



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘECLAV

Podle ustan. § 107 zák. č. 283/2021 Sb.
stavební zákon

za období 2017 – květen 2025

SCHVÁLENÁ ZASTUPITELSTVEM MĚSTA BŘECLAV DNE 10. 12. 2025

Zpráva o uplatňování ÚP Břeclav obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu
v rozsahu zadání změny.

Pořizovatel a zpracovatel: Městský úřad Břeclav
odbor stavební a životního prostředí,
oddělení úřadu územního plánování
Oprávněná úřední osoba: Jaroslav Polach

Spolupráce za Město Břeclav: Bc. Svatopluk Pěček, starosta města (určený zastupitel)

OBSAH:

1. ÚVOD

2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘECLAV

A) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

B) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,

C) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

D) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,

G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

3. ZÁVĚR

Použité zkratky:

PÚR ČR - Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9

ZÚR JMK - Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace č.1, 2, 3a, 3b, 4

ÚRP - Územní rozvojový plán

ÚP - Územní plán

ÚAP - Územně analytické podklady

k.ú. - katastrální území

PUPFL - Pozemky určené k plnění funkce lesa

ZPF - Zemědělský půdní fond

ORP - Obec s rozšířenou působností

URÚ - Udržitelný rozvoj území

ÚSES - Územní systém ekologické stability

EVL - Evropsky významná lokalita

VKP - Významný krajinný prvek

VPS - Veřejně prospěšná stavba

VPO - Veřejně prospěšné opatření

 Tyrkysovou barvou je zvýrazněn text, jež byl upřesněn nebo doplněn po obdržení stanovisek a vyjádření.

1. ÚVOD

Územní plán Břeclav byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Byl vydán (formou opatření obecné povahy) Zastupitelstvem města Břeclav 24. 5. 2017 a nabyl účinnosti dne 9. 6. 2017. Následně Zastupitelstvo města Břeclav na svém zasedání dne 22. 6. 2022 vydalo Změnu č. 1, která nabyla účinnosti dne 3. 8. 2022. Následovalo (dne 13. 5. 2024) vydání změny č. 3, která nabyla účinnosti dne 15. 6. 2024. Po té byla pořízena změna č. 4 ÚP Břeclav, která byla vydána dne 5.2.2025 a nabyla účinnosti dne 21.2.2025.

Změnou č. 4 Územního plánu Břeclav byl řešen zejména převod platného územního plánu Břeclav do tzv. jednotného standardu. Jedná se o sjednocení grafického vyjádření a digitální podoby územně plánovací dokumentace na celém území České republiky. Došlo tedy ke změně označení (nikoli využití) jednotlivých ploch. Dále sdělujeme, že zastupitelstvo města rozhodlo o pořízení změny č. 2 a změny č. 5 Územního plánu Břeclav ještě podle zák. č. 183/2006 Sb. Projednávání těchto změn by mělo proběhnout po nabytí účinnosti zmíněné změny č. 4 ÚP Břeclav. Tyto změny musí být zpracovány v jednotném standardu. Vzhledem k tomu, že u těchto změn bylo rozhodnuto o pořízení tzv. zkráceným postupem podle § 55a nelze již k těmto změnám přidat další dílčí změny. Dále budou pořizovány další změny, jež vyplynou ze zprávy o uplatňování územního plánu.

Územní plán Břeclav řeší celé správní území obce, které tvoří 3 katastrální území (k.ú. Břeclav, k.ú. Poštorná a k.ú. Charvátská Nová Ves).

Sousedními obcemi jsou Hrušky, Tvrdonice, Kostice, Lanžhot, Valtice, Hlohovec, Lednice, Ladná a Moravský Žižkov.

Město Břeclav sousedí s Rakouskou republikou

Podle ust. § 106 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu Návrh zprávy o uplatňování územního plánu.

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Břeclav je zpracován podle ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem předkládá pořizovatel k projednání Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Břeclav za období 2017 – 5/2025.

2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BŘECLAV

A) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES.

Využívání území je ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla jsou respektovány. Je brán ohled na využití ploch a koridorů vymezených pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V rámci územního plánu bylo vymezeno zastavěné území města ke dni 12. 12. 2016, následně v rámci změny č. 1 ke dni 26. 4. 2018, v rámci změny č. 3 ke dni 1. 10. 2023 a v rámci změny č. 4 ke dni 15. 1. 2024. Zastavěné území bude v souladu se stavebním zákonem aktualizováno při každé změně územního plánu.

V územním plánu jsou navrženy **zastavitelné plochy**. Územní plán stanovil, že za zastavitelné plochy jsou považovány plochy s rozdílným způsobem využití se zastavitelností **30% a vyšší**.

Jsou navrženy tyto **typy zastavitelných ploch**:

BV – plochy bydlení [dle standardu BU – plochy bydlení všeobecného a BH – plochy bydlení hromadného]

RH – plochy rekreace – rekreace hromadná [dle standardu RU – plochy rekreace – rekreace všeobecná]

RS – plochy rekreace – rekreace specifická [dle standardu RX.rs – plochy rekreace – rekreace jiná - specifická]

S – plochy smíšené obytné [dle standardu SU – plochy smíšené všeobecné]

VS – plochy smíšené výrobní [dle standardu HU – plochy smíšené výrobní všeobecné]

T – plochy technické infrastruktury [dle standardu TU – plochy technické infrastruktury všeobecné]

OV – plochy občanského vybavení – plochy veřejné vybavenosti [dle standardu OV - plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné]

Ca – plochy občanského vybavení – plochy vybavenosti komerční (*bez omezení velikosti*) [dle standardu OK.ca - plochy občanského vybavení – občanské vybavení komerční] (*bez omezení velikosti*)

Cb – plochy občanského vybavení – plochy vybavenosti komerční (*do 2500 m²*) [dle standardu OK.cb - plochy občanského vybavení – občanské vybavení komerční] (*do 2500 m²*)

DK – plochy dopravní infrastruktury – komunikace (silniční dopravy) [dle standardu DS – plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční]

DO – plochy dopravní infrastruktury – ostatní dopravní plochy [dle standardu DS.do – plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční – ostatní dopravní plochy].

VP – plochy veřejných prostranství [dle standardu PU – plochy veřejných prostranství všeobecných]

ZS – plochy zeleně – zeleň sídelní (veřejná, izolační, parková) [dle standardu ZU – plochy zeleně – zeleň všeobecná]

označení zastavitelné plochy	Označení dle standardu (po změně č. 4)	Katastrální území	stavební využití plochy	poznámka
BV-01a	Z.BU-01a	Charvátská Nová Ves	0%	severozápadně od zástavby v CH. N. Vsi
BV-01b	Z.BU-01b	Charvátská Nová Ves	0%	severozápadně od zástavby v CH. N. Vsi
BV-01c	Z.BU-01c	Charvátská Nová Ves	0%	severozápadně od zástavby v CH. N. Vsi

BV-01d	Z.BU-01d	Charvátská Nová Ves	0%	severozápadně od zástavby v CH. N. Vsi
BV-02a	Z.BU-02a	Charvátská Nová Ves	0%	západní část ul. F. Kňourka
BV-02b	Z.BU-02b	Charvátská Nová Ves	1 RD	východní část ul. F. Kňourka (zastavěná část byla převedena v rámci změny č.4 do zastavěného území)
	Z.BU-02c	Charvátská Nová Ves	0%	vznikla z BV-02b oddělením již zastavěné plochy
BV-03a	Z.BU-03a	Charvátská Nová Ves	0%	severozápadně od ul. S. K. Neumanna
BV-03b	Z.BU-03b	Charvátská Nová Ves	0%	jihozápadně od ul. S. K. Neumanna
BV-03c	Z.BU-03c	Charvátská Nová Ves	Z části cca 17 %	západní část ul. Palackého (zastavěná část byla převedena v rámci změny č.4 do zastavěného území)
BV-04a	Z.BU-04a	Charvátská Nová Ves	0%	mezi ul. Palackého a sídlištěm Na Valtické
BV-04b	Z.BU-04b	Charvátská Nová Ves	0%	mezi ul. Palackého a sídlištěm Na Valtické
BV-05a	Z.BU-05a	Charvátská Nová Ves	0%	
BV-05b	Z.BU-05b	Charvátská Nová Ves	Z části cca 16,9 % + 1 RD ve výstavbě	mezi ul. Palackého a sídlištěm Na Valtické zastavěná část byla převedena v rámci změny č.4 do zastavěného území)
BV-05c/BD	Z.BH-01a	Charvátská Nová Ves	0%	mezi ul. Palackého a sídlištěm Na Valtické
BV-05d/BD	Z.BH-01b	Charvátská Nová Ves	0%	mezi ul. Palackého a sídlištěm Na Valtické
BV-05e/BD	Z.BH-01c	Charvátská Nová Ves	0%	mezi ul. Palackého a sídlištěm Na Valtické
BV-05f	Z.BU-05d	Charvátská Nová Ves	0%	mezi ul. Palackého a sídlištěm Na Valtické
BV-06a	Z.BU-06a	Charvátská Nová Ves	0%	severně nad ul. Hájký
BV-06c/BD	Z.BH-02a Z.BH-02b	Charvátská Nová Ves	Z části cca 30,1 % (3 bytové domy)	zastavěná část byla převedena v rámci změny č.4 do zastavěného území
BV-07	Z.BU-07	Charvátská Nová Ves	0%	severně nad Habrovou sečí
BV-08	Z.BU-08	Charvátská Nová Ves	Z části cca 14,7 % (4 RD + 2 povolené)	Habrová seč zastavěná část byla převedena v rámci změny č.4 do zastavěného území
S-01	Z.SU-01	Charvátská Nová Ves	0%	(býv. areál ZD)
S-02a	Z.SU-02a	Charvátská Nová Ves	0%	při západní straně ul. Lednická
S-02b	Z.SU-02b	Charvátská Nová Ves	0%	při západní straně ul. Lednická

S-02c	Z.SU-02c	Charvátská Nová Ves	Z části cca 35,5 % (1 RD)	při západní straně ul. Lednická zastavěná část byla převedena v rámci změny č.4 do zastavěného území
S-03a	Z.SU-03a	Charvátská Nová Ves	0%	okolo ul. SNP
S-03b	Z.SU-03b	Charvátská Nová Ves	0%	okolo ul. SNP
S-04a	Z.SU-04a	Charvátská Nová Ves	0%	okolo ul. SNP
S-04b	Z.SU-04b	Charvátská Nová Ves	Z části cca 28,2 % (1 RD)	okolo ul. SNP zastavěná část byla převedena v rámci změny č.4 do zastavěného území
S-05b	Z.SU-05b	Charvátská Nová Ves	0%	nad fotbalovým hřištěm
S-06	Z.SU-06	Charvátská Nová Ves	0%	Dosud využito jako zahrádky se zahradními chatkami
S-08	Z.SU-08	Charvátská Nová Ves	0%	při ul. Lednická
S-09	Z.SU-09	Charvátská Nová Ves	0%	Penny market (v provozu, avšak nezanesen do KN) cca 18,7 %
S-11	Z.SU-11	Charvátská Nová Ves	0%	Vydáno ZS na „Polyfunkční dům Na Valtické“
S-12	Z.SU-12	Charvátská Nová Ves	Z části cca 38,6 %	Část využita na „Rekonstrukce sportovního hřiště ZŠ Břeclav, Na Valtické 31A“
S-47a	Z.SU-47a	Charvátská Nová Ves	0%	Vydáno ZS na záměr „REZIDENCE HUBERT“ (6BD + komunikace a parkoviště)
S-47b	Z.SU-47b	Charvátská Nová Ves	0%	Na části vydáno ZS na záměr „REZIDENCE HUBERT“ (6BD + komunikace a parkoviště)
OV-02	Z.OH-03	Charvátská Nová Ves	0%	Pro smuteční obřadní síň
VP-01	Z.PU-01	Charvátská Nová Ves	0%	Na části se nachází stávající vyježděné cesty
VP-02	Z.PU-02	Charvátská Nová Ves	0%	podél ul. Lednická
VP-03a	Z.PU.03a	Charvátská Nová Ves	0%	Na části se nachází stávající vyježděné cesty
VP-03b	Z.PU-03b	Charvátská Nová Ves	0%	Vydáno ZS na záměr „REZIDENCE HUBERT“ (6BD + komunikace a parkoviště)
VP-04	Z.PU-04	Charvátská Nová Ves	0%	západně od Penny Marketu
VP-05	Z.PU-05	Charvátská Nová Ves	0%	Podél silnice k točně Na Valtické

označení zastavitelné plochy	Označení dle standardu (po změně č. 4)	Katastrální území	stavební využití plochy	poznámka
BV-09	Z.BU-09	Poštorná	0%	za Tovární kolonií (dosud pouze zahr. chatky)
BV-10	Z.BU-10	Poštorná	0%	mezi keramikou a ČSA
BV-11a	Z.BU-11a	Poštorná	0%	mezi keramikou a ČSA
BV-11b	Z.BU-11b	Poštorná	0%	mezi keramikou a ČSA
BV-11c	Z.BU-11c	Poštorná	0%	mezi keramikou a ČSA
BV-11d	Z.BU-11d	Poštorná	0%	mezi keramikou a ČSA
BV-12a/BD	Z.BH-03a	Poštorná	0%	mezi Nádražní a Hájovou
BV-12b/BD	Z.BH-03b	Poštorná	0%	mezi Nádražní a Hájovou
BV-16a/BD	Z.BH-03c	Poštorná	0%	mezi Nádražní a Hájovou
BV-16b	Z.BU-16	Poštorná	0%	mezi Nádražní a Hájovou
BV-17	Z.BU-17	Poštorná	0%	U hřbitova
BV-18a	Z.BU-18a	Poštorná	0%	západně od ul. Havlíčkova
BV-18b	Z.BU-18b	Poštorná	0%	západně od ul. Havlíčkova
BV-18c/BD	Z.BH-04a	Poštorná	0%	historicky pouze řopík
BV-18d/BD	Z.BH-04b	Poštorná	0%	Úz. rozhodnutí - Byt. dům s byty zvláštního určení
BV-18e/BD	Z.BH-04c	Poštorná	0%	Úz. rozhodnutí - Byt. dům s byty zvláštního určení
BV-19	Z.BU-19	Poštorná	0%	U hypernovy
BV-36	Z.BU-36	Poštorná	0%	při ul. Lednická
RH-07	Z.RU-07	Poštorná	0%	při ul. Lednická
RH-04	Z.RU-04	Poštorná	0%	při ul. Lesní
S-07	Z.SU-07	Poštorná	z části	Na Bažině
S-10	Z.SU-10	Poštorná	0%	při ul. Hlavní (u garáží)
S-13	Z.SU-13	Poštorná	0%	při ul. Na Valtické
S-14	Z.SU-14	Poštorná	0%	při ul. Na Valtické
S-15	Z.SU-15	Poštorná	0%	při ul. Na Valtické
S-16	Z.SU-16	Poštorná	0%	U kostela
S-48a	Z.SU-48a	Poštorná	0%	mezi keramikou a ul. Hájová
S-48b	Z.SU-48b	Poštorná	0%	mezi keramikou a ul. Hájová
S-48c	Z.SU-48c	Poštorná	0%	mezi keramikou a ul. Hájová
VS-02	Z.HU-02	Poštorná	0%	mezi Fosfou a obchvatem Na části stávající komunikace I/55
VS-03	Z.HU-03	Poštorná	0%	V přípravě přemístění betonárny v rámci obchvatu
VS-04	Z.HU-04	Poštorná	0%	při ul. Hájová
VS-06	Z.HU-06	Poštorná	0%	mezi FVE a Fosfou
VS-07	Z.HU-07	Poštorná	0%	
VS-25	Z.HU-25	Poštorná	0%	mezi fotovolt. elektrárnami
VS-34	Z.HU-34	Poštorná	0%	V přípravě záměr "Sběrný dvůr pro město Břeclav"
VS-300	Z.HU-300	Poštorná	0%	Řešeno změnou č. 3
T-01	Z.TU-01	Poštorná	0%	U hypernovy
T-05	Z.TU-05	Poštorná	0%	Plocha pro hraniční předávací stanici plynu
Ca-03	Z.OK.ca-03	Poštorná	cca 4%	Nad hypernovou
Cb-01	Z.OK.cb-01	Poštorná	cca 20,6 %	U Fosfy

Cb-02	Z.OK.cb-02	Poštorná	0%	U Fosfy
VP-06	Z.PU-06	Poštorná	0%	Mezi keramikou a ČSA. Obsahuje stávající cestu podél železnice.
VP-07	Z.PU-07	Poštorná	0%	Mezi keramikou a ul. Havlíčkova. Obsahuje stávající vyježděné cesty a západní část ul. Hájová
VP-301	Z.PU-301	Poštorná	0%	Řešeno změnou č. 3
ZS-02	Z.ZU-02	Poštorná	0%	U hypernovy
ZS-03a	Z.ZU-03a	Poštorná	0%	Okolo Hřbitova na ul. Hájová
ZS-03b	Z.ZU-03b	Poštorná	0%	za Havlíčkovou
ZS-302	Z.ZU-302	Poštorná	0%	Řešeno změnou č. 3
ZS-04a	Z.ZU-04a	Poštorná	0%	pod ul. Nádražní
ZS-04b	Z.ZU-04b	Poštorná	0%	při ul. Hájová
H-08	Z.WU-08	Poštorná	0%	Hráz okolo zahrádek pod nemocnicí

označení zastavitelné plochy	Označení dle standardu (po změně č. 4)	Katastrální území	stavební využití plochy	poznámka
BV-20	Z.BU-20	Břeclav	Z části cca 15,7 % (1 RD)	U Širokých
BV-21	Z.BU-21	Břeclav	0%	vedle pily ul. Březinova
BV-22	Z.BU-22	Břeclav	0%	za ul. Fibichova
BV-24a	Z.BU-24a	Břeclav	0%	při ul. Jaselská
BV-24b	Z.BU-24b	Břeclav	0%	Za Kasárnami 1x RD ve výstavbě
BV-28a	Z.BU-28a	Břeclav	0%	
BV-28b	Z.BU-28b	Břeclav	0%	V ploše vede stávající vyježděná cesta
BV-31	Z.BU-31	Břeclav	100%	Šustárky – ul. Lipky (řeší se kolaudace)
BV-35	Z.BU-35	Břeclav	0%	Pastvisko
BV-37	Z.BU-37	Břeclav	0%	Zahrádky U Splavu (Vavrečan)
S-22	Z.SU-22	Břeclav	Z části cca 8,2 %	Na části příjezd k Penny Marketu
S-26	Z.SU-26	Břeclav	0%	Na náměstí TGM
S-29	Z.SU-29	Břeclav	0%	U Moraviapressu
S-30	Z.SU-30	Břeclav	1x RD + 4 povolené	Při ul. J. Opletala
S-31	Z.SU-31	Břeclav	Z části - Regulační stanice plynu u Otisu	
S-40	Z.SU-40	Břeclav	1 garáž (historicky)	Za barumkou
S-41	Z.SU-41	Břeclav	0%	Za barumkou
S-44	Z.SU-44	Břeclav	0%	Ul. 17. listopadu poblíž domu školství
S-46	Z.SU-46	Břeclav	0%	Zámecké louky
S-50	Z.SU-50	Břeclav	0%	V lokalitě Padělky
S-52	Z.SU-52	Břeclav	1 objekt (historicky)	U Splavu
RH-05	Z.RU-05	Břeclav	0%	Zámecké louky

RH-08	Z.RU-08	Břeclav	0%	Vydáno povolení na „Revitalizace veřejného sportoviště Pastvisko – Břeclav“
RH-12	Z.RU-12	Břeclav	0%	U podjezdu na Pohansko Plochu omezují záměry ze ZUR JMK TEP03 a RDZ06
RH-13	Z.RU-13	Břeclav	Z části cca 5,5%	Při cestě na Pohansko
RH-14	Z.RU-14	Břeclav	0%	U ČOV (v současnosti se zde nachází FVE)
RS-01	Z.RX.rs-01	Břeclav	0%	padělky
VS-08	Z.HU-08	Břeclav	0%	Jižně od ul. Bratislavská
VS-11	Z.HU-11	Břeclav	0%	Jižně od ul. Bratislavská
VS-12	Z.HU-12	Břeclav	0%	Stávající zahradnictví Pokorný
VS-15	Z.HU-15	Břeclav	0%	Za D2
VS-16	Z.HU-16	Břeclav	0%	Podmíněna výstavbou obchvatu
VS-17(FVE)	Z.HX.fve-17	Břeclav	0%	Určeno pouze pro fotovoltaickou elektrárnu
VS-18(FVE)	Z.HX.fve-18	Břeclav	0%	Určeno pouze pro fotovoltaickou elektrárnu
VS-22	Z.HU-22	Břeclav	0%	Podmíněna výstavbou obchvatu
VS-33	Z.HU-33	Břeclav	0%	U ZD Stará Břeclav
VS-35	Z.HU-35	Břeclav	Z části 58,7% (komunikace a parkoviště)	U Moraviapressu
VS-36	Z.HU-36	Břeclav	0%	Vydáno ZS k záměru „Sklad brambor, zeleniny a nemotorové zemědělské techniky“
VS-37	Z.HU-37	Břeclav	0%	U širokého dvora
VS-38	Z.HU-38	Břeclav	Z větší části zastavěno 64,3%	U cesty na Pohansko
VS-39	Z.HU-39	Břeclav	Z části	V severní části haly Arens a parkoviště. V rámci změny č. 4 zahrnuto do stabilizované plochy.
VS-40	Z.HU-40	Břeclav	0%	Při ul. Bratislavská
VS-41	Z.HU-41	Břeclav		Recyklační středisko – Smolík (u hrušeckého nádraží)
OV-01	Z.OV-01	Břeclav	0%	Pro hasičskou zbrojnicí okresního významu
Cb-04	Z.OK.cb-04	Břeclav	Z části cca 26,7%	REXCOM. V rámci změny č. 4 zastavěná část zahrnuta do stabilizované plochy.
Cb-05	Z.OK.cb-05	Břeclav	0%	při ul. Na zahradách
DO-01a	Z.DS.do-01a	Břeclav	0%	Veřejné logistické centrum
DO-01b	Z.DS.do-01b	Břeclav	0%	Veřejné logistické centrum
T-02	Z.TU-02	Břeclav	0%	Pro veřejné logistické centrum
T-04	Z.TU-04	Břeclav	0%	vrt Lama Gas & Oil s.r.o.
VP-10	Z.PU-10	Břeclav	0%	Na části stávající cesty

VP-11	Z.PU-11	Břeclav	Z části 58,1%	Křižovatka u Lídlu (komunikace + chodník)
VP-12	Z.PU-12	Břeclav	0%	Křižovatka u domu dětí
VP-13b	Z.PU-13b	Břeclav	0%	Prodloužení ul. Na Zvolenci
VP-13c	Z.PU-13c	Břeclav	0%	Padělky – na části stávající cesta k podjezdu pod železnicí
VP-13d	Z.PU-13d	Břeclav	0%	Padělky – na části stávající vyježděná cesta
VP-13e	Z.PU-13e	Břeclav	0%	Podél Otisu
ZS-05	Z.OH-01	Břeclav	100%	Rozšíření městského hřbitova
ZS-09	část Z.OH-02 část Z.ZU-09	Břeclav	0%	Pro rozšíření hřbitova ve St. Břeclavi
ZS-11	Z.ZU-11	Břeclav	0%	Podél spojnice Lidická-Stromořadní
ZS-13	Z.ZU-13	Břeclav	0%	Mezi Otisem a železnicí
ZS-14a	Z.ZU-14a	Břeclav	0%	Podél spojnice Lidická-Stromořadní
ZS-14b	Z.ZU-14b	Břeclav	0%	Podél spojnice Lidická-Stromořadní
ZS-14c	Z.ZU-14c	Břeclav	0%	Podél spojnice Lidická-Stromořadní
ZS-15	Z.ZU-15	Břeclav	0%	Podél spojnice Lidická-Stromořadní
H-01a	Z.WU-01a	Břeclav	0%	Hráz jižně u zahrádek U Letiště
H-01b	Z.WU-01b	Břeclav	0%	Hráz západně u zahrádek U Letiště
H-02	Z.WU-02	Břeclav	0%	Hráz nad St. Břeclavou
H-03	Z.WU-03	Břeclav	0%	Hráz pod silnicí I/55 okolo býv. areálu ZD
H-04	Z.WU-04	Břeclav	0%	Hráz mezi silnicí I/55 a železniční tratí
H-05a	Z.WU-05a	Břeclav	0%	Hráz okolo logistického centra
H-05b	Z.WU-05b	Břeclav	0%	Hráz okolo zahrádek Na Širokých
H-06	Z.WU-06	Břeclav	0%	Vodní nádrž u areálu Na vodě
H-07	Z.WU-07	Břeclav	0%	hráz okolo areálu Na vodě

Dále nejsou využity zastavitelné plochy DK (dle standardu nově označené **DS**) určené pro:

- silniční obchvat (DK-01, DK-02, část DK-03, DK-04a, DK-05, DK-06, DK-07, DK-08, DK-09, DK-10, DK-12, DK-14) – platné územní rozhodnutí
- Rozšíření I/55 od Fosfy ke hranicím s Rakouskem (DK-03, DK-04b)
- propojení ul. Břetislavova a obchvatu (část DK-06)
- napojení veřejného logistického centra (DK-11a, DK-11b)
- přestavbu I/55 na D55 (označ. DK-14(část), DK-15, DK-16, DK-17, DK-18, DK-19, DK-20)
- propojení ul. Lidická s ul. Stromořadní (DK-33a, DK-34)

Z výše uvedeného je zřejmé, že v územním plánu je vymezeno dostatek zastavitelných ploch pro bydlení i pro plochy smíšené obytné všeobecné. Tyto plochy nejsou dosud zastavěny např. z důvodu tvaru pozemků (pozemky na území města jsou většinou dlouhé a velmi úzké), majetkových vztahů – velké množství soukromých vlastníků (neochota prodat či směnit pozemky), z důvodu nepřipravenosti pro výstavbu (nejsou zbudovány potřebné inženýrské sítě a komunikace, které by umožňovali následnou výstavbu jednotlivých objektů rodinných nebo bytových domů.

