Ing. arch. Pavel Klein
Podepsal Ing. arch. Pavel Klein
DN: cn=Ing. arch. Pavel Klein, o=ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ, ou=03647, email=pklein@seznam.cz
Důvod: Jsem autorem tohoto dokumentu.
Datum: 2026.10.21 11:50:28 +02'00'

OBEC KURDĚJOV
Kurdějov 1, 693 01
Kurdějov

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 2/2026

Zastupitelstvo obce Kurdějov, příslušné podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), v souladu s odst. 3 § 104 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád"), na základě schváleného usnesení ze dne ……..vydává

ZMĚNU Č. 3 ÚP KURDĚJOV

Změna č. 3 ÚP Kurdějov se vydává pro měněné části ÚP Kurdějov.
Nedílnou součástí Změny č. 3 ÚP Kurdějov je grafická část (příloha č. 1 k opatření obecné povahy).

I. 02a Výkres základního členění	1 : 5.000
I. 02b Hlavní výkres	1 : 5.000

I. VÝROK

1. V textové části ÚP Kurdějov v kapitole 1. Vymezení zastavěného území, se ruší datum vymezení zastavěného území a nahrazuje se datem které zní **21. 4. 2026.**
2. Do kapitoly 3. Urbanistická koncepce podkapitoly Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně se doplňuje tabulka, která zní:

Změnou č.3 ÚP Kurdějov byly vymezeny následující plochy

Označení	Umístění stavby	Převládající navrhovaný způsob využití	PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE	Výměra v ha
Z.3.1 SV	Jih obce	SV smíšené obytné venkovské	NE	0,22

3. Do textové části za kapitolu 8. se doplňuje kapitola, která zní:

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ

V územním plánu Kurdějov byl vymezen koridor územních rezervy RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV.

Podmínky pro využití koridoru územní rezervy RTEE01 TE

Až do doby prověření a následného zrušení, nebo převedení rezervy do návrhových ploch (změnou ÚP), platí pro dotčené území následující regulativy:

Hlavní využití:

- Stávající (dosavadní) legální využití pozemků (převážně zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy přírodní a krajinné, plochy vodní a vodohospodářské).

Přípustné využití:

- Běžné obhospodařování zemědělské a lesní půdy.
- Realizace opatření v krajině (např. protierozní, protipovodňová), obnova prvků ÚSES a realizace drobných staveb nevyžadujících povolení, pokud jejich charakter nebrání budoucímu liniovému vedení.

Nepřípustné využití:

- Jakákoliv nová zástavba (zejména stavby pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a výrobu), která by znemožnila nebo podstatně ztížila budoucí využití koridoru pro účely vedení ZVN 400 kV.
- Změny v uspořádání krajiny s trvalým charakterem (masivní terénní úpravy, zřizování velkých vodních děl, umisťování stožárů větrných elektráren apod.).
- Výsadba souvislých ploch vysokokmenných dřevin (lesních masivů) v místech teoretické osy vedení, u kterých by se předpokládalo budoucí plošné kácení z důvodu dodržení ochranného pásma.

Podmíněně přípustné využití:

- Umístění křižující technické a dopravní infrastruktury (např. místní komunikace, vodovody, plynovody), pokud prostorové uspořádání a technické řešení neohrozí budoucí realizaci stožárů a vodičů 400 kV (nutné stanovisko provozovatele přenosové soustavy).
- Dočasné stavby s dobou trvání omezenou do doby případné realizace záměru.

II. ODŮVODNĚNÍ

Nabytím účinnosti Změny č. 3 ÚP Kurdějov se změní měněné části platného ÚP Kurdějov.

Odůvodnění ÚP Kurdějov, obsahuje grafickou část:

II. 2a Koordinační výkres	1 : 5.000
II. 2b Předpokládané zábory půdního fondu – měněné části	1 : 5.000

,která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy (příloha č. 2 Opatření obecné povahy).

a. Stručný popis postupu pořízení změny č. 3 ÚP Kurdějov

Zastupitelstvo obce Kurdějov Usnesením č. 9/19/2026 ze dne 18. 3. 2026 schválilo pořízení Změny č. 3 územního plánu Kurdějov z odnětu dle § 109 odst1 písm e), jehož součástí bylo Zadání Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov.
Usnesením zastupitelstva č. 13/19/2026 ze dne 18. 3. 2026 byl schválen Jaroslav Matýšek jako určený zastupitel pro pořízení Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov.
Z rozhodnutí Zastupitelstva obce Kurdějov, Usnesení č. 11/19/2026 ze dne 18. 3. 2026, je pořizovatelem Změny č. 3 územního plánu Kurdějov Obecní úřad v Kurdějově, ve smyslu ustanovení § 26 a § 46 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, prostřednictvím pověřené osoby, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 44 stavebního zákona.
Zadání Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov bylo pořizovatelem předáno projektantovi, který vypracoval návrh Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov a následně ho předal zpět pořizovateli k projednání.
Společné jednání o návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov proběhlo ve středu 3. 6. 2026 v10:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu v Kurdějově, Kurdějov 1, 693 01 Hustopeče. V rámci společného jednání bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů. Požadavky a doporučení ze stanovisek byly pořizovatelem a určeným zastupitelem vyhodnoceny a následně zapracovány do návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov na základě pokynů pro úpravu návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov, dle § 102 odst. 1 a 2.
Veřejné projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov bylo oznámeno veřejnou vyhláškou na středu 3. 6. 2026. V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky.
Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska a zpracoval návrh vyhodnocení stanovisek a návrh vyhodnocení připomínek, který zaslal dotčeným orgánům dle § 98 odst. 5 SZ a vyzval je k uplatnění stanovisek. Dotčené orgány s návrhem souhlasili.
Dle § 101 odst 1 SZ zaslal pořizovatel Návrh vyhodnocení stanovisek nadřízenému orgánu s žádostí o stanovisko. Nadřízený orgán vydal souhlasné stanovisko č. j. JMK 114226/2026 ze dne 3. 8. 2026V souladu s § 102 odst. 1 SZ zpracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem pokyny pro úpravu návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov v souladu s vyhodnocením výsledků projednání, a stanoviskem nadřízeného orgánu a předal je projektantovi.
Projektant upravil návrh Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov dle pokynů pořizovatele, který předal návrh Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov ke schválení v ZO Kurdějov.
Projednaná a posouzená Změna č. 3 Územního plánu Kurdějov byla předložena Zastupitelstvu obce Kurdějov k vydání formou Opatření obecné povahy č. 2/2026.

b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,

Změna č.3 ÚP Kurdějov je v souladu s cíli a úkoly územního plánování §38,39 stavebního zákona č.283/2021 Sb.
Cílem změny č.3 a územního plánu Kurdějov je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Změna č. 3 a územní plán Kurdějov také zvyšují kvalitu vystavěného prostředí sídla, rozvíjejí jeho identitu a vytvářejí funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jeho obyvatel.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Změna č.3 ÚP Kurdějov je částečně v souladu s cíli územního plánování §38 stavebního zákona č.283/2021 Sb.:

Změna č.3 a územní plán Kurdějov ve veřejném zájmu zjišťuje a posuzuje stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.
Územní plán Kurdějov stanovil s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.
Změna č.3 územního plánu Kurdějov prověřila a posoudila potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov stanovily urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,
Změna č.3 a územní plán Kurdějov stanovil podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Změna č.3 a územní plán Kurdějov prověřil a posoudil potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov koordinuje veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
Změna č.3 a územní plán Kurdějov vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
Změna č.3 a územní plán Kurdějov vytváří a stanovuje podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov uplatňuje požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov prověřuje a vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov vytváří v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov vytváří v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov určuje nutné asanační a rekultivační zásahy do území.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov reguluje rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytváří a stanovuje podmínky pro jejich využití.
Změna č.3 a územní plán Kurdějov vytváří podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území.

Změna č.3 ÚP Kurdějov je v souladu s úkoly územního plánování §39 stavebního zákona č.283/2021 Sb.

c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu Změny č.3 Územního plánu Kurdějov, které se uskutečnilo dne 3.6. 2026 v 10:00 hodin na obecním úřadě v Kurdějově.

V rámci společného jednání bylo uplatněno 10 stanovisek dotčených orgánů. Požadavky a doporučení ze stanovisek byly pořizovatelem a určeným zastupitelem vyhodnoceny a následně budou zapracovány do návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov na základě pokynů pro úpravu návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov, dle § 102 odst. 1 a 2. Jedná se pouze o drobné úpravy. Z hlediska § 103 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon v platném znění, nebudou požadovanými úpravami dotčeny veřejné zájmy ani vlastnictví pozemků a staveb.

1. **Sekce majetková Ministerstva obrany, Tychonova 1, Praha 6**
   č. j. MO 517646/2026 - 1322
   ze dne: 25.5.2026

   Souhlas za podmínek:

   Ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

   Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
   - OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

   Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany".

   Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

   - Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

   Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu a do grafické části - koordinačního výkresu.
   - Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

   Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
   - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
   - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
   - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
   - výstavba vedení VN a VVN
   - výstavba větrných elektráren
   - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
   - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem

- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vypořádání:
Limity a zájmy Ministerstva obrany budou zapracovány do textové i grafické části návrhu Změny č. 3 Územního plánu Kurdějov v souladu s tímto stanoviskem.

2. **HZS JMK, Smetanovo nábřeží 13, Břeclav**
č. j. HSBM-554-37/2026
ze dne: 22.5.2026

Souhlas bez připomínek

Vypořádání:
Bere se na vědomí

3. **Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1**
č. j. MPO 54299/2026
ze dne: 7.5.2026

Souhlas bez připomínek

Vypořádání:
Bere se na vědomí

4. **Krajský úřad JMK,**
č. j. JMK 58788/2026
ze dne: 19.5.2026

OŽP posoudil předložený „Navrhovaný obsah změny územního plánu Kurdějov“ a uplatňuje k němu následující:
a) Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. a) stavebního zákona dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (zákon o ochraně přírody a krajiny):
Jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny vydáváme stanovisko k možnosti vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle § 45i odstavce 1) téhož zákona ve smyslu, že „Navrhovaný obsah změny územního plánu Kurdějov“ nemůže mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

b) Stanovisko ve smyslu § 109 odst. 3 písm. b) stavebního zákona z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):
OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny územního plánu Kurdějov na životní prostředí.

