

MĚSTSKÝ ÚŘAD HUSTOPEČE - STAVEBNÍ ÚŘAD

Dukelské nám. 2/2, 693 17 Hustopeče 519 441 011 ☒ e-mail: stavebni@hustopece.cz

Záměr: Z/2026/96835
Řízení: R/2026/114346
Č.j.: R/2026/114346/6
VYŘIZUJE: Ing. Petr Kalina

v Hustopečích dne 29.05.2026

Gurdau RE s.r.o., IČO: 19322666
Příkop 843/4, 602 00 Brno
v zastoupení
Ing. Tomáš Bílek, IČO: 76122395
č.ev. 1398, 594 01 Velké Meziříčí

Rozhodnutí o povolení změny využití území ve zrychleném řízení bude dle § 212 odst. 2 stavebního zákona zveřejněno po dobu 15 dnů ode dne vydání na úřední desce MěÚ Hustopeče a také způsobem, umožňujícím dálkový přístup.

Vyvěšeno dne Sejmuto dne

Zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup dne.....

Podpis a razítko oprávněné osoby, která potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení

ROZHODNUTÍ POVOLENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Výroková část:

Stavební úřad Městského úřadu v Hustopečích, jako obecní stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f), § 30 odst. 3 písm. a) a § 34a zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") ve věci žádosti o povolení změny využití území ve zrychleném řízení nazvané „Změna využití území - Kurdějov“ na pozemku parc.č. 4131 a 4136 v k.ú. Kurdějov, kterou dne 19.05.2026 podala elektronicky přes „portál stavebníka“ společnost Gurdau RE s.r.o., IČO: 19322666, Příkop 843/4, 60200 Brno, v zastoupení na základě plné moci Ing. Tomášem Bílkem, IČO: 76122395, č.ev. 1398, 594 01 Velké Meziříčí (dále jen "žadatel"), v řízení o povolení změny využití území posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona a na základě tohoto posouzení

- I. podle § 195 stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 197, § 212, § 215 stavebního zákona, rozhodl o vydání

p o v o l e n í z m ě n y v y u ž í t í ú z e m í

ve zrychleném řízení s názvem „Změna využití území - Kurdějov“ na pozemku **parc.č. 4131 a 4136 v k.ú. Kurdějov**, jejímž předmětem je změna druhu pozemků z orné půdy na vinici ve viniční trati.

Druh a účel povolovaného záměru: dle § 213 písm. e) stavebního zákona se jedná o nestavební záměr změny druhu pozemku, nebo způsobu využití pozemku o výměře větší jak 300 m² vyžadující povolení.

Vymezení pozemků pro realizaci záměru: záměr bude realizován v katastrálním území Kurdějov na pozemku žadatele parc. č. 4131 a 4136 (druh pozemku – orná půda). Pozemky, kterých se týká změna využití území se nachází ve volné krajině, na západní hranici katastrálního území obce Kurdějov. Jedná se o ornou půdu, pozemek se svažuje směrem k východu k zastavěné části obce.

Plošné vymezení a určení nového využití území: změna druhu pozemku se týká celých pozemků parc.č. 4131 a 4136. Z druhu pozemku orná půda vzniknou nově pozemky vinice s rovnoměrně a souvisle osázenými keři vinné révy opatřené opěrným zařízením, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru. Jednotlivé řádky budou orientovány ve směru delší strany pozemku, tj. ze západu na východ. Rozteč řádků je navržena 2,0 m, spon 70 cm. Na západní a východní hranici

pozemku bude vinohrad vynechán pro otočení (úvrať) traktoru, jinak bude pozemek kompletně osázen vinohradem.

Délka jednotlivých řádků je cca 238 m, plocha vinohradu (pozemku) je 9 140 + 21 420 m², tj. celkem 30 560 m².

Vymezení území dotčeného vlivem záměru: území dotčené vlivem záměru, vymezil stavební úřad shodně s rozsahem pozemků, na nichž je záměr umístěn – pozemek parc.č. 4131 a 4136 a dále pak v rozsahu sousedních pozemků parc.č. 4073, 4126, 4130, 4132, 4135/1, 4135/2, 4137 a 4138 v katastrálním území Kurdějov.

