

# **NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ**

Podle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění  
pozdějších předpisů.

za uplynulé období 2020 – 2026

**NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ**



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

**Zpracoval:** Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování Břeclav, Ing. arch. Dagmar Bowyer

**Spolupráce za obec Zaječí:** Ing. Jan Grmela, PhD., starosta obce

**Datum:** 27.03.2026



**OBSAH:**

1) ÚVOD

2) NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu 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:

**ÚRP** – Územní rozvojový plán

**PŮR ČR** – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9

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

**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

## 1. ÚVOD

Územní plán Zaječí (dále jen ÚP Zaječí) byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, byl vydán Zastupitelstvem obce Zaječí dne 9. 7. 2020 jako opatření obecné povahy s nabytím účinností od 31. 7. 2020 a změněn Změnou č. 1, vydanou Zastupitelstvem obce Zaječí dne 20.09.2022 jako opatření obecné povahy s nabytím účinností dne 18. 10. 2022.

Změnou č. 1 Územního plánu Zaječí byla řešena zejména legalizace objektů vinařství a ubytování v lokalitě U kapličky a rekreace u vody v lokalitě zvané Štěrkáč.

Obec Zaječí náleží do správního území obce s rozšířenou působností Břeclav. Správní území obce je tvořeno jedním katastrálním územím (k. ú. Zaječí) a zabírá rozlohu 1586,15 ha. K 1. 1. 2025 zde žilo 1567 obyvatel (zdroj ČSÚ).

Sousedními obcemi v ORP Břeclav jsou Přítluky, Nové Mlýny, Bulhary a Rakvice. Obec Zaječí také sousedí s obcemi Velké Pavlovice, Šakvice a Starovičky, které náleží do správního území obce s rozšířenou působností Hustopeče.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Zaječí vychází z § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V § 106 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

V souladu s tímto ustanovením přistoupil Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování (dále jen pořizovatel) ke zpracování návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Zaječí a jejímu projednání dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

## 2. NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZAJEČÍ

Návrh vyhodnocuje ÚP Zaječí za uplynulé období 2020 – 2026.

### a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Územní plán Zaječí (dále jen ÚP Zaječí) byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, byl vydán Zastupitelstvem obce Zaječí dne 9. 7. 2020 jako opatření obecné povahy s nabytím účinností od 31. 7. 2020 a změněn Změnou č. 1 Územního plánu Zaječí, vydanou Zastupitelstvem obce Zaječí dne 20.09.2022 jako opatření obecné povahy s nabytím účinností dne 18. 10. 2022.

ÚP Zaječí je zveřejněn na stránkách města Břeclav <https://breclav.eu/zajeci> a také na stránkách obce Zaječí <https://www.zajeci.cz/obec-1/informace-o-obci/uzemni-plan/>

V rámci územního plánu bylo vymezeno zastavěné území obce ke dni 15.04.2019, následně v rámci změny č. 1 ke dni 01.06.2022. Zastavěné území bude v souladu se stavebním zákonem aktualizováno při každé změně územního plánu.

ÚP Zaječí stanovil komplexně pro celé území katastru nové plochy potřebné k rozvoji obce. Vytvořil dostatečné územně technické předpoklady pro realizaci rozvojových záměrů obce. Vymezil zastavitelné plochy, zejména pro bydlení, výrobu a skladování a aktualizoval zastavěné území.

Pro budoucí rozvoj řešeného území jsou rozvojové plochy bydlení navrženy v přímé návaznosti na zastavěné území. Územní plán podporuje koncepci oddělení bydlení od obtěžujících funkcí a umisťuje rozhodující rozvojové lokality pro bydlení na severním, severovýchodním a západním okraji obce, v dostatečné vzdálenosti od ploch výroby a skladování. V jiných částech obce už jsou vymezeny jen menší zastavitelné plochy pro bydlení. Občanská vybavenost je navržena na severním okraji obce mezi plochami bydlení a výroby a severně od kostela. Další možné umístění objektů občanského vybavení je řešeno v regulativech. Plochy rekreace jsou řešeny v návaznosti na jezera vzniklá po těžbě štěrkopísku a menší plocha individuální rekreace severně od vodárny.