Vypořádání:
Bere se na vědomí

5. **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, Jeřábkova 4, Brno**
   č. j. KHSJM 30279/2026/BV/HOK
   ze dne: 29.5.2026

   Souhlas bez připomínek

   Vypořádání:
   Bere se na vědomí

6. **Ministerstvo vnitra**
   č. j. MV-84551-4/OSM-2026
   ze dne: 18.6.2026

   Souhlas bez připomínek

   Vypořádání:
   Bere se na vědomí

7. **Městský úřad Hustopeče, Dukelské náměstí 2/2, Hustopeče**
   č. j. MUH/60939/26/321
   ze dne: 22.6.2026

   Souhlas bez připomínek

   Vypořádání:
   Bere se na vědomí

8. **Městský úřad Hustopeče, Dukelské náměstí 2/2, Hustopeče**
   č. j. MUH/56526/26/82
   ze dne: 9.6.2026

   Orgán státní památkové péče s návrhem změny č. 3 Územního plánu Kurdějov předloženým ke společnému jednání nesouhlasí.
   Odůvodnění:
   Orgán státní památkové péče se s předloženým návrhem seznámil a posoudil jej. Na základě tohoto posouzení dospěl k závěru, že navrhovaná změna nebyla objasněna dostačujícím způsobem.
   Předložený návrh neposkytuje dotčenému orgánu řádné podklady pro vyhodnocení dopadů změny na památkové hodnoty území.
   Z návrhu není dostatečně zřejmý, jednoznačný a srozumitelný konkrétní rozsah a charakter zamýšleného využití navrhované plochy Z. 3.1.
   V souladu s § 3 správního řádu správní orgán postupuje tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a proto s předloženým návrhem nesouhlasí.

   Vypořádání:
   Záměr investora, z jehož podnětu je pořizována změna č. 3 ÚP Kurdějov byl předem konzultován s Národním památkovým ústavem, který poskytuje odborná vyjádření a podklady úřadům pro vydávání stanovisek.

   Konzultační vyjádření odborné organizace státní památkové péče k žádosti podle § 32 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ***č. j. NPU-371/75916/2025*** *ze dne 5. 12. 2025, Mgr. Daniel Miček, Phd.*

   Národní památkový ústav, ÚOP v Brně na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace ***nemá k záměru v navrženém rozsahu připomínek****.*

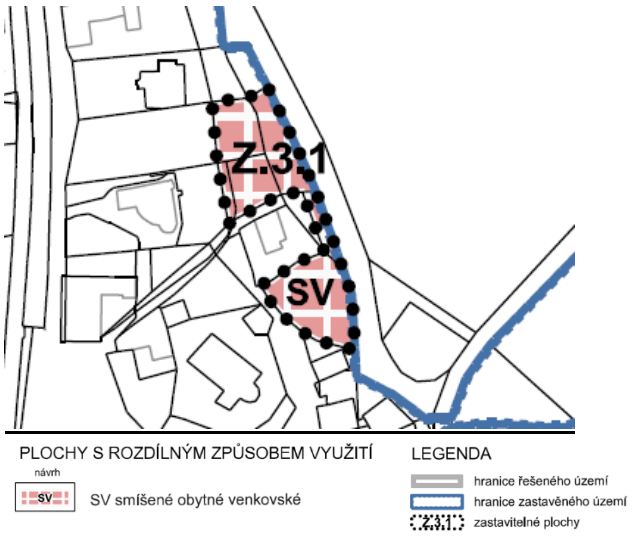
Zdůvodnění:
Záměr v navrženém rozsahu je možné realizovat, protože výstavba nových objektů nezasahuje do prostoru chráněného historického sakrálního areálu, ani do dalších objektů evidovaných jako kulturní památky. Na předmětné ploše se již historicky nacházely vinohradnické sklepy s lisovnou, a to přibližně do konce 40. let 20. století. Záměr rovněž počítá s ponecháním většiny nezastavěné plochy východně od opevněného sakrálního okrsku nadále nezastavěnou. Nová výstavba se nebude pohledově uplatňovat v hlavních pohledových osách na kulturní památku (tj. z jižní a západní strany).

K samotným připomínkám ze stanoviska uvádíme následující:
Obsah stanoviska orgánu státní památkové péče vydaného v rámci projednávání návrhu změny č. 3 územního plánu Kurdějov se netýká ochrany památkových hodnot ani předmětu působnosti tohoto dotčeného orgánu. Stanovisko obsahuje připomínky a požadavky mimo zákonem svěřenou kompetenci orgánu státní památkové péče, a proto vyvolává pochybnosti o jeho věcné správnosti a zákonnosti.

Nejedná se o připomínky v kompetenci dotčeného orgánu památkové péče, ale o upozornění úřadu územního plánování, pod který úsek památkové péče patří. Úřad územního plánování Hustopeče není dotčeným orgánem ani pořizovatelem změny č. 3 ÚP Kurdějov.

Změna č. 3 ÚP Kurdějov, je pořizována z podnětu, součástí kterého, bylo i zadání změny ÚP včetně stanovisek dle § 109 odst. 3 stavebního zákona. ZO Kurdějov Usnesením č. 1/19 ze dne 18. 3. 2026 schválilo pořízení změny č. 3 územního plánu Kurdějov včetně zadání dle § 111 odst. 3 stavebního zákona. Postup pořízení je součástí textové části návrhu.

Rozsah navrhované změny ÚP Kurdějov je jasně daný vymezením plochy Z.3.1. viz výřez z hlavního výkresu. Tento rozsah je nezpochybnitelný. (viz výřez z hlavního výkresu)



Rozvojová plocha Z.3.1. je vymezena jako plocha s funkčním využitím SV smíšené obytné venkovské, pro které jsou jasně definované podmínky využití, včetně prostorového uspořádání. Jakýkoliv záměr v plochách s rozdílným způsobem využití musí být v souladu s danými podmínkami.

Návrh Změny č. 3 ÚP Kurdějov nemění podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dané platnou územně plánovací dokumentací.

Návrh Změny ÚP Kurdějov je zpracován v jednotném standardu a navazuje na Změnu č. 2 ÚP Kurdějov a úplné znění ÚP Kurdějov po změně č. 2.

Vzhledem ke skutečnosti, že Změna č. 2 nebyla v době zpracování zadání Změny č.3 schválena, bylo toto zadání zpracováno nad původním platným územním plánem Kurdějov. Proto v zadání změny č.3 ve výřezech z grafické části ÚP může být zřejmá nesrovnalost v názvech ploch.

Nesrovnalosti ve výměře plochy v textové části návrhu Změny č. 3 ÚP Kurdějov budou na základě upozornění opraveny.

Předmětem změny č. 3 ÚP Kurdějov je pouze jeden konkrétní záměr, který je v textové části návrhu podrobně popsán, včetně vizualizací zamýšlené výstavby v dané lokalitě.

Tento konkrétní záměr bude v navazujícím stavebním řízení posouzen, mimo jiné i z hlediska památkové péče a jeho vlivu na kulturní památku Areál s opevněným kostelem v Kurdějově.

9. **MND a. s., Úprkova 807/6, Hodonín**
   č. j. 278/26
   V/2026/204
   ze dne: 17.6.2026

   Dovolujeme požádat, aby i v dalších fázích pořizování změny Územního plánu obce Kurdějov zůstala nadále zachována možnost povolovat průzkumná a těžební zařízení v plochách nezastavěného území, v souladu s ustanovením § 122 odst. 1 stavebního zákona

   Vypořádání:
   Bere se na vědomí

10. **VaK Břeclav a. s.**
    č. j. POZ-2026-001191
    ze dne: 19.6.2026

    Souhlas bez připomínek

    Vypořádání:
    Bere se na vědomí

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE
Odbor územního plánování
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

KUJMXOQIZ8CN

Váš dopis zn.:	-
Ze dne:	-
Č. j.:	JMK 114226/2026
Sp. zn.:	S-JMK 104925/2026 OÚP
Vyřizuje:	Ing. Ševčík
Telefon:	541 651 317
Počet listů:	2
Počet příloh/listů:	0/0
Datum:	03.08.2026

Obecní úřad Kurdějov
č.p. 1
693 01 KURDĚJOV

Stanovisko krajského úřadu k návrhu změny č. 3 územního plánu Kurdějov

Obecní úřad Kurdějov, jako pořizovatel změny č. 3 územního plánu (dále jen „ÚP") Kurdějov, zaslal v souladu s § 101 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") Krajskému úřadu Jihomoravského kraje, odboru územního plánování, jako příslušnému nadřízenému orgánu návrh vyhodnocení připomínek a stanovisek uplatněných k návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov jako podklad pro uplatnění stanoviska. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (dále rovněž „KrÚ"), jako nadřízený orgán

s d ě l u j e

dle § 101 odst. 2 stavebního zákona pořizovateli k návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov po posouzení z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací následující

s t a n o v i s k o :

1. Základní údaje o návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov

Pořizovatel: Obecní úřad Kurdějov

Projektant: Ing. arch. Pavel Klein, Kroftova 35, 616 00 Brno

Datum zpracování: 04/2026

Řešené území: dotčené části správního území obce Kurdějov

2. Posouzení návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací

A) Z Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) v platném znění vyplývá, že ve správním území ORP Hustopeče je vymezena rozvojová osa OS10 (Katowice -) hranice Polsko/ČR – Ostrava – Lipník nad Bečvou – Olomouc – Brno – Břeclav – hranice ČR/Slovensko (- Bratislava) s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D1, D2, D35, D46 D48 a I.TŽK v úseku Brno – Břeclav a II. a III. TŽK v úseku Bohumín – Hranice na Moravě – Olomouc. V blízkosti správního území obce Kurdějov prochází dálnice D2, bez přímé vazby na území obce. Území obce je dle Aktualizace č. 4 PÚR ČR součástí specifické oblasti SOB9,

IČ	DIČ	Telefon	ID DS	E-mail	Internet
708 88 337	CZ70888337	541 651 111	x2pbqzq	posta@kr-jihomoravsky.cz	www.kr-jihomoravsky.cz

ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Návrh změny č. 3 ÚP Kurdějov v přiměřené míře reflektuje na požadavky vyplývající z umístění obce v oblasti SOB9.

Z Aktualizace č. 4 PÚR ČR vyplývá pro území obce Kurdějov požadavek na koridor pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice hranice ČR/Rakousko a související plochy E13. Aktualizací č. 4 PÚR ČR bylo upraveno znění textu u záměru E13 (článek 150 b). V Zásadách územního rozvoje Jihomoravského kraje a jeho Aktualizacích č. 1, 2, 3a a 3b nebylo možné tento koridor v daném měřítku vymezit. Aktualizací č. 4 Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje je koridor zařazen do skupiny záměru, pro které vyplývá požadavek vymezit územní rezervu koridoru E13 z platné PÚR ČR.