Pro nové využití pozemků se stanovují tyto podmínky:

1. Navrhovaná změna využití území z orné půdy na vinici bude provedena v souladu s koordináčním situačním výkresem č. C.3 projektové dokumentace vložené do evidence elektronických dokumentací dne 19.05.2026, pod ID SR00X021A59R, ver.1, autorizované zodpovědným projektantem Ing. arch. Alešem Fialou, (ČKA: 01686), ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
2. Výsadba vinice bude provedena tak, aby umožňovala její obhospodařování z předmětného pozemku bez nutnosti použít sousední pozemky.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů je žadatel – společnost Gurdau RE s.r.o., IČO: 19322666, Příkop 843/4, 60200 Brno.

Odůvodnění:

Žadatel dne 19.05.2026 podal, elektronicky přes „portál stavebníka“, žádost o povolení změny využití území s názvem záměru „Změna využití území - Kurdějov“ na pozemku parc.č. 4131 a 4136 v k.ú. Kurdějov, jejímž předmětem je změna druhu pozemků z orné půdy na vinici ve viniční trati. (dále jen „záměr“), podle ustanovení § 172 odst. 2 ve spojení s § 184, § 200 odst. 2, § 212 a § 213 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a § 6 vyhlášky č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o povolení změny využití území.

Při vymezování okruhu účastníků řízení o odstranění stavby dospěl stavební úřad k závěru, že v daném případě toto právní postavení přísluší:

- dle ustanovení § 182 písm. a) stavebníkům:

Společnost Gurdau RE s.r.o., IČO: 19322666, Příkop 843/4, 60200 Brno.

- dle ustanovení § 182 písm. b) obci, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn:

Obec Kurdějov, IČO: 65269951, Kurdějov č.p. 1, 693 01 Kurdějov.

- dle ustanovení § 182 písm. c) vlastníkům pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

Společnost Gurdau RE s.r.o., IČO: 19322666, Příkop 843/4, 60200 Brno.

- dle ustanovení § 182 písm. d) osobám, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

Obec Kurdějov, IČO: 65269951, Kurdějov č.p. 1, 693 01 Kurdějov; Apelace Kurdějov s.r.o., č.p. 88, 69301 Kurdějov; David Dvořák, tř. Svornosti 181/12, Nová Ulice, 77900 Olomouc; Krista Kamenská, Nádražní 206, 69103 Rakvice; Petr Teverný, Borová 202/19, Soběšice, 64400 Brno.

Vlastnictví ani jiná práva k dalším (vzdálenějším) stavbám a pozemkům nemohou být tímto rozhodnutím dotčena.

Stavební úřad zkoumal, zda byly k žádosti o vydání povolení záměru připojeny veškeré zákonem vyžadované doklady, a to zejména dle § 184 stavebního zákona, a zda-li je předložená projektová dokumentace pro povolení změny využití území v souladu s ustanovením § 6 vyhl. č. 131/2024 Sb. o dokumentaci staveb v platném znění, a zda-li má příslušné náležitosti.

Pro vydání rozhodnutí byly předloženy následující doklady:

- projektová dokumentace
- plná moc k zastupování
- výpis z KN: LV 11220, 10001, 11017, 149, 11242, 11097
- souhlasy vlastníků sousedních pozemků podpisem na situaci podle § 212 odst. 1 písm. e)
- sdělení MěÚ Hustopeče OŽP o nevydání KZS ze dne 29.05.2026, č.j.: R/2026/114002/2

- vyjádření spol. EG.D s.r.o. k existenci TI ze dne 19.05.2026, zn.: E7456-26451784
- vyjádření spol. GasNet Služby, s.r.o. k existenci TI ze dne 19.05.2026, zn.: 5003583801
- vyjádření Vodovody a kanalizace Břeclav a.s. k existenci TI ze dne 19.05.2026, zn.: 19640
- vyjádření spol. CETIN a.s. v existenci TI ze dne 19.05.2026, č.j.: 136619/26
- doklad o uhrazení správního poplatku

V průběhu řízení o povolení záměru přezkoumal stavební úřad předloženou žádost o rozhodnutí z hledisek uvedených v § 193 odst. 1 stavebního zákona a posoudil shromážděná stanoviska a připomínky.

