

Váš dopis zn.:  
Ze dne: 09.12.2022  
Naše č. j.: MUUH-SŽP/105524/2022/MiV/KOS 1309  
Spisová zn.: Spis/ 898/2022  
Počet listů/příloh: 3/0  
Vyřizuje: Věra Mikulková  
Telefon: 572 525 249  
E-mail: vera.mikulkova@mesto-uh.cz  
Datum: 26.01.2023



**GG ARCHICO a.s.**  
**Zelené náměstí č. p. 1291**  
**686 01 Uherské Hradiště**

## KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO 2022\_1309

Číslo jednací: 105524  
Rok: 2022  
Název stavby: Rekonverze areálu bývalého Pivovaru Jarošov  
Žadatel: GG Archico, a.s., UH  
Investor: EL- ENG spol. s r.o., Holešov  
Druh řízení: jiný účel

Umístění stavby:  
- pozemek: 733/1  
- katastrální území: Jarošov u Uh. Hradiště  
Označení projektové dokumentace a zpracovatele: ÚS, GG Archico, 11/2022

### Stavba obsahuje

Územní studie "Pivovar Jarošov"

Hlavním cílem je navrhnout urbanistické uspořádání lokality bývalého pivovaru v Jarošově. V rámci studie je navržen systém místních komunikací, napojení na stávající komunikační síť, koncepce základní technické infrastruktury, veřejných prostranství a definování stavebních pozemků. Ve studii je dále definovaná podrobnější prostorová regulace výstavby. Je navržen nový vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace s RN a vyústěním do vodního toku Morava. Dle doložené inženýrsko-geologické studie je lokalita nevhodná pro vsakování ve velkých objemech vody. V PD je uvedeno, že byl záměr projednán s Povodím Moravy, s.p. a společností Slovácké vodárny a kanalizace.

Střechy objektů jsou navrženy jako „zelené“, komunikace asfaltová a parkoviště z dlažby s rozšířenými spárami a chodníky z dlažby se zapískovanými spárami.

Hladina spodní vody se nachází v hloubce cca 7 m.

### 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 k výše uvedenému záměru vydává toto stanovisko:

**Z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem nemáme k předmětnému záměru připomínky.**

Vodovod, splašková kanalizace a dešťová kanalizace jsou vodní díla dle § 55 vodního zákona. Lokalita pro výstavbu částečně zasahuje do stanoveného záplavového území vodního toku Morava a Březnice.

K dalšímu stupni řízení požadujeme předložit stanovisko Povodí Moravy, s.p. a vyjádření společnosti Slovácké vodárny a kanalizace, a.s. V souladu s § 5 vodního zákona požadujeme do dokumentace doplnit alespoň částečné využití zadržovaných dešťových vod.

---

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 vydává jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody dle § 75 odst. 1 Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a

životního prostředí vydává jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody dle § 75 odst. c a § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon OPK, vyjádření na základě ust. § 65 OPK:

- Z hlediska ochrany přírody a krajinného rázu předmětného území je nutno plochy pro veřejnou zeleň vymezit v dostatečných a ucelených plochách, aby zde dřeviny měly dlouhodobou perspektivu růstu. Tím umožnit růst i vysoké zeleně (stromy vyrůstající 20 m či výše). Například proluky v parkovacích stáních jsou zbytkové plochy s extrémními stanovištními podmínkami, umožňují existenci pouze nízkých dřevin. Do vnitrobloku na střechy je možno umístit pouze květináče vyžadující intenzivní péči, tedy zeleň bez významnější funkce. Inženýrské sítě neumísťovat do ploch pro zeleň. Žádáme, aby projekt řešil využití dešťových vod pro závlahu zelených ploch (zejména dřevin). Projekt ozelenění by měla vypracovat odborná firma - krajinný (zahradní) architekt.

- Aby bylo možné posoudit architektonické (zejména výškové) řešení navržené zástavby je nutno provést vizualizaci zástavby jako celku v reálném území (krajinně). Předložené pohledy samostatných bloků zástavby jsou v tomto směru nedostatečné.

- Při následném projektování jednotlivých budov nutno brát v úvahu ochranu ptactva před nárazy do prosklených ploch. Tedy eliminovat množství a velikost prosklených ploch, skleněné plochy navrhovat s nízkým indexem odrazu.