Uplatněny jsou relevantní republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kapitoly 2 PÚR ČR. Změna nenavrhuje žádné skutečnosti, které by byly v rozporu s prioritami či záměry stanovenými a vymezenými v PÚR ČR.

KrÚ nemá z hlediska posouzení souladu návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov s PÚR ČR připomínky.

B) Dne 28.08.2024 vydala vláda České republiky usnesením č. 581 první územní rozvojový plán (ÚRP). Dle § 319 odst. 1 stavebního zákona první územní rozvojový plán obsahuje pouze nadregionální ÚSES a záměry dopravní a technické infrastruktury, jež jsou vymezeny v zásadách územního rozvoje a u nichž marně uplynula lhůta pro soudní či správní přezkum. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první územní rozvojový plán nepoužije ustanovení § 73 odst. 3 stavebního zákona (tj. nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace) do doby vydání jeho změny. Pořízením Změny č. 1a ÚRP, která byla vydána Vládou ČR dne 14.04.2026 a nabyla účinnosti dne 18.07.2026, se stal ÚRP závaznou územně plánovací dokumentací pro navazující ÚPD. Změna č. 1a ÚRP však obsahuje pouze záměry převzaté z platných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, soulad těchto záměrů s návrhem územního plánu je vyhodnocen v následující kapitole 2C).

C) Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK) nabyly účinnosti dne 03.11.2016, dne 17.09.2020 Zastupitelstvo Jihomoravského kraje vydalo Aktualizaci č. 1 a Aktualizaci č. 2 ZÚR JMK, které nabyly účinnosti dne 31.10.2020. Dne 25.04.2024 byla vydána Aktualizace č. 3a ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 15.06.2024. Dne 05.09.2024 byla vydána Aktualizace č. 3b ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 26.10.2024. Dne 24.02.2025 byla vydána Aktualizace č. 4 ZÚR JMK, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025. Při zpracování návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov bylo řešení prověřeno z hlediska souladu s aktuálně platnými ZÚR JMK.

ÚP Kurdějov včetně předmětné změny je v souladu s prioritami územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovenými v ZÚR JMK, relevantní priority jsou naplněny v ÚP Kurdějov v platném znění, navržená změna s nimi není v rozporu.

Pro obec Kurdějov ze ZÚR JMK vyplývá, že správní území obce není součástí rozvojové oblasti ani osy republikového nebo nadmístního významu ani centrem osídlení.

Území obce Kurdějov je dle ZÚR JMK součástí specifické oblasti SOB9, které přebírá úkoly z PÚR ČR na uspořádání či využití území, které jsou vyhodnoceny v kap. 2 A tohoto stanoviska. Nicméně je tento fakt nutné uvést v textové části odůvodnění návrhu změny ÚP.

Ve správním území obce Kurdějov vymezují ZÚR JMK dle kapitoly D plochy a koridory nadmístního významu:

- Koridor **RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV**: Z Aktualizace č. 4 ZÚR JMK vyplynul požadavek na vymezení územní rezervy budoucího umístění vedení 400 kV. Dále Aktualizace č. 4 ZÚR JMK mění zařazení koridoru do skupiny záměru, které vyplývají z platné PÚR ČR (viz kap. 2 A tohoto stanoviska). V textové části odůvodnění návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov způsob jeho zohlednění chybí. Pouhé konstatování existence koridoru bez vyhodnocení úkolů je nedostatečné a nelze je považovat za dostatečně vyhodnocené. KrÚ požaduje ve smyslu kapitoly D ZÚR JMK konkrétně popsat a vyhodnotit stavované úkoly pro daný koridor. Popřípadě v této souvislosti upravit textovou a výkresovou část, tak aby Změna č. 3 stanovené úkoly koridoru zohlednila.

- Koridor regionálního ÚSES (nadregionální biocentrum **NRBC 107 – Přední Kout**): regionální ÚSES byl již vymezen a zpřesněn v platném ÚP Kurdějov, návrhem změny se vymezení plochy nedotýká.

V ÚP Kurdějov v platném znění i v návrhu změny č. 3 jsou respektovány přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje stanovené v kapitole E ZÚR JMK; koncepční řešení ochrany hodnot je součástí platného ÚP, změnou č. 3 není měněno.

Správní území obce přísluší dle kapitoly F ZÚR JMK do krajinných celků č. 9 Čejkovicko-velkopavlovický (jižní část území – pod Kurdějovským rybníkem) a č. 10 – Ždánicko-klobouckýý (severní většinová část území) Řešení ÚP Kurdějov včetně změny č. 3 odpovídá požadavkům na uspořádání a využití území a úkolům pro územní plánování stanoveným ZÚR JMK pro tyto krajinné celky.

Dle kapitoly G platných ZÚR JMK nejsou na území obce Kurdějov vymezeny žádné záměry veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani asanační území, pro které by bylo možné uplatnit institut vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.

Dle požadavků kapitoly H je na území obce Kurdějov, vymezen záměr ÚSES (nadregionální biocentrum NRBC 107) a technická infrastruktura RTEE01. Na území sousedních obcí je návaznost ÚSES zajištěna v územně plánovacích dokumentacích platných (ÚP Diváky, ÚP Boleradice, ÚP Horní Bojanovice) a pořizovaného ÚP Nikolčice. Na území města Hustopeče vymezený ÚSES v ÚP Kurdějov nezasahuje. Technická infrastruktura RTEE01 zajištěna v územně plánovacích dokumentacích platných ÚP Hustopeče, která je označen jako R.201. Dále v ÚP Nikolčice, kde je označen jako RTEE01 TE. KrÚ upozorňuje na způsob vyhodnocení požadavků týkající se kap. H.3 Požadavky na koordinaci územních rezerv. Na území obce se nachází právě koridor rezervy technické infastruktury, který je v kap. H.3 nesprávně vyhodnocen a to tak, že se na řešeném území žádná rezerva nenachází.

V kapitole I. ZÚR JMK jsou vymezeny plochy, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, obce Kurdějov se prověření území studií netýká. KrÚ požaduje upravit textovou část odůvodnění, tak aby tento stav zohlednila.

KrÚ nemá z hlediska posouzení souladu návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov s ZÚR JMK další připomínky.

3. Posouzení návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy

Návrh změny č. 3 je zpracován na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Kurdějov o pořízení změny č. 3 a jejím obsahu rozhodlo Zastupitelstvo obce (usnesením č. 1/19) zasedáním konaného dne 18.03.2026. Ze strany Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí nebyl uplatněn požadavek na

posuzování vlivů změny na životní prostředí, proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov na udržitelný rozvoj území. Změna č. 3 zahrnuje následující dílčí změny:

Návrh změny č. 3 ÚP Kurdějov mění funkční využití stabilizované plochy (NS) – smíšené nezastavěného území a stabilizované plochy (ZS) – soukromá zeleň na plochu (SV) smíšené obytné venkovské.

Tato dílčí změna je vymezeny v zastavěném území či na ně navazují a nemají vliv na koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Dále změna č. 3 řeší aktualizaci zastavěného území a upřesnění požadavků vyplývajících z platné PÚR ČR a platných ZÚR JMK. Součástí návrh změny č. 3 ÚP Kurdějov je rovněž uvedení ÚP do souladu s aktuální legislativou na úseku územního plánování.

V rámci změny č. 3 ÚP Kurdějov byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 21.04.2026. Vymezení zastavěného území, resp. jeho upřesnění, bylo provedeno ve smyslu ustanovení § 12 písm. h) a § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Závěr

KrÚ nemá z hlediska souladu návrhu změny č. 3 ÚP Kurdějov s PÚR ČR a se ZÚR JMK a z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy k návrhu změny další připomínky.

S pozdravem

Ing. arch. Jana Janíková
vedoucí odboru

d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

d.a. Soulad s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán **zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje** v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Nabytí účinnosti 29.10.2024. Pořízením Změny č. 1a ÚRP, která byla vydána Vládou ČR dne 14.04.2026 a nabyla účinnosti dne 18.07.2026, se stal ÚRP závaznou územně plánovací dokumentací pro navazující ÚPD. Změna č. 1a ÚRP však obsahuje pouze záměry převzaté z platných Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, soulad těchto záměrů s návrhem územního plánu je vyhodnocen v kapitole d.c. s ÚPD vydanou krajem.

d.b. s politikou územního rozvoje

Změna č. 3 ÚP Kurdějov je v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** po změně č. 9 (Úplné znění závazné od 1.3.2025 a se změnou č.8 PUR ČR, která je závazná od 1.10.2025 (dále jen PUR ČR).

PÚR ČR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Změna č.3 ÚP Kurdějov naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose
- Obec Kurdějov (stejně jako celý Jihomoravský kraj) je dle článku (75b) aktualizované PÚR ČR nově **součástí specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém **ohrožení území suchem.**
- Obec Kurdějov (stejně jako většina Jihomoravského kraje) je dle článku (75c) aktualizované PÚR ČR nově **součástí specifické oblasti SOB10** – specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. (Hustopeče (bez obcí ve střední části)),
- Obec Kurdějov (stejně jako většina Jihomoravského kraje) je dle článku (75 d) aktualizované PÚR ČR nově **součástí specifické oblasti SOB11** – specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.
- **vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75 d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).**
- **E13 - dvojité vedení 400 kV Sokolnice–hranice ČR/Rakousko a související rozšíření elektrické stanice Sokolnice** Změnou č.2 ÚP byl vymezen koridor územní rezervy technické infrastruktury RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV, který zpřesňuje koridor technické infrastruktury E13 pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko z politiky územního rozvoje.

Specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém **ohrožení území suchem.**

Úkoly pro územní plánování:
V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

V platném územním plánu Kurdějov v textové části v kapitole Podmínky pro využití jednotlivých nezastavitelných ploch (plochy zemědělské smíšené – orná, trvale travní porost, vinice a sady) je jako přípustné využití umožněno mimo jiné zařízení a jiné opatření **pro protierozní a protipovodňovou ochranu**, pro ochranu přírody a krajiny (stromořadí, meze, remízky), pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Nad obcí v údolí Kurdějovského potoka je připravován projekt soustavy hrází. Záměr je v souladu s funkčním využitím stávající plochy NS plochy smíšené nezastavěného území, kde jsou přípustná protierozní a protipovodňová opatření. Pro omezení větrné eroze byly v územním plánu vymezeny interakční prvky. V řešeném území byl realizován poldr v lokalitě Lipiny. Nedílnou součástí těchto opatření je také nově vymezený Územní systém ekologické stability.