Platný územní plán vymezuje také **plochy územních rezerv**.

Jedná se o plochy označené:

BV-06b, BV-30, BV-33, BV-34 [dle standardu [R.BU-06b](#), [R.BU-30](#), [R.BU-33](#), [R.BU-34](#)]

S-05a, S-45 [dle standardu [R.SU-05a](#), [R.SU-45](#)]

VS-14, VS-24, VS-26, VS-27, VS-28, VS-29, VS-30, VS-31 [dle standardu [R.HU-14](#), [R.HU-24](#), [R.HU-26](#), [R.HU-27](#), [R.HU-28](#), [R.HU-29](#), [R.HU-30](#), [R.HU-31](#)]

DK-31, DK-32a, DK-32b [dle standardu [R.DS-31](#), [R.DS-32a](#), [R.DS-32b](#)]

DZ-01, DZ-02 (žel. vlečka k D-O-L) [dle standardu [R.DD-01](#) a [R.DD-02](#)]

H-08 (přístav související s D-O-L) [dle standardu [R.WU-08](#)]

VP-16 [dle standardu [R.PU-16](#)]

Územní rezerva ze ZUR JMK

RDZ05, RDZ06 [dle standardu [R.RDZ05](#) a [R.RDZ06](#)]

RDV02B – (D-O-L) *vypuštěno v rámci změny č. 4 ÚP Břeclav*

V § 56 odst. 6 zák. č. 283/2021 Sb., je uvedeno, že účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy pořizovatel vždy vyhodnotí podle § 107 odst. 2 písm. a).

Pořizovatel konstatuje, že vzhledem k vypuštění záměru územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe (D-O-L) z PÚR ČR není účelné ponechávat v ÚP Břeclav navrhované územní rezervy s tímto záměrem související, a to: DZ-01, DZ-02 (žel. vlečka k D-O-L) [dle standardu [R.DD-01](#) a [R.DD-02](#)], H-08 (přístav související s D-O-L) [dle standardu [R.WU-08](#)], VS-14 a VS-24 (plochy smíšené výrobní navazující na zvažovaný přístav D-O-L) [dle standardu [R.HU-14](#) a [R.HU-24](#)]. Uvedené územní rezervy je navrženo v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav vypustit.

Územní rezerva BV-30 [dle standardu [R.BU-30](#)] se nachází za ul. Gen. Šimka a ul. Hřbitovní ve Staré Břeclavi. Terén v této ploše oproti zástavbě ve zmíněných ulicích klesá k vodnímu toku Ladenské strouhy. Plocha územní rezervy se nachází v záplavovém území a při povodních bývá podmáčená. Voda se do této plochy nedostává rozlitím či přetečením hrází, ale díky nízkému terénu nastoupáním. Část pozemků v ploše územní rezervy BV-30 [[R.BU-30](#)] je v katastru nemovitostí vedeno jako zamokřená plocha, vodní plocha, zbývající část se nachází v ZPF (II. třída ochrany). Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu), a jelikož v platném územním plánu je množství zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity nespátňuje pořizovatel takovýto veřejný zájem, který by převažoval nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z uvedených důvodů je navrhováno územní rezervu BV-30 [[R.BU-30](#)] v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav vypustit. S touto územní rezervou pak souvisí územní rezerva označ. VP-16 [[R.PU-16](#)] jež přímo přiléhá ze severní strany k ploše BV-30 [[R.BU-30](#)] a měla zajišťovat možnou obsluhu této plochy. Zrušením územní rezervy BV-30 [[R.BU-30](#)] by pak i tato územní rezerva postrádala smysl, a proto je navrženo v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav vypustit i tuto územní rezervu.

Plocha územní rezervy BV-06b [[R.BU-06b](#)] se nachází na k.ú. Charvátská Nová Ves mezi sídlištěm Na Valtické a železniční tratí Břeclav – Lednice. V této ploše se nachází množství inženýrských sítí se svými ochrannými a bezpečnostními pásmy (el. vedení VVN, VN, vedení VTL plynovodu). Územní plán na základě informací od vlastníků těchto sítí navrhoval zrušení VTL plynovodu a přemístění el. vedení do ochranného pásma dráhy, čímž by byla předmětná plocha uvolněna pro zástavbu. V průběhu času se ukázalo, že k odstranění VTL plynovodu nedojde (v rámci změny č. 1 byl opětovně zakreslen jako stav) taktéž s přemístění el. vedení se v brzké době nedá počítat. Dále pořizovatel konstatuje, že v platném územním plánu je množství zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity. Z uvedených důvodů je navrhováno územní rezervu BV-06b [[R.BU-06b](#)] v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav vypustit.

Plochy územních rezerv BV-33, BV-34, S-05a, S-45 [[R.BU-33](#), [R.BU-34](#), [R.SU-05a](#), [R.SU-45](#)] na sebe přímo navazují a nachází se na k.ú. Charvátská Nová Ves při západním okraji

zastavitelných ploch směrem k železniční trati Břeclav – Lednice. Tyto plochy územních rezerv se nachází v krajinné památkové zóně Lednicko-valtického areálu. Východním okrajem těchto ploch územních rezerv prochází el. vedení VVN včetně jeho ochranného pásma. Při západním okraji a také přes plochy územních rezerv S-45 a BV-33 [R.SU-45, R.BU-33] pak vede VTL plynovod včetně jeho bezpečnostního pásma. Dále do územních rezerv BV-33, BV-34 a S-45 [R.BU-33, R.BU-34, R.SU-45] zasahuje ochranné pásmo přírodního léčivého zdroje II. stupně. Pořizovatel konstatuje, že v platném územním plánu je množství zastavitelných ploch pro bydlení a pro plochy smíšené obytné, které dosud nejsou využity. Z uvedených důvodů je navrhováno územní rezervy BV-33, BV-34, S-05a, S-45 [R.BU-33, R.BU-34, R.SU-05a, R.SU-45] v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav vypustit.

Plochy územních rezerv VS-26, VS-27, VS-28, VS-29, VS-30, VS-31 [R.HU-26, R.HU-27, R.HU-28, R.HU-29, R.HU-30, R.HU-31] se nachází na k.ú. Břeclav v okolí navrhovaného veřejného logistického centra (DG02). Tyto územní rezervy pro plochy smíšené výrobní VS jsou navrženy nad plochami zemědělskými PZ. Tyto plochy se nachází nad pozemky s I. třídou ochrany ZPF. V § 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je uvedeno:

(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.

(4) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.

(5) Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby. Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.

Pořizovatel konstatuje, že pro zamýšlené využití tj. pro plochy smíšené výrobní VS lze stěžejně prokázat převažující veřejný zájem (nad zájmem ochrany ZPF) v případě, že dosud není zbudováno ani povolováno zmíněné logistické centrum na které měli tyto plochy svým využitím navazovat.

Pořizovateli je známo, že Ústavní soud dospěl k závěru, že opatření obecné povahy vymezující územní rezervu může představovat omezení vlastnického práva, za něž náleží náhrada podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Při posuzování, zda má být náhrada poskytnuta, je však třeba vždy posoudit okolnosti konkrétního případu a zabývat se rozsahem omezení, které územní rezerva pro konkrétního vlastníka představuje, jakož i **délkou trvání tohoto omezení.**

Obdobně argumentoval NSS v rozsudku ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, (byť řešil územní rezervu vymezenou zásadami územního rozvoje, totéž analogicky platí i pro územní plán), že „podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. Ačkoliv nepředstavuje stavební uzávěru, vlastníky dotčených nemovitostí v možnosti využití jejich nemovitostí omezuje. Je proto zcela na místě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Právě na tento požadavek je nutno klást veliký důraz. Samotné umístění územní rezervy bude často dostatečně (a tedy v souladu s požadavkem proporcionality) odůvodněno tím, že je uvažováno o využití území a prozatím proto bude vhodné dané území „blokovat“ do doby, než bude připravena podrobnější dokumentace. V případě dlouhodobého bezdůvodného ponechávání území v kategorii územní rezervy by však již byla situace zcela jiná, neboť by musel být zřejmý pádný důvod, proč dosud nebylo území prověřeno. (...) Nejpozději po uplynutí dvou let od vydání zásad územního rozvoje nebo od jejich aktualizace tedy musí dojít k vyhodnocení provedení prověření územní rezervy pro účely zvažovaného záměru. Výsledkem by pak měla být aktualizace zásad územního rozvoje v tom směru, že daná územní rezerva bude využita pro zvažovaný záměr nebo že bude územní rezerva zrušena. O zachování územní rezervy lze uvažovat jen výjimečně ze závažných důvodů. Kraj by v takovém případě musel zdůvodnit, jaké konkrétní zásadní skutečnosti mu bránily území prověřit během uplynulé doby a proč se domnívá, že to v nedaleké budoucnosti naopak možné bude. V opačném případě by bylo nutno

územní rezervu považovat za svévolný zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí. O takovém zásahu však lze uvažovat až v případě nedůvodného dlouhodobého zachovávání územní rezervy, nikoliv při jejím prvotním zapracování do zásad územního rozvoje.“

Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že předmětné plochy územních rezerv VS-26, VS-27, VS-28, VS-29, VS-30, VS-31 [[R.HU-26](#), [R.HU-27](#), [R.HU-28](#), [R.HU-29](#), [R.HU-30](#), [R.HU-31](#)] byly vymezeny v územním plánu již v roce 2017 (uplynulo 7 let) je navrhováno územní rezervy VS-26, VS-27, VS-28, VS-29, VS-30, VS-31 [[R.HU-26](#), [R.HU-27](#), [R.HU-28](#), [R.HU-29](#), [R.HU-30](#), [R.HU-31](#)] v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav vypustit.

Plocha územní rezervy DK-31 [[R.DS-31](#)] se nachází na k.ú. Břeclav a byla vymezena pro rozšíření komunikace poblíž třídírný odpadu u dálnice D2. Vzhledem k tomu, že stávající komunikace je zde úzká a je využívána také pro cyklistické propojení Břeclavi ve směru na Hrušky a Hodonín navrhujeme prověření možnosti přeměnit územní rezervu v rámci změny územního plánu na návrhovou plochu (zvážit možnost vymezení od podjezdu železniční trati až po areál KS Břeclav za dálnicí D2).

Plochy územních rezerv DK-32a a DK-32b [dle standardu [R.DS-32a](#), [R.DS-32b](#)] se nachází v k.ú. Břeclav při trase silničního obchvatu města a byly vymezeny pro bezpečné a kapacitní napojení veřejného terminálu s vazbou na logistické centrum Břeclav DG02 a dříve zvažovaného přístavu u průplavního spojení D-O-L na obchvat města. Obdobně jako plochy územních rezerv v okolí navrhovaného veřejného logistického centra (DG02) navrhujeme tyto územní rezervy v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav vypustit.

Územní rezervy pro vysokorychlostní železnici označené RDZ05, RDZ06 [dle standardu [R.RDZ05](#) a [R.RDZ06](#)] vychází z PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace. Jelikož územní plán musí být v souladu s PÚR ČR a s nadřazenou územně plánovací dokumentací budou územní rezervy RDZ05, RDZ06 [dle standardu [R.RDZ05](#) a [R.RDZ06](#)] v ÚP Břeclav nadále obsaženy.

Územní plán Břeclav (vydaný 24. 5. 2017, který nabyl účinnosti dne 9. 6. 2017) obsahoval plochy, ve kterých bylo rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Tyto plochy byly vyznačeny ve výkresu základního členění území s kódy S1, **S2**, S3a, S3b, S3c, S3d, S3e, **S3f**, S4, S5a, S5b, **S5c**, S5d, S5e, **S5f**, S5g, S5h, S6a, S6b, S8a, S8b, S11a, S11b, S11c, S14a, S14b, **S15**, S16 a S18. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena do 4 let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu. Na základě této podmínky byly vypracovány a do evidence územně plánovací činnosti vloženy územní studie: „**Územní studie Břeclav, habrová seč**“, která byla do evidence územně plánovací činnosti zaevidována ke dni 30. 5. 2018 (řešila plochu S3f), „**Územní studie S15 Břeclav – Stará Břeclav, Šustárky**“, která byla do evidence územně plánovací činnosti zaevidována ke dni 19. 11. 2018, „**Územní studie S5F Břeclav – Poštorná**“, která byla do evidence územně plánovací činnosti zaevidována ke dni 20. 8. 2019, „**Územní studie S2 Břeclav – Charvátská Nová Ves, ulice Františka Kňourka**“, která byla do evidence územně plánovací činnosti zaevidována ke dni 6. 9. 2019, „**Územní studie S5C Břeclav – Poštorná**“, která byla do evidence územně plánovací činnosti zaevidována ke dni 20. 9. 2022.

Územní studie měli prověřit možnosti využití řešeného území s ohledem na řešení dopravy, řešení technické infrastruktury, umístění veřejného prostranství. Územní studie měli řešit zejména návrh uliční sítě tzn. vymezit plochy resp. koridory pro komunikace a cyklostezky a plochy pro veřejná prostranství (dětská hřiště, zeleň, náměstíčka, autobusové zastávky, apod...). Územní plán počítal také s tím, že územní studie upřesní v rozvojových plochách hladinu zástavby.

V rámci změny č. 1 ÚP Břeclav došlo ke změně, kdy podmínka zpracování územní studie byla nahrazena podmínkou dohody o parcelaci. Tyto plochy byly vyznačeny ve výkresu základního členění území kódy DO1 až DO19. Žádná dohoda o parcelaci však uzavřena nebyla.

V současné době je v platnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, který již dohody o parcelaci nezná. Tato podmínka bude tedy z územního plánu vypuštěna (*patrně již v probíhající změně č. 2 ÚP Břeclav*).

Změna č. 6 by tedy měla prověřit hladinu zástavby v plochách, na které měla být zpracována územní studie nebo později uzavřena dohoda o parcelaci viz text výše. V rámci změny by bylo vhodné v těchto plochách upřesnit koncepci odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem – případně zvážit podmínku pro rozhodování v území - např. plánovací smlouvy.

B) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) zpracované v rozsahu správního území obce s rozšířenou působností Břeclav byly pořízeny v roce 2008 a jsou průběžně aktualizovány. Poslední 6. úplná aktualizace ÚAP byla pořízena k roku 2024. ÚAP zveřejněné na adrese <https://breclav.eu/urad-uzemne-analyticke-podklady> vyhodnocují stav a vývoj území, jeho hodnoty, omezení změn v území, záměry na provedení změn v území a určují okruhy problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Do dat z územně analytických podkladů lze nahlížet také prostřednictvím portálu na adrese: <https://gis.breclav.eu/aplikace/zakladni/>

Z ÚAP vyplývají zejména požadavky na respektování limitů využití území a jeho hodnot. Vzhledem k neustálé aktualizaci dat o území je třeba ve změně ÚP zohlednit všechny aktuální údaje o území.

ÚAP ORP Břeclav 6. úplná aktualizace (2024)

TYP PROBLEMU	VYJÁDRĚNÍ V GR. ČÁSTI	NÁZEV A POPIS PROBLÉMU	VÝZNAM	ŘEŠENÍ	ZDROJ
dopravní	Br1	omezení podjezdů výšky pod železnicí	M	ÚP	RURÚ 2012
dopravní	Br2	průtah silnice I. třídy s vysokou intenzitou provozu zastavěným územím města	N, R	ÚP, ZÚR	data ÚAP, RURÚ 2014
dopravní	Br4	chybějící propojení komunikací Břeclav-Poštorná			
hygienické	Br5	chybí cyklotrasa mezi Břeclaví a Valticemi			
hygienické	Br6	stará ekologická zátěž - 13 Diváky – Přední Boří	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br7	stará ekologická zátěž - 21 Břeclav - Charvatská	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br8	stará ekologická zátěž - BORS a.s.	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br9	stará ekologická zátěž - FOSFA a.s.	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br10	stará ekologická zátěž - Gumotex a.s.	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br11	stará ekologická zátěž - sondy po těžbě ropy – sektor V	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br12	stará ekologická zátěž - sondy po těžbě ropy – část Podýjí	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br13	stará ekologická zátěž - skládka Poštorná - Fosfa	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br14	stará ekologická zátěž - MOLITAN a.s.	M	ÚP	data ÚAP
hygienické	Br15	stará ekologická zátěž - ČOV B	M	ÚP	data ÚAP
střety záměrů s limity	Br16	záměr silnice I. třídy křížuje lokalitu výskytu zvláště chráněných druhů, ptačí oblast, přechodně chráněnou oblast a významný krajinný prvek	M	ÚP	data ÚAP
riziko ŽP	graficky	vysoké až velmi vysoké riziko větrné eroze orné půdy	R	ÚP, ZÚR	UAP 2016 (VUMOP)
riziko ŽP	graficky	dlouhodobý deficit vláhy v krajině, problematika sucha	R	ÚP, ZÚR	UAP 2016 (VUMOP)

V kartě obce Břeclav (2024) je uvedeno:

URČENÍ PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ V ÚPD

- prověřit využití území a nevytvářet územní podmínky, které by sanaci SEZ omezovaly nebo znemožňovaly
- prověřit možnosti eliminace projevu větrné eroze v území

- prověřit územní možnosti snížení výparu z půdy (např. změnou druhu pozemku) a prověřit územní podmínky zadržení vody v krajině
- prověřit územní podmínky pro vymezení cyklotrasy Břeclav – Valtice
- prověřit územní podmínky pro zlepšení parametrů železniční tratě Břeclav – Valtice
- prověřit územní podmínky propojení komunikací Břeclav-Poštorná
- prověřit územní podmínky zlepšení prostupnosti území, zejména možnosti prostupnosti pod železnici na východní hranici města
- prověřit územní podmínky s ohledem na povodňové ohrožení
- prověřit územní podmínky s ohledem na zóny havarijního plánování
- prověřit umístění OZE v nezastavěném území
- prověřit možnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Mezi dopravní problémy města patří problematika křížení silniční a drážní dopravy (podjezdů výšky pod železnici) vysoká intenzita provozu v zastavěném území (zejména na silnici I/55) a chybějící propojení komunikací mezi Břeclaví a Poštornou. Tyto dopravní problémy jsou v úrovni územního plánu řešeny navrženým silničním obchvatem Břeclavi. Změna č. 6 tedy tyto záležitosti již nebude prověřovat. Z hlediska hygienických závad (problémů) se jedná zejména o existenci starých ekologických zátěží. Změna č. 6 bude zpracována tak, aby neomezovala nebo neznemožňovala jejich likvidaci.

Z hlediska problémů krajiny a životního prostředí se dlouhodobě projevuje riziko větrné eroze orné půdy a problematika sucha a proto změna č. 6 územního plánu prověří možnost eliminovat projevy větrné eroze v území, dále se bude zabývat prověřením možnosti snížení výparu z půdy a zadržením vody v krajině. Platný územní plán sice obsahuje řešení protipovodňových opatření nicméně změna č. 6 prověří protipovodňové opatření, a to zejména v k.ú. Charvátská Nová Ves v lokalitě ul. U Jezera.

Změna č. 6 také s ohledem na aktuální legislativu prověří problematiku OZE v nezastavěném území. V rámci změny č. 6 bude prověřena možnost vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků. Při případném vymezování bude vycházet také z územně analytických podkladů a vymezení těchto staveb nebo celků bude důkladně odůvodněno.

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2021 (pátá úplná aktualizace) jsou zveřejněny na adrese: https://www.kr-jihomoravsky.cz/archiv/oupsr/uap_jmk_2021/

Území města Břeclav se týkají zejména tyto záměry na provedení změn v území:

Záměry dopravní infrastruktury:

D016 – D55 Rohatec – Hodonín - D2 (označení v ZUR JMK – DS06)

D110 – I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic (označení v ZUR JMK – DS18)

D111 – I/40 Břeclav, obchvat

D129 – I/55 Břeclav, obchvat

D503A – VRT Šakvice – Břeclav – hranice ČR/Rakousko (- Wien), varianta A (označení v ZUR JMK – RDZ05)

D504A – VRT Břeclav – hranice ČR/SR (- Bratislava), varianta A (označení v ZUR JMK – RDZ06)

D504B – VRT Břeclav – hranice ČR/SR (- Bratislava), varianta B

D603B – Průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe; úsek Hodonín – hranice ČR; var. B Hodonín – hranice ČR/Rakousko (označení v ZUR JMK – RDV02-B)

D802 – Veřejný terminál s vazbou na logistické centrum Břeclav (označení v ZUR JMK – DG02)

Záměry označené D016, D110, D111, D129, D503A, D504A a D802 jsou již v platném ÚP Břeclav zpracovány. Záměr označený D603B byl na základě vypuštění z PUR ČR vypuštěn také z ÚP Břeclav. Záměr označený D504B není zpracován v ZUR JMK, není zpracován v ÚP Břeclav a dotčený orgán doposud jeho zpracování do ÚP Břeclav nepožadoval.

Záměry technické infrastruktury:

T101 – Podzemní zásobník plynu Břeclav (označení v ZUR JMK – TEP02)

T102 – Plynovod přepravní soustavy v Jihomoravském kraji, vedoucí z okolí kompresní stanice Břeclav na hranici ČR/Rakousko a plocha pro novou hraniční předávací stanici Poštorná (označení v ZUR JMK – TEP03)

T504 – Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka (označení v ZUR JMK – POP04)

Záměry označené T101, T102, T504 jsou již v platném ÚP Břeclav zpracovány. V rámci této zprávy o uplatňování je navrhováno [v kapitole G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo

politiky územního rozvoje], aby záměr T101 byl z nadřazené dokumentace vypuštěn a aby Záměr označený T504 byl prověřen, aktualizován a upraven.

Záměry USES:

NRBC 2011 – Hlohovecké rybníky

NBRC 109 – Soutok

RBC 6 – Niva Dyje

RK 139 – RBC 6 – NRBC 2011

Platný ÚP Břeclav tyto záměry (NRBC 2011, NRBC 109, RBC 6, RK 139) již obsahuje.

ÚAP JMK dále zmiňují problematiku sucha a větrné eroze půdy. Změna č. 6 prověří možnosti eliminovat tyto problémy.

C) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

Vyhodnocení souladu s PÚR ČR

PÚR ČR stanovuje pro území města Břeclav mimo jiné celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z ustanovení platné PÚR ČR dále pro území města Břeclav vyplývají tyto záměry dopravní infrastruktury a záměry technické infrastruktury:

- Záměr **ŽD 3** – RS2 úsek Brno Šakvice – Břeclav – hranice ČR/Rakousko, Slovensko (-Wien/Bratislava).
- Záměr **SD11** - D55 úseky Olomouc–Přerov a dále Otrokovice–Napajedla–Uherské Hradiště–Hodonín–D2.
- Záměr **P2** plynovod přepravní soustavy v Jihomoravském kraji, vedoucí z okolí KS Břeclav na hranici ČR/Rakousko (- Baumgarten) a nová hraniční předávací stanice Poštorná.
- Záměr **P14** zásobník plynu v lokalitě Břeclav
- Záměr **E13** – dvojité vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko a související rozšíření elektrické stanice Sokolnice – posílení propojení ve směru na Rakousko. *Prověřit územní podmínky pro umístění záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento záměr tak, aby bylo minimalizováno narušení hodnot území, pro které bylo prohlášeno světovou kulturní a přírodní památkou UNESCO, a minimalizováno narušení předmětů a cílů ochrany CHKO Pálava vymezením koridoru a ploch.* Prověřením územních podmínek je pověřen Krajský úřad Jihomoravského kraje. V rámci aktualizace č. 4 ZÚR JMK byl zpřesněn koridor technické infrastruktury E 13 tak, že nezasahuje na území města Břeclav.

Dle Aktualizace PÚR č. 4 ze dne 12. 7. 2021 spadá území města (k.ú. Břeclav, Poštorná, Charvátská Nová Ves) do Specifické oblasti **SOB9** – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna č. 9 PUR ČR mimo jiné nově stanovila:

- **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. *Ve vymezení této SOB10 je mimo jiné uvedeno: Území obcí z ORP Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části).*
- **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. *Ve vymezení této SOB10 je mimo jiné uvedeno: Území obcí z ORP Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části).*

Do Územního plánu Břeclav a jeho vydaných změn byly zapracovány požadavky plynoucí z PÚR ČR (ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7). V rámci pořizování změny č. 4 ÚP Břeclav, bylo reagováno na Aktualizaci č. 7 PÚR ČR a byl vypuštěn záměr územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe (D-O-L). Po vydání změny č. 4 ÚP Břeclav byla vládou ČR schválena (usnesením vlády č. 64 ze dne 29. 1. 2025) změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR, tato změna č. 9 se stala závaznou od 1. 3. 2025. K tomu MMR sdělilo: „dovolujeme si upřesnit pojetí úkolů pro územní plánování v nových člancích čl. (75c) a čl. (75d) týkajících se vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentaci. Toto vymezování je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to **zpracovanými**

podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.“

V případě, že v průběhu projednávání připravované změny č. 6 ÚP Břeclav bude schválena změna PÚR ČR, bude změna ÚP na toto reagovat.

Vyhodnocení souladu s ÚRP

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024. V § 319 zák. č. 283/2021 Sb. se uvádí, že pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona.

§ 73 Forma a závaznost územně plánovací dokumentace

(2) Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.

(3) Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.

Změna územního rozvojového plánu dosud nebyla vydána, proto pro ÚP Břeclav a připravovanou změnu č. 6 ÚP Břeclav neplynou z ÚRP žádné požadavky.

