

REGULAČNÍ PLÁN UHERSKÉ HRADIŠTĚ

lokalita „RP2 Soví hora“

Č Á S T B – O D Ů V O D N Ě N Í



Příloha č. 3

DOKUMENTACE KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ

Obsah:

A. Vyhodnocení souladu regulačního plánu s §68 odst. 5 stavebního zákona.....	3
A/1 – Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentace.....	3
A/2 – Vyhodnocení s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	11
A/3 – Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	13
A/4 – Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	14
B. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	16
C. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.....	26
D. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem.....	26
E. Údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsazených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§69 odst. 3 stavebního zákona).....	27
F. Zdůvodnění navržené koncepce řešení.....	31
G. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	33
G/1 – Širší vztahy důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.....	33
G/2 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	35
H. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.....	36

B/II - GRAFICKÁ ČÁST:

B/II.1	Výkres širších vztahů	1:5 000
B/II.2	Koordináční výkres	1:1 000
B/II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:1 000

Seznam použitých zkratek:

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky	RP	regulační plán
BPEJ	bonitované půdně ekologická jednotka	Standard	Jednotný standard územně plánovací dokumentace
ČGS	Česká geologická služba	UAP ZK	Územně analytické podklady Zlínského kraje
ČSÚ	Český statistický úřad	ÚP	územní plán
MO ČR	Ministerstvo obrany České republiky	ÚSES	územní systém ekologické stability
MŽP	Ministerstvo životního prostředí	VDJ	vodojem
NPÚ	Národní památkový ústav	VKP	významný krajinný prvek
ORP	obec s rozšířenou působností	VPO	veřejně prospěšné opatření
PRVK ZK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje	VPS	veřejně prospěšná stavba
PRZV	plochy s rozdílným způsobem využití	ZCHÚ	zvláště chráněné území
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa	ZPF	zemědělský půdní fond
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 6 (Úplné znění závazné od 1.9.2023)		

„Uherské Hradiště je odedávna přirozeným středem Slovácka, regionu proslulého svébytným folklórem, cimbálovou muzikou, kvalitním vínem, bohatě zdobenými kraji a řadou zachovaných lidových tradic.“

(zdroj: wikipedia)

A. Vyhodnocení souladu regulačního plánu s §68 odst. 5 stavebního zákona**A/1 – Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentace**

Regulační plán **RP2 Soví hora** vymezuje (viz výkres A/II.1 Hlavní výkres):

- zastavěné území v souladu s koncepcí ÚP Uherské Hradiště
- stabilizované plochy rekreace jiné (**RX**), veřejného prostranství všeobecného (**PU**), vodních ploch a vodních toků (**WT**), zeleně - zahrad a sadů (**ZZ**)
- zastavitelné plochy rekreace jiné (**RX**) **Z.1 až Z.7**, zeleně – zahrad a sadů (**ZZ**) **Z.8, Z.9**, zeleně sídelní ostatní (**ZS**) **Z.10, Z.11**

a stanovuje podmínky prostorového uspořádání pro (odůvodnění viz kap. B, podkap. A/I.2):

- umístění zástavby (uliční čára, stavební čára, orientace střešního hřebene vůči ose komunikace, výškové umístění vůči terénu)
- objemové řešení zástavby (zastavěnost, tvar půdorysu, podlažnost, výšková hladina)
- architektonicko-urbanistický detail – tvarosloví (členění fasády, umístění vstupu, komína, typ osvětlovacích otvorů)
- materiálové a barevné řešení

A/1.1 Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z PÚR ČR

(1) Vláda České republiky schválila dne 20. července 2009 „Politiku územního rozvoje České republiky 2008“ usnesením 929/2009. Vláda ČR dne 19. července 2023 schválila usnesením vlády č. 542 Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky. Dnem 01.09.2023 je Politika územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 01.09.2023 (dále jen „PÚR ČR“), závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, v souladu s § 31 odst. 4 stavebního zákona. Platný územní plán byl vyhodnocen z hlediska požadavků plynoucích z PÚR ČR.

(2) Pro území obce Uherské Hradiště vyplývají z PÚR ČR ve znění závazném od 01.09.2023 požadavky na vymezení koridorů a ploch technické infrastruktury. Jedná se o:

- **koridor SD11 pro dálnici D55 - úsek Otrokovice–Napajedla–Uherské Hradiště–Hodonín–D2**

Vyhodnocení:

Koridor dopravní infrastruktury pro dálnici D55 se územím řešeného RP netýká.

(3) Obec Uherské Hradiště je součástí rozvojové osy OS11 Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR/Rakousko. Jedná se o území, které je prostorově ovlivněné dálnicí D55, železniční tratí Lipník nad Bečvou – Přerov - Břeclav a spolupůsobením center Přerov, Uherské Hradiště, Veselí n. Moravou, Hodonín a Břeclav.

Vyhodnocení:

Území řešené RP se nachází na okraji zastavěného území mimo zájmy tranzitní dopravy a požadavky plynoucí z polohy obce v rozvojové ose tak nemají na řešení RP dopad.

(4) Obec Uherské Hradiště je součástí specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem. Problém zadržování vody v krajině byl zohledněn organizací ploch nezastavěného území v platném ÚP. V případě řešení RP je problematika řešena vymezením PRZV a stanovenou hustotou zástavby (zastavěností). Z celkové velikosti lokality 7,72 ha je pro výstavbu určeno 2 ha, z čehož max. zastavěnost bude 0,58 ha (max. 8 % z celkové rozlohy území). Navrženou koncepcí zůstane 92 % území nezastavěno, přičemž 4,94 ha je vymezeno v plochách sídelní zeleně a zeleně zahrad.

(5) Pro území řešené RP vyplývají z PÚR ČR požadavky na respektování a upřesnění republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje. Jednotlivé priority územního plánování byly naplněny následujícím způsobem:

- **(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.**

Vyhodnocení: Území Mařatických sklepů je dokladem vztahu člověka a hospodářsky využívané části krajiny. Řešená lokalita je zbytkovým územím traťových plužin, na kterých se pěstovala vinná réva za účelem jejího dalšího zpracování. Součástí území byla zástavba hospodářských staveb pro zpracování a skladování vinné révy – viz obr. č. 1. Řešené území je situované na svazích Rovniny s úklonem k západu s vizuálním projevem v obrazu sídla (veduta města Uherské Hradiště). Východní horizont s přilehlými svahy je tak pohledově exponovaný a je významným poznávacím znakem kulturní krajiny Moravského Slovácka, subregionu Dolňácko. Výjimečnost řešeného území spočívá jednak v jeho funkčním využití tak v urbanistické struktuře a charakteru vlastních staveb. Navrhované řešení respektuje charakter území a hlavní znaky zástavby a s ohledem na citlivost k odchylkám jsou stanoveny podmínky plošného a prostorového uspořádání, které umožňují řízení rozvoj.



obr. č. 1 – II. vojenské mapování, pol. 19. stol., výřez - místní část Mařatic (zdroj: www.cuzk.cz) [1]

- čitelný je charakter traťových plužin, umístění zástavby podél přístupové komunikace do hloubky zelené zahrad, hospodářské využívání krajiny pro pěstování vinné révy

- **(14a)** Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení: Zájmové území má z hlediska svého využití převážně hospodářský charakter. Převážná část je tvořena ZPF (93 %), který je z hlediska kvality vysokobonitní. V lokalitě pramení bezejmenný vodní tok a nachází se zde malá vodní plocha. Ekologická funkce krajiny spočívá v existenci těchto VKP, které jsou RP stabilizovány. RP podporuje ekologickou stabilitu krajiny vymezením ploch zeleně zahrad a podmínkami využití funkčních ploch. Zábory ZPF jsou redukovány stanovenou zastavitelností – viz kap. G/1.

- **(15)** Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Vyhodnocení: Zájmové území je určené pro aktivní odpočinek (práce na zahradě, v sadě, vinohradě). RP stanovuje požadavek na zachování fyzické propustnosti území a vylučuje oplocování, což se spolu s navrženou hustotou zástavby nepřímo podílí na vytváření sociálních kontaktů.

- **(16)** Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Vyhodnocení: Uherské Hradiště je součástí rozvojové osy OS11 uvedených v PÚR ČR. Zájmové území je situované mimo republikové a krajské koridory dopravy či technické infrastruktury. Řešení RP navazuje na ÚP Uherské Hradiště, vychází ze stanovené urbanistické koncepce a zohledňuje pokyny na řešení regulačního plánu. RP navržené plošné a prostorové uspořádání umožňuje využití území pro výstavbu s tím, že nastavené podmínky usilují o jednotný charakter zástavby, který je založen na podobnosti prvků – viz kap. B, podkap. A/I.2. Veřejným zájmem je tedy urbanisticko-architektonický charakter území. Vymezením plochy Z.1 až Z.11 nedochází ke zhoršení podmínek v území, negativnímu ovlivnění přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

- **(16a)** Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vyhodnocení: Návrh RP volně vychází z dostupných podkladů [1,2-8] a zohledňuje kulturně-historické souvislosti regionu Uherské Hradiště. Území Mařatic bylo bohaté na plochy vinogradů, které byly situované na přilehlých svazích. Nedílnou součástí účelově využívaného území pro pěstování vinné révy byly drobné stavby vinařských sklepů umístěné na úbočí svahů podél přístupových cest. RP umožňuje koordinovaný rozvoj území za účelem hospodářského využití části krajiny v návaznosti na kulturní tradici pěstování vinné révy – viz odůvodnění kap. B.

- **(17)** Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Vyhodnocení: Priorita nemá dopad na řešení RP. Vymezené plochy rekreace jiné (RX) jsou v souladu s ÚP Uherské Hradiště primárně určené pro pěstitelství, ovocnářství a vinohradnictví.

- **(18)** Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Vyhodnocení: Koncepce územního rozvoje je stanovena ÚP Uherské Hradiště. Návrh RP zohledňuje v širších souvislostech kulturní, civilizační a přírodní hodnoty, za které je považována tradice pěstování vinné révy a její zpracování. S využitím území přímo souvisí druh a způsob zástavby vč. charakteristických znaků staveb. RP zohledňuje autentičnost území (genius loci) a stanovuje podmínky využití za účelem ochrany a rozvoje hodnot přítomných v území.

- **(19)** Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení: Plochy brownfields nejsou v území řešeném RP přítomné. Navržené řešení respektuje požadavek zadavatele na využívání území a řešení veřejné infrastruktury.

- **(20)** Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vyhodnocení:

Město Uherské Hradiště se nachází geomorfologicky na vnějším okraji Západních Karpat; v části řeky Moravy náleží do Vídeňské pánve. Místní část Mařatic je součástí Prácheňské pahorkatiny. Vizuálním znakem je otevřená krajinná scéna, s mírně vlnitým reliéfem, s převažující horizontálou a dálkovými výhledy do krajiny. Navrhované řešení, kterým je umístění staveb v plochách **Z.1 až Z.9**, zohledňuje vliv na krajinný ráz s tím závěrem, že je navrhovanou hustotou zástavby a jejím charakterem nebudou určující znaky výrazně ovlivněny – viz kap. B; podkap. A/I.4.

V řešeném území není evidován žádný dobývací prostor či chráněné ložiskové území [9]. Nezastavěná část zájmového území má převážně hospodářský charakter s druhem pozemku travní porost, zahrada, orná půda. Z hlediska přírodních hodnot dojde k zásahu do ZPF, který je ve vztahu k navržené velikosti staveb přípustný. Zábor vysokobonitního půdního fondu je marginální, z celkového rozsahu území 7,72 ha k záboru ZPF dochází v rozsahu 0,58 ha – viz kap. G. RP jsou vytvořeny podmínky v území pro existenci krajinných prvků přírodního charakteru (zeleň zahrad, sadů, vinice) a to v poměru 9 : 1 (nezastavěná část : zastavěná část).

- **(20a)** Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohle-

dem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení: Základní podmínky pro migrační průchodnost jsou zajištěny v platném ÚP Uherské Hradiště převážně vymezením prvků ÚSES, řešením krajiny a stanovením podmínek funkčního využití pro plochy s rozdílným způsobem využití. RP jsou stanoveny podmínky pro zachování biologické (funkční uspořádání, podmínky využití) a vizuální průchodnosti (hustota zástavby, charakter staveb).

• **(21)** Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: Lokalita Mařatice tvoří nárazníkové pásmo mezi zastavěným a nezastavěným územím. Vizuálním znakem jsou travní porosty, sady a vinice. Území je součástí pěších tras s vyhledávaným cílem docházky Rochus. Jižně od zájmového území prochází cyklostezka č. 5049 (Uh. Hradiště – Mistřice – Hradčovice - Uh. Brod – Bojkovice – Šumice – Nezdenice – Pitín). Co se týká vymezení veřejně přístupných ploch zeleně, nejsou RP navrhovány žádné záměry. Prostupnost krajiny byla v rovině územně plánovací dokumentace řešena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (zejména plochy veřejných prostranství všeobecných PU).

• **(22)** Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení: Požadavek je zohledněn návrhem řešení. Cílem krátkodobé rekreace denní povahy je PP Rochus. Dopravní vazby vč. možného rozšíření procházkových okruhů v území jsou zobrazeny ve výkresu B/II.1 Širší vztahy. V území řešeném RP je prostupnost pro dopravu stabilizována.

• **(23)** Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřehodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: Republikové a krajské záměry na koridory dopravní a tech. infrastruktury se řešeného území netýkají. Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna sítí místních a účelových komunikací. Z hlediska dostupnosti a prostupnosti území pro dopravu nejsou navrhovány žádné opatření.

• **(24)** Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

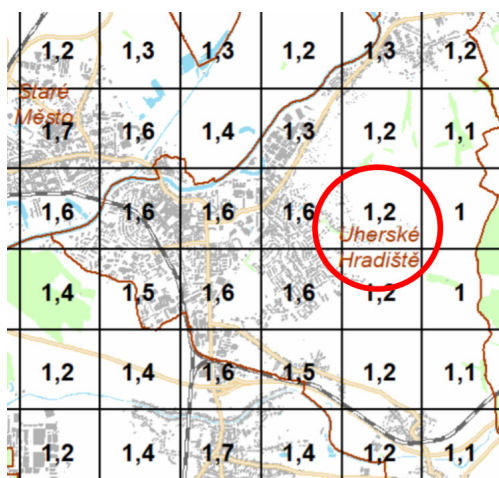
Vyhodnocení: Viz priorita č. 23.