Celé k.ú. Kurdějov lze považovat za území, které je náchylné k větrné a vodní erozi. V územním plánu je v kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch pro jednotlivé nezastavěné a nezastavitelné plochy (především pro plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území, plochy přírodní, plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské) umožněno umisťovat na těchto plochách **protierozní opatření.**

ÚP Kurdějov a změna č. 3 ÚP Kurdějov zohledňuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(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, například i jako turistické atraktivity.

- v platném ÚP je navržena ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, je zachován krajinný ráz řešeného území. V platném územním plánu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání - u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku staveb anebo podlažnost).
- Změna č.3 ÚP vymezuje jednu menší plochu smíšenou obytnou venkovskou SV, která nebude mít negativní dopad na ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území.

- (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.
- Změnou č. Z.3.1 SV dojde k menšímu záboru III. a IV. třídy ochrany ZPF podrobněji viz zdůvodnění. Lesní pozemky a vodní plochy jsou změnou č.3 ÚP respektovány.

(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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje 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.

- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci byla dána přednost komplexnímu řešení před jednostrannými hledisky. Změnou č.3 ÚP je rozvíjena především funkce smíšená obytná venkovská.

(18) v územním plánu je podporován vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury.
(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 odpočívek, 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 zneprůchodnění 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).
- Prostupnost krajiny zůstala zachována, navržené komunikace v platném ÚP vytvoří předpoklady pro lepší dostupnost a propustnost území.
((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 umísťování 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 přírodě 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.
V platném územním plánu Kurdějov v textové části v kapitole Podmínky pro využití jednotlivých nezastavitelných ploch (plochy zemědělské smíšené – orná, trvale travní porost, vinice a sady) je jako přípustné využití umožněno mimo jiné zařízení a jiné opatření **pro protierozní a protipovodňovou ochranu**, pro ochranu přírody a krajiny (stromořadí, meze, remízky), pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
(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.
- v platném ÚP je pro navržený rozvoj navržen i přiměřený rozvoj veřejné infrastruktury v místech k tomu nejvhodnějších.
(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.
- v platném ÚP je pro zajištění kvality života obyvatel byl navržen rozvoj potřebné veřejné infrastruktury.
(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.
- v platném ÚP je byly upřednostněny zastavitelné plochy s možností okamžitého napojení na technickou infrastrukturu.

d.c. SOULAD ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Změna č.3 územního plánu Kurdějov respektuje nadřazenou územně plánovací dokumentaci **Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje po aktualizaci č.1,2,3a,3b a 4** (dále jen „ZÚR JMK“), která nabyla účinnosti dne 18.04.2025.

A. Stanovení priorit územního plánování Jihomoravského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje

SOULAD ZMĚNY č.3 a SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Územní plán Kurdějov je v souladu s prioritami stanovenými ZÚR JMK. Respektovány nebo řešeny jsou priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Zejména jsou zohledněny:

bod (1) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro naplnění vize Jihomoravského kraje, poskytujícího svým obyvatelům prostor pro kvalitní život) – Obec Kurdějov, leží v krajině zvlněné pahorkatinným reliéfem. Krajinnou matrici tvoří zemědělská krajina s mozaikou vinohradů, ovocných sadů, drobné pozemkové držby a trvale travních porostů. Lesní porosty, jsou omezeny pouze na malé enklávy především ve východním okraji řešené oblasti. Rozvoj obce je navržen v přiměřeném rozsahu, navržené plochy jsou napojeny na dopravní a na technickou infrastrukturu. Navržena je plocha smíšená obytná venkovská.
bod (3) priorit a) vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi městy a venkovem s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru kraje; b)vytvářet územní podmínky pro posílení vazeb mezi prostorově blízkými centry osídlení s cílem podpořit formování kooperačních územních vztahů a prostorovou dělbu práce) – Obec Kurdějov leží v okrese Břeclav ve zvlněné pahorkatině a obec se rozkládá podél Kurdějovského potoku. V obci je základní občanská vybavenost a nabízí přiměřené pracovní příležitost. V územním plánu Kurdějov jsou i nadále podporovány vazby mezi s okolními obcemi – především rozšířenou nabídkou služeb (sportovní areál, gastronomické a vinařské objekty a další.) a pracovních příležitostí. Obec leží 3 km severovýchodně od města Hustopeče. Město Hustopeče je pro obec Kurdějov obcí s rozšířenou působností.,
bod (8c) priorit (tj. vytváření územních podmínek pro rozvoj a zkvalitnění infrastruktury pro cyklistickou dopravu jako alternativní formy každodenní dopravy na kratší vzdálenosti, pro podporu rozvoje infrastruktury pro rekreační cyklistickou dopravu ke zpřístupnění a propojení oblastí a center cestovního ruchu a rekreace) – v územním plánu jsou zakresleny stávající cyklotrasy a navržené nové cyklotrasy. Tyto záměry jsou postupně již realizovány.
bod (9) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti technickou infrastrukturou, u zastavitelných ploch dbát zvláště na dostatečnou kapacitu) – Vymezená zastavitelná plocha je dopravně napojeny na kapacitně dostačující komunikace a na dostatečně kapacitní technickou infrastrukturu.
bod (11) priorit (tj. vytvářet územní podmínky pro zajištění a podporu optimalizované obslužnosti občanským vybavením všech částí kraje. U zastavitelných ploch pro bydlení dbát zvláště na dostatečnou kapacitu občanského vybavení i v souvislosti s širšími vazbami v území.) V územním plánu je navržena téměř celá obec jako plocha smíšená obytná - venkovská, která umožní ve stávající struktuře rozvoj občanského vybavení.
bod (18) priorit (tj. Vytvářet územní podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, eroze, sesuvy, sucho apod.) a potenciálními riziky s cílem minimalizovat rozsah případných škod z působení přírodních sil v území.) – v Územním plánu Kurdějov jsou zakresleny návrhy protierozních opatření (USES, vymezení interakčních prvků, zatravnění (zalesnění) části ohrožených pozemků a meze). Další protierozní opatření je možno řešit na základě. Podmínek pro využití ploch pro jednotlivé nezastavěné a nezastavitelné plochy, kde jsou tyto opatření přípustné.

B. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os

Katastrální území Kurdějov **neleží** v rozvojové oblasti vymezené a zpřesněné v ZUR JMK.

C. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Katastrální území Kurdějov **neleží** ve specifické oblasti vymezené v ZUR JMK. Území obce Kurdějov je dle ZÚR JMK součástí specifické oblasti SOB9, které přebírá úkoly z PÚR ČR na uspořádání či využití území, které jsou vyhodnoceny v předchozí kapitole.

D. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

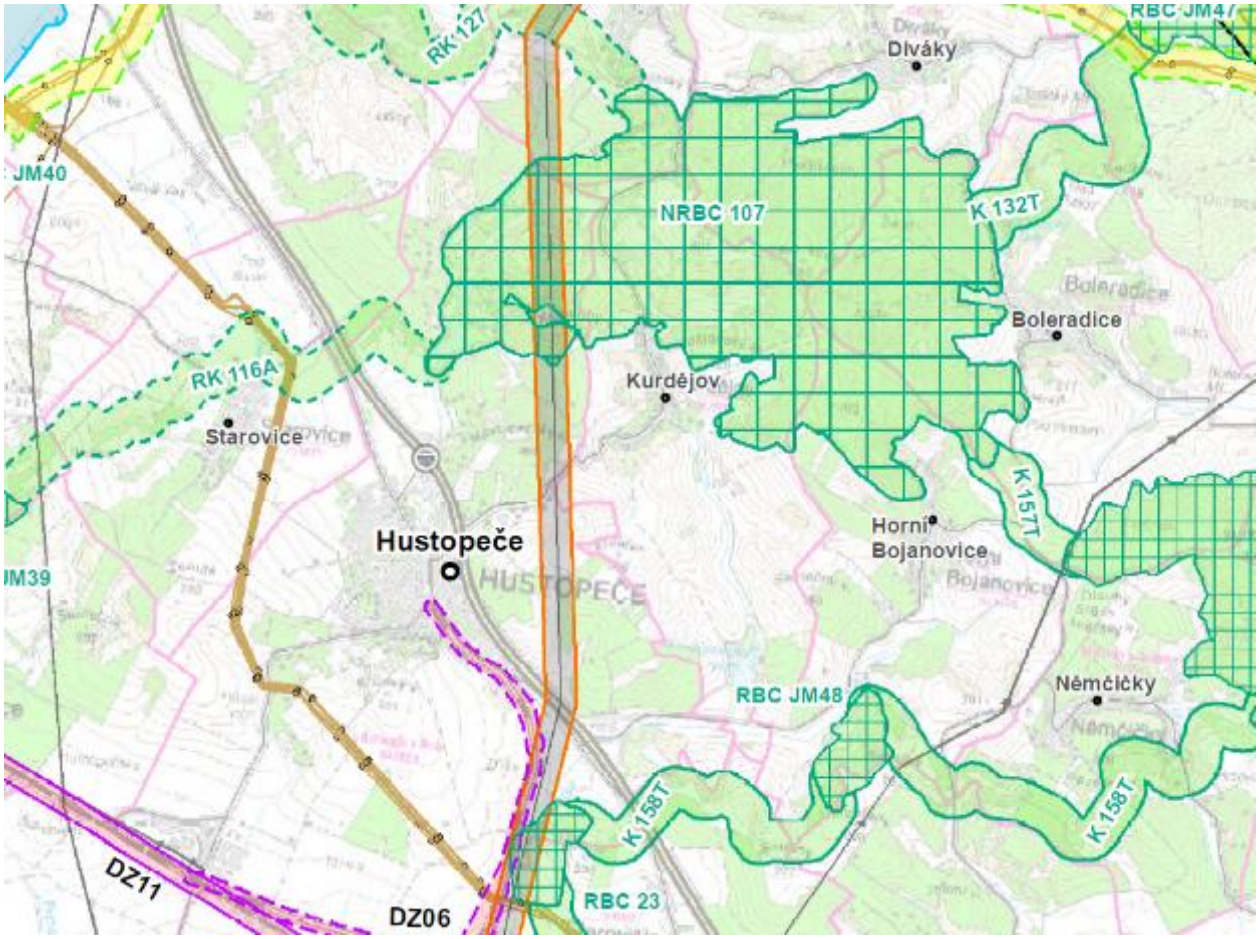
D.3.Územní systém ekologické stability

- Do řešeného území zasahuje nadregionální biocentrum **NRBC 107 - Přední kout**

SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM

- V platném ÚP je vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 107 - Přední kout**

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje – úplné znění



SOULAD ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM

- V platném ÚP je vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 107 - Přední kout**
- V platné změně č.2 ÚP Kurdějov je vymezen koridor územní rezervy technické infrastruktury RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV, který zpřesňuje koridor technické infrastruktury E13 pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko z politiky územního rozvoje

Šířka koridoru: 300 m.
Pro plánování a usměrňování územního rozvoje v koridoru územní rezervy pro elektrické vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko se stanovují tyto požadavky na uspořádání a využití území a tyto úkoly pro územní plánování: **Požadavky na uspořádání a využití území**
a) Vytvořit územní podmínky pro prověření potřeb a plošných nároků pro umístění elektrického vedení 400 kV.