Vyhodnocení souladu se ZÚR JMK

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje byly vydány dne 5. 10. 2016 a nabýly účinnosti dne 3. 11. 2016. Následně byly aktualizovány Aktualizací č. 1 a 2 (které nabýly účinnosti dne 31. 10. 2020), aktualizací č. 3a, která nabýla účinnosti dne 15. 6. 2024 a aktualizací č. 3b, která nabýla účinnosti dne 26. 10. 2024. Naposled byla vydána Aktualizace č. 4, která nabýla účinnosti dne 18. 4. 2025.

ZÚR JMK doposud nebyly ve smyslu § 112 odst. 1 stavebního zákona uvedeny do souladu s PÚR ČR (např. není zapracována změna č. 9 PÚR ČR).

ZÚR JMK vymezují ve správním území města Břeclav tyto záměry:

- veřejně prospěšná stavba koridoru silnice I. třídy **DS18** - I/40 Břeclav – Valtice, přeložka s obchvatem Valtic
- veřejně prospěšná stavba koridoru regionální železniční trati **DZ07** - Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace
- veřejně prospěšná stavba **POP04** - Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka pro protipovodňová opatření
- územní rezerva vysokorychlostní trati **RDZ05** - VRT Rakvice – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien)
- územní rezerva vysokorychlostní trati **RDZ06** VRT Břeclav – hranice ČR / SR (– Bratislava)
- územní rezerva **RDV02-B** - Průplavní spojení Dunaj – Odra – Labe; úsek Hodonín – hranice ČR, var. B Hodonín – hranice ČR / Rakousko
- nadregionální biocentra **NRBC 2011** - Hlohovecké rybníky
- nadregionální biocentra **NRBC 109** - Soutok
- nadregionální biokoridor **K 161N**
- nadregionální biokoridor **K 161V**
- regionální biokoridor **RK 139**
- regionální biocentrum **RBC 6** Niva Dyje
- veřejně prospěšná stavba **DG02** - Veřejný terminál s vazbou na logistické centrum Břeclav
- veřejně prospěšná stavba koridoru dálnice D55 **DS06** - D55 úsek Rohatec - Hodonín - D2, včetně souvisejících staveb
- veřejně prospěšná stavba koridoru pro VTL plynovod **TEP03** - Plynovod přepravní soustavy v Jihomoravském kraji, vedoucí z okolí kompresní stanice Břeclav na hranici ČR / Rakousko a plocha pro novou hraniční předávací stanici Poštorná

- plocha pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury **TEP02 - Podzemní zásobník plynu Břeclav**
- dálkové cyklistické koridory *EuroVelo 9* a *EuroVelo 13*,
- mezinárodní cyklistický koridor *Moravská stezka*
- cyklistické koridory (Brno –) Vranovice – Dolní Věstonice – Lednice – Břeclav – Lanžhot (– Kúty – Bratislava), *Valtice – Pohansko*, Sedlec – U Tří Grácií krajské cyklistické sítě

Do Územního plánu Břeclav a jeho vydaných změn byli zapracovány požadavky plynoucí ze ZÚR JMK (ve znění aktualizace č. 1, 2, 3a a 3b). Naposled pořizována změna č. 4 ÚP Břeclav reagovala na Aktualizaci č. 3a ZÚR JMK v rámci které je upřesňován koridor územní rezervy vysokorychlostní trati **RDZ05 - VRT Rakvice – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien)**.

V případě, že v průběhu projednávání připravované změny č. 6 ÚP Břeclav bude schválena změna ZÚR JMK, bude změna ÚP na toto reagovat.

D) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací,

Na základě stanoviska KrÚ JMK, OŽP pod č.j. JMK 109765/2011 ze dne 2.8.2011 a č.j. JMK 172975/2011 ze dne 2.1.2012 byla do Územního plánu Břeclav začleněna podmínka pro „Silniční obchvat Břeclavi“ a „Napojení obchvatu Břeclavi přes ulici Břetislavova“. U těchto záměrů na využití území byl konstatován kompenzovatelný významný negativní vliv na soustavu Natura 2000 a z toho důvodu byla do územního plánu zapracována závazná podmínka (kompenzační opatření) pro využití území k těmto účelům. Jiný negativní vliv řešení ÚP Břeclav na životní prostředí není prokázán, ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, další opatření není nutno stanovovat.

E) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,

Vzhledem k podnětům vlastníků pozemků a Města Břeclav bylo rozhodnuto, že vyvstala potřeba pořízení změny územního plánu. V návaznosti na fakt, že je v souladu se stavebním zákonem potřeba zpracovat a projednat návrh zprávy o uplatňování územního plánu Břeclav, bude tento obsahovat i zadání změny č. 6 ÚP Břeclav.

F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,

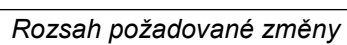
- **Podnět p. Radima Vašíčka** – žádá o změnu u pozemků p.č. st. 2477 a p.č. 3756/68 v k.ú. Břeclav, jež jsou v jeho vlastnictví. Na pozemku p.č. st. 2477 v k.ú. Břeclav se nachází budova, kterou dříve vlastnila Správa železnic a sloužila pro potřeby železniční dopravy. V platném územním plánu Břeclav je více než polovina budovy a pozemku p.č. st. 2477 v k.ú. Břeclav vedena v ploše označené **BU - plochy bydlení** a zbývající část v ploše označené **DZ – plochy dopravní infrastruktury – železnice (dražní dopravy)**. Pozemek p.č. 3759/68 v k.ú. Břeclav se podle platného územního plánu nachází v ploše označené **DZ – plochy dopravní infrastruktury – železnice (dražní dopravy)**. Současně se celý pozemek p.č. 3759/68 a téměř celý pozemek p.č.st. 2477 v k.ú. Břeclav nachází v koridoru územní rezervy **RDZ05 – VRT Rakvice – Břeclav – hranice ČR/Rakousko (- Wien)**. Část pozemku p.č. 3759/68 a část pozemku (včetně části budovy) p.č. st. 2477 v k.ú. Břeclav se nachází v koridoru veřejně prospěšné stavby označ. **DZ07 – Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace včetně souvisejících staveb**. Pozemky p.č. st. 2477 a p.č. 3759/68 v k.ú. Břeclav se nachází v zastavěném území města. Záměry označené **RDZ05** a **DZ07** jsou převzaty z nadřazené dokumentace tj. ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK). Pan Vašíček navrhuje změnu územního plánu u obou pozemků na plochu **BU bydlení všeobecné** (plocha by navazovala na již stávající plochu bydlení v druhé části budovy) případně na plochu **Ca plochy občanské vybavenosti**. Z výše uvedeného je zřejmé, že případnou změnou územního plánu má být prověřováno, zda je předkládaný záměr ve zmíněných koridorech záměrů RDZ05 a DZ07 možný, případně zda je možno tyto koridory upravit (upřesnit), aby nezasahovali do předmětných pozemků žadatele.

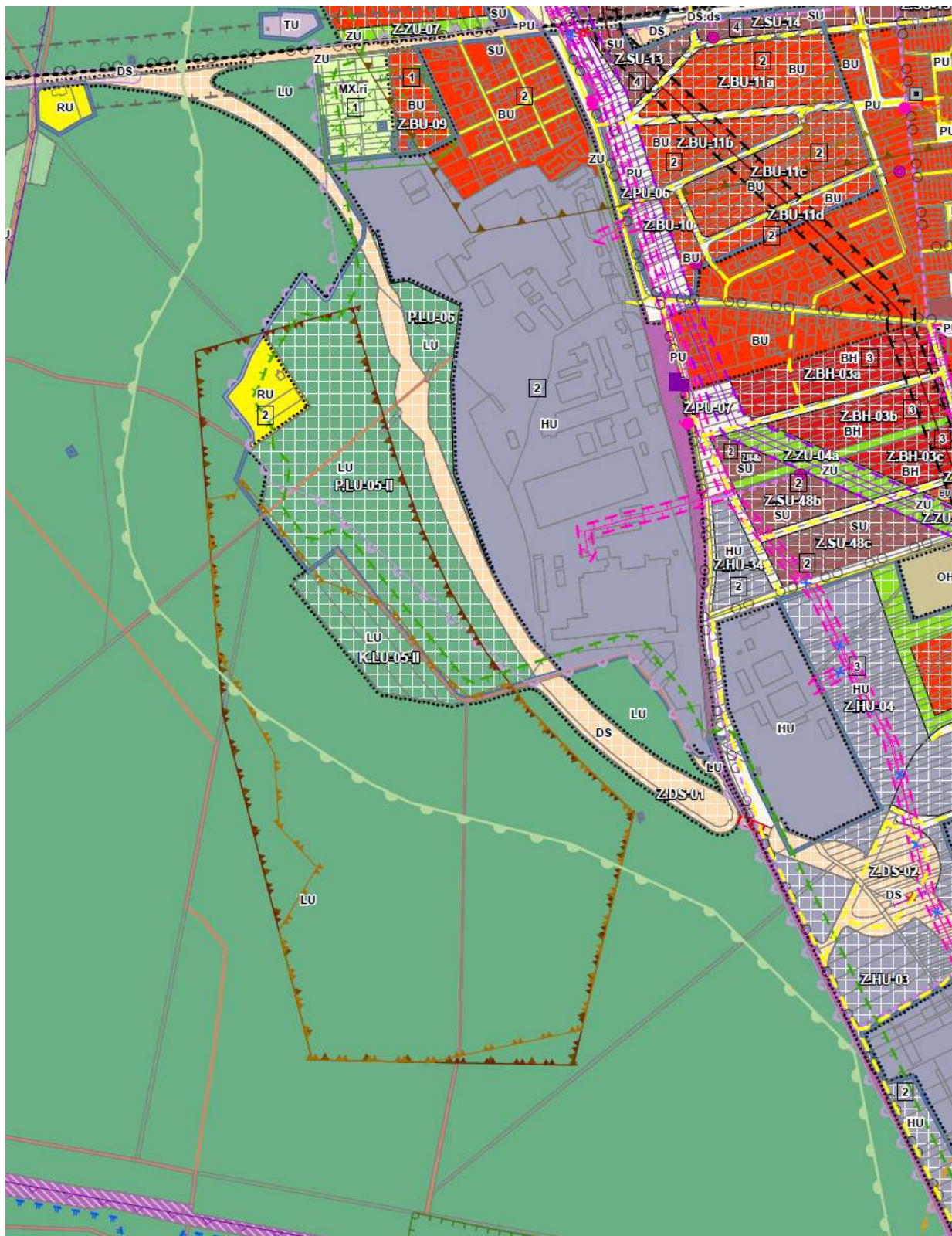
20

Vyhodnocení podnětu:

Ministerstvo dopravy uplatnilo ve svém stanovisku (č.j. MD-38654/2025-520/2 ze dne 30.6.2025) požadavek nezařazovat pozemky p.č. st 2477 a p.č. 3759/68 v k. ú. Břeclav do ploch BU bydlení všeobecné. Vzhledem k tomu, že tyto pozemky bezprostředně navazují na plochy DZ dopravní infrastruktury – železniční, není taková změna vhodná a je v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, kde je například uvedeno, že je potřeba „vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů“. S převedením obou těchto pozemků na plochy občanské vybavenosti, souhlasíme. Na základě tohoto vyjádření a dohody s určeným zastupitelem, pořizovatel doporučuje zastupitelstvu města akceptovat požadavek Ministerstva dopravy nezařazovat pozemky p.č. st 2477 a p.č. 3759/68 v k. ú. Břeclav do ploch BU bydlení všeobecné avšak prověřit možnost změny těchto pozemků na plochy občanského vybavení.

- **Podnět společnosti Sedlecký kaolin a.s. + ORCHIS, spol. s r.o.** – Žádají o změnu pozemků v jejich vlastnictví, a to p.č. 1983/2, 1984/31, 3348/1, 3348/4, 3348/5 a části pozemků p.č. 1984/1, 3344, 3348/3 vše v k.ú. Poštorná, na plochu smíšenou výrobní **VS** avšak současně žádají, aby v této ploše byla možná také výstavba fotovoltaické elektrárny, a to nejen na střechách, ale i na pozemku (zemní instalace). *Jedná se o rozšíření stávajícího výrobního areálu společností PKZ Keramika Poštorná a.s. a Sedlecký kaolin a.s. o navazující plochy o výměře cca 115 274 m². Tyto plochy budou využity pro stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu a skladovací haly, s možností umístění stavby OZE (obnovitelné zdroje energie) zejména FVE (fotovoltaická elektrárna). Možnost umístiti stavby OZE, zejména FVE, se předpokládá jak pro střešní, tak pro zemní instalace. Rozsah ploch pro umístění OZE, zejména FVE, nelze předem stanovit, protože maximální instalovaný výkon je omezen kapacitou distribuční soustavy v daném místě, kterou pro konkrétní lokality stanoví provozovatel distribuční soustavy. Maximální instalovaný výkon FVE bude do 15 MW. FVE bude připojena na stávající trafostanici areálu PKZ KERAMIKA Poštorná a.s. s případným přetokem do veřejné distribuční sítě, nebo individuálně s přímým připojením k distribuční soustavě dle podmínek provozovatele distribuční soustavy. Umístění zařízení pro OZE, zejména FVE, bude možné v plochách s ukončenou aktivní hornickou činností, kde již byly vytěženy bilanční zásoby nerostných surovin. Plochy VS by měly být využity jak pro stavby průmyslového charakteru, tak pro stavby a zařízení FVE, dopravně technickou infrastrukturu (zejména trafostanice, kabelové rozvody, obslužné komunikace, oplocení, osvětlení apod.). V případě pozemní instalace zařízení FVE navrhuje, aby plochy smíšené výrobní umožňovaly kromě umístění standardních průmyslových staveb i umístění zařízení FVE s horní hranou panelu alespoň 6 m, dále veškerou doprovodnou infrastrukturu (trafostanice, rozvodny, kabelové rozvody, sklady náhradních dílů, osvětlení, zázemí ostrahy, oplocení, hospodářské objekty pro ustájení dobytka spásajícího travu v areálu apod.). Navrhované plochy smíšené výrobní bezprostředně navazují na stávající výrobní areál společností PKZ Keramika Poštorná a.s. a Sedlecký kaolin a.s. (východní směr) a stávající aktivní dobývací prostor (západní a jižní směr). Přístup je zajištěn ze stávajících vnitroareálových komunikací a účelových cest. Technická infrastruktura je rovněž zajištěna ze stávajícího výrobního areálu. Po realizaci obchvatu města Břeclav bude přístup zajištěn nově vybudovanou příjezdovou komunikací procházející pod mostním objektem, který bude součástí stavby obchvatu. K žádosti o změnu územního plánu je také přiloženo stanovisko KrÚ JMK, OŽP č.j. JMK 165752/2022 ze dne 2.12.2022 jehož součástí je stanovisko OŽP podle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona (183/2006 Sb.) z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (zákon o ochraně přírody a krajiny) a Stanovisko OŽP dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona (183/2006 Sb.) 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), ve znění pozdějších předpisů. Z těchto stanovisek plyne, že orgán ochrany přírody konstatoval, že hodnocený návrh nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost žádné z evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy NATURA 2000. Dále OŽP **uplatňuje požadavek na vyhodnocení vlivů navrhované změny územního plánu Břeclav na životní prostředí.***





Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

Pořizovatel upozorňuje, že podstatná část požadované plochy změny se nachází v chráněném ložiskovém území a dobývacím prostoru. Dále upozorňujeme na ochranné pásmo silnice I. třídy (vzniklo vydáním územního rozhodnutí pro plánovaný silniční obchvat města; územní rozhodnutí je v platnosti), které zasahuje do požadované plochy změny.

Vyhodnocení podnětu:

K tomuto podnětu uplatnil MěÚ Břeclav, OŽP (č.j. MUBR 79864/2025 ze dne 26.6.2025) doporučení namísto instalace fotovoltaické elektrárny zvážit možnost rekultivace území přírodně blízkou metodou. Důvodem je, že na předmětné lokalitě je Nálezovou databází ochrany přírody vedenou AOPK ČR evidován výskyt několika druhů rostlin a živočichů, které patří mezi zvláště chráněné druhy nebo druhy červeného seznamu a je zřejmé, že plocha dotčená těžbou se stala biotopem řady druhů obojživelníků, kterým vyhovují periodicky zaplavované terénní deprese.

Ministerstvo kultury ve svém vyjádření (zn. MK 52891/2025 OPP ze dne 23.6.2025) mimo jiné uvádí, že se jedná o rekultivovanou plochu po těžbě, která se sice nachází u průmyslového areálu, ale tvoří součást památkově chráněného území a jeho bezprostředního okolí. MK s plošně nespecifikovaným požadavkem v textu bez uváděného rozsahu nesouhlasí. Z hlediska sledovaných kulturně historických hodnot je vhodnější plochu rekultivovat a navracet do ploch zeleně, než neúměrně rozšiřovat plochy smíšené výrobní s předpokladem umístění FTV, tedy zařízení pro „výrobu energie z obnovitelných zdrojů.“

Ministerstvo dopravy ve svém vyjádření (MD-38654/2025-520/2) uplatnilo požadavek, aby dopravní obsluha ploch z tohoto podnětu byla řešena bez nového přímého napojení na silnici I/40 (obchvat města).

Ministerstvo průmyslu a obchodu pak uplatnilo obecný požadavek na respektování výhradních ložisek, dobývacích prostorů a CHLÚ.

Na základě těchto vyjádření a po dohodě s určeným zastupitelem je pořizovatelem zastupitelstvu města navrhováno prověřit změnou územního plánu pouze změnu z plochy označené LU – plochy lesní všeobecné (konkrétně P.LU-06) na plochu označenou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné (část pozemku p.č. 3348/3, část pozemku p.č. 1984/1 a pozemek p.č.3348/5), která se nachází východně od plánovaného silničního obchvatu města. Součástí této změny nebude prověřování speciální úpravy územního plánu, která by umožňovala v této ploše (HU) jak výrobu tak i umístění pozemní instalace fotovoltaické elektrárny. Možnost umístění fotovoltaické elektrárny na střechách či stěnách budov zůstane zachováno (nebude měněno/rušeno).

- **Podnět společnosti Area Břeclav s.r.o.**, IČ: 09279482, Jana Černého 2669/3, 690 02 Břeclav
V ÚP Břeclav je na parcele č. 623/51 v k.ú. Břeclav vymezena stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití (dále jen: „plocha RZV“) *PZ - Plochy zemědělské* a návrhová plocha RZV *H-01a - Plochy vodní a vodohospodářské* vymezená pro vybudování hráze protipovodňové ochrany; navrhovatel navrhuje:

- na části pozemku s převažující II. třídou ochrany ZPF vymežit plochu RZV *ZP - Zeleně parková a parkově upravená* (§ 19, odst. 3, písm. b vyhl. č. 157/2024 Sb.),
- na části pozemku s převažující IV. třídou ochrany ZPF vymežit plochu RZV *OK - Občanské vybavení komerční* (§ 17, odst. 3, písm. c vyhl. č. 157/2024 Sb.),
- plochu H-01a ponechat beze změny.

Na části pozemku, na které je navrhováno vymezení plochy ZP, má být vybudována klidová enkláva parkového charakteru se základní vybaveností pro každodenní rekreaci, odpočinek či relaxaci návštěvníků přilehlé komerční lokality (lavičky, altánky, hřiště, fontána, kiosek apod.). Tato parková plocha s převažujícím zastoupením vegetace, která bude ztvárněna podle zásad zahradní resp. krajinářské architektury, se v dotčeném území bude významně podílet na vytvoření vyššího urbánního standardu a také zajistí pozitivně ovlivní mikroklimatické i hygienické parametry území. Tento urbánní prvek v rozsáhlém areálu Tesco citelně chybí.

V části OK navrhovatel předpokládá výstavbu cenově dostupného hotelového zařízení pro krátkodobé ubytování (typu hotel garní, F1). Součástí hotelového areálu budou také kvalitní veřejná prostranství vybavená sídelní (parkovou) zelení a plochami pro nezbytnou dopravní obslužnost (zejm. doprava v klidu) - tyto nezastavěné plochy hotelového areálu se budou volně prolínat s plochou parku (popsanou výše). Navrhovatel hodlá při návrhu hotelu spolupracovat s architekty s cílem vybudovat stavbu, která bude důstojným příkladem kvalitní současné architektury.



Dotčený pozemek



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinčního výkresu

Vyhodnocení podnětu:

K tomuto podnětu uplatnil vyjádření MěÚ Břeclav, OŽP (č.j. MUBR 79864/2025 ze dne 26.6.2025) ve kterém mimo jiné uvádí, že se jedná o ekologicky hodnotnou lokalitu, kde je dlouhodobě evidován výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Již v roce 2002 orgán ochrany přírody obdržel od České společnosti ornitologické upozornění, že lokalita je velmi významná z ornitologického hlediska a byl zde zjištěn i výskyt mnoha druhů obojživelníků. Jedná se o významné hnízdiště i tahovou zastávku mnoha druhů ptáků, zejména bahňáků. Dle názoru orgánu ochrany přírody nemá místo z biologického hlediska v k. ú. Břeclav obdoby, okolní krajina je buď intenzivně zemědělsky využívána nebo zastavěná a přírodě blízké ekosystémy zde téměř nejsou zastoupeny. Rekreační nebo

komerční využití plochy by představovalo škodlivý zásah do biotopu zvláště chráněných druhů živočichů, který je dle § 50 odst. 1 zákona zakázán.

Dále MěÚ Břeclav, OŽP z hlediska zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů uvádí: Změna části pozemku p. č. 623/51 v k. ú. Břeclav na plochu OK - Občanské vybavení komerční a změna části pozemku p. č. 623/53 v k. ú. Břeclav na plochu RH – Rekreační hromadná: Změna není vhodná. Převážná část pozemků se nachází v záplavovém území významného vodního toku Dyje, ve vysokém povodňovém ohrožení dle schváleného plánu pro zvládání povodňových rizik: „V této oblasti je zcela nevhodné s ohledem na extrémní ohrožení povolovat, umísťovat a provádět stavby s výjimkou staveb uvedených v § 67 odst. 1 vodního zákona. V územně plánovací dokumentaci se doporučuje nevymezovat zastavitelné plochy a nepřipouštět využití pro výstavbu s výjimkami podle § 67 odst. 1 vodního zákona. Umísťované a povolované stavby a činnosti nesmí zhoršit odtokové poměry.“ Menší část uvedených pozemků se nachází ve středním povodňovém ohrožení dle schváleného plánu pro zvládání povodňových rizik: „Nová výstavba je možná s omezeními, na základě podrobného posouzení nezbytnosti účelu stavby a na základě posouzení dle map povodňového nebezpečí. Umísťované a povolované stavby a činnosti nesmí zhoršit odtokové poměry. V územně plánovací dokumentaci se doporučuje připouštět jen takové využití, které nemůže generovat významné povodňové škody; zastavitelné plochy vymezovat a využití území pro zástavbu stabilizovat jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, např. z důvodu převažujícího veřejného zájmu na dlouhodobém uchování stávající zástavby, nebo pokud není jiné vhodnější území pro stavební rozvoj obce.“ Lokalita může být při povodni na řece Dyji zaplavena nejenom proudící vodou z rozvodněných vodních toků, ale i vzestupem hladiny podzemní vody. Protipovodňová hráz je navržena v souladu se zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, které v lokalitě navrhuje záměr přírodě blízkých protipovodňových opatření POP04. Tento záměr byl upřesněn v územním plánu Břeclav. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.

Krajský úřad JMK (č.j. JMK 93499/2025 ze dne 26.6.2025) ve svém vyjádření (z hlediska zák. č. 114/1992 Sb.) uvádí, že návrh změny pozemku p. č. 623/51 společnosti Area Břeclav nepovažuje OŽP za vhodné. Jedná se o biologicky cenné pozemky s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů, zejména ptáků, a rovněž velmi pravděpodobným výskytem obojživelníků. Uvedené pozemky taktéž spadají do „lokalit národně významných druhů“, konkrétně kriticky ohroženého vodouše rudonohého. V případě provedení těchto změn OŽP požaduje uplatnit pro zmíněné plochy podmínku zpracování hodnocení dle ustanovení § 67 ZOPK na zájmy chráněné tímto zákonem.

(z hlediska zák. č. 254/2001 Sb.) uvádí, že požadovaná změna se nachází na území s vysokým ohrožením a zároveň v záplavovém území. S výstavbou na území s vysokým ohrožením souhlasí, až po provedení komplexních protipovodňových opatření.

(z hlediska zák. č. 334/1992 Sb.) upozorňuje, že stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k plochám v platné ÚPD bylo uplatněno vždy ke konkrétnímu funkčnímu využití mimo jiné na základě prokázání potřeby a nezbytnosti konkrétního navrhovaného zemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen.

OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (Poznámka pořizovatele - část pozemku p.č. 623/51 se nachází ve II. třídě ochrany ZPF)

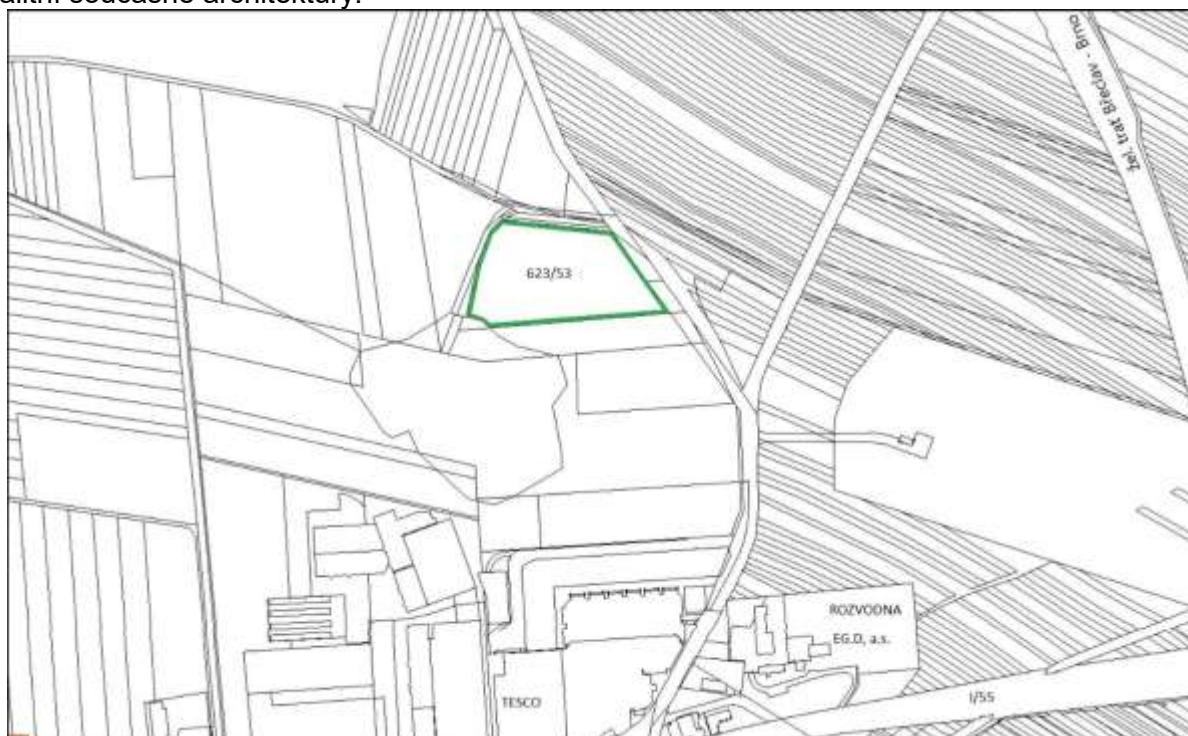
(z hlediska zák. č. 13/1997 Sb.) Změna funkčního využití plochy zemědělské (AU) na plochu parkové zeleně a občanské vybavení komerční (OK) na pozemku p. č. 623/51 v k. ú. Břeclav bude z hlediska řešení silnice III/00221 podmíněna omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice III/00221. Podél jižní (delší) strany předmětného pozemku je vedena obslužná komunikace obchodního centra, která je připojena jako vedlejší pozemní komunikace prostřednictvím stávající křižovatky na silnici III/00221 situované v jihovýchodním rohu předmětného pozemku. Z hlediska zajištění bezpečnosti silničního provozu, s ohledem na vysoké dopravní zatížení silnice III/00221 (v pracovní dny cca 5 tis. vozidel) a umístění stávající křižovatky na silnici III/00221 s obslužnou komunikací nákupního centra musí být dopravní obsluha plochy změny podmíněna omezením přímé dopravní obsluhy ze silnice III. třídy.

Na základě těchto stanovisek a po dohodě s určeným zastupitelem je pořizovatelem zastupitelstvu města navrhováno tento podnět nezařadit do pořizování změny č. 6 ÚP Břeclav.

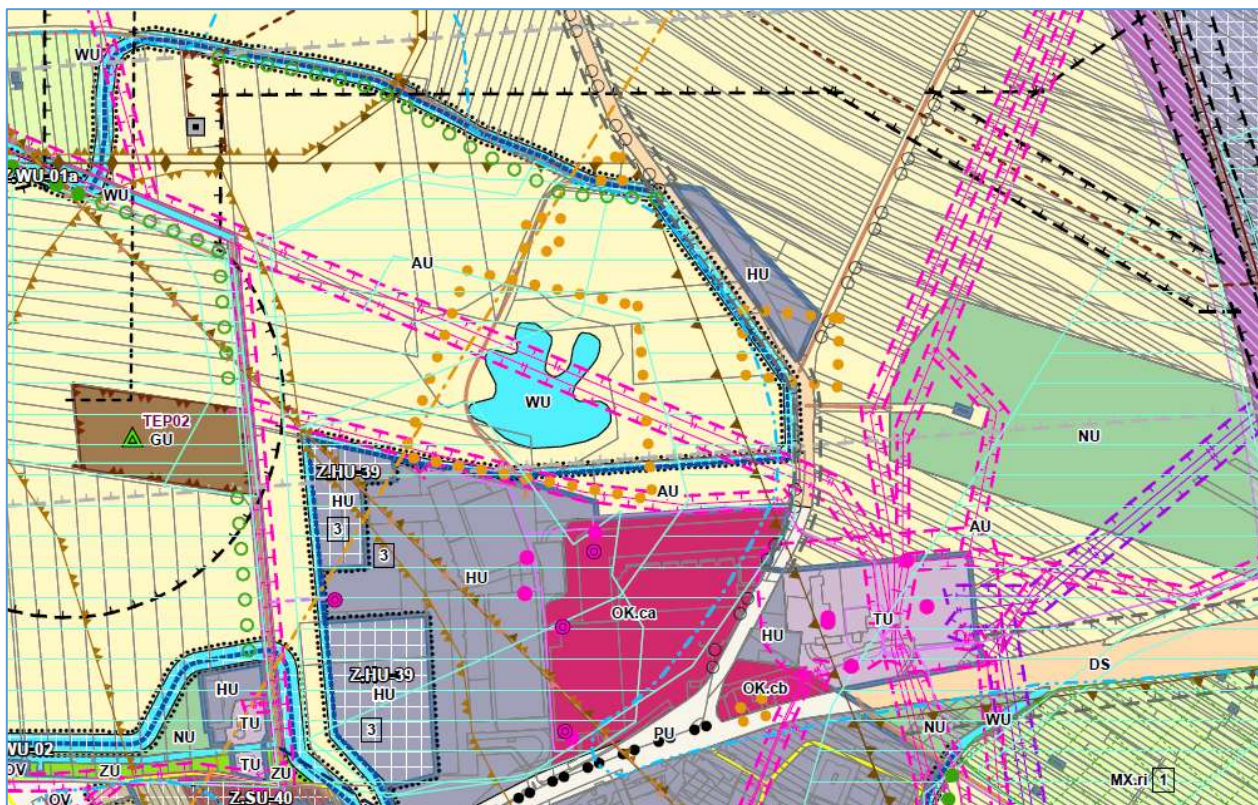
- **Podnět společnosti Area Břeclav biotop s.r.o.**, IČ: 09455817, Jana Černého 2669/3, 690 02 Břeclav

V Územním plánu Břeclav je na předmětné parcele č. 623/53 v k.ú. Břeclav vymezena stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití (dále jen: „plocha RZV“) **PZ - Plochy zemědělské** a návrhová plocha RZV **H-01a - Plochy vodní a vodohospodářské** vymezená pro vybudování hráze protipovodňové ochrany; navrhovatel navrhuje změnit účel využití na **RH - Rekreační hromadná** (§ 16, odst. 3, písm. e vyhl. č. 157/2024 Sb.) s tím, že průběh plochy (koridoru) H-01a pro povodňovou hráz bude upraven dle charakteru a uspořádání ploch v navrhovaném rekreačním areálu.

Předmětem záměru je vybudování rekreačního areálu přírodního charakteru tematicky zaměřeného na vodu, zejména na sportovní rybolov. Součástí areálu má být - vodní plocha (cca na 1/2 výměry), zeleň, základní služby spojené s rekreací (občerstvení, prodejna/půjčovna rybářských, sportovních, rekreačních potřeb apod.), ubytování kempového charakteru (tábořiště, chatky, hausbóty), dále plochy pro nezbytnou dopravní obslužnost (zejm. doprava v klidu) a případně další objekty pro doplňkové rekreační aktivity. Celková zastavěnost areálu se předpokládá v rozmezí 10-20 %. Navrhovatel hodlá při návrhu areálu spolupracovat s krajinářskými i stavebními architekty s cílem vybudovat místo, které bude důstojným příkladem kvalitní současné architektury.



Dotčený pozemek



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

Vyhodnocení podnětu:

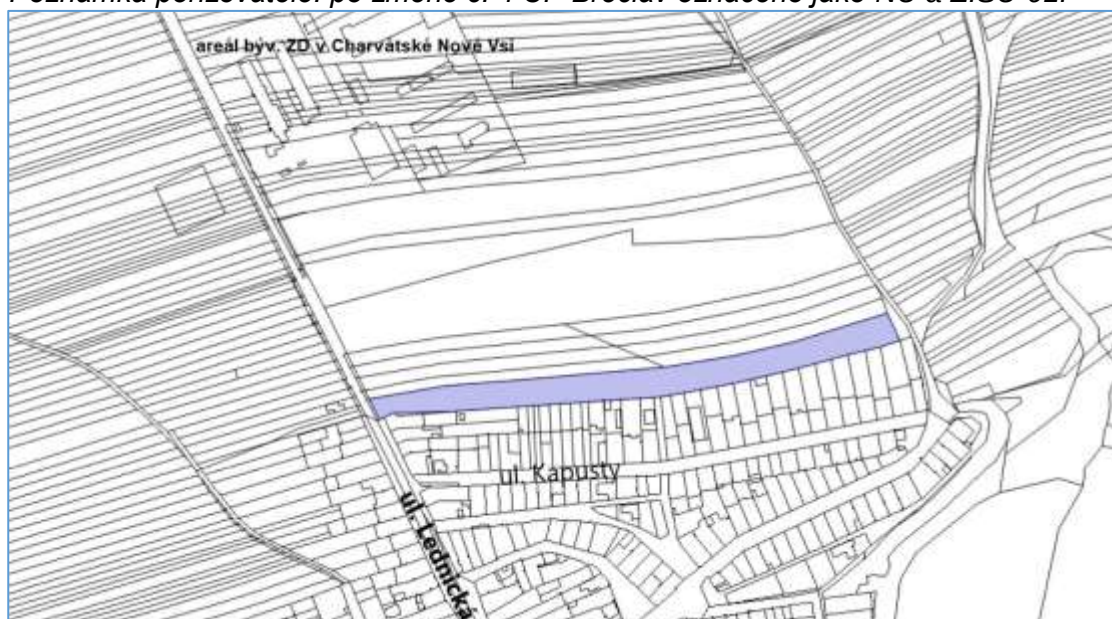
K tomuto podnětu uplatnil vyjádření MěÚ Břeclav, OŽP (č.j. MUBR 79864/2025 ze dne 26.6.2025) ve kterém mimo jiné uvádí, že se jedná o ekologicky hodnotnou lokalitu, kde je dlouhodobě evidován výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Již v roce 2002 orgán ochrany přírody obdržel od České společnosti ornitologické upozornění, že lokalita je velmi významná z ornitologického hlediska a byl zde zjištěn i výskyt mnoha druhů obojživelníků. Jedná se o významné hnízdiště i tahovou zastávku mnoha druhů ptáků, zejména bahňáků. Dle názoru orgánu ochrany přírody nemá místo z biologického hlediska v k. ú. Břeclav obdoby, okolní krajina je buď intenzivně zemědělsky využívána nebo zastavěná a přírodě blízké ekosystémy zde téměř nejsou zastoupeny. Rekreační nebo komerční využití plochy by představovalo škodlivý zásah do biotopu zvláště chráněných druhů živočichů, který je dle § 50 odst. 1 zákona zakázán.

Dále MěÚ Břeclav, OŽP z hlediska zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů uvádí: Změna části pozemku p. č. 623/53 v k. ú. Břeclav na plochu RH – Rekreační hromadná: Změna není vhodná. Převážná část pozemků se nachází v záplavovém území významného vodního toku Dyje, ve vysokém povodňovém ohrožení dle schváleného plánu pro zvládání povodňových rizik: „V této oblasti je zcela nevhodné s ohledem na extrémní ohrožení povolovat, umísťovat a provádět stavby s výjimkou staveb uvedených v § 67 odst. 1 vodního zákona. V územně plánovací dokumentaci se doporučuje nevymezovat zastavitelné plochy a nepřipouštět využití pro výstavbu s výjimkami podle § 67 odst. 1 vodního zákona. Umísťované a povolované stavby a činnosti nesmí zhoršit odtokové poměry.“ Menší část uvedeného pozemku se nachází ve středním povodňovém ohrožení dle schváleného plánu pro zvládání povodňových rizik: „Nová výstavba je možná s omezeními, na základě podrobného posouzení nezbytnosti účelu stavby a na základě posouzení dle map povodňového nebezpečí. Umísťované a povolované stavby a činnosti nesmí zhoršit odtokové poměry. V územně plánovací dokumentaci se doporučuje připouštět jen takové využití, které nemůže generovat významné povodňové škody; zastavitelné plochy vymezovat a využití území pro zástavbu stabilizovat jen ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech, např. z důvodu převažujícího veřejného zájmu na dlouhodobém uchování stávající zástavby, nebo pokud není jiné vhodnější území pro stavební rozvoj obce.“ Lokalita může být při povodni na řece Dyji zaplavena nejenom proudící vodou z rozvodněných vodních toků, ale i vzestupem hladiny podzemní vody. Protipovodňová hráz je navržena v souladu se zásadami územního rozvoje Jihomoravského

kraje, které v lokalitě navrhuje záměr přírodě blízkých protipovodňových opatření POP04. Tento záměr byl upřesněn v územním plánu Břeclav. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu. Krajský úřad JMK (č.j. JMK 93499/2025 ze dne 26.6.2025) ve svém vyjádření (z hlediska zák. č. 114/1992 Sb.) uvádí, že návrh změny pozemku p. č. 623/53 nepovažuje OŽP za vhodné. Jedná se o biologicky cenné pozemky s výskytem zvláště chráněných druhů živočichů, zejména ptáků, a rovněž velmi pravděpodobným výskytem obojživelníků. Uvedené pozemky taktéž spadají do „lokalit národně významných druhů“, konkrétně kriticky ohroženého vodouše rudonohého. V případě provedení těchto změn OŽP požaduje uplatnit pro zmíněné plochy podmínku zpracování hodnocení dle ustanovení § 67 ZOPK na zájmy chráněné tímto zákonem. (z hlediska zák. č. 254/2001 Sb.) uvádí, že požadovaná změna se nachází na území s vysokým ohrožením a zároveň v záplavovém území. S výstavbou na území s vysokým ohrožením souhlasí, až po provedení komplexních protipovodňových opatření. (z hlediska zák. č. 334/1992 Sb.) upozorňuje, že stanovisko dle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k plochám v platné ÚPD bylo uplatněno vždy ke konkrétnímu funkčnímu využití mimo jiné na základě prokázání potřeby a nezbytnosti konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF, je-li ZPF dotčen. OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. (Poznámka pořizovatele - část pozemku p.č. 623/53 se nachází ve II. třídě ochrany ZPF) (z hlediska zák. č. 13/1997 Sb.) Změna funkčního využití plochy zemědělské (AU) na plochu hromadné rekreace na pozemku p. č. 623/53 v k. ú. Břeclav bude z hlediska možnosti dopravní obsluhy ze silnice III/00221 podmíněna max. jediným dopravním napojením plochy na silnici III. třídy. Z hlediska bezpečnosti silničního provozu je potřebné již na úrovni územního plánování regulovat zřizování nových dopravních napojení mimo zastavěné území obce. Potřeba regulace počtu nových dopravních napojení je umocněna vysokým dopravním zatížením silnice III/00221. **Na základě těchto vyjádření a po dohodě s určeným zastupitelem je pořizovatelem zastupitelstvu města navrhováno tento podnět nezařadit do pořizování změny č. 6 ÚP Břeclav.**

- **Podnět pana Hynka Serafína**, Pod akáty 107/66, 159 00 Praha 5
Na změnu u pozemku p.č. 1249/6 v k.ú. Charvátská Nová Ves v jeho vlastnictví z plochy označené ZK a z části plochy označené S na rodinnou a bytovou výstavbu v rozsahu předložené studie.

Poznámka pořizovatele: po změně č. 4 ÚP Břeclav označeno jako NU a Z.SU-01.





Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

Vyhodnocení podnětu:

Na k.ú. Charvátská Nová Ves proběhly pozemkové úpravy a nově jsou předmětné pozemky žadatele označeny p.č. 3087 a 4393 na které navazuje pozemek v majetku města p.č. 4368 vše v k.ú. Charvátská Nová Ves. Ten by byl také součástí změny územního plánu a jednalo by se o změnu na veřejné prostranství (PU) ve kterém by byla navržena komunikace (což by odpovídalo datům z KN druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace)

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět Ing. arch. Pavla Příkryla**, Smetanovo nábřeží 1256/19, 690 02 Břeclav
Navrhuje obecně pro centrum města doplnění textové části řešící zastavitelnost území následujícím textem:
„Maximální zastavitelnost není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech, pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
 - v případě zástavby nároží v blokové zástavbě, kde není požadavek maximální zastavitelnosti možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
 - v případě zástavby proluky, kde není požadavek maximální zastavitelnosti možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby.“

Svůj podnět odůvodňuje následovně:

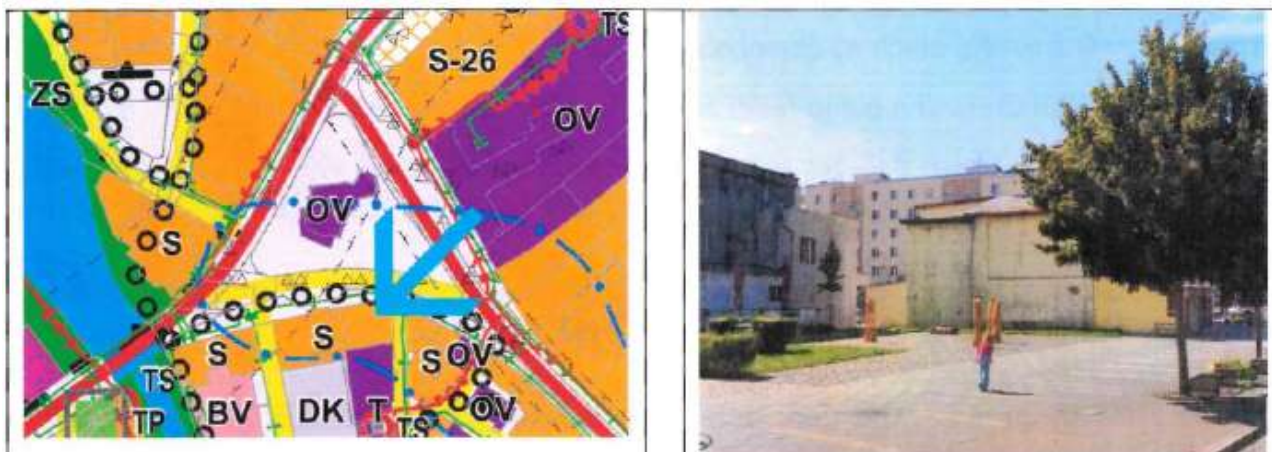
Územní plán nerozlišuje, jestli se jedná o rozvojové nebo stabilizované území. Tím je ale výrazně omezena možnost zajistit výstavbu v rohových parcelách v místech s blokovou zástavbou, protože naplnění všech podmínek (zastavitelnost, nutnost zajištění parkovacích míst a dalších) a rohové proluky se stávají dlouhodobě nezastavitelnými.

Příklady takto nezastavěných rohových pozemků:

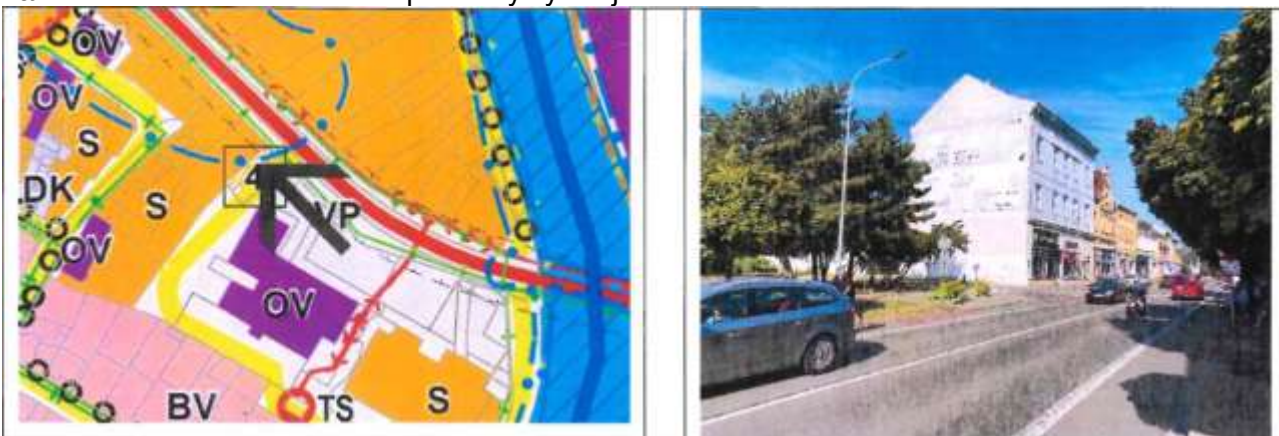
1. **Pozemek TGM**, nároží s ulicí Národních hrdinů. Proluka není zastavěna již od 2. světové války, t.j. cca 80 let. Přitom se jedná o jednu z nejexponovanějších poloh v rámci centra města. Zastavění pozemku pouze ze 60% způsobí, že na části pozemku zůstane opět proluka a charakter sevřené městské zástavby bude nadále narušen.



2. **Nám. TGM** (naproti) na nároží s ulicí U Tržiště. Proluka vznikla vybombardováním levé poloviny bývalého hotelu Koruna, t.j. cca před 80 lety. Rovněž se jedná pohledově o jednu z nejexponovanějších poloh ve městě na hlavním náměstí, omezená zastavitelnost narušuje urbanistickou celistvost sevřené zástavby centra.



3. Pozemek na hlavní třídě 17. listopadu. Původní sevřená uliční zástavba byla v části zcela odstraněna a na jejím místě byly vybudovány dva samostatně stojící nadrozměrné objekty kulturního domu a dnešního domu školství. Zůstala otevřená rána po bourání obnažením štítu původně vnitřního řadového domu bývalého obchodu Baťa. Podle územního plánu je počítáno s dostavbou objektu, který ukončí řadovou zástavbu, ale pravidla územního plánu s ohledem na omezenou zastavitelnost to prakticky vylučují.



4. Pozemek na nároží ulic Husova a Nová, již cca 20 let stará proluka vzniklá zbouráním rodinného domu. Pozemek přibližně čtvercového půdorysu má splňovat zajištění parkovacích míst a současně zastavěnost 60%. Dostí obtížný oříšek, který se za současného stavu územního plánu dosud nepodařilo rozlousknout.



Poznámka pořizovatele: výše zobrazené výřezy z územního plánu pochází z předloženého podnětu (jedná se o územní plán před změnou č. 4)

Nedostavěné rohové parcely jsou jizvami na urbanistickém členění města, jsou pohledově výrazné pro architektonické utváření obrazu města. Tvoří přitom minimální zastavěnou plochu v rámci centra města.

Jestliže je zastavěnost pozemku obecně z důvodu ochrany spodních vod, věřím, že se dá využít jiných technických opatření, která napomohou ochraně životního prostředí.

Omezení zastavitelnosti pozemku vdaném případě navíc podle mého názoru spíše poškozuje životní prostředí, protože investor raději postaví novou stavbu na „zelené louce“, kde se podmínky zastavitelnosti dají snáze dosáhnout.

Obdobná výjimka ze zastavitelnosti pozemku se objevuje v územních plánech i v jiných městech, například aktuální návrh ÚP města Brna.

Poznámka pořizovatele: výřezy v žádosti jsou z územního plánu před vydáním změny č. 4

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav. Upozorňujeme, že projektant změny č. 6, ve které bude tento podnět prověřován, nemusí převzít navrhovaný text žadatele doslovně, ale může jej (při zachování kontextu) upravit.

- **Podnět pana Štěpána Smolíka**, Nádražní 1448/94a, 691 41 Břeclav
Ve svém podnětu uvádí, že je majitelem parcel p.č. 1868, 1890/194, 1890/193, 1890/195, 1890/197, 1890/136, 3700/2 v k.ú. Břeclav a jedná dále o koupi dalších pozemků v sousedství. Nyní se dle územního plánu jedná o pozemky AU - plochy zemědělské všeobecné. V současné době v sousedství provozuje svoje společnost TLAK SMOLÍK s.r.o. recyklační dvůr na pozemcích dle územního plánu HU - plochy smíšené výrobní všeobecné. Protože do budoucna dojde z kapacitních důvodů k nutnosti rozšíření na nové pozemky, je k tomu třeba změna v územním plánu z AU - plochy zemědělské všeobecné na HU - plochy smíšené výrobní všeobecné. Záměr žádosti o změnu je vyznačen v přiložené mapce z katastru nemovitostí. Na nákladech spojených se změnou ÚP se zavazují finančně spolupodílet.



Poznámka - v mapce jsou vyznačeny tyto pozemky: p.č. 1890/20 (ostatní plocha), 1890/135 (ostatní plocha), 3700/2 (ostatní plocha), 1868 (ostatní plocha), 1890/194 (ostatní plocha), 1890/193 (ostatní plocha), 1890/220 (ostatní plocha), 1890/188 (orná půda), 1890/155 (orná půda), 1890/154 (orná půda), 1890/186 (orná půda), 1890/185 (orná půda), 1890/184 (orná půda), 1890/147 (orná půda), 1890/146 (orná půda), 1890/145 (orná půda), 1890/144 (orná půda), 1890/143 (orná půda), 1890/142 (orná půda), 1890/141 (orná půda), 1890/140 (orná půda), 1890/139 (orná půda), 1890/138 (orná půda), 1890/137 (orná půda), 1890/136 (orná půda), 1890/200 (ostatní plocha), 1890/199 (ostatní plocha), 1890/198 (ostatní plocha), 1890/197 (ostatní plocha), 1890/196 (ostatní plocha), 1890/195 (ostatní plocha) vše v k.ú. Břeclav.