- Na vysokých budovách doporučujeme zabudovat rořísy (případně netopýří) budky. Aby byla podpořena populace těchto druhů živočichů vyskytujících se v Jarošově na sídlišti.

#### Odůvodnění

- Kvalitní veřejná zeleň je nezbytnou součástí každé zástavby a je potřebné věnovat jí náležitou pozornost už v přípravné fázi projektové dokumentace. Zeleň zajišťuje kvalitu bydlení (snižuje prašnost, zvrhčuje vzduch, mírní teplotní extrémy, má vliv na cirkulaci vzduchu a provzdušňování zástavby....)

- Při posuzování předmětné stavby orgán ochrany přírody (OOP), v souladu s §12 odst. 4 zákona OPK zkoumal, zdali jsou v územním plánu dostatečně zapracovány podmínky ochrany krajinného rázu předmětného území a zdali územní studie těmto podmínkám vyhovuje. V té souvislosti upozorňuje na nutnost řešit výše uvedené skutečnosti.

- Dle § 5 odst. 1 a 3 zákona OPK jsou chráněny všechny druhy živočichů a právnické i fyzické osoby jsou povinny postupovat při svých činnostech tak, aby nedocházelo k nadměrnému úhynu a zraňování živočichů, kterému lze zabránit technicky i ekonomicky dostupnými prostředky. V tomto případě se jedná o problematiku ptactva a skleněných ploch. Problémem v tomto případě bývá skutečnost, že čirá skla jsou pro ptactvo neviditelná a tito se skrz ně snaží proletět. Druhým problémem pak bývá zrcadlení ploch, kdy tyto za určitých světelných podmínek (i tónovaná skla) odráží okolní prostředí včetně zeleně a ptactvo se opět snaží letět na zrcadlící objekt. V obou případech dochází k nárazu jedinců plnou rychlostí do skla. Část jedinců umírá na místě se zlomeným vazem, část jedinců umírá následně na následky vážných zranění.

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

### 3. Ochrana zemědělského půdního fondu

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 odst. 1 písm. a) a ust. § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko:

**Realizací záměru nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.**

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

### 4. Silniční správní úřad

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení dopravního úřadu, jakožto obecní úřad obce s rozšířenou působností, uplatňující stanovisko k územním plánům a regulačním plánům a závazné stanovisko v územním řízení z hlediska řešení místních a účelových komunikací podle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění, vydává k předložené studii následující vyjádření:

**K předložené studii nemáme připomínek. Studie řeší návrh nového uspořádání lokality v bývalém areálu pivovaru v Jarošově. Lokalita bude přístupná novou páteří komunikací, která je napojena na stávající silniční síť silnice II/497 a místní komunikací v ulici Nová cesta. Dále je řešena obslužná komunikace umožňující alternativní průjezd územím. Dopravní napojení na stávající komunikace bylo posouzeno, jsou navrženy případné úpravy v místech napojení. V dalších stupních je nutné**

**respektovat dostatečné návrhové parametry pro komunikace, parkovací místa, dodržet rozhledové trojúhelníky v místech napojení na komunikace apod.**

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

## **5. Úřad územního plánování**

### **Vyjádření k návrhu Územní studie "Rekonverze areálu bývalého Pivovaru Jarošov" v k.ú. Jarošov u Uherského Hradiště 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. Jarošov u Uherského Hradiště se podle účinného územního plánu nachází:

- 1) v navržených plochách přestavby číslo 9 a 10 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 a navržené ploše číslo 97 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 SO.3 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ (Území městských subcenter s převládajícím bydlením tvořeným venkovskou SO.3 nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a původních zemědělských usedlostí),**

pro které platí následující podmínky využití:

Hlavní využití plochy

- Není stanoveno.

Přípustné využitím plochy

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

Podmíněně přípustné využití

- bydlení hromadné – pouze pokud svým charakterem odpovídá měřítku bydlení individuálního,
- stavby občanského vybavení a podnikatelských aktivit – pouze pokud svým charakterem odpovídají měřítku bydlení individuálního a nesnižují kvalitu prostředí pro bydlení,
- stavby pro rekreaci a individuální rekreaci, pokud svým charakterem odpovídají měřítku staveb bydlení individuálního
- doplňkové stavby pro zemědělskou výrobu a chov hospodářského zvířectva, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemků a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží),

Nepřípustné využití

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

Co se týká prostorového uspořádání, tak zájmové území spadá do plochy 6-01 s výškou střechy max. 25m a částečně i do území 4-06 kdy výška římsy je max.8m.