Výrobní zóna mezi obcí a železnicí severovýchodně od obce umožňuje rozšíření výrobních aktivit – jsou zde navrženy plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní. Vedle toho územní plán západně a jihozápadně od obce navrhuje plochy smíšené výrobní – vinařství. Plochy pro rozvoj vinných sklepů (tj. plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace) jsou uvažovány v západní části obce s vazbou na stávající areály vinných sklepů. Další možné umístění vinných sklepů je řešeno v regulativech.

Změna č. 1 ÚP Zaječí řešila především legalizaci objektů vinařství a ubytování v lokalitě U kapličky a legalizaci rekreace u vody v lokalitě Štěrkač jižně od obce.

**Využití lokalit zastavitelných ploch vymezených v ÚP Zaječí (odhad):**

označení zastavitelné plochy	stavební využití plochy	poznámka
<b>PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH</b>		
Br – Z10	0%	
Br – Z11	0%	
Br – Z12	0%	
Br – Z15	50%	Na dalších 50% probíhá stavební řízení
Br – Z16	60%	Proběhl prodej 2 ze 3 pozemků a zpracování PD
Br – Z21	0%	
Br – Z23	0%	
Br – Z24	0%	
Br – Z32	0%	Zpracovaná PD na 5 rodinných domů
Br – Z36	0%	
Br – Z39	60%	Probíhá stavební řízení pro 1RD (již hrubá stavba)
Br – Z41	0%	
Br – Z43	0%	
Br – Z44	50%	Stavební povolení
Br – Z53	25%	Probíhá stavební řízení
Br – Z58	0%	
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>		
OV – Z08	100%	Probíhá stavební řízení
OV – Z1.01	100%	Probíhá stavební řízení – dodatečné povolení stavby
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA</b>		
OE – Z17	0%	
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY</b>		
OZ – Z55	0%	
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ</b>		
SV – Z07	50%	Hala
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINNÉ SKLEPY A REKREACE</b>		
SVs – Z26	0%	
SVs – Z28	50%	Probíhá stavební řízení – dodatečné povolení stavby
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – VINAŘSTVÍ</b>		
SVv – Z33	100%	
SVv – Z46	0%	
SVv – Z47	100%	Probíhá stavební řízení – dodatečné povolení stavby
SVv – Z59	0%	

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – HIPOTERAPIE</b>		
SVh – Z56	0%	
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>		
VS – Z02	0%	
VS – Z03	0%	
VS – Z05	0%	
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ</b>		
VZ – Z06	0%	
<b>PLOCHY REKREACE – REKREACE U VODY</b>		
RV – Z51	Probíhá stavební řízení – dodat.	
RV – Z52	Probíhá stavební řízení – dodat.	
<b>PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ</b>		
RI – Z60	0%	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – MÍSTNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 0%</b>		
UP – Z13	0%	
UP – Z19	100%	50% probíhá st. řízení
UP – Z20	100%	Probíhá stavební řízení
UP – Z25	0%	
UP – Z34	100%	
UP – Z37	0%	
UP – Z40	0%	
UP – Z42	0%	
UP – Z45	100%	
UP – Z54	0%	
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÉ (PARKOVÉ) ZELENĚ</b>		
UZ – Z14	0%	
UZ – Z18	0%	
UZ – Z22	0%	
UZ – Z38	100%	
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA</b>		
DS – Z01	0%	
DS – Z04	50%	Stávající terminál k rekonstrukci
<b>PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – ÚČELOVÉ KOMUNIKACE</b>		
DU – Z29	0%	Pouze TI

DU – Z1.02	100%	Nezpevněná komunikace
DU – Z1.03	100%	
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ</b>		
NVp – N01	100%	
<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>		
NV – N06	100%	Rekultivace
K – PPO1	0%	
K – PPO2	0%	
K – PPO3	0	
K – PPO4	0%	
NK – N05	0%	
NK – N1.04	0%	
NK – N1.05	0%	

Platný územní plán vymezuje také **plochy územních rezerv**. Jedná se o plochy označené: R – BR1, R – BR2, R – BR3, R – BR4, R – SO1, územní rezerva pro vysokorychlostní železnici RDZ05.