Upozorňujeme, že pozemek p.č. 1890/20 v k.ú. Břeclav je podle platného ÚP Břeclav již součástí zastavitelné plochy označené HU – plochy smíšené výrobní všeobecné (konkrétně Z.HU-41). Dále jsou vyznačeny také pozemky p.č. 2035/2, 2035/3 a 2035/1 na k.ú. Hrušky – ty však nemohou být změnou ÚP Břeclav řešeny.

Pořizovatel upozorňuje, že v zákresu není zahrnut pozemek p.č. 1890/148 (orná půda) v k.ú. Břeclav. Pokud by byla vydána změna ÚP v navrženém rozsahu, zůstal by tento pozemek jako jediný v ploše označ. AU a byl by obklopen plochami označ. HU. Doporučujeme tedy do případného prověření v rámci změny územního plánu zahrnout i tento pozemek.



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinálního výkresu

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen konkrétní nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. KrÚ JMK obecně uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivu změny č. 6 ÚP Břeclav na životní prostředí (SEA vyhodnocení), dále orgán ochrany ZPF upozornil na potřebu, aby projektant změny v dokumentaci vyhodnotil potřebu a nezbytnost konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Dále upozornil, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Část pozemků tohoto podnětu se nachází ve II. třídě ochrany ZPF. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav. Upozorňujeme, že rozsah změny může být v rámci projednávání upraven (zmenšen) zejména s ohledem na problematiku záboru ZPF a SEA vyhodnocení.

▪ **Podnět REXCOM s.r.o., Lanžhotská 3448/2, 690 02 Břeclav**

Žádám tímto o změnu územního plánu podle § 109 Stavebního zákona č.283/2021 Sb. v místě areálu (sídla) naší firmy z následujících důvodů:

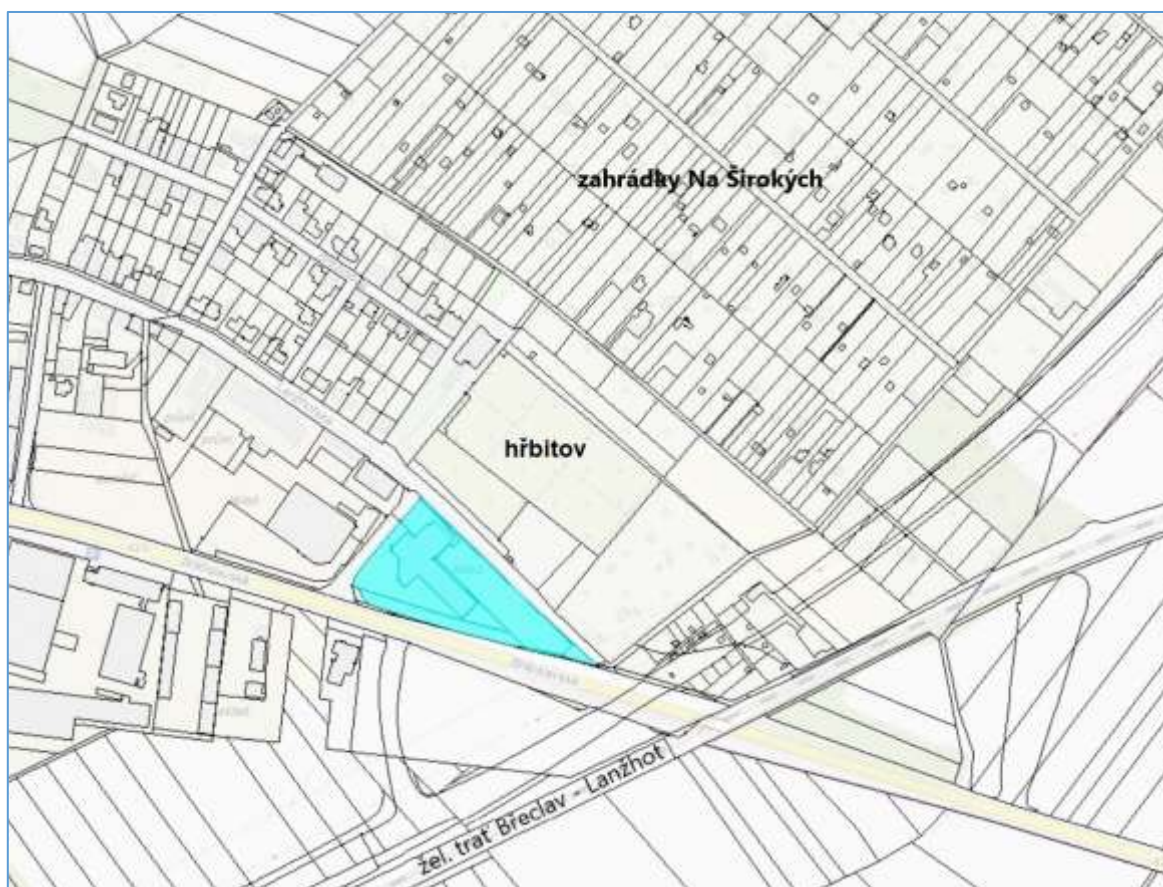
Naším záměrem je rozšíření naší stávající velkoobchodní činnosti o omezenou, jednoduchou a bezemisní produkci potištěných kartónových obalů, ruční montáž těsnění z dodaných dílů a balení hotových výrobků do přepravních obalů.

Tato jednoduchá bezemisní výroba se v okolí neprojeví zvýšeným hlukem, pachy ani vyšší produkcí odpadů. Nepatrně se zvýší pouze frekvence nákladní dopravy (převážně dodávky) o 15 - 20 % i počet zaměstnanců. S ohledem na dostatek parkovacích a venkovních manipulačních ploch nevzniknou žádné další nároky na parkování a manipulaci mimo areál naší firmy. Z časového hlediska zůstane rovněž zachován stávající denní provoz od 7:00 do 18:00 a to jen v pracovních dnech.

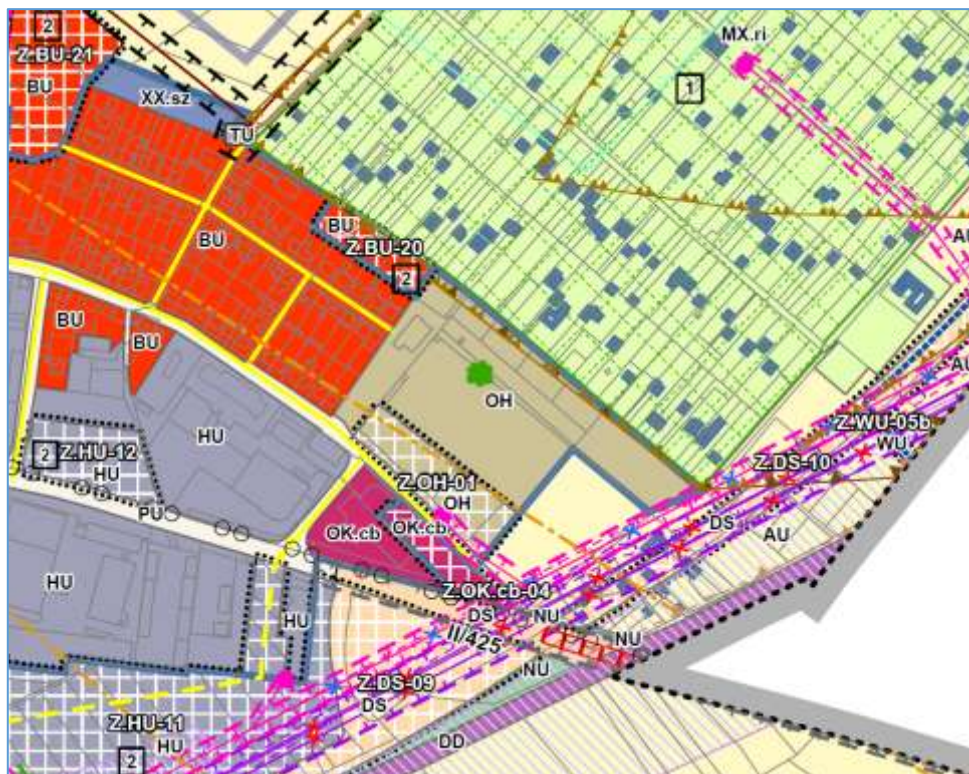
Dovoluji si upozornit, že stávající územní plán města Břeclavi již umožňuje provádět lehkou výrobu v sousední firmě PONAP s.r.o. na stavební parcele č. 6606, který je přitom mnohem blíže obytné zástavbě než náš areál, který sousedí pouze s veřejným parkovištěm městského hřbitova a na zbývajících stranách je obklopen veřejnými silnicemi, průmyslovými objekty, polem a jen omezeně udržovanou zelení na krajnicích cest.

V případě nutnosti jsme připraveni podílet se na nákladech úpravy územního plánu města Břeclavi ve výše uvedeném smyslu.

Poznámka pořizovatele: v datové schránce bylo označeno jako „Žádost o změnu ÚP lehká výroba“. V současně platném ÚP nemáme funkční typ s označením VL - výroba lehká, ale máme funkční typ s označ. HU – smíšené výrobní všeobecné



Výřez z KN – pozemky společnosti REXCOM s.r.o.



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen konkrétní nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. KrÚ JMK obecně uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivu změny č. 6 ÚP Břeclav na životní prostředí (SEA vyhodnocení). Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět Slovan Group s.r.o., 5. května 780/48, 140 00 Praha 4** (vlastníka pozemků) který se týká pozemků p.č. 3173/34, 3173/1, 3173/31, 3173/33 v k.ú. Poštorná v návaznosti na stávající Hotel Celnice.
Předmět změny: Žádáme rozšíření plochy SU v šířce 10,0 m po celé její délce na úkor plochy NU.



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

Tento podnět odůvodňují následovně:

1. Strategická poloha v rámci přeshraniční spolupráce

- Hotel Celnice je **první místo při cestě z Rakouska (Vídeň, Mistelbach)** do České republiky a tvoří tak **klíčový vstupní bod** do regionu.
- Vzhledem ke své **příhraniční poloze** má hotel potenciál stát se **důležitým centrem česko-rakouské spolupráce** v oblasti obchodu, kultury, vzdělávání a cestovního ruchu.
- Kongresový hotel, který nabízí kvalitní zázemí pro mezinárodní setkání, školení či kulturní akce, představuje významnou **infrastrukturní oporu přeshraniční integrace**.

2. Unikátní zařízení s nadmístním významem

- Jedná se o **jediný kongresový hotel v Břeclavi** s odpovídajícím zázemím pro pořádání větších konferencí, firemních akcí a mezinárodních setkání.
- Zařízení má **nadregionální význam** a jeho rozvoj je důležitý nejen pro město, ale i pro širší region jižní Moravy, zejména v oblasti **kongresové turistiky**.
- Tento typ zařízení chybí i v širším okolí – jeho udržení a rozvoj je klíčový pro zachování konkurenceschopnosti města v rámci regionu.

3. Potřeba odpovídajícího provozního zázemí

- Pro zajištění kvalitního provozu a udržitelného rozvoje hotelu je nezbytné vytvořit **samostatné technické a provozní zázemí** – kuchyně, prádelna, sklady, personální prostory atd.
- Stávající kapacity jsou vyčerpány a bez možnosti rozšíření **dojde k omezení provozu**, případně k odlivu klientely, což by mohlo mít i ekonomické dopady na město (ztráta pracovních míst, pokles návštěvnosti).

4. Soulad s charakterem plochy SU

- Funkce provozního zázemí hotelu je **zcela v souladu s charakterem plochy SU**, která umožňuje kombinaci obytné, komerční a veřejné vybavenosti.

5. Podpora městské vybavenosti a služeb

- Rozšíření hotelu přispívá ke **zvyšování kvality městské vybavenosti**, dostupnosti služeb pro obyvatele i návštěvníky a zároveň **podporuje zaměstnanost** ve službách a pohostinství.
- Město by mělo rozvoj takového zařízení **aktivně podporovat**, protože naplňuje cíle strategických dokumentů – zvýšení atraktivity města, rozvoj cestovního ruchu a podpora podnikatelského prostředí.

Rozšíření plochy SU pro účely provozního zázemí kongresového hotelu je odůvodněný a městotvorný krok, který napomůže rozvoji města Břeclav jako regionálního centra a vstupní brány do České republiky. Záměr je v souladu s principy efektivního využití území, podpory služeb a zvyšování kvality městské infrastruktury.

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen konkrétní nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět Slovan Group s.r.o., 5. května 780/48, 140 00 Praha 4** - jako vlastníka pozemků p.č. st. 1629 a st. 376/1 v k.ú. Břeclav

Předmět změny: Zastavitelnost – zeleň

Aktuální znění: „V plochách bydlení všeobecných (BU), bydlení hromadných (BH), smíšených obytných všeobecných (SU) se uplatní požadavek na podíl ploch ozeleněných na ploše stavebního pozemku minimálně 20%. Do zápočtu min.% ploch ozeleněných lze započítat polovinu výměry zeleně na konstrukci stavby, takto smí být nahrazena max. 1/3 požadované ozeleněné plochy pozemku stavby.“

Bylo by vhodné doplnit: V plochách smíšených obytných všeobecných (SU) bude do zápočtu minimálního podílu ozeleněných ploch (min. 20 % plochy stavebního pozemku) **započítána i plocha ozelenění na střeších podzemních garáží**.

Důvody pro pořízení změny územního plánu:

V současné době čelí intenzivně zastavěné městské oblasti vysokému tlaku na využití veřejného prostoru, zejména v souvislosti s parkováním. Podzemní garáže představují efektivní řešení, které umožňuje umístit parkovací kapacity pod úroveň terénu a tím uvolnit povrch pro kvalitní městský prostor a zeleň.

Zapojení ozeleněných střech podzemních garáží do výpočtu minimálních zelených ploch přináší následující výhody:

- a) **Zlepšení kvality životního prostředí**
 - Zeleň nad podzemními garážemi přispívá k ochlazování městského klimatu, redukuje tepelný ostrov a zlepšuje mikroklima v urbanizovaném prostředí.
 - Rostlinný pokryv absorbuje prach a škodliviny, což má pozitivní dopad na kvalitu ovzduší.
 - Plochy zeleně pomáhají s retencí dešťové vody a jejím postupným odpařováním, čímž snižují riziko přetížení kanalizační sítě při přívalových deštích.
- b) **Zlepšení estetické a rekreační hodnoty prostředí**
 - Zeleň na střechách podzemních garáží vytváří plochy vhodné pro pobyt, relaxaci a volnočasové aktivity obyvatel.
 - Přirozeně navazuje na veřejná prostranství a může být využita jako parková úprava, včetně výsadby stromů a křovin.
- c) **Efektivnější využití městského prostoru**
 - Omezení povrchového parkování znamená, že se cenné městské plochy nebudou zbytečně využívat pro odstavená vozidla.
 - Podzemní garáže umožňují zachovat kontinuitu zelených ploch i ve vysoce zastavěných oblastech.
- d) **Podpora udržitelného rozvoje a adaptace na změnu klimatu**
 - Podpora podzemního parkování a související výsadba zeleně na střechách pomáhá v boji proti negativním dopadům změny klimatu v městském prostředí.
 - Vegetační střechy přispívají k biodiverzitě a zvyšují celkovou ekologickou stabilitu města.

Z těchto důvodů žádáme o úpravu podmínek pro započítání ozelenění tak, aby byla zahrnuta i vegetace na střechách podzemních garáží. Tento krok přispěje k rozvoji kvalitního městského prostředí a vytvoří zdravější a příjemnější podmínky pro obyvatele.

Žadatel je ochoten se odpovídajícím procentem podílet na úhradě nákladů

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav. Upozorňujeme, že projektant změny č. 6 ve které bude tento podnět prověřován nemusí převzít navrhovaný text žadatele doslovně, ale může jej (při zachování kontextu) upravit.

- **Podnět Slovan Group s.r.o., 5. května 780/48, 140 00 Praha 4** - jako vlastníka pozemků p.č. st. 1629 a st. 376/1 v k.ú. Břeclav
Předmět změny: **Zastavitelnost**
Navýšení maximální zastavitelnosti v plochách smíšených obytných (SU) z 60 % na 70 %.
Důvody pro pořízení změny územního plánu:
a) **Charakter centra města vyžaduje vyšší intenzitu využití ploch** Centrální části měst se historicky vyznačují vysokou hustotou zástavby, která je výsledkem dlouhodobého urbanistického vývoje a funkční potřeby efektivně využívat omezený prostor. V mnoha případech dosahuje stávající zastavěnost pozemků hodnot přesahujících 70 %, často i 80 %, což odpovídá přirozenému vývoji městského prostředí.
Zachování nebo dokonce snížení maximální zastavitelnosti na 60 % by znamenalo:

b) **Neefektivní využití ploch**, zejména ve vysoce atraktivních oblastech s omezenými možnostmi rozvoje.

c) **Nepřiměřené omezení investorů a vlastníků pozemků**, kteří by při rekonstrukcích a nové výstavbě museli uměle snižovat zastavěnost i v případech, že je zastavěnost přesažena již ve stávajícím stavu. d) **Negativní dopad na ekonomickou hodnotu území**, protože by bylo nutné neúčelně snižovat podíl využitelné plochy, a tím i přirozenou městskou hustotu, která je pro centrum žádoucí.

e) **Urbanistická kontinuita a efektivita využití území** Zásadou udržitelného urbanismu je maximálně efektivní využití již urbanizovaných ploch namísto rozšiřování městské zástavby na periferii (tzv. urban sprawl). Navýšení zastavitelnosti na 70 % umožní:

- **Lepší využití dostupné infrastruktury** (dopravní, technické i občanské vybavenosti), čímž se snižuje tlak na další rozšiřování města do krajiny.

- **Zachování urbanistického charakteru centra**, který je definován kompaktní blokovou strukturou a vysokou hustotou zastavění.

- **Podporu smíšeného využití ploch** (bydlení, obchod, služby), což je klíčový princip moderního urbanismu, který omezuje nadměrnou potřebu dojíždění a zvyšuje atraktivitu města.

- **Přízpůsobení legislativních podmínek realitě** V současnosti je na mnoha pozemcích v centrální oblasti města zastavěnost vyšší než 60 %, často i nad 80 %. Pokud by byl tento limit plošně stanoven na 60 %, vznikly by problémy při rekonstrukcích a nové výstavbě, například:

- **Majitelé pozemků by byli nuceni zmenšovat půdorysy stávajících budov**, což je nejen neefektivní, ale i ekonomicky nevýhodné.

- **Mohlo by docházet k disproporcím v uličním prostoru**, kdy by nové budovy musely ustupovat oproti původní zástavbě, čímž by došlo k narušení architektonické i urbanistické kontinuity.

Vyšší zastavitelnost umožňuje udržení většího množství funkcí (bydlení, obchod, služby) přímo v centru města, čímž se omezuje potřeba expanze na okraj města a snižuje se dopravní zátěž. Města s přísnými limity zastavěnosti často čelí odlivu funkcí na periferii, což vede ke zvýšené potřebě individuální dopravy, vyšším infrastrukturním nákladům a celkovému snížení kvality života v metropolitní oblasti.

Navýšení maximální zastavěnosti na 70 % odpovídá reálným podmínkám centra města, podporuje jeho funkční využití, zajišťuje kontinuitu historicky dané urbanistické struktury a přispívá k udržitelnému rozvoji. Zavedení příliš nízkého limitu na 60 % by vedlo k neefektivnímu využití prostoru a nepřiměřenému omezení rozvojového potenciálu této oblasti.

Žadatel je ochoten se odpovídajícím procentem podílet na úhradě nákladů

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět Slovan Group s.r.o., 5. května 780/48, 140 00 Praha 4** - jako vlastníka pozemků p.č. st. 1629 a st. 376/1 v k.ú. Břeclav

Předmět změny: Hladina zástavby

Požadujeme prověřit maximální možnou výšku zástavby v naší zájmové lokalitě (*plocha SU jež je ohraničena ul. J. Palacha, Národního odboje, Čechova a Smetanovo nábřeží*) s ohledem na širší urbanistický kontext a budoucí vývoj města.



Vymezení zájmové lokality

Důvody pro pořízení změny územního plánu:

Města se vyvíjejí dynamicky a nelze očekávat, že každá nová stavba přesně kopíruje historickou výškovou hladinu svého bezprostředního okolí. Urbanismus by měl umožňovat přirozené zvýšení podlažnosti tam, kde to odpovídá širšímu kontextu města a jeho rozvojovým potřebám.

Efektivní využití stavebního potenciálu města

- V hustě zastavěných městských oblastech je klíčové maximalizovat využití dostupného prostoru, aby se snížila potřeba další expanze města do krajiny.
- Přísné vázání se na výšku bezprostřední okolní zástavby by mohlo vést k neefektivnímu využití lukrativních lokalit, zejména proluk a transformačních ploch, kde je vyšší podlažnost žádoucí.
- Vyšší budovy umožní zvýšení kapacity pro bydlení, služby či administrativní využití, což odpovídá principům kompaktního města.
- Moderní urbanismus upřednostňuje funkční mix a živé uliční prostředí, kterému odpovídá i variabilní výška budov.
- Striktní vázání výšky nových staveb na přilehlou zástavbu může vést k nesouladu s širším urbanistickým kontextem.
- Například v lokalitách blízko městských tříd, dopravních uzlů nebo významných bodů je žádoucí větší výšková variabilita odpovídající hladině blízkého okolí, nejen přímo sousedícím budovám.
- V některých případech může přísné dodržení výšky okolní zástavby vést k neorganickým skokům v zástavbě a limitovat přirozenou urbanistickou gradaci.

Navržená změna neznamená neomezené povolení výškové zástavby, ale umožňuje **flexibilnější přístup**, který bere v úvahu širší městský kontext a strategické potřeby rozvoje.

Zadatel je ochoten se odpovídajícím procentem podílet na úhradě nákladů

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět Slovan Group s.r.o., 5. května 780/48, 140 00 Praha 4** - jako vlastníka pozemků p.č. st. 1629 a st. 376/1 v k.ú. Břeclav

Předmět změny: **Úprava definice“ Celková zastavěná plocha“**

Aktuální znění: Část plochy stavebního pozemku zastavěná hlavní stavbou (budovou) a jinými nadzemními objekty (vč. Staveb vedlejších např. přístavků, přístřešků, teras, bazénů, apod.). Ze zpevněných ploch se do celkové zastavěné plochy započítávají parkovací a odstavná stání. Do celkové zastavěné plochy se nezapočítávají vodní díla.

Bylo by vhodné doplnit: *Do celkové zastavěné plochy se nezapočítávají vodní díla a podzemní garáže.*

Důvody pro pořízení změny územního plánu:

Podzemní garáže jsou součástí podzemních staveb, které nemají vliv na zastavěnost z hlediska vizuálního nebo prostorového zatížení území. Nezasahují do uliční struktury, nezvyšují hustotu zástavby v nadzemním prostoru a nijak neomezují využitelnost veřejného prostoru na povrchu.

Stejně jako vodní díla, která již v definici nejsou započítávána do celkové zastavěné plochy, **ani podzemní garáže nezabírají nadzemní prostor**, a proto by měly být z této definice vyřaty.

a) **Demotivaci investorů** budovat podzemní parkování, protože by to uměle snižovalo možnosti využití pozemku pro hlavní stavbu.

b) **Tlak na povrchová parkoviště**, což by vedlo k neefektivnímu využití prostoru, snížení kvality veřejného prostoru a dalšímu záboru zelených ploch.

c) **Zvýšení dopravní zátěže**, protože povrchová parkoviště často vedou k horší organizaci dopravy a vyšší koncentraci aut v uličním prostoru.

Podzemní garáže nemají žádný negativní dopad na zastavěnost města z pohledu prostorového uspořádání a veřejného prostoru. Naopak, jejich podpora přispívá k lepší organizaci parkování, většímu podílu zelených a rekreačních ploch a vyšší kvalitě městského prostředí. Z tohoto důvodu je logické je, podobně jako vodní díla, **vyjmout ze započítávání do celkové zastavěné plochy**.

Žadatel je ochoten se odpovídajícím procentem podílet na úhradě nákladů

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 UP Břeclav.

- **Podnět společnosti AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., IČ:49356089, Pražská 1321/38a, Hostivař, 102 00 Praha 10** – jako vlastníka pozemků p.č. 1962/12, 1962/15, 1962/17, 1962/18, 1962/20, 1962/23, 1962/24, 1962/220, 1962/221, 1962/222 v k.ú. Břeclav

Předmětem žádosti o změnu je úprava územního plánu Břeclav v oblasti, kde se nyní nachází zařízení pro nakládání s odpady (recyklace dřevěných odpadů, úprava stavebních odpadů a jejich skladování před využitím, překladiště).

Oblast překladiště je nyní v grafické části územního plánu vedena jako smíšená výrobní všeobecná plocha, zatímco ostatní plochy (pozemky dotčené návrhem), na kterých jsou zařízení pro nakládání s odpady, jsou vedeny jako všeobecné zemědělské plochy. **U předmětných dotčených pozemků žádáme o narovnání faktického stavu a územního plánu tak, aby byly tyto pozemky taktéž vedeny v územním plánu jako smíšená výrobní všeobecná plocha.**

Pro úplnost uvádíme, že ani další sousední pozemky v dané oblasti neodpovídají zemědělskému všeobecnému pozemku a nejsou k tomuto účelu využívány.

Tento podnět odůvodňují následovně:

Primárním důvodem pro změnu územního plánu je jeho nesoulad s faktickým stavem. Tento nesoulad spočívá v tom, že oblast dotčených pozemků je vedena jako všeobecný zemědělský pozemek, byť tyto pozemky zemědělské nejsou a nachází se na nich řadu let zařízení pro nakládání s odpady, které však není vyznačeno v celém svém rozsahu.