• **(24a)** Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: Na kvalitě ovzduší se nejvýznamněji podílí výroba, tepelné zdroje pro vytápění staveb a doprava. Z hlediska sledovaných škodlivin se jedná především o benzo(a)pyren, který vzniká nedokonalým spalováním organických látek (spalování dřeva, uhlí, výfukové plyny – limit v zevním ovzduší 1ng/m³) a suspendované částice polévatého prachu PM₁₀ (limit 50 µg/m³, 24 hod průměr; limit 40 µg/m³, roční průměr) a NO₂ (limit 40 µg/m³, roční průměr). Dle prostorové interpretace dat ČHMÚ roční průměr PM₁₀ za sledované období 2016-2020 nepřesáhl v místní části Mařatice hodnotu 23 µg/m³ a NO₂ nepřesáhl hodnotu 9,7 µg/m³, což odpovídá emisním limitům. Roční průměr benzo(a)pyrenu dosahoval hodnoty 1,2 ng/m³ [11].

Vzhledem k přijaté koncepci nejsou navrhovány žádné konkrétní opatření. V řešeném území se nenachází žádný plošný spalovací zdroj – RP jsou vyloučeny zdroje pro vytápění nad 50 kW. Doprava v řešeném území je nárazová s nízkou intenzitou a nepředstavuje žádné riziko z hlediska produkce emisí.

RP vymezené plochy Z.1 až Z.7 nejsou primárně určeny pro stavby, které není nutné vytápět. Stanovené podmínky ovšem tuto možnost nevylučují; v případě vytápění budou jednat. stavby zásobovány teplem individuálně – zdroj vytápění bude upřesněn v dalším stupni projektové přípravy, přičemž max. výkon je omezen na 50 kW.



obr. č. 2 – roční průměr benzo(a)pyren (ng/m³)
zdroj: CHMI [11]

- **(25)** Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodních blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: Bezejmenný vodní tok protékající řešeným územím nemá stanovené záplavové území [10]. Využití ploch pro výstavbu podél vodního toku je omezeno na šířku manipulačního pásma 6 m – požadavek je zapracován do podmínek využití. Zadržování vody v území za účelem boje proti změnám klimatu, erozi je řešeno na úrovni vymezení funkčních ploch a stanovenými podmínkami pro zastavitelnost území, která bude max. 8 % rozlohy území, tj. 92 % bude součástí zeleně zahrad, sadů či vinic.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Vyhodnocení: viz výše.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: Požadavek na likvidaci srážkových vod vsakem, retencí, zpětné využití či kombinaci je zohledněn v případě ploch organizací PRZV a podmínkami pro jejich využití.

- **(26)** Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení: Viz priorita č. 25. Vodní tok přítomný v řešeném území nemá stanovené záplavové území.

- **(27)** Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: Záměry plynoucí ZÚR ZK se řešeného území netýkají. Technická infrastruktura v souladu s podmínkami zadavatele bude řešena individuálně. Napojení na síť tech. infrastruktury je zajištěno podmínkami PRZV. Síť tech. infrastruktury budou přednostně umísťované v plochách veřejného prostranství.

- **(28)** Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení: Viz. priorita č. 27.

- **(29)** Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Vyhodnocení: Viz priorita č. 22-24, 27, 28. Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna stávající účelovou komunikací, která je stabilizována v ploše. Prostupnosti pro pěší je přípustná činnost v plochách PRZV tak, jak je stanoveno v ÚP Uherské Hradiště.

- **(30)** Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod bylo posouzeno vzhledem ke koncepci PRVK ZK. Z hlediska možnosti zásobování pitnou vodou je tlak ve vodovodní síti na úrovni potenciální nejvýše umístěné zástavby v lokalitě nedostatečný – viz kap. D, podkap. I.A.d. Zásobování pitnou vodou (rozšíření sítě tech. infrastruktury) je přípustná činnost v PRZV. V souladu s požadavky zadavatele bude případné zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod, zásobování el. energií řešeno individuálně. Likvidace dešťových vod bude řešena vsakem na pozemcích jednotliv. staveb.

- **(31)** Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Vyhodnocení: Priorita nemá dopad na navrhované řešení. Primární funkcí je malozemědělství v soukromé držbě vlastníků jednotliv. pozemků. Umisťování tech. zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů na viditelných částech staveb či volně na terénu se v zájmovém území nepřipouští a to s ohledem na ochranu hodnot – viz odůvodnění kap. E, F.

(6) Regulační plán je v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje ve znění závazném od 01.09.2023.

A/1.2 Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace

Územní plán Uherské Hradiště byl vydán Zastupitelstvem města Uherské Hradiště a nabyl účinnosti dne 26. 12. 2020. Územní plán Uherské Hradiště ukládá vydání regulačního plánu RP2 (lokalita Soví hora) jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. Vyhodnoceny byly požadavky, pokyny vyplývající z ÚP Uherské Hradiště mající dopad na území řešené RP.

Pozn.: Číslování / označení kapitol odpovídá textové části výroku platného ÚP Uherské Hradiště.

I.A.a Soulad s vymezením zastavěného území

- Výrok: „Zastavěné území je vymezeno k 30.5.2020.“

Vyhodnocení: V rámci řešení RP bylo přihlédnuto k vymezení zastavěného území a právnímu stavu evidovanému v KN s tím, že v řešeném území byly vymezeny plochy stabilizované a návrhové. Zastavěné území bylo vymezeno Územním plánem Uherské Hradiště a je převzato.

I.A.b Soulad se základní koncepcí rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- Výrok: „Pro novou zástavbu podporovat rozvoj adekvátní dopravní a technické infrastruktury, a to včetně šířek uličních profilů jako nositele obrazu města.“

Vyhodnocení: V lokalitě RP2 je šířka stávající účelové komunikace 3,5 m a je dostatečná z hlediska dopravní obsluhy, navrženého funkčního využití a cílů dopravy.

- Výrok: „Zajišťovat dostatečné zastoupení veřejné zeleně v urbanizovaných částech města, včetně uličních prostorů.“

Vyhodnocení: Lokalita je okrajovou částí města. Její charakter odpovídá zahrádkářské kolonii. Veřejně přístupnou plochu v lokalitě nelze považovat za uliční prostor ve smyslu definice pojmu „ulice“, neboť nemá charakter ulice.

• Výrok: „*Klást důraz na zachování stávající struktury a charakteru zástavby.*“

Vyhodnocení: Charakter území je popsán v textové části výroku. Na základě podobností (struktura a charakter zástavby) je řešené území zónované. S ohledem na vzájemné odlišnosti jsou pro každou zónu stanoveny prostorové podmínky.

• Výrok: „*V maximální možné míře ctít uliční čáry v již definovaných uličních prostorech a blocích.*“

Vyhodnocení: Viz výše. Regulační plán definuje pro každou urbanistickou zónu (blok) požadavky na uliční a stavební čáru.

I.A.d Soulad s koncepcí veřejné infrastruktury

• Výrok: „*V plochách PZ je možno realizovat zpevněné plochy včetně parkovacích stání za předpokladu zachování minimálně 50 % nezpevněných ploch.*“

Vyhodnocení: Plochy PZ (veřejné prostranství s převahou zeleně) jsou v souladu se Standardem nahrazeny v RP jako funkční plochy PU (veřejná prostranství všeobecná). V lokalitě RP2 je veřejné prostranství stabilizované bez dalších požadavků.

• Výrok: „*Sítě technické infrastruktury přednostně vést v plochách veřejně přístupných – přednostně v neoplocených plochách podél komunikací, v trasách vymezených v grafické části dokumentace ÚP.*“

Vyhodnocení: V souladu s požadavky zadavatele nejsou RP navrhovány žádné sítě tech. infrastruktury. V plochách PU je tato činnost přípustná funkce.

• Výrok: „*Je navrženo napojení plochy RX40 na vodovodní řad přes ATS.*“

Vyhodnocení: Řešené území se nachází ve IV. tlakovém pásmu a je zásobováno z VDJ Mařatice východ II. Min. výška hladiny je 263,5 m n.m.

Lokalita RP2 je situovaná ve výškové úrovni 233-267 m n.m. (nejvýše položená zástavba 267 m n.m.)

Hydrodynamický tlak na úrovni nejvýše umístěné zástavby při min. hladině 263,5 m n.m. je $263,5 - 267 = - 3,5$ m => nedostatečné tlakové poměry.

V případě rozšíření vodovodní sítě na nejvyšší úroveň zástavby je nutno řešit posílení tlaku ve vodovodní síti realizací tlakovou stanicí. V souladu s pokyny zadavatele RP nevymezuje žádné plochy / stavby pro vodohospodářství.

• Výrok: „*Územní plán navrhuje zásobování plochy mimo dosah vodovodních řadů individuálně.*“

Vyhodnocení: viz výše. Zásobování pitnou vodou v lokalitě RP2 bude řešeno individuálně (např. studna individuálního zásobování aj.). Rozšíření sítě tech. infrastruktury je přípustná činnost v PRZV, zejména v plochách rekreace jiné (RX), veřejných prostranství všeobecných (PU).

• Výrok: „*V k. ú. Mařatice je nutno dešťové vody likvidovat na pozemcích, případně odvádět do jiného recipientu.*“

Vyhodnocení: viz výše. Likvidace dešťových vod v lokalitě RP2 bude řešena individuálně.

• Výrok: „*Vedení VN a NN je přípustné v plochách s rozdílným způsobem využití jako nezbytná technická infrastruktura.*“

Vyhodnocení: Zásobování el. energií v lokalitě RP2 bude na základě požadavku zadavatele řešeno individuálně. Tech. infrastruktura je přípustná funkce v PRZV, zejména v plochách rekreace jiné (RX), veřejných prostranství všeobecných (PU).

I.A.e Soulad s koncepcí uspořádání krajiny

• Výrok: „*Koncepce uspořádání krajiny je vyjádřena vymezenými plochami s rozdílným způsobem využití. V krajině jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití:*

Zemědělské specifické plochy - Z.1: zahrnují pozemky zemědělského půdního fondu především vinic a sadů; plochy účelových komunikací apod.

Vyhodnocení: Lokalita RP2 je funkčně rozdělena na plochy rekreace jiné (RX), veřejného prostranství všeobecného (PU), zeleně zahrad-sadů (ZZ), sídelní zeleně ostatní (ZS), ploch vodních a vodních toků (WT), pro které bylo RP stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Vymezení ploch zohledňuje jednak právní stav tak urbanistický záměr. Plochy ZZ umožňují realizaci vinic a sadů.

• Výrok: „*V rámci zlepšení prostupnosti krajiny pro chodce a cyklisty budou respektovány stávající turistické a cyklistické stezky a trasy.*“

Vyhodnocení: Ve výkrese B/II.1 Širší vztahy jsou zobrazeny požadované dopravní vztahy zejména pěší a cyklistické trasy ve směru cílů docházky / vyjíždky. Regulační plán nevymezuje žádné zastavitelné plochy dopravy.

• Výrok: „*Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině. Oplocení jako stavba může mimo zastavěné území být realizováno pouze v souladu s podmínkami využití jednotlivých funkčních ploch definované v kapitole 1.A.f).*“

Vyhodnocení: Stanovené podmínky využití vylučují oplocování krajiny – zejména v části přechodu rozptýlené zástavby v zeleni zahrad – sadů do nezastavěné části krajiny. Přípustné jsou ohradníky za účelem případného chovu zvířat.

• Výrok: „*Podél koryt vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené plochy o šíři min. 8 m, v případě vodních toků Morava, Olšava a Březnice a min. 6 m v případě ostatních vodních toků od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.*“

Vyhodnocení: Ve výkrese B/II.2 Koordinační výkres je zobrazena osa vodní linie bezejmenného vodního toku. V textové části výroku RP v podmínkách na ochranu hodnot je požadavek respektování manipulačního pásma a umísťování zástavby zapracován.

• Výrok: „V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené/umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).“

Vyhodnocení: Zohledněno jednak navrženou koncepcí (celková zastavěnost ploch je 8 %) tak v podmínkách využití ploch v textové části výroku. Stanoven je požadavek na likvidaci dešťových vod přednostně vsakem.

• Výrok: „Významný rekreační potenciál lokality Mařatických sklepů, které představují zároveň unikátní krajinářskou kompozici tradičních vinic a vinných sklepů podporuje územní plán vymezením této lokality jako specifické plochy s rozdílným způsobem využití – plocha RX.“

Vyhodnocení: Výjimečnost lokality je řešena stanovenou koncepcí využití území a regulačními podmínkami.

I.A.f Soulad s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

• Výrok: „Podmínky prostorového uspořádání budou stanoveny regulačním plánem.“

Vyhodnocení: RP s ohledem na hodnoty území stanovuje podmínky prostorového uspořádání v PRZV, zejména zastavěnost (počet staveb a jejich velikost / pozemek), umístění zástavby (uliční / stavební čára) a charakter zástavby (půdorysné řešení, zastřešení, typ a sklon střešních rovin, materiálové a barevné řešení).

• Výrok: „V území se přípouští nové stavby budov nebo jejich nástavby pouze za předpokladu, že výška budov nepřesáhne limity stanovené v tabulce Závazné principy výškového členění zástavby.“

číslo	charakteristika	tvar střechy	výšková regulace	specifika
4-09	nízkopodlažní zástavba rozptýlená vesnická vinné sklepy	rovná šikmá	max. 7 m regulace k římse	památkové objekty turistika

Vyhodnocení: Požadavky stanovené ÚP jsou respektovány. RP s přihlédnutím k požadavkům na charakter zástavby v lokalitách řešených návrhem stanovuje tyto podmínky prostorového využití:

lokalita	zóna	plocha	charakteristika	tvar střechy	výšková regulace
RP2	2.A	Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6	- nízkopodlažní zástavba - kompaktní charakter - stavby pro malozemědělství	šikmá	max. 6 m regulace k střešnímu hřebeni
	2.B	Z.7, Z.10, Z.11,	- nízkopodlažní zástavba - rozptýlený charakter - stavby pro malozemědělství	šikmá	max. 6 m regulace k střešnímu hřebeni
	2.C	Z.8	- nízkopodlažní zástavba - rozptýlený charakter - stavby pro malozemědělství	šikmá	max. 5 m regulace k střešnímu hřebeni

I.A.g Soulad s vymezením veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V ÚP nejsou vymezeny žádné VPS, VPO s možností vyvlastnění, které se týkají území řešeného RP.

I.A.h Soulad s vymezením veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V ÚP nejsou vymezeny žádné VPS, veřejné prostranství s možností předkupu, které se týkají území řešeného RP.

I.A.j Soulad s vymezením ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití vč. podmínek pro jejich prověření

V ÚP nejsou vymezeny žádné plochy a koridory územních rezerv, které se týkají území řešeného RP.

I.A.k Soulad s vymezením ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Řešeného území se netýká.