Z přehledu využití zastavitelných ploch vyplývá, že větší plocha pro bydlení v rodinných BR s identifikačním číslem Z15 a plocha BR s identifikačním číslem Z39 jsou již téměř využity. Zastavitelná plocha BR označená jako Z15 je z jižní části již využita, v severní části probíhá příprava ke stavebním řízením (viz závazná stanoviska ÚÚP). Plocha BR označená jako Z39 je téměř využita k individuální výstavbě RD. Pro hromadnou výstavbu rodinných domů jsou stále k dispozici plochy BR s označením Z10, Z11 a Z12, kde v současné době není řešena dopravní a technická infrastruktura. Prioritou obce je, mimo jiné, rozvoj bydlení a cestovního ruchu. Z tohoto důvodu je navrženo prověřit využití plochy rezervy R – BR2 pro bydlení, rozšíření plochy BR označené jako Z43. Dále je, s ohledem na výše uvedené priority obce, navrženo prověřit využití ploch rezervy R – SO1 pro funkci smíšenou obytnou, protože platný ÚP Zaječí nemá vymezené rozvojové plochy SO. Rovněž je nutno, vzhledem k vymezenému dopravnímu koridoru, zohlednit budoucí ztrátu stabilizovaných ploch SO situovaných severně od obce u železniční trati. V rámci Aktualizací č. 3a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje, která nabyla účinnosti dne 15. 6. 2024, je vymezen koridor vysokorychlostní trati DZ11, který do této lokality zasahuje. Dále je z výše uvedeného přehledu využití území zřejmé, že platný ÚP disponuje značným množstvím nevyužitých ploch VS.

Technická infrastruktura

## Odkanalizování a čištění odpadních vod

Odkanalizování obce kombinovanou jednotnou a oddílnou kanalizací na ČOV Zaječí je stabilizované. Územní plán řeší rozvoj kanalizační sítě v navržených zastavitelných plochách. V plochách, které leží v dosahu stávající splaškové kanalizace, nebo v dosahu kanalizace navržené v územním plánu, se stanovuje podmínka povinného připojení staveb na tuto kanalizaci. V odloučených zastavěných částech obce (plochách za železnicí, plochách jihozápadně a jižně od obce) bude nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně.

S ohledem na plánovaný rozvoj obce je třeba navýšit kapacitu čistírny odpadních vod. Platný ÚP Zaječí **nevymezuje** rozvojové plochy pro tento typ technické infrastruktury.

Veřejně prospěšné stavby, opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Označení zastavitelné plochy	Stavební využití plochy	poznámka
<b>Plocha pro protipovodňová opatření</b>		
V07	100%	
<b>Plochy pro založení územního systému ekologické stability (biocenter)</b>		
V01	100%	
V02	100%	
V03	0%	
V04	0%	
V05	0%	
V06	0%	
V08	0%	
V09	25%	
<b>Veřejná technická infrastruktura</b>		
T01	0%	
T02	0%	
T03	0%	
T04	0%	
T05	0%	
T06	0%	
T07	100%	
T08	100%	
T09	100%	
T10	100%	

T11	100%	
T12	100%	
T13	0%	
T14	0%	
T15	100%	
T16	0%	
T17	0%	
T18	0%	
T19	0%	
T20	0%	
T21	100%	Vodovod a kanalizace, plyn ne
T22	0%	PD
T23	50%	K rekonstrukci
<b>Veřejná dopravní infrastruktura</b>		
D01	0%	
D02	50%	
<b>Veřejná dopravní a technická infrastruktura</b>		
DT01	0%	
DT02	100%	
DT03	100%	
DT04	0%	
DT05	0%	
DT06	100%	
DT07	100%	
DT08	0%	
DT09	0%	
DT10	0%	

**b) problémy k řešení v územním plánu 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.

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. V době zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu je platná 6. aktualizace ÚAP z roku 2024. Obec Zaječí je na základě vyhodnocení vyváženosti územních podmínek zařazena z hlediska vyváženosti tří

pilířů do celkové kategorie 2c – hospodářský a sociální pilíř jsou hodnoceny kladně, životní prostředí záporně. Problémy vyplývající z územně analytických podkladů na území obce Zaječí jsou ÚP Zaječí řešeny, případně v něm zohledněny.