Posouzení dle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona - soulad s územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území:

záměr je situován v západní části nezastavěného a nezastavitelného území obce Kurdějov ve viniční trati dle změny č.1 platného územního plánu, který nabyl účinnosti dne 22.01.2025. Je v ploše NZo – plochy zemědělská orná s hlavním využitím pro pozemky zemědělského půdního fondu (tj. orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty).

Dokumentace řeší nestavební záměr změny využití území z orné půdy a vinici. Z druhu pozemku orná půda vzniknou nově pozemky vinice s rovnoměrně a souvisle osázenými keři vinné révy opatřené opěrným zařízením, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru. Jednotlivé řádky budou orientovány ve směru delší strany pozemku, tj. ze západu na východ. Rozteč řádků je navržena 2,0 m, spon 70 cm. Na západní a východní hranici pozemku bude vinohrad vynechán pro otočení (úvrať) traktoru, jinak bude pozemek kompletně osázen vinohradem.

Z hlediska umístění, funkčního využití a prostorového uspořádání je záměr v souladu s platným územním plánem.

Posouzení dle § 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona - soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán:

Soulad se neposuzuje, jelikož obec Kurdějov má platný územní plán, který s jeho změnou č.1 nabyl účinnosti dne 22.01.2025.

Posouzení dle § 193 odst. 1 písm. d) stavebního zákona - soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy:

V řízení byla doložena kladná stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Z hlediska chráněných veřejných zájmů Městským úřadem Hustopeče odbor životního prostředí žadateli sděluje, že koordinované závazné stanovisko podle § 176 stavebního zákona, k výše uvedenému záměru nevydá, jelikož nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné Městským úřadem Hustopeče jako orgánem veřejné správy podle jiných právních předpisů.

Navržený záměr na základě výše uvedených skutečností je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Posouzení dle § 193 odst. 1 písm. e) stavebního zákona - soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu:

-záměr svým charakterem nevyžaduje nové nároky na technickou ani dopravní infrastrukturu. Stávající technická infrastruktura se dle Digitální Technické Mapy Jihomoravského kraje a vyjádření správců TI v místě zájmu nenachází a nebude dotčena.

Navržený záměr na základě výše uvedených skutečností je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Posouzení dle § 193 odst. 1 písm. f) stavebního zákona - soulad s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení:

Stavební úřad dospěl k závěru, že umístěním stavby nebude žadatel obtěžovat žádného z účastníků řízení, ani nebude ohrožovat výkon jeho práv. Stavební úřad zjistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy.

Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 stavebního zákona, a zjistil, že jeho uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Povolení stavby je vydáno ve zrychleném řízení podle § 212 stavebního zákona, protože stavebník o to požádal a současně

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 stavebního zákona,
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu.

Stavební úřad dále ověřil zejména:

- zda dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu a zjistil, že ano. Projektová dokumentace ke stavebnímu záměru byla zpracována osobou oprávněnou k výkonu této činnosti dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.
- zda je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem a zjistil, že ano. Budou využity stávající komunikace.
- že budoucím užíváním stavby nedojde k narušení stávajících poměrů v území.

Vzhledem ke skutečnosti, že stavbou nejsou ohroženy veřejné zájmy, ochrana životního prostředí, ochrana zdraví a života osob, ani nepřiměřeně omezena, či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení, během řízení nebyly k tomuto záměru vzneseny žádné námitky ani připomínky, záměr je v souladu s platným územním plánem obce a v průběhu řízení na základě zjištěných skutečností nebyly shledány důvody bránící povolení záměru, rozhodl stavební úřad tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozorňujeme na povinnosti vyplývající ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. O archeologickém nález, který nebyl učiněn při provádění archeologických výzkumů, musí být učiněno oznámení stavebnímu úřadu, AÚ AV ČR nebo nejbližšímu muzeu (viz § 23 odst. 2 památkového zákona a § 266 stavebního zákona). Stavebník je povinen zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen, práce v místě nálezů přerušit a zaznamenat do stavebního deníku čas a okolnosti nálezů, datum oznámení stavebnímu úřadu a popis provedených opatření.