Předmětné pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako jiná plocha, ostatní plocha a jako využití je uvedena manipulační plocha.

Zároveň jsou předmětné plochy v územním plánu součástí plochy R.HU-14, přičemž HU plochy jsou obecně vedeny jako plochy smíšené výrobní všeobecné, jejichž hlavní účel využití dle textové části územního plánu je, že: *plochy smíšené výrobní všeobecné jsou vymezeny pro výrobu a skladování, činnosti hospodářské specifické a související dopravní a technickou infrastrukturu.*”

Účelem změny je tedy uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s faktickým stavem. Na předmětných pozemcích má společnost AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o. v úmyslu dále provozovat svá zařízení pro nakládání s odpady. S ohledem na nejasné vedení pozemků v územním plánu se však mohou vyskytnout problémy při modernizaci zařízení schvalované stavebním úřadem, jejíž účelem by bylo například efektivnější nakládání s odpady, které by bylo šetrnější ke svému okolí a odpovídalo principům odpadové hierarchie (např. rekonstrukce kójí na odpady nebo úpravy odpadů pro umožnění jejich recyklace).

Taktéž AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o. poskytne součinnost při budoucí opravě příjezdové komunikace v okolí předmětných pozemků, do které dlouhodobě dobrovolně investuje a poskytuje ji péči.

AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o. je ochotno se podílet na úhradě nákladů, které budou vynaloženy v souvislosti s požadovanou změnou územního plánu. Přesná částka bude určena po společné konzultaci.

Poznámka pořizovatele: Plocha Třídírny TKO Břeclav byla do územně plánovací dokumentace zahrnuta až v rámci změny č. 4 ÚPN SÚ Břeclav (dříve územní plán nemusel pokrývat celé území), která nabyla účinnosti dne 5.12.2006 a to jen v rozsahu dle kolaudačního rozhodnutí č.j. 1671/O2/96/330Sl ze dne 12.7.1996 (poz. p.č. 4923, 4922, 4921 a 1962/6; stavebník TEMPOS a.s., Sovadinova 2, Břeclav) a to i vzhledem ke skutečnosti, že v těsné blízkosti byla navržena územní rezerva vysokorychlostní železniční trati Brno – hranice ČR/Slovensko – Bratislava). Tento rozsah byl pak následně převzat při pořizování nového územního plánu (nabyl účinnosti dne 9.6.2017). V rámci pořizování ÚP Břeclav nebyli k rozsahu takto vymezené plochy uplatněny námítky či připomínky.

*Podatel podnětu dosud nijak nedoložil, že pozemky dotčené podnětem na změnu (p.č. 1962/12, 1962/15, 1962/17, 1962/18, 1962/20, 1962/23, 1962/24, 1962/220, 1962/221, 1962/222 a 1962/140) jsou užívány jím výše popsáním způsobem na základě příslušných povolení/rozhodnutí. Pozemky p.č. 1962/12, 1962/15, 1962/17, 1962/18, 1962/20, 1962/23, 1962/24, 1962/220, 1962/221, 1962/222 a 1962/140 v k.ú. Břeclav jsou podle platného ÚP Břeclav (po změně č. 4) součástí plochy označ. **AU – zemědělské všeobecné**. Současně je nad částí pozemku p.č. 1962/12 vymezena **územní rezerva** označená **R.DS-31**. Nad pozemky p.č. 1962/15, 1962/17, 1962/18, 1962/20, 1962/23, 1962/24 a nad částí pozemku p.č. 1962/12 v k.ú. Břeclav je vymezena **územní rezerva** označená **R.HU-14**. Institut územní rezervy je popsán v § 56 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.*

Dodáváme, že územní rezerva R.HU-14 byla vymezena v souvislosti s dříve uvažovaným přístavem Břeclav na kanálu Dunaj-Odra-Labe. Jelikož záměr D-O-L již není sledován v PÚR ČR ani v ZÚR JMK je navrhováno v této zprávě o uplatňování územního plánu tuto územní rezervu prostřednictvím změny územního plánu odstranit.



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu



Výřez ze změny č. 4 ÚPN SÚ Břeclav - Plocha Třídírný TKO Břeclav označ. 4.35-To

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět společnosti GREEN PARK s.r.o., IČ: 26958538, Pod Zámkem 3458/2, 690 02 Břeclav** – jako vlastníka pozemků p.č. 433/6, 433/29, 433/33, 435/10, st. 5668 a st. 5667 v k.ú. Břeclav.

Předmět změny:

Dotčené pozemky (433/6, 433/33 a 435/10) jsou v aktuálně platné UPD zařazeny do funkční plochy "ZU - zeleň všeobecná". Pro danou funkční plochu je definována zastavitelnost na úrovni 30%. Předmětem změny je úprava regulativů na ploše dotčených pozemků takovým způsobem, aby mohly být dotčené pozemky v celém svém rozsahu využity pro zřízení parkovacích stání, (zvýšení zastavitelnosti, případně změna funkční plochy, ...)

Tento podnět odůvodňují následovně:

Dotčené pozemky jsou v současné době z téměř 60% kryty zpevněnými plochami různého charakteru, které jsou určeny pro odstavení motorových vozidel nájemců přílehlého objektu obchodního centra "Green Park". Technický stav zpevněných ploch se v poslední době výrazně zhoršuje v souvislosti s intenzivním pojížděním vozidly v sousedství probíhající stavby "Vránův mlýn", ke kterému dochází bez souhlasu majitele dotčených pozemků.

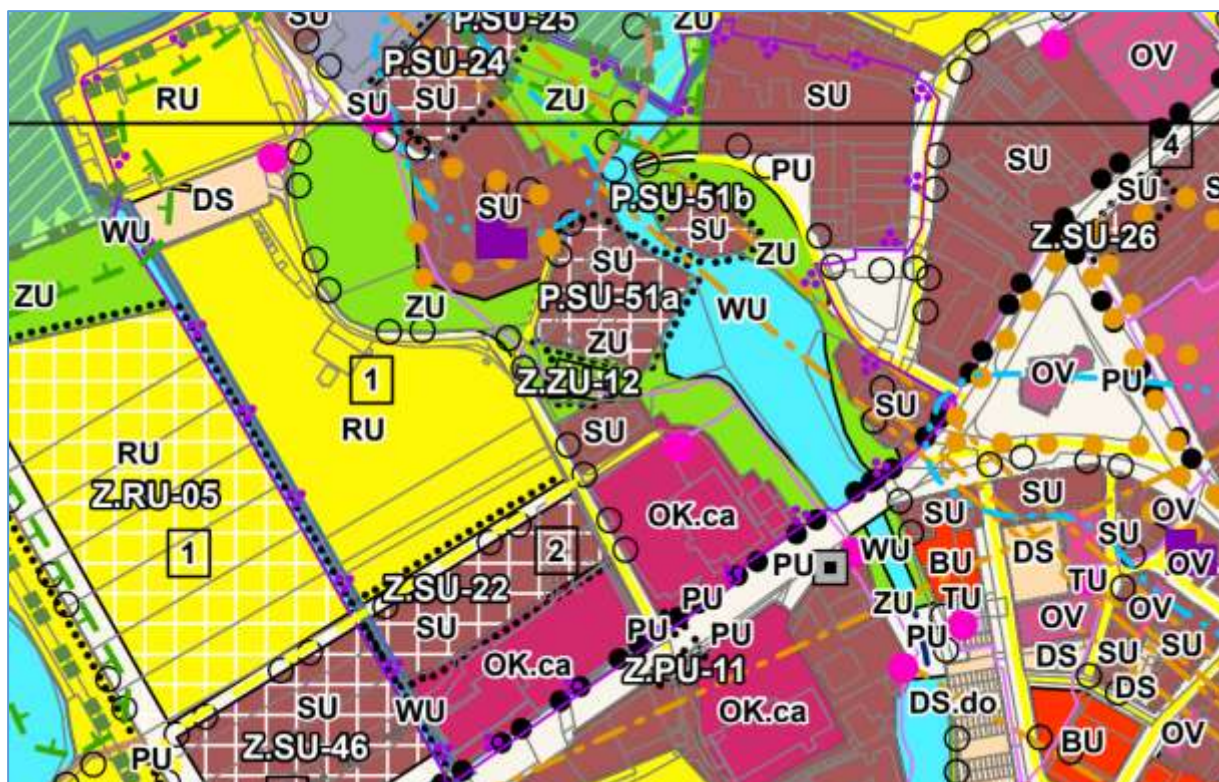
Vlastník pozemků zamýšlí provést opravu a úpravu stávajících zpevněných ploch a navazujících částí dotčených pozemků tak, aby byly zlepšeny technický stav, vzhled a zejména organizace provozu parkovacích ploch.

Stávající regulační podmínky platné UPD neumožňují provedení uvažovaných úprav v celém rozsahu dotčených pozemků a to ani v případě užití propustných ploch zpevněných rošty se zatravněním.

Vlastník dotčených pozemků je ochoten podílet se na úhradě přiměřené části nákladů na zpracování změny územního plánu.



Zákres do katastrální mapy a let. snímku



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

Pozemek p.č. 433/6 je v KN veden jako orná půda, pozemek p.č. 433/33 jako trvalý travní porost a pozemek p.č. 435/10 jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Tyto pozemky se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky Zámek Břeclav.

Vyhodnocení podnětu:

K tomuto podnětu uplatnil vyjádření MěÚ Břeclav, OŽP (č.j. MUBR 79864/2025 ze dne 26.6.2025) ve kterém mimo jiné uvádí, že z hlediska ochrany přírody doporučuje na ploše ponechat alespoň částečný podíl zeleně. Zeleň, zejména stromy a keře, významně přispívá k regulaci teploty v urbanizovaném území. Plně zpevněné plochy přispívají k přehřívání prostředí (tzv. tepelný ostrov města) a odvodňování území. Zeleň poskytuje útočiště pro drobné živočichy a její úplné vynechání přispívá k úbytku biodiverzity, i když jde o malý pozemek. Plně zpevněné plochy působí vizuálně neatraktivně a přispívají k urbanistické degradaci prostředí. Výsadba i minimálního podílu zeleně (např. zatravněné pásy, zelené ostrůvky s výsadbou stromů) výrazně zlepšuje vzhled a uživatelský komfort prostoru.

Ministerstvo kultury ve svém vyjádření (zn. MK 52891/2025 OPP ze dne 23.6.2025) s podnětem v předloženém rozsahu pro návrh změny nesouhlasí. Pozemky se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky Zámek Břeclav a ÚAN I., ID SAS 31663 Břeclavský zámek. Navrhovaná úprava a doplnění v plném rozsahu nepodporí kulturně historické hodnoty památkově chráněného území zámku, pro které bylo nastaveno OP. V současné době registrujeme zpevněnou plochu i z druhé strany předmětné lokality, která tam byla už před stavbou obchodů. Dle KN je to stále vedeno jako trvalý travní porost. Konceptně MK nevidí jako vhodné další rozšiřování parkovacích zpevněných ploch směrem k zámku na úkor zeleně a doprovodné vegetace odpovídajícím způsobem dotvářející prostředí kulturní památky. Současně s ohledem na výše uvedenou archeologickou ochranu je zde nutné maximální zachování archeologického památkového potenciálu. Aktuálně postrádáme doložení dokumentace, řešící úpravu okolí zámku, na základě které lze relevantně posoudit další vhodnost rozšiřování parkovacích ploch.

Krajský úřad JMK pak ve svém vyjádření upozornil, že uplatní stanovisko podle ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k Návrhu změny č. 6 ÚP Břeclav na základě zpracovaného Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsaženého v odůvodnění návrhu změny ÚP. Dále, že stanovisko o ochraně ZPF k plochám v platné ÚPD bylo uplatněno vždy ke konkrétnímu funkčnímu využití mimo jiné na základě prokázání potřeby a nezbytnosti konkrétního navrhovaného nezemědělského využití. Z tohoto pohledu je tedy třeba i změnu funkčního využití opětovně záborově vyhodnotit a řádně zdůvodnit ve smyslu zákona o ochraně ZPF. OŽP upozorňuje, že podle ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF účinného od 01.04.2015 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pozemky p.č. 433/6 a 433/33 v k.ú. Břeclav se nachází

právě ve II. třídě ochrany, tudíž by bylo potřeba prokázat výše zmiňovanou potřebu a veřejný zájem na prověřovaných úpravách v ÚPD.

Dne 23.9.2025 proběhlo v kanceláři starosty města jednání, na kterém byl žadatel seznámen s obdrženy vyjádřeními dotčených orgánů k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Břeclav. Žadatel uvedl, že jeho cílem je zamezit neorganizovanému parkování na jeho pozemcích a vybudovat zde upravenou plochu, jež by obsahovala parkovací stání pro osobní automobily, a to v rozsahu, který by překročil územním plánem stanovenou max. 30 % zastavitelnost.

*Přes výše zmíněné vyjádření dotčených orgánů bylo dohodnuto, že tento podnět bude zařazen do změny č. 6 s tím, že má být prověřena možnost úpravy stávajících podmínek obsažených v platném územním plánu, které by vedly k možnosti výstavby parkovacích stání pro osobní automobily (například úpravou % zastavitelnosti, stanovením podrobnějších podmínek ozelenění, zachování možnosti zasakování dešťových vod apod.) a přitom nedošlo ke změně stávajícího funkčního využití (zůstane zachována plocha označená **ZU – plochy zeleně – zeleň všeobecná**). Žadatel byl upozorněn, že i přes zařazení tohoto podnětu do změny č. 6 ÚP Břeclav lze očekávat uplatnění stanovisek DO v totožném duchu a nelze tedy předem zaručit kladný výsledek projednávání této dílčí změny územního plánu.*

Na základě výše uvedeného a po dohodě s určeným zastupitelem je pořizovatelem zastupitelstvu města navrhováno tento podnět zařadit do pořizování změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět společnosti EKOINVESTING s.r.o., IČ: 29246695, Pod Zámkem 3458/2, 690 02 Břeclav** – jako vlastníka pozemků p.č. 609, 610, 611, 630/1, 630/2, 3696, 6000, 6001, st. 191, st. 2075/1, st. 2075/2, st. 2075/3 v k.ú. Břeclav

Předmět změny:

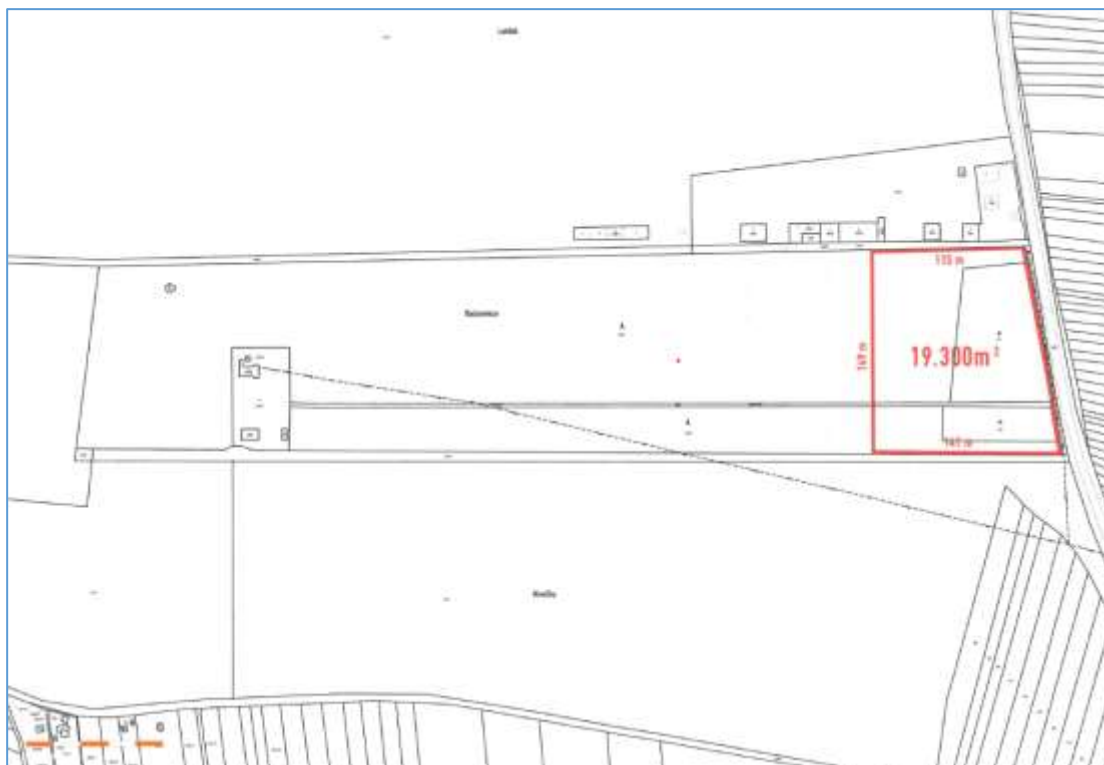
Dotčené pozemky (610, 611, 630/1, 630/2 a 3696) jsou v aktuálně platné ÚPD zařazeny do funkčních ploch "NU - plochy přírodní všeobecné" a "LU - plochy lesní všeobecné".

Předmětem změny je úprava funkční regulace na předmětné části (viz příloha) dotčených pozemků takovým způsobem, aby tato mohla být využita pro výstavbu objektů pro bydlení, základní občanskou vybavenost a ubytování. Navrhujeme změnu funkční regulace na "SU - plochy smíšené obytné všeobecné".

Tento podnět odůvodňují následovně:

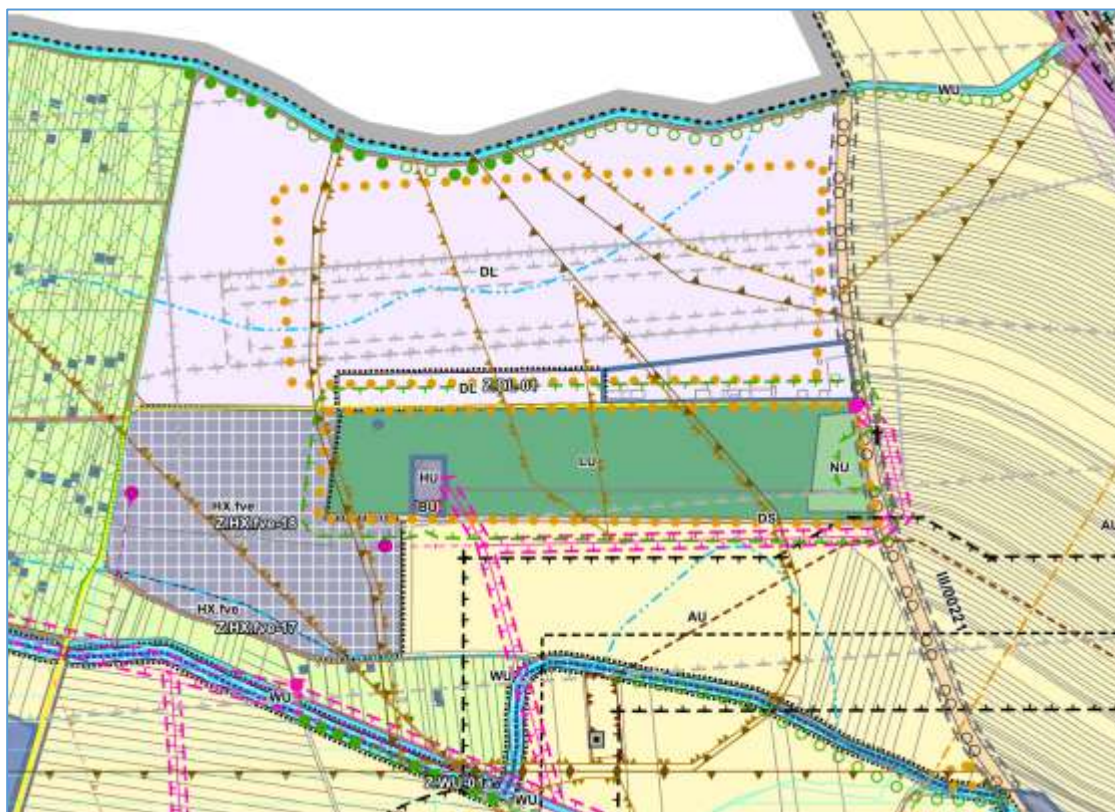
Předmětná část dotčených pozemků je v současné době reprezentována plochou ovocného sadu a rozvolněným porostem okrajové části lesa. V souvislosti s probíhající změnou klimatu je stále obtížnější zajistit v této části území příznivé podmínky pro zdravý růst stromové vegetace - stromy oslabené nedostatkem vody jsou stále častěji napadány škůdci a hynou. Vlastník pozemku usiluje o zajištění podmínek pro ekonomicky efektivní využití předmětné části území, které by mělo přispět k zajištění potřebných finančních prostředků na péči o zbývající část navazujícího lesního porostu.

Vlastník dotčených pozemků je ochoten podílet se na úhradě přiměřené části nákladů na zpracování změny územního plánu.



Zákres požadovaného rozsahu

Pozemek p.č. 610 je v KN veden jako zahrada, pozemek p.č. 611 jako ovocný sad, pozemek p.č. 630/1 jako lesní pozemek, pozemek p.č. 630/2 jako lesní pozemek a pozemek p.č. 3696 jako ostatní plocha - ostatní komunikace.



Výřez z platného ÚP Břeclav z koordinačního výkresu

Vyhodnocení podnětu:

K tomuto podnětu uplatnil vyjádření MěÚ Břeclav, OŽP (č.j. MUBR 79864/2025 ze dne 26.6.2025) ve kterém mimo jiné uvádí, že změna není vhodná z hlediska ochrany krajinného rázu. V § 12 odst. 1 zákona je uvedeno: „Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.“ Přeměna přírodní plochy na smíšenou obytnou by vedla k nevratné ztrátě přírodního prostředí - ovocný sad má nejen produkční, ale i ekologickou hodnotu. Zástavba mimo souvislou urbanizaci přispívá k fragmentaci krajiny, čímž dochází k narušení ekologické stability a prostupnosti území pro živočichy. Výstavba objektů pro bydlení, základní občanskou vybavenost a ubytování bez návaznosti na stávající zástavbu může vytvořit nebezpečný precedent, který otevře cestu k další zástavbě ve volné krajině a tím naruší její strukturu. V krajině zatížené intenzivním zemědělstvím a urbanizací je každý zbytek přírodní nebo přírodě blízké vegetace mimořádně cenný.

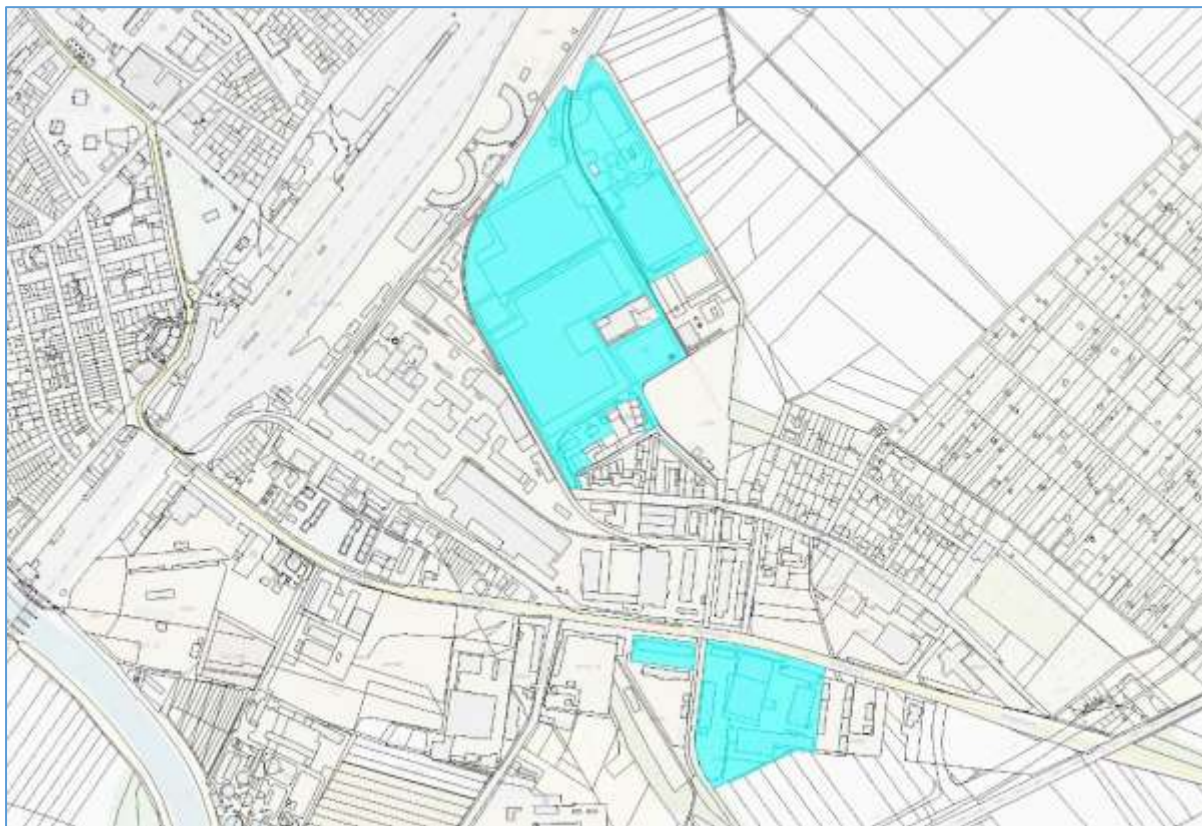
Krajský úřad Jihomoravského kraje ve svém vyjádření (č.j. JMK 93499/2025 ze dne 26.6.2025) uvádí, že (z hlediska zák. č. 254/2001 Sb., o vodách) předmětný podnět se nachází částečně na území s nízkým a se středním ohrožením. Z tohoto důvodu souhlasíme s touto změnou za podmínky, že navržené objekty nebudou zhoršovat odtokové poměry. Dále v rámci povolování výstavby bude potřeba vyhodnotit opatření na ochranu před povodněmi s ohledem na předpokládanou výši povodňových škod, opatření k evakuaci obyvatel, aj.