#### ÚAP ORP Břeclav 6. úplná aktualizace (2024)

TYP PROBLEMU	VYJÁDRĚNÍ V GR. ČÁSTI	NÁZEV A POPIS PROBLÉMU	VÝZNAM	ŘEŠENÍ	ZDROJ
Riziko ŽP	Za1	erozně ohrožené plochy zemědělské půdy		ÚP	ÚAP 2016 (VUMOP)
dopravní	Za2	chybějící pěší propojení zastávky zaječí, rozcestí a obce	R	ÚP, ZÚR	ÚAP 2016 (VUMOP)
riziko ŽP	graficky	vysoké až velmi vysoké riziko větrné eroze orné půdy	R	ÚP, ZÚR	ÚAP 2016 (VUMOP)
Riziko ŽP	graficky	dlouhodobý deficit vláhy v krajině, problematika sucha	R	ÚP, ZÚR	ÚAP 2016 (VUMOP)

#### Určení problémů k řešení v ÚPD:

prověřit a vytvořit územní podmínky pro eliminaci eroze zemědělské půdy, identifikovat pozemky s rizikovým sklonem a navrhnout protierozní opatření, řešit ochranu lokálních údolnic před soustředěným odtokem

- řešit opatření na eliminaci extravilánových vod v ÚPD prověřením možnosti umístění záchytných příkopů po obvodu zastavěných částí sídel, poldrů
- prověřit možnosti eliminace projevů větrné eroze v území
- prověřit územní možnosti snížení výparu z půdy (např. změnou druhu pozemku) a prověřit územní podmínky zadržení vody v krajině
- v ÚPD upřednostňovat smíšené využití ploch umožňující integraci občanského vybavení
- prověřit podmínky bydlení ve vztahu k nadměrnému zatíženému území rekreací
- prověřit střet zájmů s ohrožením vodních zdrojů
- prověřit umístění OZE v nezastavěném území
- prověřit cyklostezky v návaznosti na okolní obce

Záměry vyplývající z územně analytických podkladů:

- Z-02-8 – ostatní stavby, objekty a zařízení na ochranu před povodněmi
- Z-06-43 – vedení plynovodu – GasNet, s.r.o.
- Z-04-6 – biokoridory (územní systém ekologické stability) – Krajský úřad Jihomoravského kraje OŽP
- Z-06-18 – přečerpávací stanice – Krajský úřad JmK
- Z-06-19 – přečerpávací stanice – Krajský úřad JmK
- Z-06-37 – kanalizační stoky – Krajský úřad JmK

- Z-06-46 – vedení plynovodu – RWE Gas Storage CZ, s. r. o.

Další záměry:

- mimoúrovňová křižovatka D2 ZÚR JMK
- terminál IDS ZÚR JMK

Změna č. 2 ÚP Zaječí zohlední aktuální limity vyplývající z 6. aktualizace ÚAP Břeclav.

Do dat z územně analytických podkladů lze nahlížet také prostřednictvím portálu na adrese:

<https://gis.breclav.eu/aplikace/zakladni/>

Územně analytické podklady Jihomoravského kraje - pátá úplná aktualizace, 2021 (Pořízení páté úplné aktualizace územně analytických podkladů Jihomoravského kraje dokončil Krajský úřad Jihomoravského kraje v květnu roku 2022. Dne 22. září 2022 byly Územně analytické podklady Jihomoravského kraje 2021 projednány v Zastupitelstvu Jihomoravského kraje.)