Úkoly pro územní plánování
a) V ÚPD dotčených obcí vymezit územní rezervu pro umístění elektrického vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko a stanovit podmínky pro její využití.
b) Při prověřování možnosti budoucího využití územní rezervy pro elektrické vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko zohledňovat podmínku minimalizace narušení hodnot Lednicko-valtické kulturní krajiny (památky UNESCO) a CHKO Pálava.
c) Minimalizovat zásahy do dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.

a) ve změně č.3 ve výrokové části jsou stanoveny podmínky pro využití koridoru územní rezervy.
b) koridor neprochází v řešeném území Lednicko-valtickou kulturní krajinou ani CHKO Pálava.
c) koridor v řešeném území neleží v dobývacím prostoru ani v chráněném ložiskovém území

E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jsou stanoveny v ZÚR JMK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. ÚP Kurdějov naplňuje úkoly pro územní plánování z hlediska koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot - Vytvářet územní podmínky pro opatření vedoucí ke zvýšení retenční schopnosti území a ke kultivaci vodních toků, vodních ploch, zdrojů podzemní vody. ÚP Kurdějov naplňuje úkoly pro územní plánování z hlediska ochrany a rozvoje civilizačních hodnot – vytvářet územní podmínky pro obsluhu území veřejnou infrastrukturou.

- V ÚP Kurdějov byly vymezeny plochy přestavby, které by měli přispět k zatraktivnění obce. Pro omezení vodní a větrné eroze byly do ÚP zapracovány návrhy protierozních opatření zpracované na obci a dále byly v řešeném území vymezeny interakční prvky a plochy smíšené nezastavěného území (plochy remízků, lesů, trvalých travních porostů, mokřadů). Nedílnou součástí těchto opatření je také vymezený Územní systém ekologické stability.

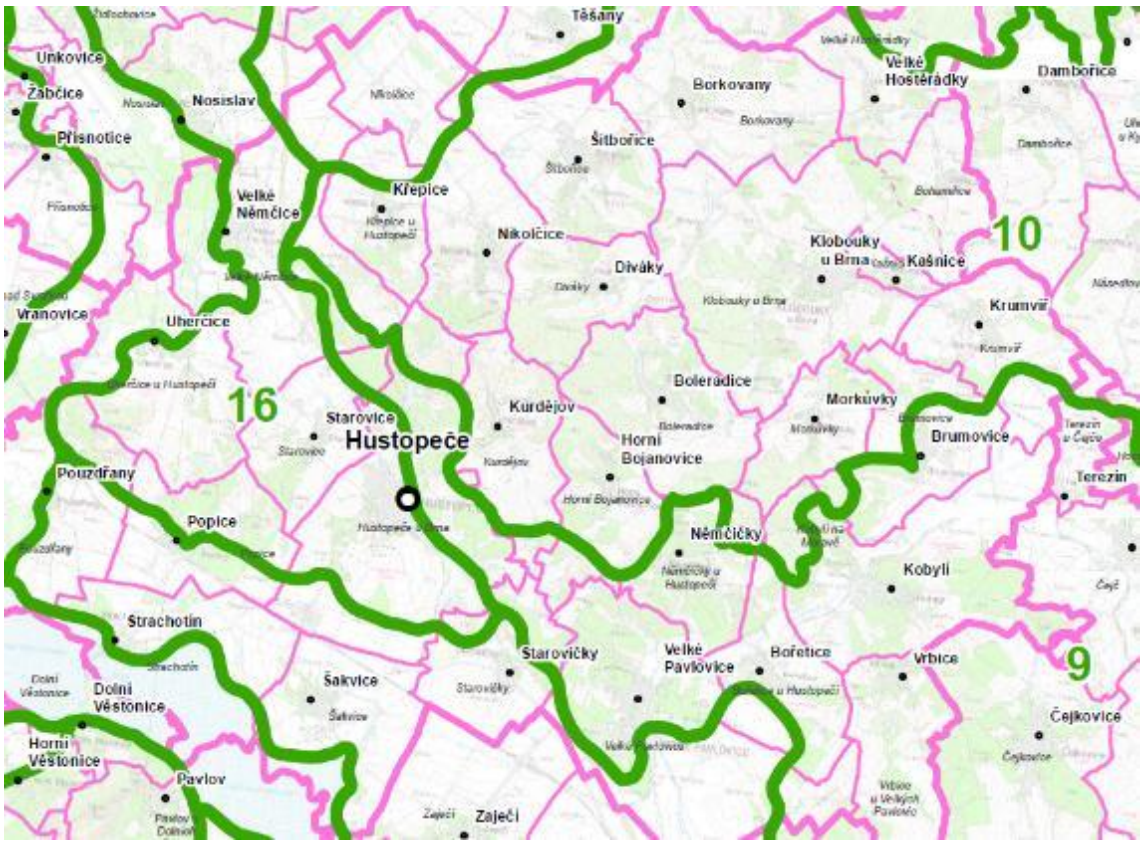
Územní plán není v rozporu s ostatními požadavky a stanovenými úkoly pro územní plánování a nemá vliv na koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

SOULAD ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM

Pro vytváření územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot jsou stanoveny v ZÚR JMK požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování. Změna č.3 ÚP Kurdějov naplňuje úkoly pro územní plánování z hlediska koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot – Změna č.3 ÚP Kurdějov není v rozporu s ostatními požadavky a stanovenými úkoly pro územní plánování a nemá vliv na koncepci ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

F. Stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

ZÚR JMK stanovují na území JMK krajinné celky č. 9 a 10 Čejkovicko-velkopavlovický a Ždánicko-kloboucký, do kterých je zařazeno řešené území.



Krajinný celek č.9 **Čejkovicko-velkopavlovický** – jižní část řešeného území pod Kurdějovským rybníkem

Cílová kvalita krajiny:
a) Krajina s mírně až výrazně zvlněným reliéfem, v jejíž struktuře převažují středně velké bloky zemědělské půdy a vinice, s nižším zastoupením menších až středně velkých lesních porostů.
b) Rázovitá vinařská krajina s tradičními vinařskými obcemi.
c) Přehledná krajina s panoramatickými výhledy z vyvýšených poloh.
d) Krajina s pestrou strukturou využití území v bezprostředním zázemí většiny sídel.
e) Historická sídla s dochovanou historickou půdorysnou strukturou, objekty lidové architektury a vinnými sklepy.

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat zachování stávajícího zemědělského charakteru území.
b) Podporovat zachování rázovitost vinařské oblasti.
c) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
d) Podporovat rozvoj měkkých forem rekreace.
e) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
f) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

Úkoly pro územní plánování
a) Vytvářet územní podmínky pro ekologicky významné segmenty krajiny (meze, remízky, liniová i mimolesní zeleň, trvalé travní porosty atd.) s cílem členění souvislých ploch orné půdy.
b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat před umísťováním výškově a objemově výrazných staveb.

SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM
Ad a) V platném územním plánu Kurdějov v textové části v kapitole Podmínky pro využití jednotlivých nezastavitelných ploch (plochy zemědělské smíšené – orná, trvale travní porost, vinice a sady) je jako přípustné využití umožněno mimo jiné zařízení a jiné opatření pro protierozní a protipovodňovou ochranu, **pro ochranu přírody a krajiny (stromořadí, meze, remízky),** pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
Ad b) **Celé k.ú. Kurdějov lze považovat za území, které je náchylné k větrné a vodní erozi**. V územním plánu je v kapitole 6. Stanovení podmínek pro využití ploch pro jednotlivé nezastavěné a nezastavitelné plochy (především pro plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území, plochy přírodní, plochy lesní a plochy vodní a vodohospodářské) umožněno umisťovat na těchto plochách **protierozní opatření.**
Ad c) v platném ÚP je navržena ochrana přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, je zachován krajinný ráz řešeného území. V platném územním plánu jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání - u vybraných zastavitelných ploch stanovuje územní plán podmínky prostorového uspořádání sloužící k ochraně krajinného rázu, k ochraně obrazu sídla a k ochraně kulturních a civilizačních hodnot území (§ 18 odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění), aby nedošlo k narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby a architektonické jednoty celku (například souvislé zástavby v ulici). **Územní plán proto v těchto případech stanovuje např. koeficient využití pozemku, maximální výšku staveb anebo podlažnost).**

ÚP Kurdějov nevylučuje zachování nebo dosažení cílové kvality předmětného krajinného celku.
Územní plán Kurdějov **je v souladu** s požadavky na uspořádání a využití území předmětného krajinného celku. Územní plán **podporuje a zachovává** stávající zemědělský charakter území. Podporuje zachování rázovitosti vinařské oblasti. Podporuje členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny. Podporuje rozvoj měkkých forem rekreace. ÚP umožňuje protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině. Podporuje zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.

SOULAD ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM
Ad a,b,c – řešeno v platném územním plánu Kurdějov .

Změna č.3 ÚP Kurdějov nevylučuje zachování nebo dosažení cílové kvality předmětného krajinného celku.

Krajinný celek č.10 Ždánicko – kloboucký – severní většinová část řešeného území
Cílová kvalita krajiny:
a) Pohledově otevřená zemědělská krajina s výrazně zvlněným reliéfem, v krajinné struktuře převažují středně velké bloky orné půdy a vinice, místně s výskytem ovocných sadů.
b) Krajina s nepravidelně rozptýlenými ekologicky a krajinářsky významnými lesními celky.
c) Krajina s pestrou strukturou využití území v členitějších partiích území.
d) Krajina s lokálně terasovanými příkrými svahy využívanými vinice a zemědělství.