Dále KrÚ JMK, OŽP (z hlediska zák. č. 289/1995 Sb., o lesích) nesouhlasí s touto navrhovanou změnou a požaduje zachování současného stavu územního plánu. Předmětnou plochu LU reprezentuje samostatný lesní segment ve volné krajině, a proto je velmi důležité jej zachovat, a to s ohledem na celospolečensky žádoucí zajištění plnění všech jeho funkcí lesa. Krajský úřad dospěl k závěrům uvedeným v tomto stanovisku na základě všech zjištěných skutečností a po celkovém posouzení předmětného návrhu na změnu, zejména s ohledem na ust. § 1 lesního zákona hájící zájmy na zachování lesa, péči o les a obnovu lesa, jako národního bohatství tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech funkcí lesa a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm, přičemž zohledňuje také ust. § 13 lesního zákona, ve kterém je zakotvena ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa před jejich využitím k jiným účelům nesledujícím veřejné zájmy a taktéž i ust. § 19 odst. 1 lesního zákona hájící zájmy obecného užívání lesa.

Ministerstvo kultury ve svém vyjádření (zn. MK 52891/2025 OPP ze dne 23.6.2025) k podnětu spol. EKOINVESTING uvádí: zasahuje do ÚAN 31613 Letiště – Široký les. V těchto lokalitách je nutné maximální zachování archeologického památkového potenciálu. Jakýmkoliv zásahům do archeologických terénů tedy musí předcházet archeologický výzkum.

Na základě těchto vyjádření a po dohodě s určeným zastupitelem je pořizovatelem zastupitelstvu města navrhováno tento podnět nezařadit do pořizování změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět společnosti Alcadrain s.r.o., IČ: 25655809, Komunardů 1626/35, 170 00 Praha 7** jako vlastníka pozemků zapsaných na LV č. 4771 v k.ú. Břeclav (např. p.č. st. 672/1, 672/6, ... v k.ú. Břeclav)



Pozemky ve vlastnictví společnosti Alcadrain s.r.o.

Předmět změny:

Zastavitelnost – změna celkové zastavěné plochy novou výstavbou, kde je maximální stanovený procentní podíl 70% z ploch pozemků, na kterých je stavba umísťována na maximální procentní podíl 80%.

Požadavek na podíl ploch ozeleněných na ploše stavebního pozemku minimálně 20% zůstává beze změny.

Tento podnět odůvodňují následovně:

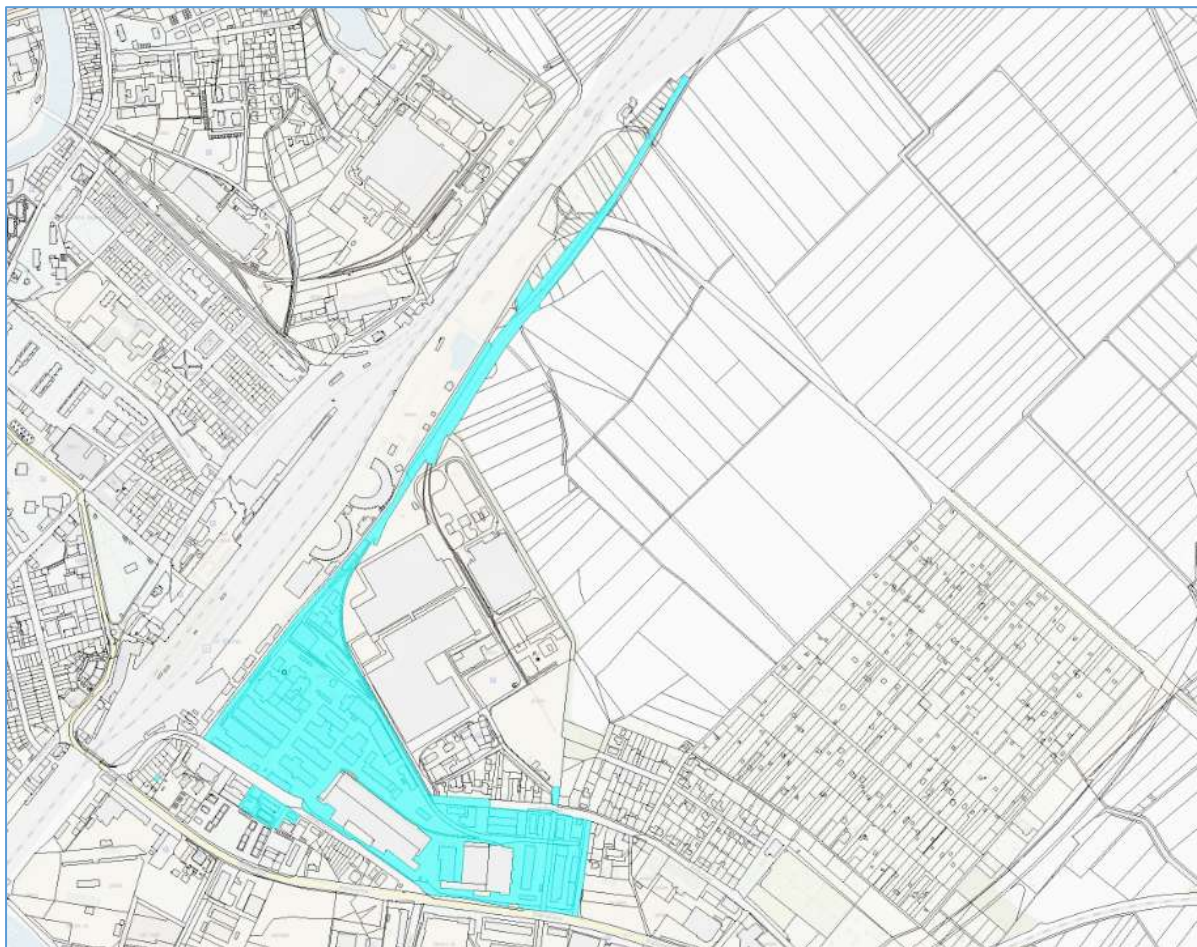
Pro potřeby dalšího rozšiřování výroby. Stávající zařízení je navíc nepřestěhovatelné, nelze využít plochy stávajících staveb.

V podnětu dále uvádí, že jsou ochotni se podílet na úhradě nákladů. Výši podílu navrhuji řešit v dalším jednání s ostatními účastníky, kteří taktéž navrhuji změnu.

Vyhodnocení podnětu:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 ÚP Břeclav.

- **Podnět společnosti GUMOTEX, akciová společnost, IČ: 16355407, Mládežnická 3062/3a, 690 75 Břeclav** – jako vlastníka pozemků zapsaných na LV č. 45 v k.ú. Břeclav (např. p.č. st. 614/1, st. 614/2, st. 614/4, 3290/25,... v k.ú. Břeclav)



Pozemky ve vlastnictví společnosti GUMOTEX, akciová společnost

Předmět změny:

Zastavitelnost – změna celkové zastavěné plochy novou výstavbou, kde je maximální stanovený procentní podíl 70% z ploch pozemků, na kterých je stavba umísťována na maximální procentní podíl 80%.

Požadavek na podíl ploch ozeleněných na ploše stavebního pozemku minimálně 20% by zůstal beze změny.

Tento podnět odůvodňují následovně:

- *Pro potřeby dalšího rozšiřování výroby.*
- *Stávající zařízení je navíc nepřestěhovatelné, nelze využít plochy stávajících staveb.*

V podnětu dále uvádí, že jsou ochotni se podílet na úhradě nákladů. Výši podílu navrhuji řešit v dalším jednání s ostatními účastníky, kteří taktéž navrhuji změnu UP.

Vyhodnocení podnětu:

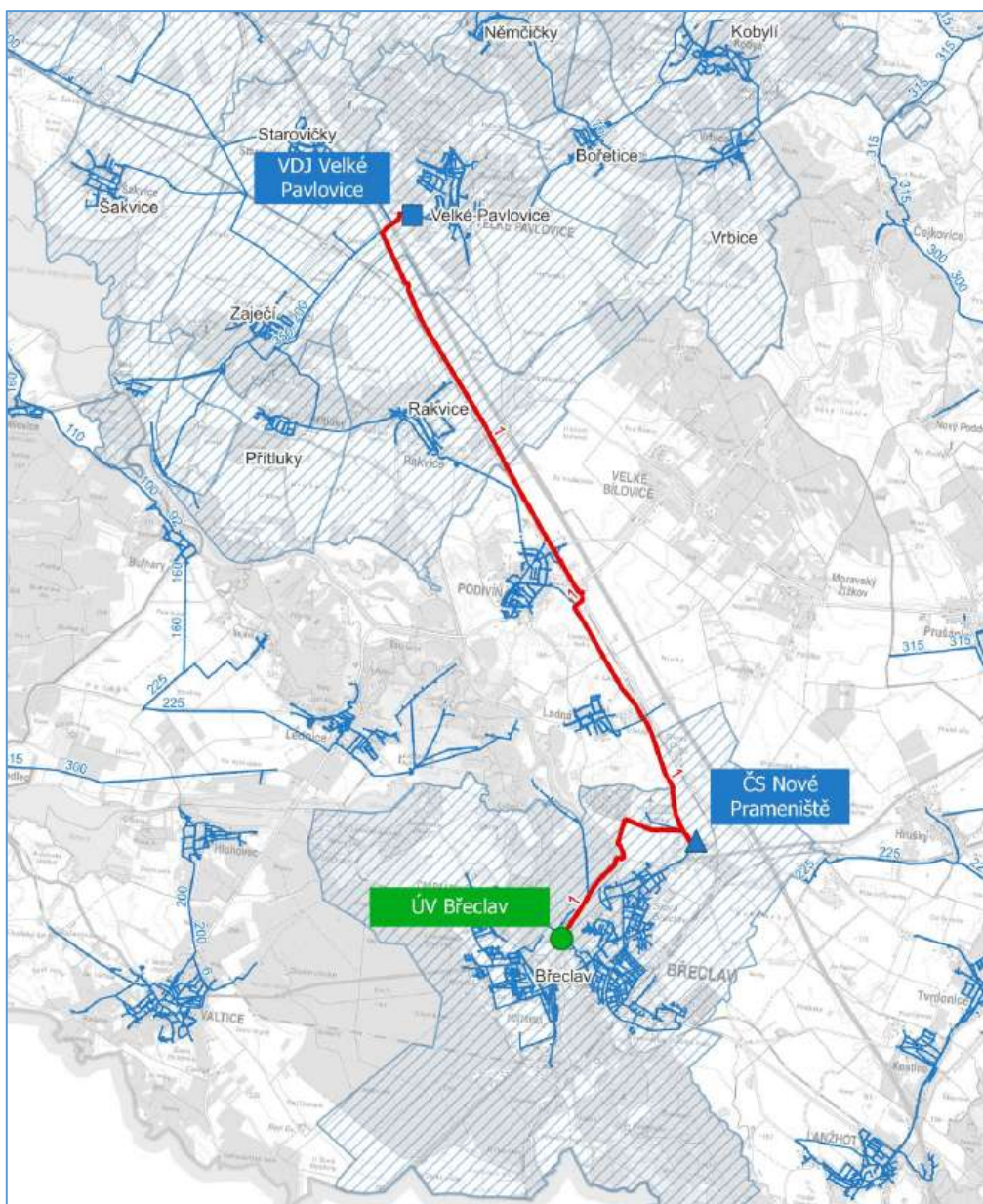
V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen nesouhlas s prověřováním této změny v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem doporučujeme zastupitelstvu města zařadit tento podnět do změny č. 6 UP Břeclav.

▪ Podněty města Břeclav:

1. u zastavitelných ploch (u kterých se předpokládalo jako podmínka o rozhodování v území zpracování územní studie nebo následně uzavření dohody o parcelaci) není řešena hladina zástavby – prověřit a doplnit hladinu zástavby (zejména na k.ú. Břeclav)
2. u zastavitelných ploch (u kterých se předpokládalo jako podmínka o rozhodování v území zpracování územní studie nebo následně uzavření dohody o parcelaci) není podrobněji (na úrovni územního plánu) dořešena koncepce odkanalizování, zásobování vodou, el. energií, plynem – dořešit, případně zvážit podmínku pro rozhodování v území - např. plánovací smlouvy
3. V rámci aktualizace zastavěného území převést ty části ploch, jež jsou již zastavěny ze zastavitelných ploch (návrhu) do stabilizovaných (zastavěných).
4. Provéřít možnost zapracování pozemkových úprav (v případě, že budou platné)
5. Provéřít možnost zakreslení (do hlavního výkresu – urbanistické řešení) stávajících komunikací resp. vymezení veřejného prostranství v uličním prostoru v těsném okolí stávajících komunikací (např. v plochách bydlení – ul. Chaloupky, mezi ul. Kapusty a Revoluční, sídl. ČSA, ul. Okružní, Tovární kolonie, Habrová seč, Horní luční, Dolní luční, Dyjová, Růžičkova, Žižkova, Riegrova, Krátká, Svatoplukova, Březinova, Kosmákova, Chodská, Družstevní, Mahenova, Jana Černého, část Fibichova, Růžová, Pastevní, U Zbrodka, část U Jánského dvora, část Vinohradní, U lesa, Rybářské uličky, nábřeží A. Dvořáka) v plochách smíšených obytných (např. ul. Nová, B. Němcové, Libušina)
6. Provéřít úpravu regulativu MX.ri – změna textové části. Jedná se o lokality zahrádek např. U letiště, Na Širokých, ... Bylo navrženo regulativ prověřit v tom smyslu, aby součet zastavěné plochy byl snížen na 50 m² v celém správním území města, nikoli pouze v krajinné památkové zóně Lednicko-valtického areálu.
7. Provéřít OZE ve vztahu k § 122 stavebního zákona
8. Upřesnit podmínky pro využití ploch v KPZ LVA (specifikaci 50 m² – na které plochy se vztahuje – textová úprava)
9. Provéřít možnost zrušení podmínky pro rozhodování v území – dohody o parcelaci (označ. DO. 1 až DO. 19) a případné nahrazení plánovacími smlouvami
10. Provéřít možnost úpravy podmínek max. zastavitelnosti (zejména v zastavěném území, centrum města)
11. Provéřít možnost upravit podmínku min. 20% ozelenění v textu, stabilizované plochy (stísněné lokality)
12. Provéřít možnost rozšíření hřbitova v Charvátské Nové Vsi na úkor plochy PU (možnost dopravního propojení zachovat na západní straně podél plochy Z.OH-03a MX.ri)
13. Provéřít možnost zrušit VPS resp. plochy označ. PU – veřejná prostranství všeobecná (část Z.PU-03a, část Z.PU-02, Z.PU-04) mezi sídlištěm Na Valtické a zástavbou RD v Charvátské Nové Vsi (mezi plochami označ. Z.BU-05a, Z.BU-05b, Z.BH-01a, Z.BH-01b, Z.BH-01c, Z.BU-05d, Z.SU-08, Z.SU-09, Z.PU-02) a nově navrhnout propojení cyklokoridoru VD.CS-12 se sídlištěm Na Valtické (cyklokoridor, veřejné prostranství, místní komunikace, inž. sítě) přibližně v místech, kde bývají vyšlapané cestičky (tj. mezi byt. domem č. 82 a 81 a východně od trafostanice u byt. domu č. 78).
14. Provéřít možnost změny využití západní části plochy Z.BU-03a, Z.BU-03b na plochu AU („vrácení do ZPF“) vzhledem k existenci stávajícího vedení VTL plynovodu.
15. Provéřít možnost změny využití západní části plochy Z.BU-06a na plochu AU („vrácení do ZPF“) vzhledem k existenci stávajícího vedení VVN el. energie.
16. Provéřít možnost změny využití západní části plochy Z.SU-47a na plochu AU („vrácení do ZPF“) vzhledem k existenci stávajícího vedení VVN el. energie (část poz. p.č. 2178/27 a p.č. 2178/33 v k.ú. Charvátská Nová Ves)
17. Provéřít možnost cyklokoridoru mezi Fosfou a odlehčovacím ramenem Dyje v těsném sousedství železniční trati Břeclav – Znojmo (na severní straně)
18. V lokalitě mezi ul. Nádražní a ul. Hájová prověřit odstranění těch částí VD.MK-03, které jsou souběžné s ul. Hájová
19. U pozemku p.č. 3361 v k.ú. Poštorná (vlastník Lesy ČR) prověřit změnu využití z NU (je využíváno jinak – manipulační plocha, parkoviště)

20. Provéřit možnost změny využití části pozemku p.č. 223/2 v k.ú. Břeclav (býv. autobusové nádraží) z DS.do na SU v jihovýchodní části navazující na pozemek p.č. 726/2 v k.ú. Břeclav
21. Provéřit možnost umístění cyklokoridoru v souběhu s plochou WU a P.SU-43 z ul. U Nemocnice směrem ke sportovnímu areálu ul. Lesní
22. Provéřit možnost změny pozemků p.č. 2815/54, 2815/33, 2815/32 a části poz. p.č. 2815/43 v k.ú. Poštorná z plochy PU na plochu HU (podél tř. 1. máje před byv. areálem Hutní materiál Rozsypal)
23. Provéřit možnost změny plochy označ. Z.SU-46 na zastavitelnou plochu RU
24. Provéřit možnost změny částí pozemků p.č. 5759, 5760, 333/13, st.2106 a 3749/1 v k.ú. Břeclav z BU, SU a ZU na plochu PU (pro koridor propojující tř.1. Máje podél vodního toku Mlýnský náhon) souběžně s ul. Sladová
25. Provéřit možnost rozšíření plochy RU v ul. Za Bankou (např. poz. p.č. 1893/3, st. 1893/1, st.1893/2 v k.ú. Břeclav) Současně navrhujeme prověřit převedení sportovišť (např. fotbalové hřiště v CH. N. Vsi, areál koupaliště, krytý bazén, lokomotiva, zimní stadion, pastvisko, slovácký veslařský klub, apod.) z ploch označ. **RU** na plochy občanského vybavení s označením **OS – občanské vybavení sport**.
26. Provéřit možnost změny plochy Z.BU-37 na plochu MX.ri (zahrádky Za židovským)
27. Provéřit možnost cyklokoridoru a komunikace mezi plochou MX.ri (zahrádky Na Nivkách) a žel. tratí Břeclav – Brno v souběhu s vodotečí a současně prověřit přemostění této vodoteče poblíž jižního okraje býv. areálu ZD
28. Provéřit aktuálnost navrhovaného propojovacího vedení VVN 2x110 kV Rohatec – Břeclav – vazba na PS/VVN (400/110 kV) Rohatec na východním okraji k.ú. Břeclav (v ZÚR JMK ani v ÚAP JMK z r. 2017 a 2021 se již neobjevuje)
29. Provéřit aktuálnost navržené komunikace Z.DS-13 v k.ú. Břeclav (případně odstranit)
30. Provéřit aktuálnost navrhovaných trafostanic určených také jako VPS (neaktuální vypustit)
31. Provéřit možnost vymezení VPS cyklokoridoru v ul. Hřbitovní, dále okolo hasičské zbrojnice v souběhu se zavlažovacím kanálem a okolo areálu spol. Agrotec na ul. Lidická
32. Aktualizovat trasu cyklokoridoru VD.CS-29 z hráze odlehčovacího ramene řeky Dyje okolo rybníku Včelínek a přes zámecké louky podle aktuálního povoleného projektu. Dále prověřit doplnění cyklokoridoru okolo green parku, obch. zařízení Billa, k silnici I/55 resp. pod tuto komunikaci a napojení na VD.CS-48
33. Provéřit možnost doplnění cyklokoridoru ve směru od Kostic okolo zahrádek Na Širokých přes ul. Lanžhotská na ul. Bratislavská (a to jak okolo Gumotexu, tak okolo hřbitova).
34. Provéřit možnost doplnění ÚSES zejména v severovýchodní části k.ú. Břeclav v návaznosti na sousední obce (Ladná, Moravský Žižkov, Hrušky, Kostice, Tvrdonice)
35. Provéřit možnost vymezení PPO v lokalitě ul. U Jezera v CH. N. Vsi
36. Provéřit možnost doplnit cyklostezku resp. cyklokoridor po obou stranách ulic: a) Hlavní, b) Lednická, c) J. Skácela, d) Hraniční, e) tř. 1. máje, f) nám. T. G. Masaryka, g) Národních hrdinů, h) Lidická, ch) Slovácká, i) Sovadinova, j) J. Palacha, k) 17. listopadu, l) Sady 28. října, m) Bratislavská, n) Na Pěšině
37. Provéřit možnost nové trasy cyklokoridoru po pozemcích 2179/5, 2178/33, 2178/14, 2178/10, 633/1 vše v k.ú. CH.N.Ves od železničního přejezdu u Tovární kolonie, okolo sídliště Na Valtické na stávající cestu (převážná část pozemky státu)
38. Bylo navrženo zařadit mezi VPS podchod ze železniční stanice Břeclav (stávající podchod k jednotlivým nástupištím) s novým prodloužením vedoucím až do ul. Železniční.
39. Provéřit zrušení VD.CS-47 v ul. Lesní a její nahrazení jinou trasou, která začíná na tř.1.máje v blízkosti mostu přes odlehčovací rameno řeky Dyje a vede okolo tzv. škvárového hřiště jižním směrem na VD.CS-48
40. Provéřit zrušení VD.CS-103 okolo synagogy, Finančního úřadu do ul. Fintajslava
41. Provéřit novou trasu cyklokoridoru začínající podjezdem tř.1.máje u Mlýnského náhonu přes parkoviště u pekárny, okolo kotelny Teplo Břeclav na ul. Sladová a dále na ul. Čermáková
42. Provéřit novou trasu cyklokoridoru z ul. U Splavu přes areál veslařského klubu okolo rest. Na Kovárně na hráz řeky Dyje.
43. Provéřit novou trasu komunikace z ul. Haškova okolo RD č. 28 do bývalé zahr. kolonie Za židovským (přes poz. p.č. 372/261 na poz.p.č. 372/262) a dále po pozemcích města a státu (přístup k jednotlivým zahrádkám)

44. Prověřit možnost zrušení cyklokoridoru v ul. Národního odboje VD.CS-102
45. Prověřit novou trasu cyklokoridoru z ul. Slovácká (mezi MŠ a ZŠ) do ul. Žižkova po pozemku 203/1
46. Prověřit novou trasu cyklokoridoru v ul. Seniorů
47. Prověřit zrušení cyklokoridoru v ul. Herbenova
48. Prověřit novou trasu cyklokoridoru okolo hasičské zbrojnice ve St. Břeclavi a okolo areálu Wo & Wo stínící technika (nejlépe po navrhovaných hrázích) na křižovatku silnice do Ladné a býv. komunikace přes železniční trať na Moravský Žižkov.
49. Prověřit novou trasu cyklokoridoru z hráze řeky Dyje jižně pod domovem seniorů do ul. Na Pěšině (po poz. p.č. 2581/45)
50. Prověřit novou trasu cyklokoridoru z ul. Na Pěšině do ul. Lidická (přes p.č. 5867/1, 5869 a 2584/97 dle PD Bytový komplex Břeclav)
51. Prověřit zrušení VD.MK-29 (ponechat západně od ul. Říční)
52. Prověřit zrušení severní části VD.MK-30 (ta severnější nad ul. Hřbitovní)
53. Prověřit novou trasu místní komunikace spojující ul. Na Pěšině a ul. Ostrov
54. Prověřit novou trasu místní komunikace vedoucí okolo garáží U Janského dvora na polní cestu (poz. p.č. 4100/4, 3097/3, 3103/188, 3103/3, 3000/16, 3717/1)
55. Prověřit novou trasu cyklokoridoru v ul. Chodská navazující na VD.CS-79 okolo Moraviapressu
56. Prověřit možnost vedení cyklokoridoru v Dyji (podjezd silnice I/55; cukrovar – studie)
57. Prověřit možnost zrušení východní části VD.CS-76 v lokalitě Za Kasárnama
58. Prověřit novou trasu cyklokoridoru z ul. Lidická ve směru na Hodonín (v rámci řešení dopravního napojení D2, D55 tak, aby cyklokoridor nebyl součástí zvažované okružní křižovatky obchvatu, D2, D55)
59. Prověřit možnost umístění terminálu pro VRT na k.ú. Břeclav poblíž dálnice D2
60. Prověřit zrušení územních rezerv (ponechat ty jež jsou převzaty z nadřazené dokumentace)
61. Zpracovat do koordinačního výkresu Národní přírodní rezervaci Lanžhotské pralesy (vyhl. č. 331/2024 Sb.)
62. Zpracovat do koordinačního výkresu Národní přírodní památku Soutok (vyhl. č. 332/2024 Sb.)
63. Zpracovat či zaktualizovat další limity území (např. CHKO Soutok)
64. Prověřit novou trasu cyklokoridoru z ul. Na Pěšině okolo garáží na hráz řeky Dyje a po té jižně ke křižovatce ul. Na Pěšině, Lidická, Sovadinova, Národních hrdinů.
65. Prověřit možnost rozšíření sjezdu (plocha Z.DS-02) z obchvatu v Poštorné
66. Prověřit možnost zpracování záměru propojování vodárenských soustav Jihomoravského kraje a kraje Vysočina [Napojení SV Břeclav na SV Velké Pavlovice a VOV (Břeclav – Podivín – Velké Pavlovice)]. *Záměr je dělen na 3 úseky resp. vodovodní řady: Vodovodní řad A - Jedná se o nový vodovodní řad vedený z ÚV Břeclav (Kancí Obora) SV směrem, při pravém břehu řeky Dyje a jejího odlehčovacího ramene. Severně od Břeclavi řeku překříží a pokračuje východním směrem až k objektu čerpací stanice nové prameniště. Řad je navržen jako obchvat Břeclavi v následujících parametrech: DN 350 - dl. cca 5100 m. Vodovodní řad B - Mezi objektem ČS Nové prameniště a spotřebišťem Podivín (s odbočkou pro Ladnou) vede stávající potrubí více materiálů a více dimenzí. Celý tento úsek bude zkapacitněn – dimenze zvětšena a sjednocena. Zkapacitnění je navrženo v následujících parametrech: DN 350 - dl. cca 6000 m. Vodovodní řad C - Jedná se o nový vodovodní řad propojující se na SV Velké Pavlovice. Bude napojen na stávající, resp. zkapacitňovaný řad B (v místě odbočky Podivín), překříží železnici a krajskou silnici a povede v jejich souběhu až k VDJ Velké Pavlovice, kde bude ukončen. Řad je navržen v parametrech: DN 350 - dl. cca 9 700 m. Území města Břeclav se týká vodovodní řad A a část vodovodního řadu B.*



Vyhodnocení podnětů města:

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování jsme neobdrželi žádné vyjádření, ve kterém by byl vyjádřen jednoznačný konkrétní nesouhlas s prověřováním podnětů, které uplatnilo Město Břeclav. Na základě této skutečnosti a po dohodě s určeným zastupitelem navrhuje zastupitelstvu města zařadit do změny č. 6 ÚP Břeclav všechny výše uvedené podněty Města Břeclav s výjimkou podnětu č. 59 Prověřit možnost umístění terminálu pro VRT na k.ú. Břeclav poblíž dálnice D2. Tento podnět je nadmístního významu a měl by tedy být řešen v nadřazené územně plánovací dokumentaci (Územní rozvojový plán, ZÚR JMK) vzhledem k svému významu patrně také v Politice územního rozvoje ČR. K tomuto podnětu v současné době nemáme k dispozici ani žádné podklady (např. studii, ...). Dále nám bylo v rámci projednávání této zprávy o uplatňování Správou železnic s.o. (zn. 44587/2025-SŽ-GR-O6 ze dne 25.6.2025) sděleno, že stávající koncepce VRT Jižní Morava byla schválena Centrální komisí MD a vychází ze Studie proveditelnosti VRT Praha – Brno – Břeclav, která zohledňuje všechny aspekty projektu. Správa železnic připravuje síť VRT v souladu s vládním Programem rozvoje rychlých spojení, Dopravní politikou ČR pro období 2021–2027 s výhledem do roku 2050, v souladu s PÚR ČR, v aktuálním znění, a ve spolupráci s dotčenými kraji. V této fázi je klíčové zachovat jednotný koordinovaný přístup, který umožní efektivní přípravu a realizaci projektu. V současné době není terminál v oblasti Břeclavi plánován, což taktéž vychází i ze zprávy o uplatňování. SŽ nijak nezpochybňuje podnět pro prověření v rámci PÚR, či úkol na prověření terminálu v rámci změny. Nicméně upozorňujeme, že musí dojít taktéž ke změně strategických

dokumentů a odsouhlasení Centrální komisí MD. Máme zájem na dalších jednáních a hledání vhodné formy zapojení do rozvoje dopravní infrastruktury, které budou v souladu se záměry a technickými možnostmi.