I.A.l Soulad s vymezením ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

ÚP stanovil pokyny pro řešení regulačního plánu v lokalitě RP2 - vyhodnocení viz kap. E

I.A.m Soulad se stanovením pořadí změn v území (etapizace)

Řešeného území se požadavek na etapizaci netýká.

I.A.n Soulad s vymezením architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

• Výrok: „Architektonická část projektové dokumentace zpracovaná autorizovaným architektem se v rámci územního plánu Uherské Hradiště vyžaduje:

- Pro významné veřejné objekty a objekty, které mohou výrazně ovlivnit obraz města, v plochách RX (40, 42, 43) plochy rekreace specifických forem (Mařatické vinohrady) a plochách OX (34, 35, 36, 37, 264, 265) občanské vybavení specifických forem (Rochus), areál Jarošovského pivovaru ve smíšených obytných, plochách SO.2 (9, 10).“

Vyhodnocení: Pro plochu RX č. 43 vymezenou v ÚP Uherské Hradiště resp. pro výstavbu, stavební úpravy, přístavby a nástavby stávajících staveb se v plochách řešených RP stanovuje požadavek na vyhotovení architektonické části dokumentace autorizovaným architektem.

A/2 – Vyhodnocení s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

(1) Návrh regulačního plánu je v souladu s cíli územního plánování (ust. § 18 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů). Navrhované řešení navazuje na urbanistickou koncepci přijatého řešení ÚP Uherské Hradiště, kterou podrobněji rozvíjí.

(2) RP byl vyhodnocen s cíli územního plánování:

(1) *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Vyhodnocení: RP v souladu se zadáním vytváří podmínky v území pro vinohradnictví, ovocnářství, pěstitelství, příp. chovatelství. Navržené řešení umožňuje výstavbu hospodářských staveb určité velikosti, počtu a využití pro daný účel. Současné jsou stanoveny požadavky a pokyny pro ochranu hodnot v území - viz odůvodnění kap. B, podkap. A/I.4.

(2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Vyhodnocení: RP v souladu s ÚP Uherské Hradiště podrobněji člení zájmové území na jednotl. funkční plochy. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou RP vymezeny a členěny v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb. a v souladu se Standardem s přihlédnutím k řešení ÚP Uherské Hradiště na plochy rekreace (RX), veřejných prostranství všeobecných (PU), vodních ploch a vodních toků (WT), plochy zeleně (ZS, ZZ) – viz kap. B, podkap. A/I.2. Navržené prostorové uspořádání sleduje veřejný zájem, kterým je zachování charakteru území a charakteru zástavby (jednoty celku) – viz odůvodnění kap. B, podkap. A/I.2.

(3) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Vyhodnocení: Proces projednávání RP se řídí způsobem dle zákona. Důvodem zpracování RP je veřejný zájem, který je podrobněji rozebrán v odůvodnění v kap. B, podkap. A/I.2. V jednotlivých fázích (projednání zadání regulačního plánu, resp. územního plánu) se k předmětu řešení vyjadřují dotčené subjekty vč. orgánů územního plánování. Požadavky plynoucí ze stanovisek jsou pak vyhodnoceny, příp. zapracovány do dokumentace.

(4) *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Vyhodnocení: Navržené řešení bylo vyhodnoceno ke stanovené urbanistické koncepci, hodnotám a limitům, které byly zohledněny v podmínkách prostorového využití ploch řešených nad rámec ÚP Uherské Hradiště viz odůvodnění kap. B, podkap. A/I.2, A/I.4.

(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 zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, 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.*

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení RP. Znění ust. §18, odst. 5 stavebního zákona je zapracováno v platném ÚP Uherské Hradiště.

(6) *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení RP.

(3) Řešením RP jsou naplňovány úkoly územního plánování ve smyslu ust. §19, odst. 1, 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Vyhodnocení: Byl posouzen stav území (vymezení zastavěného území, funkčního využití) a stanoven možný rozvoj s přihlédnutím k limitům a hodnotám v území – viz kap. A/4. RP stanovuje podrobné podmínky pro využití území.

b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Vyhodnocení: Koncepce rozvoje je stanovena v platném ÚP. Navrhované řešení na tuto koncepci navazuje a rozvíjí organizací PRZV, vymezením zastavitelných ploch a stanovením podrobných podmínek pro jejich využití. RP zachovává urbanistickou kontinuitu rozvoje.

c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Vyhodnocení: Návrh byl vyhodnocen s požadavky na řešení RP – viz odůvodnění kap. A/4, D, E. Plošné uspořádání bylo vyhodnoceno z hlediska střetů s limity a hodnotami. Byly zváženy možná rizika a navrženy opatření, které se promítly do podmínek využití. Navržené řešení zohledňuje v maximální možné míře veřejný zájem vč. budoucího využívání území – viz odůvodnění kap. B.

d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*

Vyhodnocení: Navržené řešení respektuje stanovený urbanistický záměr, kterým je doplnění sídelní struktury, provázání sítě místních / účelových komunikací, zajištění biologické prostupnosti území a řešení veřejných prostranství. Plošné uspořádání navazuje na urbanistickou koncepci založenou platným ÚP a rozvíjí v podrobnosti měřítko svého zpracování. Požadavky na charakter území a charakter zástavby jsou zohledněny podmínkami prostorového uspořádání v PRZV (podlažnost, výšková hladina, zastavěnost, podmínky ochrany krajinného rázu) s ohledem na tradici pěstování a zpracování vinné révy, jehož součástí je regulovaná výstavba.

e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*

Vyhodnocení: Požadavek je zohledněn řešením RP – viz odůvodnění kap. E, F.

f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Vyhodnocení: Etapizace není navrhována.

g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení RP. Limity v území byly vyhodnoceny – viz kap. A/1, priorita 25.

h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení RP. RP jsou vytvořeny podmínky v území pro pěstitelství v měřítku samozásobitelství.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Vyhodnocení: Platný územní plán určil směr plošného rozvoje sídelní struktury a vymezil plochy, jejichž využití je podmíněno zpracováním regulačního plánu. RP2 Soví hora v souladu se zadáním a požadavky zadavatele stanovuje plošné a prostorové využití území.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Vyhodnocení: Požadavek nemá dopad na řešení RP - nejsou navrhovány žádné plochy výroby či tech. infrastruktury.

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Vyhodnocení: Požadavek na zpracování RP byl stanoven UP Uherské Hradiště za účelem ochrany veřejných zájmů.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Vyhodnocení: Požadavky na civilní ochranu obyvatel vyplývají z krizového plánu obce. Rizikem jsou obecně:

- přirozená povodeň
- únik nebezpečných chem. látek
- silniční nehoda (přeprava dusíku)
- velkochovy
- sesuvy
- blackout (dlouhodobý výpadek el. energie)

Ve vztahu k řešení RP byla vyhodnocena poloha návrhových ploch k limitům využití s tím, že není nutné navrhovat žádné konkrétní opatření – viz kap. A/1, odst. 5, priorita č. 24a, 25; kap. A/4.

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Vyhodnocení: RP nejsou navrhovány žádné opatření.

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Vyhodnocení: Za mírně negativní vliv navrhovaného řešení lze považovat vliv na přírodní hodnoty (zábor ZPF). Je nutné zdůraznit, že koncepce plošného rozvoje byla stanovena platným ÚP Uherské Hradiště. Redukce záborů ZPF je řešena plošným a prostorovým uspořádáním. Rozsah záborů ZPF z celkové plochy řešeného území je návrhem RP redukován na 8 % - viz odůvodnění kap. G.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Vyhodnocení: Vymezené zastavitelné plochy řešené RP představují zábor ZPF. Rozsah záborů ZPF v případě zastavitelných ploch je redukován jednak zastavitelností (navrhovanou půdorysnou velikostí staveb) tak počtem staveb na pozemku – viz odůvodnění kap. B.

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Vyhodnocení: Požadavek je zohledněn vyhodnocením širších souvislostí, vztahů v území a vlastním návrhem – viz odůvodnění kap. B, D, F.

A/3 – Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

(1) Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů následovně:

- zastavěné území je vymezeno v souladu s platným ÚP Uherské Hradiště, tj. v souladu s ust. §58 stavebního zákona
- byl vyhodnocen soulad návrhu RP s cíli a úkoly územního plánování – viz kap. A/2
- obsahově je naplněna příloha č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb.
- plochy s rozdílným způsobem využití jsou územním plánem vymezeny a členěny v souladu s vyhl. 501/2006 Sb. a v souladu se Standardem na plochy rekreace, veřejných prostranství, vodní plochy a vodních toků, plochy zeleně – viz kap. A/I.6, výkres A/II.1.

(2) Vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a označení vč. symbologie vychází z Jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

A/4 – Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

A/4.1 Vyhodnocení s požadavky zvláštních právních předpisů

(1) Regulační plán byl vyhodnocen s požadavky ze zákona v rozsahu:

<i>předpis</i>	<i>vyhodnocení RP</i>	<i>odkaz</i>
<i>zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)</i>	• byly stabilizovány plochy vodních toků a vodohospodářských staveb dle právního stavu dotčených pozemků • schematicky byly vyznačeny vodní toky (vč. příslušnosti správci) evidované v databázi Ministerstva životního prostředí • nejsou navrhovány žádné plochy, které by byly potenciálním zdrojem znečištění • bylo provedeno vyhodnocení zastavitelných ploch vzhledem k vymezenému záplavovému území vodních toků – viz kap. A/1, odst. 5, priorita 25 • v textové části výroku stanoven požadavek na respektování manipulačního pásma vodních toků a vyloučení výstavby – viz kap. A/I.5	výkres B/II.2, odůvodnění kap. B, podkap. A/I.5
<i>zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny</i>	HL. znaky a hodnoty identifikované v území: <u>Civilizační hodnoty</u> • urbanistická struktura sídla • dopravní skelet • plochy veřejných prostranství samostatně vymezené • sídelní zeleň: - sady ovocných dřevin, zahrady, vinice jako součást ploch s rozdílným způsobem využití tvořící přechod urbanizovaného prostoru do krajiny • doprovodná liniová stromořadí podél cest, interakční zeleň v krajině jako součást ploch s rozdílným způsobem využití • vodní nádrž <u>Kulturní hodnoty</u> • kulturní krajina (nezalesněná část krajiny) s vysokým podílem zahrad, travních porostů a vinic jako určujícím znakem • nemovité kulturní památky: - kostel Nanebevzetí P. Marie na pozemku st.č. 146/1 (rejstř. č. 25962/7-3483) - náhrobek manželů Čundrlových od F. Úprky na pozemku 1007 (rejstř. č. 38052/7-3485) - náhrobek s reliéfem B. Kafky na pozemku 1007 (rejstř. č. 17004/7-3486) - vinný sklep ul. Vinohradská u č.p. 381 na pozemku st.č. 36 (rejstř. č. 16630/7-3492) - vinný sklep ul. Vinohradská č.p. 260 na pozemku st.č. 43 (rejstř. č. 24982/7-6490) - vinný sklep ul. Vinohradská č.p. 373 na pozemku st.č. 44/1 (rejstř. č. 31282/7-3489) - výklenková kaplička na pozemku p.č. 3010/74 (rejstř. č. 26202/7-3487) • tradice pěstování a zpracování vinné révy	[12], výkres B/II.1, 2

	<u>Přírodní hodnoty</u> • jedinečná geomorfologie soustavy Západních Karpat • linie horizontu • terénní pokryv (vodní plochy a toky, ZPF) • interakční zeleň (stromořadí, památný strom) • návrh RP byl vyhodnocen vzhledem k ochraně hodnot: • určující znaky krajiny (krajinný ráz) je respektován, určující znaky krajiny nejsou narušeny • ochrana hodnot je zajištěna podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití - zábory ZPF byly vyhodnoceny – viz kap. G	[13] odůvodnění kap. B, podkap. A/I.4
zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči	• archeologická naleziště III. kategorie – území, kde se výskyt archeologických nálezů v současnosti nepředpokládá, ale není možné ho jednoznačně vyloučit • nemovité kulturní památky a památky místního významu byly označeny a popsány v textové a grafické části dokumentace jako limit a hodnota v území • celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona – informace uvedena v grafické části dokumentace	výkres B/II.1, 2
zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých zákonů (viz kap. B/I.2d)	• územním plánem nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy, které by mohly být označeny za významný zdroj emisí, tj. nejsou navrhovány žádné stacionární zdroje mající vliv na kvalitu ovzduší	odůvodnění kap. A/1.1, odst. 6, priorita 24a
zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu	• bylo provedeno vyhodnocení dopadu navrhovaného řešení na ZPF s tímto výsledkem: - k záboru vysokobonitního půdního fondu dochází v důsledku jeho výskytu v území - rozsah záborů odnímatelných pro nezemědělské účely je minimalizován – celkový zábor ZPF z rozsahu řešeného území 7,72ha bude 0,58 ha (8 %) - nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu - návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití - nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území - nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací	odůvodnění kap. G, výkres B/II.3
zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů	• bylo provedeno vyhodnocení dopadu navrhovaného řešení na PUPFL s tímto výsledkem: - k záboru PUPFL nedochází	odůvodnění kap. G, výkres B/II.3
zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně	• řešené území se nenachází v zóně havarijního plánování - jednotl. záměry (stavby) budou posouzeny v navazujících správních řízeních z hlediska požární bezpečnostního řešení	odůvodnění kap. B, podkap. A/I.6c
zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	• řešené území je dotčené zájmy silniční dopravy ve formě účelových komunikací • dopravní obsluha území je zachována	odůvodnění kap. B, podkap. A/I.3c, A/I.4
zákon 266/1994 Sb., o drahách	• řešené území není dotčené zájmy železniční dopravy	výkres B/II.1, 2
zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)	• v řešeném území nejsou evidovány přírodní léčivé zdroje (minerální voda, rašelina, slatina, bahno, plyn) vhodné pro lázeňskou péči	[9]
zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)	• v řešeném území není evidované chráněné ložiskové území či prognózní zdroj těžby	[9]
zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů	• v řešeném území není evidován žádný dobývací prostor	[9]
zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů	• v řešeném území byla stanovena podmínka nepřipustného využití pro ty činnosti, zařízení a stavby, které by mohly narušit kvalitu prostředí vlivy provozu – viz kap. A/I.6 výroku	odůvodnění kap. B, podkap. A/I.6
zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky	Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 stavebního zákona. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:	výkres B/II.2

	- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II., III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce všech druhů letišť, vč. zařízení - výstavba a rekonstrukce venkovního vedení VN a VVN - výstavba a rekonstrukce větrných elektráren - výstavba a rekonstrukce výškových staveb - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) vč. anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice) - výstavba objektů a zařízení výšky 30 m a více nad terénem - výstavba a rekonstrukce základnových stanic mobilních operátorů - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) RP nejsou navrženy žádné stavby, které patří do výše uvedené kategorie. Informace, že řešené území je zájmovým územím Ministerstva obrany, je zpracována v grafické části dokumentace – viz výkres č. B/II.2	
--	--	--

A/4.2 Vyhodnocení se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno na základě výsledku jednání.

B. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Pozn.: Označení kapitol níže odpovídá označení kapitol textové části výroku regulačního plánu.

A/I.1 Vyhodnocení vymezení řešené plochy

(1) Rozsah řešené plochy je převzat z Územního plánu Uherské Hradiště, který podmínil využití území vydáním regulačního plánu RP2. Řešená lokalita se nachází ve východní části města Uherské Hradiště v katastrálním území Mařatice na okraji souvisle zastavěného území. Rozsah území je v platném ÚP vyobrazen v grafické části dokumentace Územního plánu Uherské Hradiště výkresu I.B.a - Výkres základního členění území:

- lokalita RP2 Soví hora - velikost 7,725 ha

(2) Dle grafické části dokumentace ÚP výkresu I.B.b Hlavního výkresu jsou z hlediska funkčního využití lokality vymezeny:

- lokalita RP2 Soví hora: zastavitelná plocha rekreace specifické (RX) č. 43, stabilizovaná plocha vodní (WT)

Plocha řešená RP je zobrazena v grafické části dokumentace výkresech A/II.1 Hlavním výkrese jako „řešené území.“

A/I.2 Vyhodnocení podrobných podmínek pro vymezení a využití pozemků

(1) Navržené funkční využití respektuje stavební zákon (viz kap. A/3); vychází z platného ÚP Uherské Hradiště, na který navazuje z důvodu urbanistické kontinuity a věcné logiky. RP navržené plošné a prostorové podmínky pro jednotlivé zóny sledují požadavek na vizuální jednotu; kompozičně jsou založeny na základě podobnosti prvků a jejich opakování (organizovaném či organickém).

RP2 – LOKALITA SOVÍ HORA		zóna 2.A, 2.B, 2.C
Charakteristika lokality, její zástavby vč. hodnot	Lokalita je vnímána a ceněna z důvodu jedinečnosti spojené s daným místem v regionu Morava spjatého s tradicí pěstování vinné révy, jejího zpracování a uskladnění. Pro tento druh činnosti se vyvinul charakteristický typ staveb a z hlediska umístování byly vybrány vhodné lokality. V případě města Uherského Hradiště byla touto lokalitou místní část Mařatice ve které se lokalita Soví hora nachází. Ačkoliv současný stav (rozsah území, jeho charakter) ve srovnání se stavem zjištěným z archiválií (obr. č. 1, 2) je fragment, je požadováno uchovat a rozvíjet řešené území RP2 tak, jak je stanoveno ve výroku. Důvodem je identifikace se s místem a kontinuita	

	hodnot pro budoucí generace ve smyslu vědomí svého původu a civilizačního směřování (myšleno: „Vím, odkud pocházím a kam kráčím.“). Jedná se o potřebu uchovat funkční existenciální prostor těchto kvalit. Nejedná se o konzervaci ve smyslu „dále ani krok,“ ale o vědomý rozvoj hodnot, který spoluvytváří celkovou atmosféru lokality a odlišuje ji od běžné (většinové, individuální) stavební produkce. Za hodnotné jsou považovány: - funkční využití ve vazbě na péči o kulturní krajinu, pro kterou je požadováno převaha travních porostů, sadů, vinic, zahrad nad urbanizací (zastavěním) - umístění zástavby, tj. poloha staveb a jejich orientace ve směru „hlavní“ pohledové / urbanistické osy - objemové řešení zástavby (tvarosloví) Vyjmenované atributy jsou urbanistickým a architektonickým dědictvím, které formují jedinečnost lokality Soví hora.
Funkční využití	Území je rozdělené na funkční plochy stabilizované a návrhové zastavitelné v souladu s §58 stavebního zákona s přihlédnutím k ÚP Uherské Hradiště a právnímu stavu pozemků evidovaném v KN. Zatřídění funkčních ploch je v souladu se Standardem s přihlédnutím k ÚP Uherské Hradiště – viz Vymezují se plochy: rekreace jiná (RX) – zahrnuje pozemky staveb pro aktivní odpočinek, za který je považováno zpracování produktů rostlinné výroby a její uskladnění. Přípuštěn je chov, ustájení hospodářských zvířat (pouze koz a ovcí) v rozsahu, který nebude negativně ovlivňovat své okolí. S odkazem na [1,3 -8] je v lokalitě RP2 nežádoucí funkce trvalého či přechodného bydlení, ubytování osob. zeleň - zahrady a sady (ZZ) – zahrnuje pozemky vyhrazené (soukromé) zeleně pro hospodářské využití krajiny, za které je považováno pěstitelství, sadovnictví a chovatelství. zeleň sídelní (ZS) – plochy zeleně mohou kromě zeleně zahrnovat ostatní trvalé kultury ZPF. V plochách ZS v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí není přípustné umístění staveb. veřejná prostranství všeobecná (PU) - jako veřejné prostranství je vymezena účelová komunikace, která není součástí plochy silniční dopravy. Plochy PU může zahrnovat další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání. vodní plochy a vodní toky (WT) – v řešeném území zahrnují vodní plochu v souladu s právním stavem pozemku. Součástí mohou být břehové porosty, zpevněné plochy a související tech. infrastruktura (např. hráz aj.)
Zastavitelnost	Hustota navržené zástavby zohledňuje požadavek na vizuální průchodnost území a požadavek na vyšší míru hospodářské složky zastoupenou zelení zahrad. Na každém pozemku je přípustné umístit jednu stavbu „hlavní (větší)“ typu 1 o zastavěnosti max. 41 m² a jednu „vedlejší (menší)“ typu 2 o zastavěnosti max. 25 m². Souhrnná zastavěnost z celkové velikosti lokality je 8 %, tj. max. 10 %.
Návrhové plochy	rekreace jiná (RX) Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7 zeleň – zahrady a sady (ZZ) Z.8, Z.9 zeleň sídelní (ZS) Z.10, Z.11
Prostorové a plošné uspořádání zástavby	
Charakter zástavby	V lokalitě je rozlišena je uzavřená (zóna 2.A) a rozvolněná zástavba (2.B, 2.C). Uzavřený charakter má zástavba situovaná blíže k městu (ul. Vinohradská), rozvolněný charakter má zástavba umístěná výše po svahu směrem do nezastavěné krajiny. Uzavřená zástavba má charakter řady se se samostatně stojícími stavbami řazenými vedle sebe na stavební čáru, která paralelně kopíruje osu účelové komunikace. Rozvolněná zástavba je na pozemcích umístěna nepravidelně. Je požadováno zachovat charakter zástavby. Navržená struktura zástavby zohledňuje urbanistickou typologii pro (starší) zástavbu v etnografické oblasti Moravského Slovácka, podoblasti Dolňácko, pro které bylo charakteristické řetězové uspořádání zástavby podél urbanistické osy s jednotnými

	architektonickými znaky staveb (půdorysný tvar, typ zastřešení, výšková hladina, orientace střešního hřebene, dispoziční, konstrukční, materiálové řešení).
Umístění zástavby	Poloha zástavby je vztažena k účelové komunikaci umístěné na pozemku parc. č. 3768 v k.ú. Mařatice (druh pozemku „ostatní plocha“), která je vymezena hranicemi parcelní kresby po obou stranách – viz „uliční / stavební čára“.
Uliční čára	Uliční čára je svislá rovina podél účelové komunikace v lokalitě, totožná s krajnicí komunikace po obou stranách komunikace. V lokalitě Soví hora je šířka komunikace 3,5 m; je vymezena na parcelní kresbu dle právní stavu. Uliční čára vymezuje v tomto případě dopravní prostor v území.
Stavební čára	V zóně 2.A (plochy Z.1 až Z.6) je stanovena poloha stavební čáry 3 m od kraje komunikace. Tato hodnota vychází z polohy stávající starší zástavby umístěné v lokalitě a požadavek volně přihlíží k ust. §25, odst. 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. Stavební čáru nelze překročit, tj. novou zástavbu nelze umístit blíže ke komunikaci a nelze ji oddálit ve směru hlouběji do pozemku zahrady. Z toho důvodu je definována rovněž hloubka zastavění 12 m. Tato hodnota je vzhledem k navržené max. půdorysné velikosti staveb dostatečná. Požadavkem geometrického uspořádání zástavby se sleduje zachování linie řazení staveb podél urbanistické osy – narušením jednoty vzniká napětí (disharmonie), která v případě zóny 2.A není žádoucí. V zóně 2.B (plocha Z.7, Z.10, Z.11) je zástavba oddálena min. 20 m od okraje komunikace. Nová zástavba nemůže překročit tuto vzdálenost ve směru ke komunikaci, avšak nemusí být umístěna na této hranici, tj. může být umístěna hlouběji do pozemku na hloubku zastavitelné plochy rekreace jiné (RX). Rozvolněním zástavby je sledováno organické (nepravidelné) umístění, které je bližší přírodní složce. V plochách ZS se zástavba nepřipouští. V zóně 2.C (plocha Z.8, Z.9) je možnost umístění „vedlejších (menších)“ staveb typu 2 a to pouze v plochách zeleně zahrad (ZZ). Stavební čára není stanovena a stavby lze umístit v zahradách libovolně za splnění požadavku výše uvedených.
Orientace střešního hřebene, tvar střech	Zastřešení staveb bude sedlovou symetrickou střechou o předepsaném sklonu. Důvodem je záměr na výtvarnou jednotu. Střecha je ukončením kompozice stavby; sklon střešních rovin určuje dynamiku hmoty stavby ve vertikálním směru. U staveb „hlavních (větších)“ typu 1 je požadován jednotný úhel sklonu střešních rovin 45 st.; u staveb „vedlejších (menších)“ typu 2 je dovolený interval 35-45 st. Úhel sklonu vychází z tradičních forem zástavby v lokalitě. Orientace střešního hřebene je ve všech případech (zónách 2.A, 2.B, 2.C) štítová, tj. podélná osa stavby je rovnoběžná s podélnou osou pozemku a směřuje k ose komunikace (podélná osa „sleduje“ spád terénu). Sjednocením směru podélné osy stavby se směrem gradientu terénu („toku“ terénu) se dosahuje sjednocení, tj. je stanoven požadavek na harmonický soulad civilizační hodnoty s přírodní hodnotou.
Podlažnost, výšková hladina	Navrhovaná zástavba je nízkopodlažní s jednotnou výškovou hladinou – důvodem je exponovaná poloha lokality pod horizontem a záměr na potlačení vizuálního vnímání zástavby v krajinné scéně. Tj. stanovuje se požadavek na převahu přírodní složky. Max. dovolená podlažnost je jedno nadzemní podlaží s tím, že se omezuje výška střešního hřebene pro „hlavní (větší) stavby“ typu 1 na max. 6 m a pro „vedlejší (menší) stavby“ typu 2 na max. 5 m. Stanovením výšky stavby je sledována výtvarná jednotnost zástavby jako celku a malebnost (malé měřítko staveb). Přípustné je podsklepení s tím, že sklep může přesahovat půdorys nadzemní části stavby směrem do zahrady. Připouští se tak realizace podzemních staveb podélného půdorysu. Za sklep je považována podzemní část stavby, u které je větší část objemu umístěna pod terénem. Funkcí sklepu je skladování produktů (výdobytků) hospodářské činnosti, tj. dlouhodobé uchování v určitém stavu pro následnou konzumaci či zpracování (např. skladování vína aj.).
Oplocení	V celém území řešeném RP (zóny 2.A, 2.B, 2.C) se vylučuje oplocení. Požadavkem je sledován záměr na zachování fyzické prostupnosti územím. V zónách 2.B, 2.C se připouští ohradníky výšky 1 m pro chov hospodářských zvířat (např. chov ovcí, koz). Za ohradník je možno považovat konstrukce z dřevěných sloupků a výplně z uzlového pletiva či dřevěných fošen.

Specifické podmínky	Pro jednotl. zóny je stanoven požadavek na půdorysný tvar a velikost staveb, jejich členění s přihlédnutím k podkladům [3-8] a mapovým archiváliím [1]. RP stanovené požadavky sledují výtvarnou jednotu staveb za účelem harmonického působení celku. V lokalitě Soví hora se připouští výstavba hospodářských staveb bez možnosti obytných místností. Tomu odpovídá i charakter staveb vč. jejich členění. Půdorysné proporce jsou odvozeny od existující zástavby. Je umožněna určitá volnost – nastaven je interval velikosti půdorysných stran. RP jsou rozlišeny dva typy staveb s rozdílnou velikostí, které jsou v řešené lokalitě připuštěny: - „hlavní (větší) stavba“ typu 1 – max. zastavěná plocha 41 m² - „vedlejší (menší) stavba“ typu 2 – max. zastavěná plocha 25 m² Důvodem je objemové rozlišení stavby s funkcí hlavní (vinařská buda) a stavby s funkcí vedlejší (skladování, chovatelství). V lokalitě Soví hora terén netvoří výrazné anomálie (terénní hrany, meze). Úroveň vstupního podlaží nad úrovní terénu nebude výškově výše jak 0,3 m. Prakticky se připouští dva výškové stupně. Nepřipouští se předsazené schodiště. Není tedy možné navyšovat konstrukční a světlé výšky u nové zástavby. Požadavkem je sledování umístění stavby na terén – není důvodné zvyšovat stavbu (např. vyšší úroveň základových pasů a desky). Rovněž nejsou připuštěny předsazené části (vystupující části z hlavního objemu) jako např. arkýř, balkón. Umístění hlavního vstupu do štítu směřujícího ke komunikaci, příp. do podélné stěny je architektonický záměr – orientace směrem k příchozímu je výtvarný princip v duchu „Host do domu, bůh do domu.“ Vstupní portál je možno zvýraznit jeho členěním, materiálovým či barevným řešením. Opět se jedná o výtvarný princip typický pro stavby lidové architektury. Prosvětlení vnitř. prostor staveb je možné, avšak jsou vyloučeny takové tvary stavebních otvorů, které jsou považovány za modernistické a cizí z hlediska tradičních forem – horizontální (pásové), vertikální (tzv. francouzské) okna. Není přípustné prosklení celých stěn. Prosvětlení podkroví je možno pouze oknem ve štítu – vikýře a střešní okna nejsou přípustné. Umísťování venkovních svítidel na terénu či na fasádě se vylučuje. Celé řešené území se nachází na rozhraní urbanizovaného území a volné krajiny s přítomností volně žijících živočichů. Není důvodné vytvářet světelné scény ve večerních hodinách, nasvětlovat fasády či osvětlovat zahradu. V případě „hlavní (větší)“ stavby typu 1 se připouští vytápění stavby, resp. komín, pro který je stanoven požadavek na jeho polohu uvnitř dispozice stavby tak, aby z hmoty stavby vystupovala pouze nadstřešní část. Vylučuje se umístění komínů zavěšených či přistavěných k hmotě stavby, tj. vylučuje se komín na fasádě. Požadavek sleduje výtvarnou čistotu a klidnou formu. Vyloučeny jsou stavby: garáže, bazény, kontejnery, mobilheimy, sruby. Definice pojmů – viz kap. A/I.10 Hlavní náplní lokality Soví hora, která je součástí Mařatických sklepů, je hospodářské využití pro pěstitelství, vinohradnictví a ovocnářství za účelem samozásobitelství (v minulosti za účelem obchodu). Funkce malozemědělské výroby je funkcí primární. Stanovenou koncepcí RP je zachovat tuto lokalitu jako odkaz na minulost pro budoucí generace – to je zajištěno podmínkami pro využití území a požadavky na prostorové uspořádání. Garážování (parkování, odstavování vozidel), bazény pro individuální rekreaci není slučitelná funkce s ochranou hodnot, za které je považována tradiční forma hospodářství a s tím spjatý výraz kulturní krajiny vč. zástavby. Kontejnerovou výstavbu, umísťování mobilheimů či stavby srubové konstrukce nelze připustit z podstaty, že se jedná o „nepůvodní“ charakter zástavby, tj. výraz staveb je cizí od tradičních forem zástavby.
Materiálové, barevné řešení	Lokalita Soví Hora s fragmenty lidové architektury je posledním zbytkem dokladu stavitelského umění doby minulé. Lokalita je součástí Moravského Slovácka, subregionu Dolňácko. Od 18. stol. do poslední třetiny 19. stol. byl převažujícím stavebním materiálem hlína (dusaná, nepálená, později vypalovaná). Cílem