Požadavky na uspořádání a využití území
a) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
b) Podporovat zachování a rozvoj lesních celků s přírodě blízkou dřevinou skladbou.
c) Podporovat rozvoj pestré struktury využití území.
d) Podporovat protierozní opatření a opatření k zajištění zadržování vody v krajině.
e) Podporovat zachování a obnovu přirozeného vodního režimu vodních toků.
f) Podporovat zachování rázovitost vinařské oblasti.

Úkoly pro územní plánování
a) Podporovat členění velkých bloků orné půdy prvky rozptýlené krajinné zeleně pro posílení ekologické stability a prostorové struktury krajiny.
b) Vytvářet územní podmínky pro revitalizační opatření na vodních tocích a jejich nivách.
c) Vytvářet územní podmínky pro ochranu pohledových panoramat před umísťováním výškově a objemově výrazných staveb.
d) Na území přírodních parků vytvářet územní podmínky pro důslednou ochranu krajinného rázu.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV A ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM
V katastrálním území Kurdějov **nejsou** vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezená v ZUR JMK.

H. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury

H.1. Požadavky na koordinaci ploch a koridorů
ZÚR JMK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při upřesňování a vymezování ploch a koridorů, uvedených v kap. D. textové části ZÚR JMK a zobrazených ve výkrese č. I.2. grafické části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci obcí. Jako úkol pro územní plánování ZÚR JMK ukládají územně koordinovat, upřesnit a vymezit příslušné plochy a koridory v územně plánovací dokumentaci:

SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV A ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU KURDĚJOV S ÚPD VYDANOU KRAJEM
Pro řešené území k.ú. Kurdějov vyplývá územně koordinovat, upřesnit a vymezit příslušné plochy a koridory:

Do řešeného území zasahuje nadregionální biocentrum **NRBC 107 - Přední kout**
V platném ÚP je vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 107 - Přední kout**

Do řešeného území zasahuje koridor územní rezervy technické infrastruktury RTEE01
V platném ÚP po změně č.2 je vymezen koridor územní rezervy technické infrastruktury RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV.

H.2. Požadavky na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu
ZÚR JMK stanovují požadavky na územní vymezení a koordinaci koridorů cyklistických tras a stezek nadmístního významu, evidovaných v kap. D.1.8. textové části ZÚR JMK, v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí a to s ohledem na územně technické podmínky, prostupnost území pro nemotorovou dopravu a návaznost na související atraktivity
V řešeném území k.ú Kurdějov **není** dle ZÚR JMK vymezen požadavek na územní vymezení a koordinaci cyklistických tras a stezek nadmístního významu.

H.3. Požadavky na koordinaci územních rezerv
Do řešeného území zasahuje koridor územní rezervy technické infrastruktury RTEE01 TE.

H.4. Požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí
- V řešeném území k.ú Kurdějov nejsou dle ZÚR JMK vymezeny požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obce.

I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jej ch využití územní studií

ZÚR JMK vymezují v jižní části kraje plochu (včetně k.ú. Kurdějov), ve které ukládají prověření změn jejího využití územní studií, takto:
Název územní studie: **Územní studie koridoru vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko**
Cílem územní studie je prověřit trasování koridoru pro dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko do přechodového bodu na hranici ČR / Rakousko, stanoveného smlouvou mezi společnostmi ČEPS a APG, za splnění podmínek vyplývajících z politiky územního rozvoje.
Pořizovatelem územní studie bude Krajský úřad Jihomoravského kraje. Pořizování ÚS doposud nebylo zahájeno.

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost , a lhůty pro vydání regulačního plánu z podnětu

ZÚR JMK **nevymezují** na území JMK plochy a koridory pro pořízení a vydání regulačního plánu z podnětu ani na žádost.

<u>ÚAP ORP HUSTOPEČE</u>

Požadavky z hlediska ÚAP ORP HUSTOPEČE: Ve Změně č. 3 ÚP Kurdějov je zohledněna existence všech zákonných limitujících jevů v území tak, jak byly zjištěny při zpracování ÚAP ORP Hustopeče 2024 – úplná aktualizace (dále jen ÚAP).

Obec Kurdějov leží v území s vysokým zastoupením chráněných přírodních lokalit, kde výrazně převládá orná půda a významný podíl tvoří také lesy a trvalé travní porosty. Území je členité a historicky ohrožené vodní erozí, což bylo částečně vyřešeno realizací protipovodňových a protierozních opatření. Obec má platný územní plán po změně č.1 z roku 2024, územní studii Záhumenice z roku 2023. Změna č.2 ÚP Kurdějov řeší převod ÚP do jednotnému standardu dle zákona č. 283/2021 Sb. a vyhlášky č. 157/2024 Sb., zapracoval revidovaný katastrální operát a zohlednil požadavek na zpracování zprávy o uplatňování.

Kurdějov vykazuje stabilní demografický vývoj s mírným nárůstem obyvatel, nízkou nezaměstnaností (1,9 %) a relativně mladou věkovou strukturou. Obec má vazby na město Hustopeče, se kterým je dopravně propojena, ale trpí nedostatkem občanské vybavenosti – chybí zejména mateřská škola nebo objekt pro dětskou skupinu. Technická infrastruktura je částečně rozvinutá, avšak většina kanalizace není napojena na čistírnu odpadních vod. Kurdějov je významný také z hlediska kulturního dědictví, neboť na jeho území se nachází soubor nemovitých kulturních památek včetně kostela sv. Jana Křtitele, fary a drobných sakrálních staveb v krajině. Plánované záměry zahrnují mimo jiné výstavbu rozhledny na Holém vrchu, rozvoj cyklo dopravy a zlepšení environmentální infrastruktury.

Označení	Identifikované problémy	Požadavky na odstranění problémů	Řešeno v územním plánu
D05L	Cyklotrasa vedena po komunikaci II. třídy	Posouzení tras pro cyklotrasy a prověření možnosti vedení cyklotras mimo komunikace II. třídy	Trasování cyklotrasy mimo silnici II. třídy bylo již prověřováno v platném ÚP včetně změny č.1. Cyklostezku v okolí obce Kurdějov nelze vést zcela mimo silnici II. třídy, pokud je cílem zavést cyklisty přímo do obce. Okolní terén je výrazně členitý a svažitý, navíc s vysokou mírou ekologické ochrany, což zásadně omezuje možnosti trasování v přirozené krajině bez větších zásahů. Změna č. 1 územního plánu navrhla novou trasu cyklostezky mimo silnici II. třídy, vedenou po jižním okraji obce. Tato varianta umožňuje Kurdějov objet, avšak míjí střed obce a nenabízí přímý přístup k jejím službám, občanské vybavenosti ani turistickým cílům.
	Územní plán neobsahuje revidovaný katastrální operát (dokončeno 2023)	Posouzení a vyhodnocení revidovaného katastrálního operátu	Ve změně č.3 byla použita aktuální katastrální mapa ke dnu 21.04.2026.
	Nutnost zpracování zprávy o uplatňování 1 za 4 roky	Zhotovení zprávy o uplatňování	V době zpracování změny č.3 ÚP nebyla zpráva vyhotovena.
	Územní plán nesplňuje náležitosti jednotného standardu dle účinných právních předpisů	Uvedení územního plánu do souladu s jednotným standardem dle zákona č. 283/2024 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, ÚPD a jednotném standardu	Změna č. 2 provedla konverzi vybraných částí ÚP Kurdějov do Jednotného standardu územního plánu, podle § 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. ÚPD je před vydáním OOP.

ÚAP JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Požadavky z hlediska ÚAP JMK (5. úplná aktualizace ÚAP JMK/červen 2022):

Výběr identifikovatelných problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, které se dotýkají obce Kurdějov:

V platném ÚP jsou vytvořeny podmínky pro využívání zemědělské půdy minimalizující negativní dopady na vodní režim v krajině. Platný ÚP umožňuje ekologické hospodaření na zemědělské půdě.

Odstranění a omezení slabých stránek: **Sucho nepříznivě ovlivňující zemědělství**. V platném ÚP jsou vytvořeny podmínky hospodaření s dešťovou vodou v krajině vsakováním do půdy. V řešeném území byl vymezen USES, jehož součástí mohou být vodní plochy. Platný ÚP umožňuje výstavbu vodních ploch a zavlažovacích systémů.

Odstranění a omezení slabých stránek: **Vodní a větrná eroze.** V platném ÚP jsou navrženy prvky USES (plochy přírodní), jsou zakresleny stabilizované plochy krajinné zeleně (plochy smíšené nezastavěného území), plochy přírodní a plochy lesní.

e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny,

Změna č. 3 ÚP Kurdějov je pořizována na základě podnětu dle § 109 odst. 1 písm. e).

Zastupitelstvo obce Usnesením č. 1/19 ze dne 18. 3. 2026 rozhodlo o pořízení změny č. 3 Územního plánu Kurdějov a schválilo její zadání.

Změna č.3 ÚP Kurdějov řeší 1 dílčí změnu, která je podrobně popsána a zdůvodněna v kapitole i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Změna č. 3 ÚP Kurdějov je zpracována v souladu se zadáním.

f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,

Odbor OŽPZ Krajského úřadu Jihomoravského kraje, stanoviskem č. j. JMK 58788/2026 OŽP/Dah ze dne 25. 3. 2026 jako orgán ochrany přírody **vyloučil vliv** návrhu změny územního plánu na skladebné prvky soustavy Natura 2000 a současně **neuplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů** návrhu změny ÚP Kurdějov **na životní prostředí.**

g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

Není relevantní.

h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

Není relevantní.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,

Důvodem pro pořízení změny ÚP je změna podmínek v řešené území.

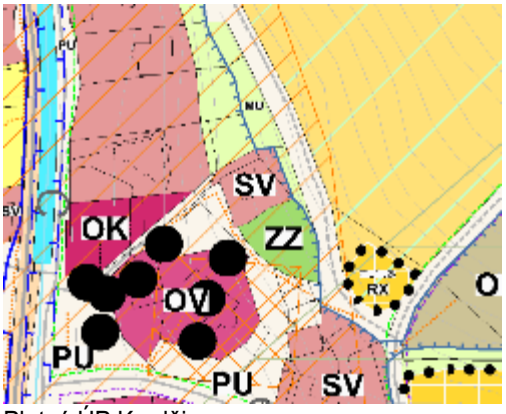
Urbanistická koncepce

Funkční změna obsažená ve Změně č. 3 ÚP Kurdějov rozvíjejí urbanistickou koncepci založenou platným ÚP. Jedná se o úpravy, které **nebudou mít významný dopad na urbanistickou koncepci.**

Přehled a zdůvodnění jednotlivých dílčích změn ÚP:

<table>
<tr><td>Označení změny</td><td>Předmět změny</td></tr>
<tr><td>Z.3.1 SV</td><td>Území je vymezeno katastrálními hranicemi pozemků p. č. 3883/95, 3883/17, 3883/36, 1534/18, 4576/4, 1534/15 a části pozemku p. č. a 351/7 v k. ú. Kurdějov. Velikost plochy 0,22 ha.