Území obce Zaječí se týkají následující záměry:

- D503A – VRT Šakvice – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien), varianta A. (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 vymezují koridor DZ11 – VRT Brno – Rakvice)
- D503B – VRT Šakvice – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien), varianta B (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 vymezují koridor DZ11 – VRT Brno – Rakvice)
- D807 – Zaječí, terminál IDS. (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění vymezují DI06 – Zaječí, terminál IDS).
- T504 – Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka. (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění vymezují POP04 – Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka).
- T517 – Poldr Přítluky. (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění vymezují POT06 – Poldr Přítluky).
- K158T – NRBC 106 – K 157T. (Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění vymezují K 158T – nadregionální biokoridor).
- T030A (V493/494 - přestavba vedení V243/244 Sokolnice – Bisamberg (AUT) - var. 1 ČEPS, a. s. Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 zpřesňují koridor technické infrastruktury E13 pro dvojitě vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko z politiky územního rozvoje vymezením územní rezervy RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV v ORP Břeclav na katastrálním území obcí Bulhary, Hlohovec, Lednice, Přítluky, Valtice, Zaječí.

Záměry D503A, D503B, D807, T504, T517 a K158T byly již do platného ÚP Zaječí zapracovány.

Do Změny č. 2 ÚP Zaječí bude, místo dosavadní územní rezervy, zapracován koridor vymezený ZÚR JMK označený jako DZ11 – VRT Brno – Rakvice, a dále koridor technické infrastruktury E13 pro dvojitě vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko.

ÚAP JMK dále zmiňují problematiku sucha a větrné eroze půdy. Změna č. 2 prověří možnosti eliminovat tyto problémy.

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

#### 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.

Dne 16. dubna 2025 bylo usnesením vlády České republiky č. 271/25 schváleno zadání Změny č. 1a a 1b Územního rozvojového plánu. Návrh zadání Změny č. 2 Územního rozvojového plánu byl schválen usnesením vlády České republiky ze dne 22. října 2025 č. 811.

#### § 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 Zaječí a připravovanou změnu č. 2 ÚP Zaječí neplynou z ÚRP žádné požadavky.

#### Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Do Územního plánu Zaječí a jeho vydané změny byly zapracovány požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5.

Politika územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR), mimo jiné, stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z ustanovení PÚR ČR (ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5) vyplynuly pro správní území obce Zaječí tyto priority:

- **VR1** Koridor vysokorychlostní dopravy. Vymezení: (Dresden–) hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha, Plzeň–Praha, Brno–Vranovice–Břeclav–hranice ČR, Praha–Brno, Brno–(Přerov)–Ostrava–hranice ČR/Polsko.
- **OS10** Rozvojová osa (Katowice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava–Lipník nad Bečvou–Olomouc–Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava) Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnice D1, D2, D35, D46 a D48 a I.TŽK v úseku Brno–Břeclav a II. a III. TŽK v úseku Bohumín–Hranice na Moravě–Olomouc. 27 Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicemi D1 v úseku (Gliwice–) hranice Polsko/ČR–Ostrava– Brno, D2 v úseku Brno–Břeclav–hranice ČR/Slovensko (–Bratislava), D35 v úseku Lipník nad Bečvou–Olomouc, D46 v úseku Olomouc–Vyškov a připravovanou dálnicí D48 v úseku Frýdek–Místek–Běloutín, železničními tratěmi v úseku Bohumín–Ostrava– Hranice na Moravě–Přerov–(Olomouc)– Brno–Břeclav a spolupůsobením center Kopřivnice, Nový Jičín, Hranice, Prostějov, Vyškov a Břeclav.
- **E13** – Koridor pro dvojitě vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR/Rakousko a související plochy pro rozšíření elektrické stanice Sokolnice – posílení propojení ve směru na Rakousko. Provéřit územní podmínky pro umístění rozvojového záměru a podle výsledků prověření zajistit ochranu území pro tento rozvojový 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.

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

V době platnosti Územního plánu Zaječí a jeho vydané změny byly vydány následující aktualizace PÚR ČR:

Aktualizace č. 6 schválená usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19. 7. 2023, Aktualizace č. 7 schválená usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 7. 2. 2024, Změna č. 9 schválená usnesením vlády ČR č. 64 dne 29.01.2025 a Změna č. 8 schválená usnesením vlády ČR č. 633/2025 ze dne 27. srpna 2025.