navrženého materiálového a barevného řešení zástavby není konzervace území či „vědecká rekonstrukce“ ale jednotný charakter zástavby. Aby se vyloučily případné excesy (a s tím související spory), připouští se výčet materiálů a vnější barevnost zástavby.

(2) RP se navrhuje kódové označení funkčních ploch přiměřeně ke kódovému označení funkčních ploch vymezených v ÚP Uherské Hradiště, čímž se zohledňuje požadavek na jednotné zpracování RP dle standardu – viz níže:

ÚP Uherské Hradiště		RP2	
kód plochy	název	kód plochy	název
RX	plochy rekreace specifických forem	RX	rekreace jiná
PV	plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch	PU	veřejná prostranství všeobecná
PZ	plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch		
WT	Plochy vodní ploch a toků	WT	plochy vodní a vodních toků
Z*	plochy sídelní zeleně	ZZ	zeleň sídelní ostatní
		ZS	zeleň krajinná

A/I.3 Vyhodnocení podrobných podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

A/I.3a - Veřejná prostranství

Regulační plán stabilizuje plochy veřejných prostranství (PU) v souladu s právním stavem pozemků evidovaných v KN. Za veřejné prostranství jsou považovány veřejně přístupné účelové komunikace, ve kterých se mísí funkce dopravy a veřejného prostranství v souladu s ust. §34 zák. č. 128/2000 Sb. Zařazení příslušného pozemku pro dopravní obsluhu území do funkčních ploch veřejných prostranství přihlíží rovněž k platnému ÚP Uherské Hradiště, ve kterém ulice / komunikace v řešeném území navazující na lokalitu RP2 jsou vymezeny jako stabilizované plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Nové plochy pro průchodnost územím nejsou navrhovány.

A/I.3b - Občanské vybavení

Není navrhováno.

A/I.3c – Dopravní infrastruktura

Komunikace v řešeném území lze charakterizovat jako místní obslužné kategorie C, s nezpevněnou krajnicí bez chodníků, jednopruhové směrově nerozdělené (MO1k) s omezenou rychlostí max. 30 km / hod. Stanovený požadavek na šířku obslužné komunikace (šířka hlavního dopravního prostoru) 3,5 m zohledňuje požadavek ČSN 73 6110. Komunikace je součástí plochy stabilizované plochy veřejného prostranství – viz výše A/I.3a.

A/I.3d - Technická infrastruktura

Obecně platí, že realizace tech. infrastruktury je přípustná funkce v plochách vymezených regulačním plánem PU, RX, ZZ, ZS – viz podmínky funkčních ploch v ÚP Uherské Hradiště. Samostatné návrhové plochy tech. infrastruktury nebyly navrhovány v souladu s požadavky zadavatele.

Na obvodovém plášti staveb (fasády, střechy) či na samostatných konstrukcích umístěných na terénu se vylučuje umístění tech. zařízení za účelem výroby energie z obnovitelných zdrojů (např. FTVE, venkovní jednotky tepelných čerpadel aj.). Požadavkem je zachovat jednotný charakter území a staveb. Primární funkcí je pěstitelství. Stavby související s hlavní funkcí poskytující nezbytnou ochranu před povětrnostními vlivy (déšť) není nutné vytápět těmito technologiemi, neboť dlouhodobý pobyt lidí ve stavbách se nepřipouští. Není ani žádoucí umísťovat malé elektrárny pro individuální výrobu el. energie.

A/I.4 Vyhodnocení podrobných podmínek pro ochranu hodnot a charakteru území

1) RP stanovuje pokyny na ochranu hodnot přítomných v řešeném území. Ty lze obecně rozdělit na civilizační, kulturní a přírodní hodnoty. V lokalitě RP2, resp. do vzdálenosti 500 m od jejího těžiště byly identifikovány civilizační a přírodní hodnoty tak, jak jsou definovány v textové části výroku:

• Urbanistická struktura je tvořena zástavbou, jejím plošným uspořádáním, hustotou vč. způsobu řazení podél urbanistické osy, organizací dopravní sítě a veřejných prostranství. Lokalita je rozdělena z hlediska charakteru zástavby na dvě zóny – kompaktní a rozptýlená - s převládající částí nezastavěných pozemků, které slouží pro hospodářské využití. Zástavba v území je tvořena jednotlivými stavbami, pro které je typické jejich půdorysné a výškové uspořádání. Požadavkem:

- na zachování hustoty zástavby, pro kterou je předepsán počet objektů na pozemek;
- na umístění zástavby na pozemcích (stavební čára);
- na půdorysnou velikost staveb, výšku staveb a orientaci jejich podélné osy vůči přístupové komunikaci je sledována výtvarná čistota určujících znaků, jednotu zástavby s cílem dosažení harmonického působení. Opakování jednoho prvku v řadě je jednoduchý výtvarný princip, kterým je dosažen rytmus a vzniká harmonie.

• Je požadována fyzická průchodnost území pro dopravu (pěší, cyklo dopravu), která je v primární rovině zajištěna vymezením funkčních ploch a podmínkami využití (požadavek na neoplocování pozemků). Záměrem je sledováno vytváření pěšin, stezek umožňující přístupnost do krajiny a podporující souč. krátkodobou rekreaci (vycházky, vyjížděky na kole).

• Je požadováno o zachování vegetačního pokryvu trvalých kultur (travní porosty, zeleň sadů a zahrad, vinice). Mařatické svahy byly využívány pro pěstování vinné révy s největší pravděpodobností od příchodu Římanů na území Moravy. S jistotou je pěstování vína v Mařaticích doloženo z písemných pramenů z r. 1205 od založení Velehradského kláštera, který byl prvním vlastníkem vinohradů na Černé a Soví hoře. Krajina okolo Mařatic je tedy min. 8 stol. záměrně přetvářena člověkem pro pěstitelství. Je tedy možné konstatovat, že vizuální obraz krajiny je výrazně ovlivněn plochami vinic, sadů a zahrad, což lze vysledovat na archivních leteckých snímcích – viz obr 3.

• Je požadováno respektovat přírodní prvky. Geomorfologie (krajinné linie) a terénní pokryv (vegetace, orná půda, vodstvo) jsou hlavní složkou, která spoluutváří krajinnou scénu. Město Uherské Hradiště se nachází v úrovni cca 180 m n.m. Zájmové území je situované na svazích ve výškové úrovni 233 – 267 m n.m. a uzavírá tak obraz města z východní strany. Krajinná oblast Mařatic navazuje na přírodní park Rochus s výškovým bodem Černá hora, která je lokální přírodní dominantou. Požadavkem na respektování linií horizontu, která se propisuje do veduty města zásadním způsobem, je ochrana vizuálního obrazu.



obr. č. 3 – lokalita Soví hora – struktura krajiny, terénní pokryv, r. 1953
zdroj: ČÚZK [1]

- Vliv záměru na zákonná kritéria ochrany krajinného rázu dle §12 zákona:
 - vliv na přírodní hodnoty – slabý zásah; zábor ZPF redukován zastavitelností ploch
 - vliv na ZCHÚ – žádný zásah; ZCHÚ nejsou v území registrována
 - vliv na VKP – slabý zásah; stanoveny podmínky pro ochranu vodního toku

- vliv na kulturní dominanty – žádný; nemovité kulturní památky nejsou dotčeny
- vliv na estetické hodnoty – žádný; linie horizontu není dotčena

Celkově lze vliv navrhovaného záměru klasifikovat:

- na přírodní charakteristiku území jako slabý
- na kulturní a historickou charakteristiku území jako nevýznamný
- na vizuální charakteristiku krajinného rázu území jako slabý

Dotčený krajinný prostor se vyznačuje přírodními, kulturními a civilizačními charakteristikami a estetickými hodnotami mající jedinečný význam – viz obr. č. 4. V konkrétním případě dochází k slabému zásahu do shora uvedených hodnot přítomných

v území:

- vlivem plošného rozšíření zástavby dojde ke změně struktury krajiny (zásah do vegetačního krytu, zábor ZPF) a zásahu do vizuální charakteristiky území (plošné rozšíření zástavby), který je akceptovatelný

2) Požadavek na vyhotovení architektonické části dokumentace autorizovaným architektem vyplývá přímo z ÚP Uherské Hradiště. Část lokality Mařatických sklepů a na ně navazujících ploch zahrad, sadů a vinic je krajinářsky cenné a pohledově exponované území, které vyžaduje citlivý přístup. Je výrazem identity, dokladem tradičních forem a péče o hospodářsky využívanou krajinu. Řešené území je citlivé na změny v území, zejména pak na charakter samotných staveb. Smyslem požadavku na řešení architektonické části dokumentace architektem je zachovat jednotný charakter území a zástavby tvořený jednotlivými stavbami. Stanovenou podmínkou je sledován veřejný zájem, kterým je regulovaný rozvoj civilizačních hodnot.

A/I.5 Vyhodnocení podrobných podmínek pro vytváření příznivého životního prostředí

Životní prostředí je tvořeno základními složkami: ovzduší, voda, půda, příroda a krajina. RP řešená lokalita je zastavitelná plocha. S ohledem na polohu lokality ve struktuře sídla a krajiny, je převládající přírodní složka nad antropogenní. Podmínky stanovené RP sledují ochranu životního prostředí.

požadavek	odůvodnění
● <i>vyloučeno je povolování stacionárních zdrojů tepla o jmenovitém tepelném příkonu 50 kW a vyšším</i>	Nutné je respektovat požadavky zák. č. 201/2012 Sb. V případě zdroje vytápění pro teplovodní soustavu se vylučují takové zdroje, které svým výkonem přesahují 50 kW. Stanovený výkon tepelného zdroje je zcela dostatečný pro případné vytápění staveb o velikosti definované tímto RP. Tepelný zdroj o výkonu 50 kW zaručeně pokryje tepelnou ztrátu a zajistí dostatečný teplotní komfort přípuštěné zástavby. U tepelných zdrojů do 50 kW se nepřipouští spalování hnědého uhlí, lignitu, uhelných kalů aj., což z důvodu emisí vznikajících při hoření není žádoucí.
● <i>respektovat vodní toky přítomné v území</i> - <i>zachovat přírodní charakter vodních linií (neopevněné břehy)</i> - <i>zachovat přístupný pruh podél vodních toků, v němž je nepřipustné umísťování staveb a činnosti, které by zamezily přístupu při výkonu správy vodního toku</i>	Smyslem je zadržování vody v krajině a zabránění odtoku z území. Geometrie vodní linie (přímá / nepřímá dráha), rozměry příčného profilu, hrubost dna a charakter úpravy břehu mají vliv rychlosti odtoku. Požadavek na neopevněné břehy je z důvodu zachování přírodního charakteru území. Část zastavěného území a zastavitelných ploch v řešeném území je ve střetu s linií vodního toku, kterou je nutno respektovat – zejména pak manipulační pásmo za účelem údržby vodního toku a břehových porostů. Z toho důvodu se nepřipouští výstavba po obou stranách vodní linie do vzdálenosti 6 m od břehové čáry.
● <i>likvidaci dešťových vod řešit přednostně vsakem na pozemcích staveb příp. akumulací a zpětným využitím</i>	Požadavek sleduje zadržování vody v území. Přípuštěno je akumulace za účelem dalšího využití (např. zálivka zahrady aj.).
● <i>omezit výstavbu zpevněných ploch na půdách vyšší bonity (II. tř. ochrany ZPF)</i> ● <i>redukovat záborů ZPF na míru nejnutnější pro realizaci záměru</i>	Obecně se zákonem nepřipouští zábor vysokobonitního ZPF. Přípuštěny jsou záměry, u kterých převládá veřejný zájem nad ochranou ZPF. Lokalita řešená RP je umístěna na půdách II. tř. ochrany ZPF. Požadavek na redukci záborů je za účelem ochrany ZPF.
● <i>zvyšovat ekologickou stabilitu</i> - <i>podporovat zatravnění, výsadbu zeleně zahrad / sadů, realizaci vinic</i> - <i>podporovat výsadbu interakční zeleně podél liniových prvků (komunikace, hospodářské meze, průlehy, vodní toky)</i>	Zeleň zahrad, vinic, travních porostů tvoří přechodový článek na rozhraní urbanizované a volné krajiny a zapojuje zástavbu do krajiny. Jmenované prvky mají vyšší ukazatel ekologické stability nežli orná půda, která je dominantním znakem nezastavěné části krajiny. Zvyšovat ekologickou stabilitu cílenou formou výsadby zeleně je krajinářský a ekologický záměr. Plošná zeleň (zejména travní porosty) navíc zabraňuje smývání půdního filtru a funguje jako protierozní opatření. Liniová zeleň (stromořadí) posiluje vnímání liniových prvků v krajině jako komunikační síť (komunikace, stezky, pěšiny), hospodářské meze, průlehy, vodní toky; určuje směr a umísťuje (akcentuje) polohu v krajině. Zeleň soliterní (či skupinová) akcentuje polohu místa, stavby v krajině. Cílem opatření je tedy krajinotvorba (posilování identity a výjimečnosti lokality Mařatice) se zohledněním požadavku na snižování účinků sucha a požadavku na zadržování vody v krajině.

