přechod pro chodce na ulici Konečná požadujeme odsunout alespoň 5 m oproti návrhu směrem do ulice Konečná tak, aby vozidla, která budou dávat přednost chodcům na přechodu pro chodce nezasahovala do prostoru křižovatky a neomezovala tak provoz na komunikacích.

Ve studii je nutné počítat s dosatečným prostorem pro umístění komunikací tak, aby pateřní komunikace měly šířku min. 5,50 m a chodník min 1,5 m.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Josef Hanáček, tel. 572 525 570, e-mail: Josef.hanacek@mesto-uh.cz

5. Úřad územního plánování

Dne 11.03.2022 pod č.j. 21693/2022 nám byla doručena žádost o poskytnutí stanoviska k návrhu územní studie "Na Vyhlídce" v k.ú. Mařatice podle účinného Územního plánu Uherské Hradiště.

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče - úřad územního plánování, jako úřad příslušný dle § 6 odst.1) písm. g, zákona 183/2006 Sb., v aktuálním znění (stavebního zákona), Vám sděluje, že město Uherské Hradiště má vydaný územní plán s nabytí účinnosti ke dni 26.12.2020.

Dále sdělujeme, že řešené území v k.ú. Mařatice se podle platného územního plánu nachází:

- 1) v navržených plochách přestavby číslo 52 SO.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (Území městské zástavby navazující na centrální městskou zónu. Převládá zástavba objektů bydlení a občanské vybavenosti s integrací funkcí, objektů pro obchod, školství, správu a řízení, kulturu a shromažďování.)

Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití jsou:

Hlavní využití

- Není stanoveno.

Přípustné využití

- stavby pro bydlení hromadné a individuální,
- stavby pro občanskou vybavenost,
- stavby pro maloobchod,
- veřejná prostranství a dětská hřiště, zeleň,
- dopravní infrastruktura – místní komunikace, parkovací a manipulační plochy,
- technická infrastruktura,
- a další využití obdobného charakteru.

Podmíněně přípustné využití

- hromadné garáže, za podmínky, že svým charakterem, kapacitou a umístěním významně nezhorší
- dopravní podmínky v území, bezpečnost provozu a že umístění takových objektů nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území například, že svou

kapacitou nezvýší významně dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití

- výrobní areály a sklady,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- zahrádkové osady,
- a další využití neslučitelné s využitím přípustným.

2) ve stabilizované ploše PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití jsou:

Hlavní využití

- stavby zpevněných ploch veřejných prostranství a souvisejících zařízení a činností.

Přípustné využití

- občanské vybavení komerční – stánkový prodej,
- prvky drobné architektury, drobný mobiliář,
- zeleň,
- dopravní infrastruktura – místní komunikace, parkovací a manipulační plochy,
- technická infrastruktura,
- a další využití charakteru obdobného hlavnímu využití.

Podmíněně přípustné využití

- parkovací domy v případě umístění na místech stávajících parkovišť,
- dočasné stavby a zařízení pro kulturu, sport, rekreaci a komerci.

Nepřípustné využití

- ploty a oplocení,
- bydlení,
- stavby pro individuální i hromadnou rekreaci,
- výroba a skladování,
- využití neslučitelné s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným.

3) ve stabilizované ploše OS - PLOCHY TĚLOVÝCHOVY A SPORTU (Plochy areálů a zařízení pro sport a rekreaci).

Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití jsou:

Hlavní využití

- stavby pro tělovýchovu, sport a rekreaci.

Přípustné využití

- dopravní infrastruktura – místní komunikace, parkovací a manipulační plochy,
- technická infrastruktura,
- zeleň,
- a další využití charakteru obdobného hlavnímu využití.

Podmíněně přípustné využití

- bydlení – pouze integrované v rámci občanského vybavení (byt správce),
- občanské vybavení komerční, sociální zázemí, veřejné stravování, ubytování jen v nezbytném rozsahu a v přímé souvislosti s hlavní funkcí.

Nepřípustné využití

- bydlení – jiné než podmíněně přípustné,
- stavby pro individuální i hromadnou rekreaci,
- výroba a skladování,
- a další využití neslučitelné s využitím hlavním, přípustným a podmíněně přípustným

k předkládané územní studii sdělujeme, že prověřovaný záměr splňuje jednotlivé regulativy ploch PV, OS i SO.2.

Co se však týká prostorového uspořádání, tak zájmové území spadá do plochy 3-04 s výškou střechy max. 18m a částečně i do území 4-07 kdy výška římsy je max.8m. Zde uvádíme, že vzhledem k tomu, že se navrhuje výškové budovy, které dosahují 6ti podlaží, **může dojít ke kolizi s výškou staveb**, které jsou limitovány územním plánem (18m). Dále sdělujeme, že výkres uváděný pod názvem „Schematické řezy I“ je poměrně zavádějící ne-li založený na nepravdách. Například stávající bytový dům (za ulicí Konečná) je zde uváděný jako VI podlažní (dle skutečnosti má podlaží IV). Dále stávající tenisová hala ve schématu odpovídá cca V podlažní budově, zatímco ve skutečnosti má výšku hřebene cca 10m (dle projektové

dokumentace předané na stavebním úřadu). Podlažnost jednotlivých bytových domů neodpovídá uváděným číslům.

V tomto kontextu apelujeme na zpracovatele, aby znovu a důkladně odůvodnil své navržené řešení, neboť dle územního plánu jsou v bezprostřední blízkosti identifikovány 3 negativní dominanty (IV podlažní budovy významně se uplatňující v dálkových pohledech). Tyto nové uvažované novostavby jsou ještě o 2NP vyšší a proto se uplatní v dálkových pohledech ještě více. Požadujeme tedy v rámci odůvodnění studie provést zákres uvažovaného záměru do fotografie zachycující dálkový pohled od silnice spojující místní části Sady a Vésky.

Dále upozorňujeme, že je nutné sjednotit hranici řešeného území (včetně úpravy křižovatky).

Toto sdělení nenahrazuje závazné stanovisko dle §96b zák.183/2006 Sb. (stavební zákon) ani územně plánovací informaci dle §21 zák.183/2006 Sb.

Oprávněná úřední osoba: Ing. Jaroslav Vávar, tel.:572 525 252, e-mail: jaroslav.vavra@mesto-uh.cz.

Závěr

MěÚ Uherské Hradiště jako příslušný dotčený orgán podle zvláštních správních předpisů vydává k předložené dokumentaci "Územní studie Na Vyhlídce" na pozemku parcelní číslo 3001/48 v katastrálním území Mařatice u Uherského Hradiště, na základě ustanovení § 4 odst. 7 zákona 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon), **souhlasné závazné koordinované stanovisko.**

Poučení

Podle ustanovení § 149 správního řádu není závazné stanovisko samostatným rozhodnutím ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat. Obsah závazného stanoviska lze napadnout až odvoláním proti rozhodnutí správního orgánu. Pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu je závazné stanovisko závazným podkladem.

Vyjádření není rozhodnutím ve smyslu správního řádu a nelze se proti němu odvolat. Pro jeho případné změny nebo zrušení platí ustanovení § 154 – 158 správního řádu.

Ing. Rostislav Novosad

vedoucí odboru stavebního úřadu
a životního prostředí

Doručeno:

GG Archico, a.s., UH, DZ