Změna 3.1 řeší změnu funkčního využití části stabilizované plochy NS – smíšené nezastavěného území a stabilizované plochy ZS – soukromá zeleň na plochu SV smíšené obytné venkovské (krátkodobé ubytování, za účelem výstavby apartmánového ubytování spojené s menším wellness, fitness v souladu s regulativy plochy SV smíšené obytné venkovské).



Platný ÚP Kurdějov.

Změna č. 3 ÚP Kurdějov.

Pohled z horní účelové komunikace.</td></tr>
</table>

Pohled ze spodní části od kostela sv Jana Křtitele

Odůvodnění navržené změny

Záměrem žadatele je změna funkčního využití části stabilizované plochy NS – smíšené nezastavěného území a stabilizované plochy ZS – soukromá zeleň na plochu SV smíšené obytné venkovské (krátkodobé ubytování, za účelem výstavby apartmánového ubytování spojené s menším wellness, fitness v souladu s regulativy plochy SV smíšené obytné venkovské).

Na dotčené pozemky budou umístěny drobné roztroušené 1-2 podlažní samostatné objekty plus případné podkroví. Vzhledem ke svažitému terénu budou navrhované stavby samostatně stojící ozeleněné, rozvolněné, s terasami terénními schodišti a opěrnými zídkami. V rámci plochy bude umístěno venkovní jezírko a prostory pro drobné služby jako jsou masáže, menší wellness, workoutové hřiště.

Vzhledem ke skutečnosti, že žadatel je vlastníkem přilehlých vinic a nedalekého vinařství je umístění záměru krátkodobého ubytování spojené s wellness v jeho blízkosti strategicky výhodné. Víno spojené s odpočinkovým pobytem jsou často vnímány jako součást životního stylu zaměřeného na relaxaci a pohodu. Hosté si mohou po prohlídce vinic a degustaci užít odpočinek, což zvyšuje celkový zážitek. Toto spojení umožňuje obci prezentovat svou vinařskou tradici a zároveň nabídnout moderní formu odpočinku po celý rok, což zajišťuje stabilní příjmy pro místní podniky i mimo hlavní vinařskou sezónu. Tato kombinace přináší obci možnost stát se atraktivní destinací pro širší spektrum návštěvníků a přispívá k jejímu celkovému rozvoji.

Změna je iniciována na základě podnětu dle §109 odst. 1 písm. e), stavebního zákona.

Architektonická studie areálu zobrazující drobné stavby v zeleni:

Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Záměr naplňuje cíle a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., neboť:

- respektuje charakter a rozvojové možnosti území,
- velikost staveb a materiálové pojetí respektuje areál opevněného pozdně gotického kostela sv. Jana Křtitele, který je kulturní památkou
- podporuje rozvoj veřejné infrastruktury pro rozvoj turistický ruchu spojeného s vinařstvím,
- funkčně navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské,

Navržený zábor části zemědělské půdy (mez, stráň) je odůvodněn vazbou na stávající pozemky, pozemky nejsou zemědělsky využívané.

Vyhodnocení vlivů na veřejnou infrastrukturu a limity využití území

Žadatel je vlastník i navazujících pozemků až k místní komunikaci. Řešené pozemky ve změně č.3 budou napojeny na komunikace a inženýrské sítě areálovým rozvodem přes pozemky žadatele.
V území je požadován souhlas Ministerstva obrany. Řešená změna č.3.1 leží v území archeologických zájmů II. stupně, malá část leží v území archeologických zájmů I. stupně, proto je třeba splnit povinnosti vyplývající z platné legislativy o státní památkové péči.

	Nejsou identifikovány další technické překážky. **Dopad na zemědělský půdní fond (ZPF)** - Výměra záboru: 0,045 ha - Třída ochrany: III. a V., (Ostatní pozemky řešené změny jsou v KN vedeny jako ostatní plochy) - Charakter zemědělské půdy dle KN: druh pozemku - orná půda, způsob využití - mez, stráň **Soulad se zásadami ochrany ZPF** Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, má být pro nezemědělské účely využita primárně nezemědělská půda nebo plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách. V tomto případě však: - V rámci aktualizace zastavěného území k datu 21.4.2026 byly pozemky pod účelovou komunikací zařazeny do zastavěného území. Funkčně souvisí se stávajícími navazujícími plochami smíšenými obytnými venkovskými. - změna je umístěna v zastavěném území, - je funkčně vázaná na současné využití smíšené obytné venkovské - plocha není **využívána zemědělsky** – mez, stráň - **rozsah záboru je minimální (0,045 ha)**, - Třída ochrany: III. a V., horší bonita zemědělské půdy - jiné umístění není reálně možné bez ztráty funkční vazby, což naplňuje podmínku nezbytnosti záboru dle zákona. - Obec a vlastník pozemku návrh **společně podporují**, čímž lze doložit veřejný zájem **Závěr** Navržená změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Navržený zábor **odpovídá podmínkám nezbytnosti** a je **veřejně prospěšný**, což splňuje zásady § 4 zákona č. 334/1992 Sb. Změnu **lze považovat za odůvodněnou a v souladu se zásadami ochrany ZPF.**
	Změna č. 3 aktualizuje zastavěné území obce podle § 116 odst. 4 stavebního zákona. **Odůvodnění:** Zákonný požadavek na základě změn v území. Zastavěné území bylo aktualizováno k 21.04.2026. Do stávajícího stabilizovaného stavu a do zastavěného území byly přidány: - zastavitelné plochy Z.02 BI nad fotbalovým hřištěm v jižní části obce RD na p.č.509 k.ú. Kurdějov a jedna proluka. - Část meze pod účelovou komunikací na p.č.1534/14, 1534/15 a 4576/4 k.ú. Kurdějov (řešená změna) V souladu s ustanovením § 116 odst. 3 písm. e) stavebního zákona 283/2021 Sb., byly do zastavěného území zahrnuty také pozemky pozemních komunikací nebo jejich částí, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území. **Ve Změně č. 3 ÚP Kurdějov bylo zastavěné území aktualizováno na základě nových staveb zapsaných v katastru nemovitostí.**

	Změna č. 3 prověří soulad ÚP Kurdějov z hlediska Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), ve znění Aktualizace č. 7 a 9 a z hlediska Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje po aktualizaci č.4 („ZÚR JMK“) a Územně analytických podkladů Jihomoravského kraje a ORP Hustopeče. Soulad změny č. 3 ÚP Kurdějov s nadřazenou územně plánovací dokumentací je podrobně popsán v kapitole d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁPLAVOVVÝCH ÚZEMÍ

Beze změn.

POŽADAVKY CIVILNÍ OCHRANY

Beze změn, obsaženo v platném ÚP Kurdějov.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
- OP RLP - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu je zapracována následující textová poznámka: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany”.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu je zapracována následující textová poznámka:
Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu je zapracována následující textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

ZDŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Doprava silniční, místní komunikace, účelové komunikace

Základní koncepce založená schváleným ÚP Kurdějov se nemění.

Změna č. 3 ÚP Kurdějov nebude mít vliv na trasy stávajících pozemních komunikací procházejících zastavěným územím obce. Zastavitelné plochy řešené ve změně č.3 jsou dopravně napojitelné na stávající místní nebo účelové komunikace areálovou komunikací.

Doprava v klidu (odstavná stání)

Parkovací stání budou navržena v souladu s přílohou č.1 k vyhlášce č.146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Územní plán nestanovuje procentuální korekci parkovacích stání oproti vyhlášce. Řešeno v platném ÚP.

Doprava železniční

V řešeném území se nevyskytuje

Doprava letecká

V řešeném území se nevyskytuje

Cyklistická a pěší doprava

Beze změn, obsaženo v platném ÚP Kurdějov

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Vodní hospodářství

Základní koncepce založená schváleným ÚP Kurdějov se nemění.

Zastavitelná plocha řešená ve změně č.3 bude napojena na veřejný vodovod areálovým rozvodem.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Základní koncepce založená platným ÚP Kurdějov se nemění. Zastavitelná plocha řešená ve změně č.3 bude odkanalizována areálovým rozvodem.

Při situování staveb v blízkosti vodovodních řadů a kanalizačních stok pro veřejnou potřebu je nutno respektovat trasy těchto sítí včetně jejich ochranných pásem. Rozsah ochranných pásem je dán § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění.

Zásobování elektrickou energií

Základní koncepce založená platným ÚP Kurdějov se nemění.

Zastavitelná plocha řešená ve změně č.3 bude napojena na elektrickou energii, zemním kabelem NN, v souladu s §24 odst. 1) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území areálovým rozvodem.

Zásobování plynem

Základní koncepce založená platným ÚP Kurdějov se nemění.

Budou respektována stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona

Spoje a telekomunikační zařízení

Základní koncepce založená platným ÚP Kurdějov se nemění.

Využití obnovitelných zdrojů energie

Beze změn.

Nakládání s odpady

Beze změn.

Koncepce občanského vybavení

Beze změn.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Beze změn.

PLOCHY PRO VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES), CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

Beze změn.

V platném ÚP je vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 107 - Přední kout**

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Beze změn.

PROSTUPNOST KRAJINY
Beze změn.
REKREACE
Beze změn.
ODVODNĚNÍ
Beze změn.
VODNÍ TOKY A PLOCHY
Beze změn.
VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ
Beze změn.
KRAJINNÝ RÁZ
Beze změn.
VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ
Beze změn.

Přehled použitých zkratek
KPÚ Komplexní pozemkové úpravy
PSZ Plán společných zařízení
DOSS Dotčený orgán státní správy
ÚP územní plán
ÚPD územně plánovací dokumentace
k.ú. Katastrální území
PÚR Politika územního rozvoje
PD projektová dokumentace
ZUR JMK Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje
BPEJ bonitně půdně ekologická jednotka
OOVZ orgán ochrany veřejného zdraví

Podklady

Podkladem pro zpracování **Změny č. 3**
ÚP Kurdějov byly následující podklady:
- Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
- Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění
- Územně analytické podklady Jihomoravského kraje – čtvrtá úplná aktualizace 2022
- Katastrální mapa 04/2026
- Územně analytické podklady ORP Hustopeče – úplná aktualizace 2024

Související legislativní předpisy
- Zákon č.283/2021 Sb., stavební zákon
- Zákon č.500/2004 Sb., Správní řád
- Vyhláška č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Změnou č. 3 ÚP Kurdějov nejsou navrhovány záležitosti nadmístního významu.

k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

Přehled vymezených ploch **smíšených obytných venkovských a ploch bydlení individuálního** v ÚP Kurdějov a jejich zastavěnost.