A/I.6 Vyhodnocení podmínek pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Hlavní využití ploch RX je vinohradnictví, ovocnářství a drobná pěstitelská činnost. Tj. součástí staveb mohou být stroje pro zpracování produktů zemědělství (např. lis, separátory aj.), zařízení pro vytápění / větrání / chlazení aj. Stavby, zařízení a činnosti, které jsou neslučitelné s hlavním či přípustným využitím, nebo narušují svým provozem kvalitu prostředí, jsou nepřipustné.

A/I.6a - Hluk

Nutné je respektovat požadavky zák. č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Hygienické limity pro chráněný venkovní prostor staveb pro rekreaci jsou dle § 12 odst. 1, 3 a přílohy č. 3, část A) nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb.: LAeq,8h = **50 dB**, LAeq,1h = **40 dB** pro denní a noční dobu a hluk ze stacionárních zdrojů.

Hygienické limity pro chráněný vnitřní prostor staveb pro rekreaci jsou dle § 11 odst. 2 a přílohy č. 5, část A) nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb.: LAeq,8h = **46 dB**, LAeq,1h = **37 dB** pro denní a noční dobu a hluk zvenčí. RP vylučuje obecně všechny činnosti, kterým by došlo k překročení těchto limitů (tj. vylučují se zařízení překračující dovolené hygienické hodnoty). Důvodem je ochrana veřejného zdraví.

A/I.6b - Čistota ovzduší, emise

Viz kap. A/I.5

A/I.6c - Požární ochrana

Regulační plán neřeší konkrétní stavby ani umístění jednotlivých staveb na pozemcích kromě definování stavební čáry ve vybraných zónách. Z toho důvodu je nutné posoudit stavebně-technické řešení navrhovaných staveb a jejich umístění z hlediska požární bezpečnosti v navazujících správních řízeních, resp. při zpracování projektové dokumentace staveb.

A/I.7 Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením

V ÚP nejsou vymezeny žádné VPS, VPO s možností vyvlastnění, které se týkají území řešeného RP.

A/I.8 Vyhodnocení vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona

Nejsou navrhovány žádné VPS, VPO s možností uplatnění předkupního práva a to s ohledem na znění zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

A/I.9 Vyhodnocení výčtu územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Požadavek nebyl uplatněn v zadání a regulačním plánem není stanoveno.

A/I.10 Vyhodnocení definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Pro účely Regulačního plánu se ve výrokové části stanovují vybrané pojmy níže uvedené. Jejich obsah zohledňuje především ochranu hodnot v území v souvislosti s vyloučením rozdílných výkladů.

„stavby pro malozemědělskou výrobu“
Územní plán umožňuje v zastavěném území v plochách zahrad realizaci staveb pro zemědělství, jejichž charakter (půdorysná velikost, výška) je upřesněn v podmínkách regulačního plánu. Za malozemědělskou výrobu je samozásobitelství nikoliv velkokapacitní produkce určená primárně k obchodní činnosti.

„srubová konstrukce“
Z hlediska regionálního vlivu zasahuje řešené území do oblasti Dolní Moravy, Slovácka se výskytem zděné architektury se slaměnou střechou; stěny byly omazané hlínou a nabílena vápnem s ornamenty. V západní hornaté části se převážně používaly dřevěné konstrukce omazávané hlínou. Stavby roubené konstrukce, resp. domů s imitací roubení nejsou v oblasti Slovácka původní, tj. nemají historickou souvislost k místu svého výskytu a tradice. Pro jihovýchodní okraj řeky Moravy byly typické zděné stavby (původně z nepálené hlíny). Požadavkem na vyloučení staveb roubené konstrukce s přiznaným obvodovým pláštěm je sledována ochrana civilizačních hodnot a zachování jednotného vizuálního stylu zástavby. Obecně se vylučuje výstavba nových staveb roubené konstrukce, čímž je sledována ochrana civilizačních hodnot a zachování jednotného vizuálního stylu zástavby. Stavby srubové konstrukce s přiznaným pláštěm do exteriéru jsou nepůvodní ve vztahu ke kulturní tradici technologie stavění v regionu jihovýchodní Moravy. Vnášení těchto staveb do prostoru působí cizí a narušuje urbanistickou jednotu. Nejsou vyloučeny dřevostavby ve smyslu nosná konstrukce stavby – vyloučeno je opláštění buď imitující srubovou konstrukci, příp. masivní konstrukce hraněného či nehraněného řeziva tvořící obvodovou stěnu.

„kontejnerová výstavba“	Obecně se nepřipouští výstavba objektů z typizovaných (unifikovaných) jednotek (modulů) pro rekreaci příp. jinou funkci (skladování, výrobu). Takové výrobky plnící funkci stavby je možno osadit (umístit) v území jako hotové objekty bez ohledu na své okolí, což není žádoucí z důvodu charakteru území a zástavby. Pro výstavbu objektů lze připustit technologii modulové výroby s tím, že dokončená stavby bude respektovat charakteristické znaky zástavby dle navržené regulace.
„mobilheim“	Za mobilheim je považován výrobek plnící funkci stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu či jinou funkci bez rozlišení, zda se jedná o mobilní typ s nápravou (obytný karavan) či bez nápravy osazený na pozemek pomocí jeřábu.
„podkroví“	Pojmem je rozuměn účelově využitelný prostor (např. pro skladování) pod šikmou střechou s tím, že šikmá střecha je na celém půdoryse stavby. Za min. sklon podkroví je stanoven určitý úhel dle navržené zonace území a to s ohledem na možnost praktického využití takové prostoru.
„vegetační střecha“	Pojmem „vegetační“ je rozuměna skladba konstrukce střechy obsahující kromě nosné, izolačních, drenážních a separačních vrstev rovněž vegetační substrát, který je dle tl., osázen vegetací (bylinami, příp. dřevinami). V žádném případě se nejedná o stav, kdy vrchní vrstva např. hydroizolace obsahuje zelený probarvený posyp.
„drobná architektura“	Rozsah vyjmenovaných staveb, zařízení a opatření zohledňuje měřítko staveb ve smyslu „malý – malebný.“ V případě sakrálních objektů se jedná o pokračování křesťansko-židovské tradice a její uplatňování v lidové architektuře v krajinném prostředí.

C. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

(1) Územní plán Uherské Hradiště byl vydán Zastupitelstvem města Uherské Hradiště a nabyl účinnosti dne 26. 12. 2020. Územní plán Uherské Hradiště ukládá vydání regulačního plánu RP2 (lokalita Soví hora) jako podmínku pro rozhodování o změnách v území a stanovuje jeho zadání.

Na základě zadání regulačního plánu RP2 Územního plánu Uherské Hradiště byly zahájeny práce na zpracování jeho návrhu v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů ke dni 1.1.2024 je regulační plán zpracován v postupu podle zák. č. 183/2006 Sb. ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zák. č. 283/2001 Sb.

(2) Bude doplněno na základě průběhu jednání.

D. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem

Charakter území je určen dynamikou terénu, terénním pokryvem, strukturou a charakterem zástavby a využíváním území. Z hlediska vizuálního vnímání lze jednotlivé prvky zjednodušit na geometrickou formu: plocha, linie, bod.

1) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

(1.1) Řešené území se nachází ve správním území města Uherské Hradiště v katastrálním území Mařatice podél ulice Vinohradská v lokalitě Soví hora. Prostřední hora. Řešené území je situované na východním okraji zastavěného území vymezeném Územním plánem Uherské Hradiště jako součástí zastavitelné plochy rekreace specifických forem (RX) č. 43 a stabilizované plochy vodní a toků (WT). Území je ze západní strany ohraničené kompaktní zástavbou rodinných domů, ze severní strany kulturní krajinou tvořenou zelení zahrad a z jižní a východní strany zemědělsky intenzivně využívanou krajinou. Zájmová oblast tvoří přechod urbanizované části krajiny do volné (nezastavěné) krajiny. Terénní pokryv zájmového území je tvořen převážně plochami zahrad a v menší míře a ornou půdou. Území je extenzivně hospodářsky využívané pro samozásobitelství (pěstitelství, ovocnářství), jehož součástí jsou drobné stavby pro

zpracování a uskladnění produktů malozemědělské prvovýroby. Lokalitou RP2 - Soví hora protéká bezejmenný vodní tok, který je přítokem řeky Moravy. V této lokalitě je rovněž přítomna malá vodní plocha.

Lokalita RP2 je situovaná ve výškové úrovni 233-267 m n.m. pod lokálním horizontem, jehož linie v úrovni 337 – 295 m n.m. je zobrazena ve výkrese širších vztahů (B/II.1). Dynamika krajiny v řešené lokalitě se pro pozorovatele propisuje do krajinné scény v okruhu viditelnosti 5 km. Řešené území jako plocha je pozorovatelné zejména z jižního, západního a severovýchodního směru do vzdálenosti až 2,5 km

Dopravní obsluhu zajišťuje místní komunikace v ul. Vinohradská, na kterou se napojují účelové komunikace procházející územím. Území je součástí pěších tras s vyhledávaným cílem docházky Rochus. Jižně od zájmového území prochází cyklostezka č. 5049 (Uh. Hradiště – Mistřice - Uh. Brod – Bojkovice – Pitín).

Za nedostatečné je považována stávající tech. infrastruktura pro likvidaci splaškových vod, zásobování vodou a dopravní infrastruktura (průchodnost). S ohledem na požadavek zadavatele nejsou vymezeny žádné stavby tech. infrastruktury. Tech. infrastruktura bude řešena individuálně v každém jednotlivém případě a je přípustná činnost v plochách PRZV. Ve výkrese B/II.1 Širší vztahy jsou zobrazeny dopravní vazby, které je žádoucí vytvořit vč. zajištění majetkoprávních podmínek v území pro realizaci záměrů.

(1.2) Předkládané řešení reaguje na situaci v území navrhovanou strukturou zástavby a stanovenými prostorovými podmínkami pro využití ploch. Část lokality RP2 – Soví hora, která se více přimyká k zastavěnému území má kompaktní charakter s přímočarou stavební čarou. Část lokality RP2 – Soví hora na okraji zastavěného území má rozvolněný charakter s otevřenou stavební čarou.

Cílem RP bylo stanovit podmínky pro

- vizuální jednotu zástavby
- fyzickou průchodnost územím s napojením na stávající účelové komunikace a cíle krátkodobé rekreace
- vizuální propustnost územím
- péči o kulturní krajinu

Z toho důvodu byly vymezeny

- prostorové podmínky (umístění zástavby, objemové a materiálové řešení zástavby)
- plošné podmínky (zastavěnost)
- funkční využití

2) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s územním plánem

viz kap. A/1.2

E. Údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsazených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§69 odst. 3 stavebního zákona)

E.1 Vyhodnocení souladu zadání regulačního plánu RP2 Uherské Hradiště – Soví hora

Pozn.: Označení odstavců odpovídá textové části výroku platného ÚP Uherské Hradiště.

A. Vymezení řešeného území

● *Požadavek: Řešeným územím je plocha v polní trati „Soví hora“ vymezená Územním plánem Uherské Hradiště jako plocha, jejíž využití bude prověřeno regulačním plánem.*

Vyhodnocení: Rozsah území řešeného RP je vymezen v souladu s ÚP Uherské Hradiště.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

● *Požadavek: Vymezit pozemky pro umístění staveb – vinných sklepů – dle definice textové části Územního plánu Uherské Hradiště a stanovit jejich podrobnější regulaci v souladu s požadavky v níže uvedených bodech a kapitolách. Vymezit pozemky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury.*

Vyhodnocení: RP vymezuje stabilizované / návrhové plochy

RX – rekreace jiná

PU – veřejná prostranství všeobecná

ZZ – zeleň - zahrady a sady

ZS – zeleň sídelní ostatní

WT – plochy vodní a vodních toků

V plochách RX, ZZ se přípouští stavby pro malozemědělskou výrobu a skladování se zaměřením na ovocnářství, vinohradnictví, pěstitelství za podmínek stanovených v prostorových požadavcích. Organizace funkčních ploch sleduje záměr, kterým je dovolená hustota zástavby a urbanistická struktura. Navržená urbanistická struktura je přizpůsobena poloze zástavby ve směru „zevnitř – ven“, tj. přechod kompaktní struktury v rozvolněnou. S ohledem na požadavky zadavatele je podmíněno řešení tech. infrastruktury individuálně, tj. v každém jednotl. případě. Z toho důvodu nejsou navrhovány žádné plochy / stavby pro veřejnou infrastrukturu.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

• *Požadavek: Stanovit pomocí vzorové typizace objektů podrobné regulativy výšky, měřítka, objemu, tvarosloví a orientace staveb s ohledem na tradici lidového stavitelství dochovanou v řešené lokalitě. Zamezit nežádoucí zástavbě nevhodného měřítka, tvarosloví a funkce.*

Vyhodnocení: Lokalita RP2 je rozčleněna na zónu 2.A až 2.C. Pro výstavbu v těchto zónách jsou stanoveny určující znaky a požadavky na charakter zástavby vč. funkčního využití. V grafické části dokumentace výkresech A/II.1 jsou zobrazeny schémata typů zástavby pro jednotl. zóny.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.

• *Požadavek: Návrhem regulativů vinných sklepů respektovat a velmi citlivě rozvíjet stávající hodnotný charakter území – přechodového území mezi městem a volnou krajinou. Respektovat a citlivě rozvíjet hodnotu území v podobě dochované drobné, rozptýlené, hospodářské lidové architektury. Respektovat rozptýlený charakter zástavby, harmonické začlenění jednotlivých objektů do krajiny. Neumožnit stavby nevhodného měřítka, tvarosloví, a funkce. Regulace bude odvozena od stávajících dokladů lidové architektury dochovaných v řešené lokalitě.*

Vyhodnocení: Navržené řešení vychází z analýzy území a pracovních jednání se zadavatelem. Požadavky na prostorové uspořádání zástavby reagují na stávající zástavbu v lokalitě. Stanovená zastavěnost (velikost staveb), objemové řešení (výška zástavby), tvarosloví (půdorysný tvar zástavby, typ střech, sklon střešních rovin) přihlíží ke stávající zástavbě a zohledňuje charakter starší zástavby – viz odůvodnění kap. B; podkap. A/I.2.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

• *Požadavek: Bez požadavků – pro záměry regulačního plánu není další potřeba napojení na technickou infrastrukturu opodstatněná.*

Vyhodnocení: Případné rozšíření technické infrastruktury je přípustná činnost v PRZV. Je stanoven požadavek na individuální řešení technické infrastruktury.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

• *Požadavek: Komunikace, cyklostezky, veřejná prostranství a protierozní opatření budou v odůvodněných případech zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření a bude pro ně uplatněno předkupní právo.*

Vyhodnocení: Nejsou navrhovány žádné VPS, VPO s možností uplatnění předkupního práva a to s ohledem na znění zák. č. 283/2001 Sb.