Z výše uvedených aktualizací jsou pro ORP Břeclav (jehož součástí je i obec Zaječí) relevantní následující priority, které vyplynuly ze Změny č. 9 PUR ČR:

- **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 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 je, mimo jiné, uvedeno: Území obcí z ORP Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části).
- **ŽD 3** – RS2 úsek Brno Šakvice – Břeclav – hranice ČR/Rakousko, Slovensko (-Wien/Bratislava).

Jsou stanoveny podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování v rámci územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy.

V případě, že v průběhu projednávání připravované změny č. 2 ÚP Zaječí bude schválena změna PÚR ČR, bude změna ÚP na toto reagovat.

#### Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou Jihomoravským krajem – Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje

Do Územního plánu Zaječí a jeho vydané změny byly zapracovány požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen ZÚR JMK), které byly vydány dne 05.10.2016 a nabyly účinnosti dne 03.11.2016 a následně byly aktualizovány Aktualizací č. 1 a 2, které nabyly účinnosti dne 31.10.2020.

Výše uvedené znění Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje vymezilo ve správním území obce Zaječí tyto záměry:

DS11 – D2 MÚK Velké Pavlovice

DI06 – Zaječí, terminál IDS

POP04 – Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

POT06 – Poldr Přítluky

RDZ05 – VRT Brno – Břeclav – hranice ČR / Rakousko (– Wien)

RBC 7 – Křivé jezero – Pastvíska

K 158T – nadregionální biokoridor

K 161N – nadregionální biokoridor

V době platnosti ÚP Zaječí a jeho vydané změny byly vydány následující aktualizace ZÚR JMK:

Aktualizace č. 3a, která nabyla účinnosti dne 15. 6. 2024 a Aktualizace č. 3b, která nabyla účinnosti dne 26.10.2024. Naposled byla vydána Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 18. 4. 2025.

Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje v platném znění vymezují ve správním území obce Zaječí tyto záměry:

**DS11** – D2 MÚK Velké Pavlovice

**DI06** – Zaječí, terminál IDS

**POP04** – Opatření společná na vodních tocích Dyje a Kyjovka

**POT06** – Poldr Přítluky

**DZ11** – VRT Brno – Rakvice

**RBC 7** – Křivé jezero – Pastvisko

**K 158T** – nadregionální biokoridor

**K 161N** – nadregionální biokoridor

**RTEE01** – Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV

ZÚR JMK zpřesňují koridor technické infrastruktury E13 pro dvojitě vedení 400 kV Sokolnice – hranice ČR / Rakousko z politiky územního rozvoje vymezením územní rezervy RTEE01 Sokolnice – hranice ČR / Rakousko, vedení 400 kV takto:

- Šířka koridoru: 300 m

Úkoly pro územní plánování:

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

ZÚR JMK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy ŽD3 RS2 úsek Brno – Šakvice – Břeclav – hranice ČR/Rakousko, Slovensko (– Wien/Bratislava) z politiky územního rozvoje vymezením koridoru vysokorychlostní trati DZ11 VRT Brno – Rakvice včetně souvisejících staveb (veřejně prospěšná stavba) takto:

- Vedení koridoru: Brno, Horní Heršpice – Rajhrad – Hrušovany u Brna – Vranovice – Šakvice – Rakvice. Šířka koridoru: 200 m, u Žabčic na křížení se silnicí II/416 rozšířen na 500 m, v navázání na trať č. 240 šířka 120 m; u křížení s tratí č. 252 rozšířen na 460 m, u zástavby Rakvic zúžen na 160 m.

Výše uvedené záměry budou do Změny č. 2 ÚP Zaječí zapracovány a v případě, že v průběhu projednávání připravované změny bude schválena další aktualizace, bude změna ÚP na toto reagovat.

**d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Dotčený orgán (OŽP KÚ JMK) uplatnil požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu obce Zaječí, okr. Břeclav na životní prostředí ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb.

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77 a odst. 4) písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vyhodnotil na základě žádosti Městského úřadu Břeclav v postavení pořizovatele ÚP Zaječí, podané dne 12. 12. 2016, možnosti vlivu výše uvedeného záměru na lokality soustavy Natura 2000 a vydal stanovisko podle § 45i odstavce 1 téhož zákona v tom smyslu, že u hodnoceného záměru nelze vyloučit významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (dále jen EVL) Niva Dyje (CZ0624099), která zasahuje na k.ú. Zaječí, dotčené předmětným návrhem zadání.