Dále nám Ministerstvo dopravy (č.j. MD-38654/2025-520/2 ze dne 30.6.2025) sdělilo: Podnět prověřit umístění Terminálu VRT Jižní Morava v současné době nepodporujeme. Ministerstvo dopravy (MD ČR) takovou stavbu nepřipravuje. Stavba není zařazena ani mezi záměry, které jsou uvedeny v Politice územního rozvoje České republiky. Ve věci napojení systému Rychlých spojení na Slovensko MD ČR dosud neobdrželo žádnou oficiální pozici od MD SK, jak předpokládá Slovensko v této věci dále pokračovat a kde si přeje stanovit případný přechodový bod státní hranice. Navíc od 1.7.2025 je vyhlášena CKHKO Soutok, jejíž režim ochrany bude nutné adekvátně respektovat.

Další podněty obdržené v rámci projednání této zprávy o uplatňování ÚP

V rámci projednávání návrhu zprávy o uplatňování ÚP Břeclav jsme obdrželi takto stanoviska a vyjádření:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1, bxtaaw4 – zn. MPO 58258/2025 ze dne 3.6.2025
- Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje, ÚO Břeclav, Smetanovo nábřeží 13, 690 02 Břeclav, ybiaiuv – č.j. HSBM-180-32/2025 ze dne 4.6.2025
- Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Správa CHKO Pálava, Náměstí 32, 692 01 Mikulov; ngbdyqr – SR/0258/JM/2025-3 ze dne 19.6.2025
- Ministerstvo kultury ČR, Maltézské nám.471/1, P.O. BOX 74, 118 11 Praha 1 – Malá Strana, 8spaaur – zn. MK 52891/2025 OPP ze dne 23.6.2025
- Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, uccchjm – zn. 44587/2025-SŽ_GŘ-O6 ze dne 25.6.2025
- MěÚ Břeclav, OSŽP – č.j. MUBR 67628/2025 ze dne 26.6.2025
- Krajský úřad Jihomoravského kraje, Žerotínovo nám. 3/5, 601 82 Brno, x2pbqzq – č.j. JMK 93499/2025 zte dne 26.6.2025
- Krajská hygienická stanice JmK Brno, úz. prac. Břeclav, Sovadinova 12, 690 85 Břeclav, jaaai36 – č.j. KHSJM 32708/2025/BV/HOK ze dne 27.6.2025
- Ministerstvo obrany, Tychonova 1, 160 01 Praha 6; hjyaavk – č.j. MO 592407/2025-1322 ze dne 27.6.2025
- Ministerstvo dopravy ČR, nábr. L. Svobody 12, 110 15 Praha 1, n75aau3 – č.j. MD-38654/2025-520/2 ze dne 30.6.2025
- Ministerstvo vnitra, Nad štolou 936/3, 170 00 Praha 7; 6bnaawp – č.j. MV-137996-17/OSM-2015 ze dne 30.6.2025

V těchto vyjádřeních se objevili i požadavky na zadání změny č. 6 ÚP Břeclav. Jedná se však v podstatě o upozornění na platnou legislativu.

Např. **Ministerstvo průmyslu a obchodu** požaduje respektovat výhradní ložiska, dobývací prostory a CHLÚ.

Ministerstvo obrany uplatnilo požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu této změny.

- Na celém s právním 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 zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Ministerstvo dopravy požaduje zachovat rozsah vymezení koridorů DZ07 (Trať č. 246 Znojmo – Břeclav, optimalizace) a územní rezervy RDZ05 (VRT Rakvice – Břeclav – hranice ČR/ Rakousko – Wien) a RDZ06 (VRT Břeclav – hranice ČR / SR – Bratislava) v souladu se ZÚR JMK. (Poznámka pořizovatele – v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav není [vyjma pozemků p.č. st. 2477 a p.č. 3759/68 v k.ú. Břeclav (podnět p. Vašíčka)] uvažováno prověřovat další zpřesnění (zúžení) uvedených koridorů DZ07, RDZ05, RDZ06 a šířka resp. rozsah koridorů bude zachován dle současného stavu v aktuálně platném ÚP Břeclav.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje požaduje stanovení podmíněně přípustného využití v případě vymezení plochy pro rozšíření hřbitova v Charvátské Nové Vsi, a to s odkazem na ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

K tomu KHS JmK upřesňuje, že mají-li být součástí veřejného pohřebiště hroby nebo hrobky, je obec nebo registrovaná církev a náboženská společnost v souladu s § 17 odst. 1 povinna mj. předložit i výsledky hydrogeologického průzkumu, z nichž je patrné, že pozemek je k takovému způsobu pohřbívání vhodný.

Dále KHS JmK požaduje, aby v další etapě projednávání změny územního plánu dle pokynů pro zpracování návrhu změny bylo s odkazem na § 38 odst. 5 stavebního zákona, dle něhož orgány územního plánování mj. konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z jiných právních předpisů, stanoveno podmíněně přípustné využití pro umístění chráněných prostor definovaných § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. na plochách v blízkosti zdrojů hluku (železnice, silnice, stacionární zdroje hluku) a pro umístění zdrojů hluku s tím, že v rámci řízení dle stavebního zákona musí být prokázáno naplnění požadavků vyplývajících z ustanovení § 30 a § 77 zákona č. 258/2000 Sb.

KHS JmK odkazuje na smysl ustanovení § 14 odst. 1 a 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále také „vyhláška č. 157/2024 Sb.“), dle nichž se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů, a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností.

K tomuto pořizovatel uvádí, že v platném územním plánu je již obsažena kapitola „PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB, KTERÉ MOHOU MÍT NEGATIVNÍ VLIV NA AKUSTICKÝ CHRÁNĚNÝ PROSTOR, Z HLEDISKA OCHRANY VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ“. Dále v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je zejména u ploch označených BU – plochy bydlení všeobecného, BH – plochy bydlení hromadného, SU – plochy smíšené obytné všeobecné a HU – plochy smíšené výrobní všeobecné mimo jiné uvedeno: *Pokud je nová stavba s předpokládaným provozem rušivým nad běžně přípustnou mírou umísťována v těsné návaznosti na plochy s funkcí obytnou, musí být v rámci správních řízení o umístění stavby a povolení stavby navržena taková opatření, aby negativní vlivy omezovala na míru přípustnou. Projektant změny č. 6 tedy vyhodnotí vznesené požadavky KHS JmK a v případě potřeby bude hledat optimální znění pro doplnění či úpravu podmínek vyplývajících z dotčených právních předpisů (text z vyjádření KHS JmK tedy nemusí převzít doslovně).*

K těmto požadavkům dotčených orgánů uvádíme, že v rámci změny č. 6 ÚP Břeclav budou zohledněny všechny požadavky, jež jsou oprávněné a vyplývají z platné legislativy.

V rámci projednávání této zprávy o uplatňování nebyl uplatněn žádný další podnět na změnu územního plánu (ať už od fyzických osob nebo právnických osob).

Návrh zadání změny územního plánu**a) vymezení řešeného území,**

Vymezení řešeného území: celé správní území obce, které tvoří 3 katastrální území (k.ú. Břeclav, k.ú. Poštorná a k.ú. Charvátská Nová Ves).

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,

Změna č. 6 bude, prověřovat zejména změnu funkčního využití dle podnětu p. Radima Vašíčka (v podobě prověření změny na plochu občanského vybavení), podnětu pana Hynka Serafína, podnětu Ing. arch. Pavla Příkryla, podnětu pana Štěpána Smolíka, podnětu společnosti REXCOM s.r.o., podnětu společnosti Slovan Group s.r.o., podnětu společnosti AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o., podnětu společnosti Alcadrain s.r.o., podnětu společnosti GUMOTEX, akciová společnost a podnětů Města Břeclav výše označených č. 1 až 41, 43 až 58, č. 60 až 66. Dále v upraveném rozsahu bude prověřován podnět jež vzešel od společnosti Sedlecký kaolin a.s. + ORCHIS, spol. s r.o.. tzn. pouze změna z plochy označené LU – plochy lesní všeobecné (konkrétně P.LU-06) na plochu označenou HU – plochy smíšené výrobní všeobecné (část pozemku p.č. 3348/3, část pozemku p.č. 1984/1 a pozemek p.č.3348/5), která se nachází východně od plánovaného silničního obchvatu města. Součástí této změny nebude prověřování speciální úpravy územního plánu, která by umožňovala v této ploše (HU) jak výrobu tak i umístění pozemní instalace fotovoltaické elektrárny. Možnost umístění fotovoltaické elektrárny na střechách či stěnách budov zůstane zachováno (nebude měněno/rušeno). Součástí změny bude také prověření možnosti úpravy stávajících podmínek obsažených v platném územním plánu, které by vedly k možnosti výstavby parkovacích stání pro osobní automobily na pozemcích p.č. 435/10, 433/6 a 433/33 v k.ú. Břeclav (vychází z podnětu GREEN PARK s.r.o.). ve větším rozsahu (například úpravou % zastavitelnosti, stanovením podrobnějších podmínek ozelenění, zachování možnosti zasakování dešťových vod apod.) a přitom nedošlo ke změně stávajícího funkčního využití (zůstane zachována plocha označená ZU – plochy zeleně – zeleň všeobecná).

Dále bude změna č. 6 prověřovat zrušení územních rezerv, které nevychází z nadřazené dokumentace. Budou prověřeny také veřejně prospěšné stavby (je navrhováno část zrušit a prověřit i vymezení nových veřejně prospěšných staveb). Změna č. 6 územního plánu prověří možnost eliminovat projevy větrné eroze v území, dále se bude zabývat prověřením možnosti snížení výparu z půdy a zadržením vody v krajině. Změna č. 6 také s ohledem na aktuální legislativu prověří problematiku OZE v nezastavěném území. V rámci změny č. 6 bude prověřena možnost vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků. Součástí změny budou i další záležitosti vyplývající ze zákona jako je např. aktualizace zastavěného území, uvedení dokumentace do souladu s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací atd.

Požadavek na vymezení zastavitelného území

Změna prověří možnost vymezení dalšího zastavitelného území (resp. jeho rozšíření). U již stanoveného prověří, zda je adekvátně zaznačeno ve všech relevantních výkresech a případně jej do těchto výkresů doplní.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna prověří vymezení a rozsah ploch a koridorů územních rezerv. Předpokládá se zrušení územních rezerv, které nejsou do ÚP převzaty z nadřazené dokumentace.

Případný požadavek na zpracování variant řešení:

Požadavek na zpracování variant řešení se nepředpokládá

Požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou,

Bude prověřeno, zda u ploch u kterých byla stanovena podmínka dohody o parcelaci nebude tento požadavek nahrazen plánovací smlouvou.

Požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Nepředpokládá se vymezení takovýchto nových ploch a koridorů.

Požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,

Nepředpokládá se vymezení takovýchto nových ploch a koridorů.

Požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže

Nepředpokládá se vymezení takovýchto nových ploch a koridorů.

Požadavek na vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Změna prověří potřebu vymezení takovýchto staveb nebo celků. Při případném vymezování bude vycházet také z územně analytických podkladů a vymezení těchto staveb nebo celků bude důkladně odůvodněno.

Stanovení pořadí provádění změn v území

Nepředpokládá se návrh etapizace. Bude-li to účelné, nebo vzejde-li požadavek z projednávání s DO, může být stanovena etapizace.

Požadavek na vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Bude-li účelné, budou vymezeny další nové definice pojmů, případně (vzejde-li požadavek z projednávání s DO) budou stávající definice upřesněny.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny územního plánu, je aktualizovat podobu územního plánu s ohledem na potřeby investorů (potřeby interpretovány v rámci podaných podnětů) a zejména na potřeby města Břeclav.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Krajský úřad Jihomoravského kraje ve svém stanovisku (č.j. JMK 93499/2025 ze dne 26.6.2025) **uplatnil požadavek** na vyhodnocení vlivů změny č. 6 ÚP Břeclav na životní prostředí (dále jen „SEA vyhodnocení“). Toto SEA vyhodnocení musí být zpracováno osobou s autorizací podle ust. § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Rámcový obsah SEA vyhodnocení je uveden v příloze č. 4 (část II.) stavebního zákona.

Dále KrÚ JMK, OŽP jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny vydal stanovisko k možnosti vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle ustanovení § 45i odstavce 1) téhož zákona ve smyslu, že „Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Břeclav“ obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny č. 6 ÚP Břeclav **nemůže mít významný vliv** na evropsky významnou lokalitu Niva Dyje (CZ0624099), Soutok-Podluží (CZ0624119) a ptačí oblast Soutok-Tvrdonicko (CZ0621027).

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Jižní Morava, oddělení Správa CHKO Pálava (dále jen „Agentura“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 75 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „ZOPK“) po posouzení koncepce „Zpráva o uplatňování územního plánu Břeclav za období 2017- květen 2025“ vydala v souladu s § 45i odst. 1 ZOPK stanovisko (č.j. SR/0258/JM/2025-3 ze dne 19.6.2025), že uvedená koncepce **nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

e) další požadavky

Změna č. 6 ÚP Břeclav bude zpracována dle stavebního zákona, příslušných prováděcích vyhlášek a aktuálních metodických pokynů MMR.

Změna č. 6 ÚP Břeclav bude zpracována v jednotném standardu, podle ustanovení § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Struktura platného Územního plánu Břeclav a číslování grafické části dokumentace zůstanou zachovány.

Změna bude zpracována dle přílohy č. 8 stavebního zákona a bude obsahovat:

A) Textová část

Z textové části musí být zřejmé, které části platné dokumentace se ruší, doplňují, nahrazují a nově vkládají s uvedením místa, kam se vkládají. Formulace musí být naprosto jednoznačná, text bude zpracován formou požadavků, podmínek, zásad a pokynů pro rozhodování v území.

B) Grafická část

I.1 Výkres základního členění území 1:5 000

I.2 Hlavní výkres 1:5 000

I.3 Dopravní infrastruktura 1:5 000

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury 1:5 000

(I.4.a energetika, plyn, spoje)

(I.4.b vodní hospodářství)

I.5 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

Výkresy resp. jejich výřezy budou vyhotoveny dle potřeby (nedotkne-li se změna některého z těchto výkresů nebude vyhotoven).

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 6

A) Textová část odůvodnění

B) Grafická část odůvodnění

II.1 Koordinační výkres 1:5 000

II.2 Výkres širších vztahů 1:50 000

II.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF 1:5 000

Výkresy resp. jejich výřezy budou vyhotoveny dle potřeby (nedotkne-li se změna některého z těchto výkresů nebude vyhotoven).

Dále bude vyhotoven ÚP Břeclav v úplném znění po vydání změny č. 6, který bude obsahovat:

A) Textová část – úplné znění po vydání změny č. 6 ÚP Břeclav

B) Grafická část

I.1 Výkres základního členění území 1:5 000

I.2 Hlavní výkres 1:5 000

I.3 Dopravní infrastruktura 1:5 000

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury 1:5 000

(I.4.a energetika, plyn, spoje)

(I.4.b vodní hospodářství)

I.5 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

II.1 Koordinační výkres 1:5 000

Nad rámec stavebního zákona bude dokumentace zpracována tak, aby ji bylo možno používat v geoportálu města. Konkrétní požadavky budou upřesněny ve smlouvě o dílo [např. Mapová vizualizace všech vektorových dat ÚP bude zpracována ve formátu mapového dokumentu APRX pro aplikaci ArcGIS Pro. Součástí vizualizace bude nastavení symbolologie, legenda zpracovaných jevů Změny ÚP dle Standardu, případně vygenerované popisky z atributů vektorových prvků s pevným umístěním v mapě, mapová kompozice výkresů (layouts) s kompozičními prvky pro finální tisk a export v souladu s úplným zněním Změny ÚP, funkční plochy budou mít nastaveny odkazy na soubory s infotextem příslušným dané ploše. Soubory infotextů v PDF/A obsahující vybrané textové informace z textové části Změny ÚP pro připojení k vektorovým objektům Změny ÚP (např. závazné podmínky využití ploch, popisy návrhových ploch, popisy veřejně prospěšných

staveb apod.) vztahující se ke konkrétnímu objektu/skupině objektů územního plánu. Soubory infotextů budou pojmenovány podle kódu objektu, případně dle jiného identifikátoru objektu, ke kterému se přímo vztahují.].

G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

V rámci této zprávy jsou uplatňovány podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace a PÚR ČR. Část těchto podnětů byla v minulosti (r. 2024) Městem Břeclav uplatněna také v rámci vyjádření k návrhu zprávy o uplatňování ZÚR JMK v období 10/2020 – 06/2024.

Jsou uplatňovány tyto podněty:

- Město Břeclav požaduje, aby byl prověřen záměr POP04 - Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka (dále jen POP04) v souvislosti s realizovanými protipovodňovými opatřeními ve městě Břeclav a v souvislosti s novými zákonnými předpisy a byla prověřena potřebnost vymezení veřejně prospěšné stavby/opatření.
Odůvodnění: Město Břeclav se dlouhodobě potýká s nevhodně vymezeným záměrem v ZÚR JMK a to s POP04 - Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka, který brání rozvoji města. Opakovaně o tom jedná i s oprávněným investorem, kterým je Povodí Moravy a KÚ JMK. Tento záměr dlouhodobě brání rozvoji města, rozděluje zastavěné území města a realizace záměru je nereálná, dlouhodobě omezuje rozvoj města. Vymezená plocha v ZÚR JMK na základě požadavků Povodí Moravy s. p. a oborových dokumentů (vodohospodářských dokumentů) je neaktuální.
- Město Břeclav požaduje prověřit a zapracovat cyklokoncept 2030.
Odůvodnění: KÚ JMK ve spolupráci s ORP Břeclav připomínkoval cyklokoncept 2030. Jedná se koncepční dokument, který by měl být součástí aktualizace ZÚR JMK.
- Město Břeclav požaduje prověřit možné umístění Oblastí pro urychlené využívání obnovitelných zdrojů energie tzv. akceleračních zón v katastru města.
Odůvodnění: Požadavek se uplatňuje v souvislosti s novou legislativou a přípravou ČR, EU na obnovitelné zdroje.
- Město Břeclav požaduje prověřit umístění Terminálu VRT Jižní Morava, zejména ve vztahu k obslužnosti okolních letišť (Vídeň, Bratislava, Brno) a v návaznosti na budoucí křížení dálniční infrastruktury D2 a D55.
Odůvodnění: Požadavek umístění Terminálu VRT Jižní Morava je uplatňován zejména ve vztahu k obslužnosti okolních letišť (Vídeň, Bratislava, Brno) a v návaznosti na budoucí křížení dálniční infrastruktury D2 a D55. Pro město Břeclav, jakožto i jeho okolí je napojení na evropskou vysokorychlostní železniční síť jedním z klíčových aspektů dopravní dostupnosti i v kontextu toho, že Břeclav leží na okraji České republiky, je na křižovatce dálnic D2 a D55 a v blízkosti okolních mezinárodních letišť Vídeň, Bratislava, Brno.
Dodáváme, že už od příjezdu prvního vlaku na břeclovské nádraží v roce 1839 jsme jedním z nejvýznamnějších železničních uzlů v republice a historie našeho města je s železnicí bytostně spjata. Toto spojení chceme zachovat i ve třetím tisíciletí. Břeclav je vstupní bránou Lednicko - Valtického areálu, který navštěvují ročně statisíce zahraničních návštěvníků, kteří velmi často využívají vlakové spojení jako způsob přepravy. Budoucnost železnice v našem regionu je pro nás, jak vyplývá z výše uvedeného, velmi důležitá. Při možnosti dostupného parkování by terminál umožnil pohodlný přesun cestujících z osobních automobilů, aby měl pozitivní vliv na i na dopravní obslužnost širšího okolí, zejména se jedná o obyvatele Hodonínska, Mikulovska a příhraničních obcí Slovenska.
- Město Břeclav požaduje zrušit podzemní zásobníky plynu TEP02.
Odůvodnění: Společnost LAMA GAS & OIL s.r.o. požádala v roce 2009 (jako Česká naftařská společnost s.r.o.) o změnu ÚPN SÚ Břeclav, kdy navrhovala výstavbu související s těžbou, uskladněním a distribucí zemního plynu (VVTL plynovody, plynárenská zařízení a podzemní zásobníky plynu). Jejich žádost byla zařazena do projednávání změny Č.10A územního plánu SÚ Břeclav, která nabyla účinnosti dne 09.07.2011. Následně bylo toto

promítnuto do ÚAP JMK a jako záměr TEP02 do ZÚR JMK a také do PUR ČR jako záměr P14. Společnost LAMA GAS & OIL s.r.o. dospěla k závěru, že výše uvedený záměr nebude realizovat a již v roce 2022 požádala Ministerstvo pro místní rozvoj ČR o zrušení tohoto záměru ve všech stupních územně plánovací dokumentace. Řešení tohoto požadavku zopakovala společnost i v dopise zaslaném u příležitosti 6. Úplné aktualizace územně analytických podkladů ze dne 25.6.2024 č.j. MUBR 88292/2024.

Poslední a předposlední odrážka je podnětem na změnu nejen pro ZÚR JMK, ale i pro ÚRP a PUR ČR.

Poznámka: v rámci změny č. 8 PUR ČR bylo navrženo pod bodem 180 zrušení článku 160c, který se týkal zásobníku plynu v lokalitě Břeclav s označením P14. Vláda ČR schválila usnesením vlády č. 633/2025 ze dne 27. srpna 2025 návrh Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky. Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky je od 1. 10. 2025 závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace.

3. ZÁVĚR

Z vyhodnocení uplatňování ÚP Břeclav vzešel požadavek na pořízení změny ÚP Břeclav. **Zpráva nahrazuje zadání změny ÚP. Tato změna ÚP bude pořizována dle § 107 stavebního zákona.** Zpráva je doplněna na základě výsledků projednání, v souladu s ustanovením § 27, odst. 1, písm. e) stavebního zákona byla předložena Zastupitelstvu města Břeclav ke schválení.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Břeclav
Schváleno dne: 10. 12. 2025

Pořizovatel a zpracovatel: Městský úřad Břeclav
odbor stavební a životního prostředí,
oddělení úřadu územního plánování
Oprávněná úřední osoba: Jaroslav Polach

Spolupráce za Město Břeclav: Bc. Svatopluk Pěček, starosta města (určený zastupitel)

V Břeclavi 11. 12. 2025



Bc. Svatopluk Pěček
starosta města