G. Požadavky na asanace

Bez požadavků.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů, například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Bez požadavků.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí

Bez požadavků.

J. Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

• *Požadavek: V odůvodněných případech bude využití území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.*

Vyhodnocení: Nejsou navrhovány žádné plochy, pro která by byla stanovena dohoda o parcelaci. Podmínění vydání RP uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury nebylo uplatněno.

K. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

• Návrh regulačního plánu RP2 Uherské Hradiště – Soví hora byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb. o

územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti, vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

- Návrh RP obsahuje
 - A – výrok – zahrnující textovou a grafickou část
 - B – odůvodnění - zahrnující textovou a grafickou část

Textová část výroku a odůvodnění je zpracována obsahově ve struktuře dle přílohy č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace je vyhotovena nad aktuálním mapovým podkladem, kterým je digitální katastrální mapa (DKM-KPÚ, právní stav ke dni 01.09.2023) a obsahuje výkresy:

A/II.1	Hlavní výkres	1 : 1 000
A/II.2	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1 000
B/II.1	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
B/II.2	Koordinální výkres	1 : 1 000
B/II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 1 000

- Počet vyhotovení v listinné podobě a na CD (formát pdf) pro jednotlivé fáze projednání odpovídá požadavku schváleného zadání.

E.1 Vyhodnocení vlivu záměru na území a jeho nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury

E.1.1 Vlivu záměru na území a jeho nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Hlavní náplní zájmového území řešeného RP je nerušící malozemědělská výroba a skladování se zaměřením na ovocnářství, vinohradnictví, pěstitelství, příp. chovatelství. Dopravní obsluha území je stávající. Zásobování pitnou vodou a energiemi, likvidace odpadních vod bude řešena individuálně.

E.1.1.1 Dopravní infrastruktura

Řešeného území se dotýkají zájmy pozemní motorové dopravy ve formě účelových komunikací, dopravy statické a doprava cyklistická a pěší. Řešené území leží mimo zájmy letecké, železniční a vodní dopravy, jakož i mimo zájmy výstavby dálnic [14].

(1) Silniční / hospodářská doprava

Řešeným územím prochází na pozemku parc.č. 3768 obousměrná účelová komunikace šířky 3,5 m, která vzhledem ke svému dopravnímu významu a funkci je vymezena jako plocha veřejných prostranství všeobecných (PU).

Funkční skupiny: Podle své urbanisticko - dopravní funkce je možno dle ČSN 73 6110 "Projektování místních komunikací" (popř. podle zákona č. 13 „O pozemních komunikacích“) zařadit komunikaci v území do následující funkční skupiny:

- veřejné přístupná účelová komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí a ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi a k obhospodařování zemědělských pozemků

Návrh komunikační sítě: Z nadřazené územně plánovací dokumentace nevyplývá žádný požadavek na změnu v území. Kostra silniční sítě zůstává zachována. Šířka účelové komunikace je 3,5 m mezi krajnicemi a vzhledem k převažujícímu hospodářskému účelu a nízké intenzitě dopravy je dostatečná. Regulačním plánem nejsou navrhovány žádné opatření.

(2) Statická doprava

Jedná se o parkování a odstavování osobních vozidel mimo dobu jejich používání. Podle ČSN 73 6110 je třeba u staveb nebytového charakteru zajistit potřebné množství parkovacích stání pro každou funkci na základě účelových jednotek. Nejmenší stupeň automobilizace je 1:2,5, pokud není určen jiný v ÚP. Zájmové území je v pěším dosahu MHD.

RP nevymezuje žádnou plochu pro parkování vozidel. Garážování (odstavování vozidel) v řešeném území je RP vyloučené. Ve výkrese B/II.1 Širší vztahy je na pozemku parc.č. 3834 naznačeno možné umístění parkoviště pro parkování vozidel vlastníků jednotl. nemovitostí. Krátkodobé parkování je zajištěno v plochách PU, RX (přípustné využití).

(3) Hromadná doprava

Zájmové území se nachází v docházkové vzdálenosti 500 m, tj. cca 10 minut docházky od autobusové zastávky MHD situované u hřbitova v místní části Mařatice. Hromadná doprava je ponechána beze změny.

(4) Železniční doprava

Nejbližší železniční stanice ve vzdálenosti cca. 2 km od středu zájmového území (vzdušnou čarou) je železniční stanice Uherské Hradiště (trať č. 340 St. Město u Uherského Hradiště – Uherské Hradiště – Kunovice - Veselí n. Moravou). Samostatné plochy drážní dopravy nejsou navrhovány.

(5) Cyklistická doprava

Při západním okraji řešeného územím prochází značená cyklistická trasa:

- č. 5049 (38 km): směr Uh. Hradiště – Místřice – Hradčovice - Uh. Brod – Bojkovice – Šumice – Nezdenice – Pitín

- Uherskohradištská: směr Uh. Hradiště - Vlčnov – Dolní Němčí – Hluk – Ost. Lhota – Uherský Ostroh – Moravský Písek

RP nemá na značené cyklotrasy žádný dopad. Cyklodoprava je přípustná činnost v PRZV. Ve výkrese B/II.1 Širší vztahy jej naznačeno možné trasování lokálních cyklostezek ve směru PP Rochus.

(6) Pěší doprava

Provoz pěších je přípustný v PRZV. RP nemá na řešené území žádný dopad. Ve výkrese B/II.1 Širší vztahy jej naznačeno možné trasování lokálních pěších stezek ve směru PP Rochus.

E.1.1.2 Technická infrastruktura**(1) Vodní hospodářství - vodovod**

Zájmové území není napojeno na vodovodní síť. Stávající místní vodovod je v dosahu umístěn západně od okraje řešeného území. Řešené území se nachází ve IV. tlakovém pásmu a je zásobováno místním vodovodem z VDJ Mařatice východ II.

- VDJ Mařatice východ II min. - max. výška hladiny 263,5 – 268,5 m n.m.
kapacita 1x 150m³
- Lokalita RP2 je situovaná ve výškové úrovni 233-267 m n.m.; nejvýše položená zástavby 267 m n.m.

Hydrodynamický tlak na úrovni nejvýše umístěné zástavby při min. hladině 263,5 m n.m. je $263,5 - 267 = - 3,5$ m => nedostatečné tlakové poměry.

Návrh zásobování pitnou vodou:

Požadovaný tlak v místě přípojky je min. 0,15 MPa, což je zajištěné pro zástavbu do výškové úrovně 248,5 m n.m., tj. zástavbu v zóně 2.A. V případě rozšíření vodovodní sítě na nejvyšší úroveň zástavby je nutno řešit posílení tlaku ve vodovodní síti realizací tlakové stanice. V souladu s požadavky zadavatele RP nevymezuje žádné plochy / stavby pro vodohospodářství. Zásobování vodou bude řešeno individuálně. Technická infrastruktura (prodloužení místního vodovodu; individuální zásobování pitnou vodou ze studní) je přípustná funkce v PRZV.

(2) Vodní hospodářství - kanalizace

Zájmové území není napojeno na kanalizační síť. Místní část Mařatice má vybudovanou jednotnou kanalizační síť kombinovanou v jižní části s oddílnou kanalizací. Likvidace splaškových vod je na centrální ČOV Uherské Hradiště. Západně od okraje zájmového území je umístěna stoka tlakové kanalizace.

Návrh likvidace splaškových / dešťových vod:

V souladu s požadavky zadavatele RP nevymezuje žádné plochy / stavby pro vodohospodářství. Likvidace splaškových vod na úrovni zástavby bude řešeno individuálně. Technická infrastruktura (prodloužení splaškové kanalizace; domovní ČOV, příp. jímky na vyvážení) je přípustná funkce v PRZV.

Likvidace dešťových vod ze střešních rovin, příp. zpevněných ploch bude řešena přednostně vsakem na pozemcích jednotliv. staveb, příp. akumulací a zpětným využitím. Požadavek je zapracován v textové části výroku.

(3) Energetika – zásobování el. energií

Zájmové území je zásobováno el. energií zemním kabelovým vedením NN 0,4 kV. Zásobování el. energií bude řešeno individuálně. Technická infrastruktura (rozšíření el. distribuční sítě) je přípustná činnost v PRZV.

(4) Energetika – zásobování plynem

Zájmové území není plynofikované. Západně od okraje zájmového území je umístěn NTL plynovod. Rozšíření plynovodní sítě do zájmového území není navrhováno.

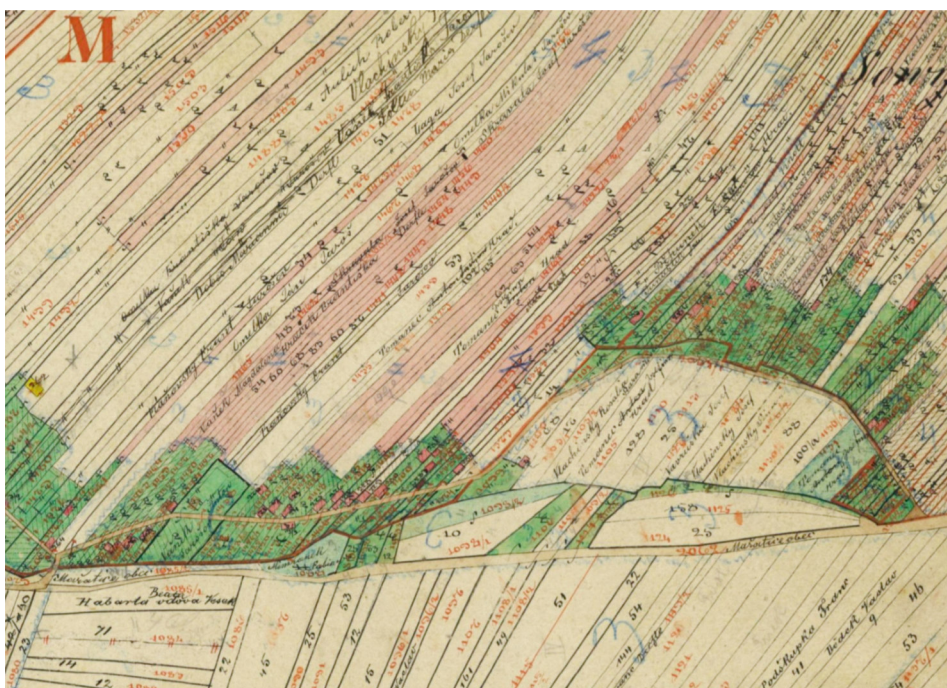
E.1.2 Vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury

Bude doplněno na základě výsledku jednání.

F. Zdůvodnění navržené koncepce řešení

(1) Termínem „hora“ je označení pro viniční trať. Navrhované řešení vychází z vývoje urbanistické struktury a úvah o využití lokality Soví hora v místní části Mařatice [1, 3-6]. Charakter území a zástavby měnící se v čase byl věcně posuzován vzhledem k dochovalým podkladům. Za ty jsou zpracovatelem považovány mimo jiné vojenské mapování, indikační skicy [1] (obr. č. 1, 4) reprezentující funkční využití území, hustotu zástavby a její umístění vč. intenzity využití území.

(2) Cílem RP je stanovit podmínky v území pro péči o krajinu a její extenzivní hospodářské využívání, za které se považuje sadovnictví, pěstitelství a chovatelství, jehož součástí je regulovaná výstavba. RP v rozsahu řešeného území navrhuje plošné a prostorové uspořádání nové výstavby a stanovuje pro ní podmínky. Výchozím podkladem pro zpracování RP je Územní plán Uherské Hradiště a data ÚAP ZK pro ORP Uherské Hradiště. Pro historický pohled do minulosti byly použito starší mapové dílo, letecké snímky, fotodokumentace z místa a další relevantní podklady [1, 3 - 8].



obr. č. 5 – indikační skica 1873, výřez (zdroj: www.cuzk.cz)

- rozlišitelné je funkční rozdělení území (přístupová komunikace, zeleň zahrad, vinice, orná půda, travní porosty, hustota zástavby), parcelace, umístění jednotlivých staveb na pozemcích (orientace podélné osy, rozlišení konstrukce spalné / nespalné)

(3) Hustota zástavby určuje charakter území, ve kterém převládá přírodní složka a biologická průchodnost. Území je vizuálně prostupné, tj. umožňuje zraku pozorovatele proniknout dále ve směru pohledu (do krajiny, na město). Kompoziční záměr byl podřízen urbanistické ose (přístupové komunikaci), podél které je zástavba situovaná, a to v dolní polovině oboustranně, v horní polovině území jednostranně. Území je rozdělené na tři zóny 2.A, 2.B, 2.C z důvodů funkčního využití a prostorového uspořádání zástavby – viz výkres A/II.1. Zonace zohledňuje historické realie – viz obr. č. 1, 3, 5.

(4) Navrhované řešení pro lokalitu tzv. Mařatických sklepů vychází mimo jiné ze stávající situace existujících staveb v území, které jsou vzorovým příkladem v případě starší zástavby hospodářských staveb pro zpracování a uchování vína, tzv. „vinařských búd“ (funkční využití lisovny a sklepy). Jedná se o konstrukční a dispoziční jednotrakt se stěnami

z dusané hlíny do bednění či z nepálených (později z pálených) cihel; zaklenutými stropy či zastřešenými jednoduchou sedlovou střechou s otevřeným / uzavřeným prostorem do krovu. Vnitř. uspořádání stavby bylo rozděleno na dvě místnosti – v přední části místnost pro zpracování vína (lisovna), v zadní části místnost pro dozrávání vína v sudech (sklep) – viz obr. č. 6-8.



obr. č. 6 – Uherské Hradiště, lokalita Soví hora, vinařská buda – exteriér (zdroj: zpracovatel)
- téma charakter zástavby



obr. č. 7 – Uherské Hradiště, lokalita Soví hora, vinařská buda – lisovna / světnice (zdroj: zpracovatel)
- téma funkční využití



obr. č. 8 – Uherské Hradiště, lokalita Soví hora, vinařská buda – sklep (zdroj: zpracovatel)
- téma funkční využití

G. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

G/1 – Širší vztahy důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

(1) Vyhodnocení záboru zemědělské půdy je provedeno v rozsahu řešení RP. Vyhodnocení respektuje zákon ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhlášku č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, především s ohledem na přílohu k této vyhlášce. Vyhodnocení je rovněž v souladu s požadavky metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96. Nedílnou součástí odůvodnění požadavků na zábor ZPF je Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. B/II.3) obsahující údaje o rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF a do tříd ochrany ZPF.