Změnou č.3 byla změněna již zastavěná vymezená zastavitelná plocha Z.02 BI o velikosti 0,27 ha. Změnou č.3.1 je vymezena plocha smíšená obytná venkovská o celkové velikosti 0,22 ha, většina plochy je vedena jako ostatní

plocha, leží v zastavěném území navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské. Jen malá část plochy 0,045 ha je vedena v zemědělském půdním fondu – jedná se o mez, která není zemědělsky využívána.

l. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,

Není relevantní.

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

DŮSLEDKY NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND
Funkční změny obsažené ve Změně č. 3 ÚP Kurdějov rozvíjejí urbanistickou koncepci založenou platným ÚP. Jedná se o úpravy, které **nebudou mít významný dopad na urbanistickou koncepci.**
Tabulka vyhodnocení záborů ZPF je provedena v souladu s Vyhláškou 271/2019 Sb o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

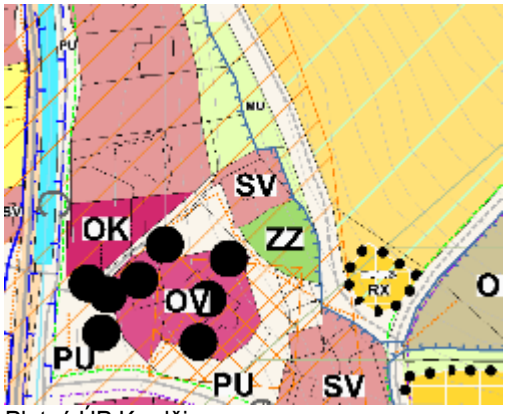
Zastavěné území bylo aktualizováno k **21.04.2026**
Do stávajícího stabilizovaného stavu a do zastavěného území byly přidány:

- zastavitelné plochy Z.02 BI nad fotbalovým hřištěm v jižní části obce RD na p.č.509 k.ú. Kurdějov a jedna proluka.
- Část meze pod účelovou komunikací na p.č.1534/14, 1534/15 a 4576/4 k.ú. Kurdějov

Ve Změně č. 3 ÚP Kurdějov bylo zastavěné území aktualizováno na základě nových staveb zapsaných v katastru nemovitostí.

Odnětí zemědělské půdy, zdůvodnění a popis záborů
Zastavitelné plochy vymezené ve Změně č. 3 ÚP Kurdějov.

<table>
<tr><td>OZN.</td><td>ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ</td></tr>
<tr><td>Z.3.1 SV</td><td>Území je vymezeno katastrálními hranicemi pozemků p. č. 3883/95, 3883/17, 3883/36, 1534/18, 4576/4, 1534/15 a části pozemku p. č. a 351/7 v k. ú. Kurdějov. Velikost plochy 0,22 ha.

Změna 3.1 řeší změnu funkčního využití části stabilizované plochy NS – smíšené nezastavěného území a stabilizované plochy ZS – soukromá zeleň na plochu SV smíšené obytné venkovské (krátkodobé ubytování, za účelem výstavby apartmánového ubytování spojené s menším wellness, fitness v souladu s regulativy plochy SV smíšené obytné venkovské).
<table>
<tr><td> 

Platný ÚP Kurdějov.</td><td>

Změna č. 3 ÚP Kurdějov.</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Pohled z horní účelové komunikace.

Pohled ze spodní části od kostela sv Jana Křtitele

Odůvodnění navržené změny

Záměrem žadatele je změna funkčního využití části stabilizované plochy NS – smíšené nezastavěného území a stabilizované plochy ZS – soukromá zeleň na plochu SV smíšené obytné venkovské (krátkodobé ubytování, za účelem výstavby apartmánového ubytování spojené s menším wellness, fitness v souladu s regulativy plochy SV smíšené obytné venkovské).

Na dotčené pozemky budou umístěny drobné roztroušené 1-2 podlažní samostatné objekty plus případné podkroví. Vzhledem ke svažitému terénu budou navrhované stavby samostatně stojící ozeleněné, rozvolněné, s terasami terénními schodišti a opěrnými zídkami. V rámci plochy bude umístěno venkovní jezírko a prostory pro drobné služby jako jsou masáže, menší wellness, workoutové hřiště.

Vzhledem ke skutečnosti, že žadatel je vlastníkem přilehlých vinic a nedalekého vinařství je umístění záměru krátkodobého ubytování spojené s wellness v jeho blízkosti strategicky výhodné. Víno spojené s odpočinkovým pobytem jsou často vnímány jako součást životního stylu zaměřeného na relaxaci a pohodu. Hosté si mohou po prohlídce vinic a degustaci užít odpočinek, což zvyšuje celkový zážitek. Toto spojení umožňuje obci prezentovat svou vinařskou tradici a

	zároveň nabídnout moderní formu odpočinku po celý rok, což zajišťuje stabilní příjmy pro místní podniky i mimo hlavní vinařskou sezónu. Tato kombinace přináší obci možnost stát se atraktivní destinací pro širší spektrum návštěvníků a přispívá k jejímu celkovému rozvoji. Změna je iniciována na základě podnětu dle §109 odst. 1 písm. e), stavebního zákona. Architektonická studie areálu zobrazující drobné stavby v zeleni: **Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování** Záměr naplňuje cíle a úkoly územního plánování podle § 38 a § 39 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., neboť: - respektuje charakter a rozvojové možnosti území, - velikost staveb a materiálové pojetí respektuje areál opevněného pozdně gotického kostela sv. Jana Křtitele, který je kulturní památkou - podporuje rozvoj veřejné infrastruktury pro rozvoj turistický ruchu spojeného s vinařstvím, - funkčně navazuje na stabilizované plochy smíšené obytné venkovské, Navržený zábor části zemědělské půdy (mez, stráň) je odůvodněn vazbou na stávající pozemky, pozemky nejsou zemědělsky využívané.

	Dopad na zemědělský půdní fond (ZPF) - Výměra záboru: 0,045 ha - Třída ochrany: III. a V., (Ostatní pozemky řešené změny jsou v KN vedeny jako ostatní plochy) - Charakter zemědělské půdy dle KN: druh pozemku - orná půda, způsob využití - mez, stráň **Soulad se zásadami ochrany ZPF** Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, má být pro nezemědělské účely využita primárně nezemědělská půda nebo plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách. V tomto případě však: - V rámci aktualizace zastavěného území k datu 21.4.2026 byly pozemky pod účelovou komunikací zařazeny do zastavěného území. Funkčně souvisí se stávajícími navazujícími plochami smíšenými obytnými venkovskými. - změna je umístěna v zastavěném území, - je funkčně vázaná na současné využití smíšené obytné venkovské - plocha není **využívána zemědělsky** – mez, stráň - **rozsah záboru je minimální (0,045 ha)**, - Třída ochrany: III. a V., horší bonita zemědělské půdy - jiné umístění není reálně možné bez ztráty funkční vazby, což naplňuje podmínku nezbytnosti záboru dle zákona. - Obec a vlastník pozemku návrh **společně podporují**, čímž lze doložit veřejný zájem **Závěr** Navržená změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Navržený zábor **odpovídá podmínkám nezbytnosti** a je **veřejně prospěšný**, což splňuje zásady § 4 zákona č. 334/1992 Sb. Změnu **lze považovat za odůvodněnou a v souladu se zásadami ochrany ZPF.**

ÚZEMNÍ PLÁN KURDĚJOV – ZMĚNA Č.3 – ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU (tabulka 2 dle 271/219 Sb.)

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah (ha)	Informace o existenci odvodnění (ha)	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody [1)]	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) [2)] (Převod z platného ÚP (%))
			I.	II.	III.	IV.	V.					
3.1	SV smíšené obytné venkovské	0,045			0,021		0,024				ne	
PLOCHY SV SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (CELKEM)		**0,045**			**0,021**		**0,024**					
Zábory ZPF celkem		**0,045**			**0,021**		**0,024**					

1) informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody
2) informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm g)

DŮSLEDKY NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ
Změna č. 3 ÚP Kurdějov nevyvolává nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa.

n. vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.

V rámci projednání Změny č. 3 ÚP Kurdějov nebyla uplatněna žádná připomínka

o. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

Doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem.
Kontrola Změny č.3 územního plánu Kurdějov a Úplného znění územního plánu Kurdějov bude provedena po projednání ÚP. Protokoly o provedené kontrole budou součástí textové části.

III. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Grafická část výroku v počtu dvou výkresů
Příloha č. 2 – Grafická část odůvodnění v počtu dvou výkresů
Příloha č. 3 – Obsah opatření obecné povahy

IV. POUČENÍ

Změna č. 3 ÚP Kurdějov vydávaná formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 správního řádu, nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

…… …….....

Jaroslav Matýšek
starosta

Zdeněk Matula
místostarosta

V. ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

<table>
<tr><td colspan="2">ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</td></tr>
<tr><td colspan="2">Název dokumentace:
Územní plán Kurdějov - změna č.3</td></tr>
<tr><td>Správní orgán, který dokumentaci vydal:
Zastupitelstvo obce Kurdějov

Datum nabytí účinnosti: 15.10.2026</td><td rowspan="2">Jaroslav Matýšek
Digitálně podepsal Jaroslav Matýšek
Datum: 21.10.2026 12:36:46 SELČ</td></tr>
<tr><td>Pořizovatel:
Obecní úřad Kurdějov
Oprávněná osoba
Jaroslav Matýšek
Starosta obce

Podpis:</td></tr>
<tr><td></td><td>otisk úředního razítka</td></tr>
</table>

OBSAH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Obsah

I. VÝROK 2

II. ODŮVODNĚNÍ 3

a. Stručný popis postupu pořízení změny č. 3 ÚP Kurdějov 3
b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona, ... 3
c. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, ... 5
d. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, ... 14
e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny, ... 24
f. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, ... 24
g. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, ... 24
h. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ... 24
i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3, 25
j. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení, ... 31
k. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, ... 31
l. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení, ... 32
m. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa a 32
n. vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 37
o. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem 37

III. Přílohy 37

IV. Poučení 37

V. Záznam o účinnosti 38