V souladu s § 212 odst. 2 stavebního zákona bude toto rozhodnutí vyvěšeno po dobu 15 dní na elektronické úřední desce MěÚ Hustopeče.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje v Brně, odbor krajský stavební úřad, podáním u zdejšího stavebního úřadu. Rozhodnutí je oznámeno doručením prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky. Není-li možné písemnost doručit prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky, lze ji doručit také v listinné podobě prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, a to do vlastních rukou adresáta. Lhůta pro odvolání počíná běžet dnem následujícím po doručení rozhodnutí, nebo nejpozději po uplynutí desátého dne ode dne, kdy bylo nedoručené a uložené rozhodnutí připraveno k vyzvednutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je podle ustanovení § 82 odst. 1 správního řádu nepřipustné. Podle ustanovení § 85 odst. 1 správního řádu včas podané odvolání má odkladný účinek, v jehož důsledku nenastane právní moc rozhodnutí a s ní spojené právní účinky uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí. Odvolání musí mít náležitosti uvedené v ustanovení § 37 odst. 2 správního řádu a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc. Účastník nebo jeho zástupce je povinen předložit na výzvu oprávněné úřední osoby průkaz totožnosti. Průkazem totožnosti se rozumí doklad, který je veřejnou listinou, v němž je uvedeno jméno a příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě bydliště mimo území České republiky a z něhož je patrná i podoba, popřípadě jiný údaj umožňující správnímu orgánu identifikovat osobu, která doklad předkládá, jako jeho oprávněného držitele.

Stavba nesmí být zahájena, dokud povolení stavby nenabude právní moci.

V souladu s ustanovením § 198 odst. 1 stavebního zákona platí povolení 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let. Bude-li

provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. V souladu s ustanovením § 198 odst. 3 stavebního zákona dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

V souladu s ustanovením § 197 odst. 3 stavebního zákona po nabytí právní moci povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace uložené v evidenci elektronických dokumentací. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta. Pokud v průběhu stavby dojde k přechodu práv a povinností z povolení vyrozumí právní nástupce stavebníka v souladu s ustanovením § 199 stavebního zákona stavební úřad.

Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením. Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu záměru před jeho dokončením. Na řízení a povolení změny záměru před jeho dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení pro řízení o povolení záměru. Změna stavby smí být zahájena až po nabytí právní moci povolení změny záměru před jeho dokončením.

Ing. Petr Šabata
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

žadatel v zastoupení
Ing. Tomáš Bílek, č.ev. 1398, 59401 Velké Meziříčí

účastníci
Obec Kurdějov, č.p. 1, 69301 Kurdějov
Apelace Kurdějov s.r.o., č.p. 88, 69301 Kurdějov
DAVID DVOŘÁK, tř. Svornosti 181/12, Nová Ulice, 77900 Olomouc
KRISTA KAMENSKÁ, Nádražní 206, 69103 Rakvice
PETR TEVERNÝ, Borová 202/19, Soběšice, 64400 Brno

dotčené orgány
Městský úřad Hustopeče - DOSS, OŽP, Dukelské nám. 2/2, 69301 Hustopeče

na vědomí hlavní projektant
Ing. arch. Aleš Fiala, (ČKA:01686) Zatloukalova 238/81, 62100 Brno

Na vyvěšení:

MěÚ Hustopeče, KT – **úřední deska**
sídl: Dukelské nám. 2/2, 69301 Hustopeče

*Správní poplatek vyměřený podle zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích ve znění pozdějších předpisů:
pol. 17 odst. 1 písm. a), snížený dle § 9 ve výši 2 400,- Kč
byl uhrazen dne 21.05.2026, převodem na účet MěÚ Hustopeče*