(4) Navrhované zastavitelné plochy řešené RP s dopadem do ZPF se nachází na zemědělských půdách zařazených do tříd ochrany:

TŘÍDA OCHRANY (BPEJ)	Návrhové plochy
II. (3.10.10)	lok. č. Z.1 až Z.11

Součet navrhovaných ploch řešených RP2 – Soví hora 7,72 ha a jejich dopad na zábor ZPF činní 6,87 ha, přičemž skutečný zábor ZPF bude menší (odhad 0,58 ha). Podrobné zdůvodnění všech lokalit, je uvedeno dále.

(5) Komplexní zdůvodnění předpokládaných záborů ZPF

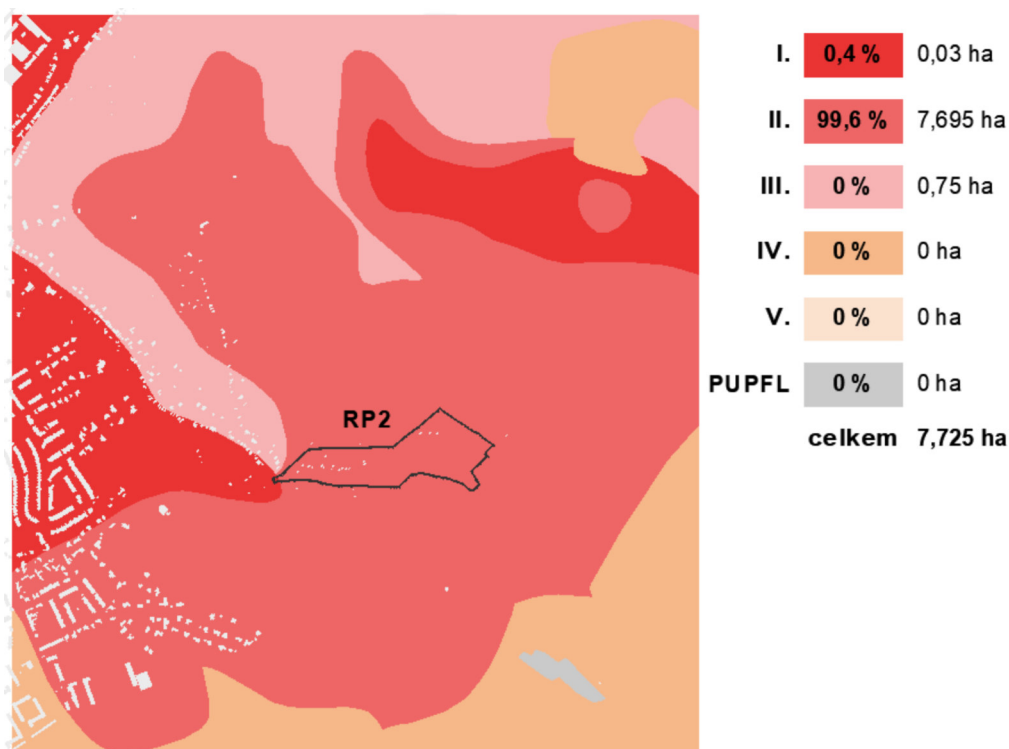
Zemědělský půdní fond tvoří z celkové plochy (7,72 ha) řešené regulačním plánem **92 %** (10,62 ha) rozlohy území. Většinu ZPF tvoří zahrady (63 % plochy ZPF) a orná půda (30 % rozlohy ZPF). Podrobně (dle údajů ČÚZK, k 01. 09. 2023) jsou údaje o uspořádání ZPF uvedeny v následující tabulce.

ZPF	RP2 – Soví hora 7,725 ha	
	z toho	
orná půda	2,3140 ha	30 % ZPF
trvalé travní porosty	0 ha	0 % ZPF
zahrady	4,8375 ha	63 % ZPF
sady	0 ha	0 % ZPF
vinice	0 ha	0 % ZPF
	7,15 ha	93 % ZPF

Z celkové rozlohy území řešeného RP se v I. tř. ochrany ZPF nachází 0,4 %, II. tř. 99,6 %, III. tř. 0 %, ve IV. tř. 0 % a 0 % v V. tř. ochrany ZPF – viz obr. č. 9.

Z přílohy metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 01.10.1996 čj. OOLP/1067/96 vyplývá následující:

- Pozemky v I. tř. ochrany (bonitně nejceněnější půdy) lze odejmout zcela výjimečně, převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny příp. pro liniové stavby zásadního významu.
- Pozemky v II. tř. ochrany s nadprůměrnou produkční schopností jsou podmíněně odnímatelné a podmíněně zastavitelné.
- Pozemky v III. tř. ochrany s průměrnou produkční schopností je možné využít pro případnou výstavbu.
- Pozemky v IV. tř. ochrany s podprůměrnou produkční schopností jsou využitelné pro výstavbu.
- Pozemky v V. tř. ochrany s velmi nízkou produkční schopností jsou využitelné pro jiné než zemědělské využití vč. výstavby.



obr. č. 9 – zastoupení půd I.-V. třídy ochrany ZPF

a) Předpokládané zábory půdního fondu – plochy rekreace jiné (RX)

V lokalitě RP2 – Soví hora se vymezují návrhové plochy Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7.

Plochy rekreace jiné jsou určeny primárně pro malozemědělskou výrobu a související skladování (samozásobitelství) – viz odůvodnění kap. B, F. Celkový rozsah záborů je 2 ha, přičemž vzhledem k nastaveným regulačním podmínkám (zastavěnost) bude celkový zábor max. 0,3 ha (15 %). Z hlediska kultur se jedná o zahradu a ornou půdu nejvyšší kvality (II. tř. ochrany ZPF).

Navržené řešení vychází z platného ÚP s tím, že regulačním plánem je prověřena celková využitelnost zájmového území vzhledem k rozvoji urbanistické struktury, hodnotám a limitům v území. Z hlediska rozvoje sídelní struktury je možné konstatovat, že v plochách ZPF (zahrady / sady, orná půda) se stavby pro malohospodářství (samozásobitelství, skladování) v minulosti nacházely vždy, resp. od doby kulturního obdělávání krajiny.

Plochy pro rekreaci vytváří dostatečnou nabídku pro výstavbu a v maximálně možné míře sledují ochranu ZPF.

Zásady ochrany ZPF dle §4 zák. č. 334/1992, Sb., o ochraně ZPF, jsou přiměřeně naplněny. Plochy jsou vymezeny tak, že:

- využitím jednotlivých ploch pro daný účel nedojde k znepřístupnění okolních pozemků nebo k nemožnosti či ztížení jejich budoucího obhospodařování
- nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, tj. návrhem nevznikají zbytkové plochy pro zeměděl. využití. Převážná část ploch RX (85 %) zůstane nadále v ZPF.
- nedochází k narušení hydrologických a odtokových poměrů – předpokládá se likvidace dešťových vod retencí a vsakem, příp. druhotné využití (zálivka zahrad apod.)
- nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací – návrhové plochy nejsou ve střetu se stávajícími účelovými komunikacemi. Dopravní obsluha ploch RX je stávající.
- nedochází k dotčení melioračních systémů (investice do půdy za účelem odvodnění nebyly provedeny)
- požadavek na minimalizaci záborů ZPF je respektován – z celkového rozsahu 2 ha záboru zůstane 1,7 ha (85 %) nadále v ZPF

S ohledem na shora uvedené důvody je využití ploch č. **Z.1 až Z.7** na půdách II. tř. ochrany akceptovatelné.

b) Předpokládané zábery půdního fondu – plochy zeleně zahrad a sadů (ZZ), zeleně sídelní (ZS)

V lokalitě RP2 – Soví hora se vymezují návrhové plochy **Z.9, Z.10, Z.11, Z.12**

Plochy zeleně zahrad a sadů tvoří přechod zastavěného území do volné krajiny a jsou krajinotvorným záměrem. V těchto plochách se připouští výstavba drobných hospodářských objektů se stanovenou plošnou regulací. Plochy sídelní zeleně se vymezují za účelem oddálení rozvolněné zástavby od komunikace v lokalitě Soví hora. Rozsah záborů v případě návrhových ploch zahrad činí 3,6 ha, přičemž vzhledem ke stanovené zastavěnosti bude zábor 0,28 ha. V případě návrhových ploch sídelní zeleně je zábor 1,28 ha, přičemž k záboru ZPF fakticky nedochází. Pozemky zůstanou nadále v ZPF.

Celkový zábor tak bude max 0,28 ha.

Z hlediska kvality půdy se jedná o půdy II. tř. bonity ZPF, z čehož druh pozemku převládá zahrada a orná půda.

Bilance záborů ZPF zpracovaná podle vyhl. č. 271/2019 Sb. – viz tabulková příloha.

Závěr:

Návrh ploch vymezených RP navazuje na koncepci založenou v platném ÚP, kterou upravuje a doplňuje. Navržené řešení představuje z hlediska bilančních dopadů na zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) zásah v rozsahu 6,87ha, z čehož 52 % připadá na zeleň zahrad, 29 % na rekreaci a 19 % na sídelní zeleň. Zásady ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 a 5 zák. č. 334/1992Sb.) jsou respektovány. Je třeba zohlednit:

- 1) rozsah záborů pro rekreaci bude s ohledem na stanovenou zastavěnost max. $2,0 - 1,7 = 0,3$ ha
- 2) rozsah záborů v plochách zeleně zahrad bude s ohledem na stanovenou zastavěnost max. $3,6 - 3,32 = 0,28$ ha
- 3) navržené plochy sídelní zeleně nebudou mít ve skutečnosti dopady na zábor ZPF
- 5) Zastavěnost lokality RP2 z celkové velikosti plochy 7,72 ha je 0,58 ha (8 %).

S ohledem na skutečnosti uvedené výše je nově navrhovaný celkový zábor ZPF z celkové rozlohy území 7,72 ha řešeného regulačním plánem: $0,3 + 0,28 = 0,58$ ha (8 % z celkové plochy RP2) a lze konstatovat, že **navržené řešení je z hlediska ochrany veřejných zájmů (ochrana ZPF) akceptovatelné.**

G/2 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

(1) Z celkové výměry území řešeného regulačním plánem (7,72 ha) zaujímají plochy lesů **0 %** (0 ha).

(2) Navrženým řešením k záboru PUPFL nedochází.

(3) Žádná z ploch řešených regulačním plánem se nenachází v pásmu 50 m od okraje lesa.

H. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Regulačním plánem nejsou navrženy žádné stavby, pro které by byly RP vymezeny územní rozhodnutí.

Použité zdroje:

- [1] ČÚZK, www.cuzk.cz
- [2] ČSÚ, <http://vdb.czso.cz/vdbvo/uvod.jsp>
- [3] Lidové stavby – architektura českého venkova, Jiří Škabrada, vydavatelství Argo, 1999
- [4] Plošný průzkum lidové architektury a venkovských sídel, Jan Pešta, vydavatelství NPÚ, 2014
- [5] fotografická dokumentace „Vinohrady Mařatice“, Státní ústav rekonstrukcí památkových měst a objektů v Praze 5/1975
- [6] studie Vinohrady-Mařatice, Stavoprojekt Gottwaldov, 5/1972
- [7] architektonicko-urbanistická studie dostavby obce Mařatice-vinohrady, SÚRPMO Praha, 10/1979
- [8] urbanistická studie památkové zóny Mařatické vinohrady, Ing. Jan Kubečka, 3/1996
- [9] ČGS, www.geology.cz, www.geologickaslužba.cz
- [10] Povodňový informační systém, www.povis.cz
- [11] CHMÚ, <https://www.chmi.cz>
- [12] NPÚ, www.npu.cz
- [13] AOPK ČR, <http://mapy.nature.cz/>
- [14] ŘSD ČR – silniční a dálniční síť ČR, Geoportal (rsd.cz)

Územní plán obce

Uherské Hradiště

Bilance záborů ZPF – dle vyhl. č. 271/2019 Sb.

č. plochy	navržené využití	zábor ZPF	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZPF	existence závlah	existence odvodnění	existence staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace dle ust. §3 odst. 2 písm. g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.1	rekreace jiná (RX)	0,0622	0	0,0622	0	0	0	0,0458	ne	ne	ne	ANO
Z.2	rekreace jiná (RX)	0,0109	0	0,0109	0	0	0	0,0027	ne	ne	ne	ANO
Z.3	rekreace jiná (RX)	0,0255	0	0,0255	0	0	0	0,0173	ne	ne	ne	ANO
Z.4	rekreace jiná (RX)	0,0394	0	0,0394	0	0	0	0,0353	ne	ne	ne	ANO
Z.5	rekreace jiná (RX)	0,0663	0	0,0663	0	0	0	0,0499	ne	ne	ne	ANO
Z.6	rekreace jiná (RX)	0,2688	0	0,2688	0	0	0	0,2032	ne	ne	ne	ANO
Z.7	rekreace jiná (RX)	1,5221	0	1,5221	0	0	0	1,3439	ne	ne	ne	ANO
Z.8	zeleň sídelní - zahrady (ZZ)	2,372	0	2,372	0	0	0	2,1608	ne	ne	ne	ANO
Z.9	zeleň - zahrady a sady (ZZ)	1,2237	0	1,2237	0	0	0	1,1637	ne	ne	ne	ANO
Z.10	zeleň sídelní (ZS)	0,6878	0	0,6878	0	0	0	0,6878	ne	ne	ne	ANO
Z.11	zeleň sídelní (ZS)	0,5899	0	0,5899	0	0	0	0,5899	ne	ne	ne	ANO

SOUHRN ZÁBORŮ DLE TYPU FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

	rekreace jiná (RX)	1,9952	0	1,9952	0	0	0	1,70				
	zeleň - zahrady a sady (ZZ)	3,5957	0	3,5957	0	0	0	3,3245				
	zeleň sídelní (ZS)	1,2777	0	1,2777	0	0	0	1,2777				
CELKOVÝ ROZSAH ZÁBORŮ ZPF		6,87	0,00	6,87	0,00	0,00	0,00	6,30				

%

29,05

52,35

18,60

100,00