Souběžně se zpracováním návrhu ÚP Zaječí proto bylo podle § 47 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, vypracováno Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj. Jeho součástí – Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí – byla vypracována společností Ekogroup Czech, s.r.o., oprávněnou osobou RNDr. Markem Banašem, Ph.D. a kolektivem spoluautorů. Stejní autoři zpracovali i Posouzení vlivu koncepce na soustavu Natura 2000.

Závěry SEA posouzení a navrhovaná opatření jsou zapracovány do územního plánu.

Na zpracování Změny č. 1 ÚP byl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

Návrh zadání změny č. 1 ÚP Zaječí obsahuje mimo jiné požadavky na rozšíření možnosti ubytování, parkování, výstavbu multifunkčního hřiště a požadavek na úpravu vymezení a specifických koncepčních podmínek pro využití ploch RV Z51 a Z52 – plochy rekreace. Dotčený orgán posuzování vlivů sděluje, že souhlasné stanovisko SEA k „Návrhu územního plánu Zaječí“ vydané dne 08.11.2018 pod č. j. JMK 144470/2018 bylo podmíněno přizpůsobením zástavby ochrany místního krajinného rázu. Navržené dílčí změny č. 1.1 a 1.2 by mohly mít významný negativní vliv na krajinný ráz, neboť se nachází na pohledově exponovaném místě. Navržená změna územního plánu může mít negativní vliv na jednotlivé složky životního prostředí, zvláště na přírodu a krajinu, na zemědělský půdní fond a na krajinný ráz.

Je doporučeno doplnit do regulativu ploch RV požadavek, aby se k umístování staveb a změn v území vždy vyjadřoval hydrogeolog kompetentní k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje. Toto doporučení je do regulativů návrhových ploch RV zapracováno.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území včetně hodnocení SEA pro Změnu č. 1 ÚP Zaječí vypracoval Ing. Michal Kovář, Ph.D. za vedení zodpovědného projektanta Ing. Alexandra Mertla, držitele autorizace podle zákona č. 100/2001 Sb., §19 a § 24 (osvědčení MŽP ČR o odborné způsobilosti k hodnocení vlivu staveb a činností na životní prostředí č. j. 961/196/OPV/93, prodloužené rozhodnutím MŽP ČR č. j. 51008/ENV/16 platné do 31.12.2021.

Na základě „Návrhu změny č. 1 územního plánu Zaječí“, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj a posouzení vyjádření dotčených orgánů a po společném jednání Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí jako příslušný orgán podle ustanovení § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů vydal ve smyslu ustanovení § 10g a § 10i zákona souhlasné stanovisko.

Doporučená opatření pro jednotlivé plochy:

(Poznámka: Návrhy požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí pro jednotlivé plochy - doporučená opatření se týkají fáze stanovování podmínek pro realizaci konkrétních záměrů v návrhových plochách, vzhledem k jejich charakteru je není možné zpracovat přímo do územního plánu, měly by však být uplatněny při povolování stavebních a jiných záměrů, a to zejména v územním řízení.)  
Z1.01 – soubor na sebe navazujících staveb posoudit z hlediska vlivu na krajinný ráz, realizovat výsadbu zeleně pro ochranu znaků krajinného rázu

Z51 a Z52 – provést hydrogeologický posudek k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje.

Z vydaného stanoviska Krajského úřadu Jihomoravského kraje nevyplývaly žádné požadavky na řešení Změny č. 1 ÚP.

Komentář k doporučeným opatřením pro jednotlivé plochy:

Z1.01: Pro stavby v předmětné ploše bylo zpracováno Hodnocení vlivů na krajinný ráz „Rozšíření a struktura zástavby areálu Vinařství U kapličky v Zaječí“, Ing. Pavel Kolářek, Ph.D., červen 2021, které hodnotí možný vliv nových staveb a areálu jako celku a současně stanovuje podmínky, za kterých je možno nové stavby realizovat tak, aby byla ochrana krajinného rázu zajištěna. Toto hodnocení bylo použito v rámci dokumentace pro umístění stavby a nelze se od něj odchýlit.