Dále uvádíme, že v územním plánu je uvedena potřeba zpracování územní studie ÚS – 17 Jarošovský pivovar, jako podmínka, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tento požadavek by byl ukončením pořízení a zaevidováním do EÚPČ splněn. **Je však nutné zpracovat územní studii pro celé řešené území.**

Co se týká posouzení souladu s územním plánem, tak sdělujeme, že předmětný záměr je v rozporu s vymezenými plochami s rozdílným způsobem využití (SO.2, PV, SO.3). Záměr představuje výstavbu bytových domů s obchodním parterem. Součástí studie je též prověření vedení dopravní a technické infrastruktury. Výškové stavby, jsou v převážné části situované na ploše SO.2, s tím, že částečně zasahují i do plochy SO.3. Zde uvádíme, že dle předložené ÚS se jedná o záměr, který je na hraně či spíše za hranou výkladu „bydlení hromadné – pouze pokud svým charakterem odpovídá měřítku bydlení individuálního“. *Pokud by se mělo jednat o měřítko bydlení individuální tak se musí jednat o stavbu maximální velikosti 2NP a podkroví či 2NP a ustupující podlaží.* V tomto případě se jedná o stavbu zasahující do plochy SO.3 velikosti 4NP. I přesto, že se záměr posuzuje v měřítku 1:5000, je zřejmé, že 4NP zasahují do plochy SO.3 kde tato podlažnost přípustná není. **Proto požadujeme upravit studii tak, aby do plochy SO.3 zasahoval rozsah pouze s maximální podlažností 2NP+podkroví či 2NP+ustupující podlaží. Jiná možnost je změna územně plánovací dokumentace (územního plánu) a to tak aby řešený rozsah byl celý v ploše SO.2 nikoli v SO.3.**

Dále uvádíme, že záměr se nachází v ploše výškové regulace odpovídající lokalitě 6-01 a 4-06. Plocha 6-01 je omezena výškou 25m k římsce, zatímco územní studie předpokládá výšku cca 26,5m. Jelikož však územní plán umožňuje parametr 25m za určitých podmínek navýšit o 15% lze výškové řešení v ploše 6-01 akceptovat. Plocha 4-06 má stanovenou maximální výšku 8m k římsce, přičemž ÚS přepokládá výšku 19,8m – 7,4m, což je 12,4m. Tato výšková hladina není v souladu s územním plánem a to ani v případě akceptování 15% navýšení. Nicméně územní plán umožňuje řešení, kdy „*Na stycích oblastí s rozdílnou výškovou regulací lze výjimečně použít výškovou regulaci sousedících oblastí za předpokladu, že výška stavby bude v rozmezí maximálních výšek sousedících oblastí a že použitím takové regulace nedojde k výraznému narušení rázu dotčeného urbanistického celku, kde se taková stavba povoluje, tedy vzhledu ulice, náměstí, k zastínění průhledu, ke kolizi s pozitivní dominantou apod.*“ Jelikož se jedná o styk dvou

oblastí, a jedná se o záměr, díky kterému nedojde k výraznému narušení rázu dotčeného urbanistického celku lze usoudit, že v této části není s ÚP v rozporu.

Územní studie se zabývá i parkováním v klidu s tím, že zohledňuje stupeň automobilizace 1 : 2. stejně jako: „V nově navržených plochách je bytová výstavba (ne rodinné domy) podmíněna realizací minimálně jednoho podlaží pro parkovací/odstavná stání v rámci bytového domu, přičemž pro parkování musí být využita větší část tohoto podlaží.“ Oba tyto požadavky ÚS akceptuje a zapracovává.

Dle územního plánu se jedná současně o přestavbové území, z čehož však nevyplývají další požadavky.

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

### Závěr

MěÚ Uherské Hradiště jako příslušný dotčený orgán podle zvláštních správních předpisů vydává k předložené projektové dokumentaci stavby "Rekonverze areálu bývalého Pivovaru Jarošov " na pozemku pozemková parcela č. 733/1 v katastrálním území Jarošov 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

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**UHERSKÉ HRADIŠTĚ**  
odbor stavebního úřadu  
a životního prostředí  
-5-

### Doručeno:

GG Archico, a.s., UH, DZ