Z51 a Z52: V kapitole I.C.8. PLOCHY REKREACE se v tabulce Stanovení podmínek pro realizaci navrhovaných funkcí v zastavitelných plochách se u položky Z51, Z52 vkládá nový odstavec ve znění „K umístování staveb a změn v území je nutné doložit vyjádření hydrogeologa kompetentního k posouzení vlivu záměru na vodní zdroje“.

Tímto byly naplněny i doporučující opatření pro využití sledovaných ploch změn územního plánu.

Ve vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, další opatření není nutno stanovovat.

#### **e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nové územně plánovací dokumentace,**

Vzhledem k podnětům vlastníků pozemků, k podnětům Obce Zaječí, a také vzhledem ke změnám v nadřazené územně plánovací dokumentaci a také legislativním změnám, 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 Zaječí, bude tento obsahovat i zadání změny č. 2 ÚP Zaječí.

#### **f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,**

**Podnět paní Boženy Pálkové** – žádá o změnu využití pozemků p. č. 5013/122, 5013/119, 17895/2 a 5013/125 vše v k. ú. Zaječí, jež jsou v jejím vlastnictví. Předmětné pozemky

se nachází v nezastavěném území v ploše ZX – plochy zemědělské smíšené (viz obr. č. 1). Paní Pálková navrhuje vymezení části plochy pozemků pro výstavbu rodinného domu.

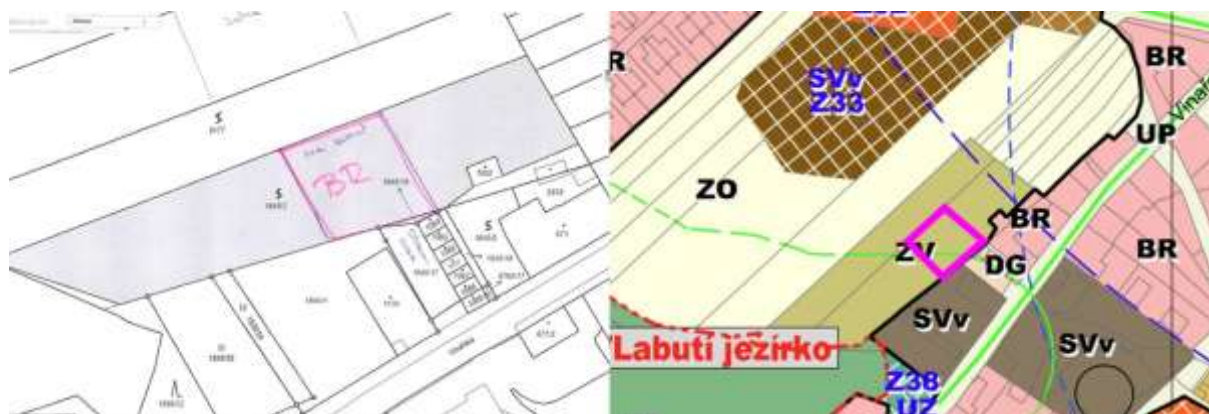
*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržených v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*



Obr. č. 1

**Podnět pana Romana Brandeiského** – žádá o změnu využití části pozemku p. č. 1846/2 v k. ú. Zaječí, jež je v jeho vlastnictví. Předmětný pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše ZV – plochy zemědělské – vinice. Pan Brandeiský navrhuje, aby část pozemku byla vymezena jako plocha BR pro stavbu rodinného domu (viz obr. č. 2).

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržených v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*



Obr. č. 2

**Podnět Ing. Ivan Kleibera a Mgr. Iva Kleiberové** – žádají o změnu využití pozemku p. č. 3528/136 v k. ú. Zaječí, jež je v jejich vlastnictví. Předmětný pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše ZV – plochy zemědělské – vinice (viz obr. č. 3). Manželé Kleiberovi provozují malé rodinné vinařství, a chtějí zvýšit produkci a současně rozšířit záměr o několik ubytovacích jednotek, které by současně fungovaly jako plně funkční agroturistický cíl.

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržených v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*

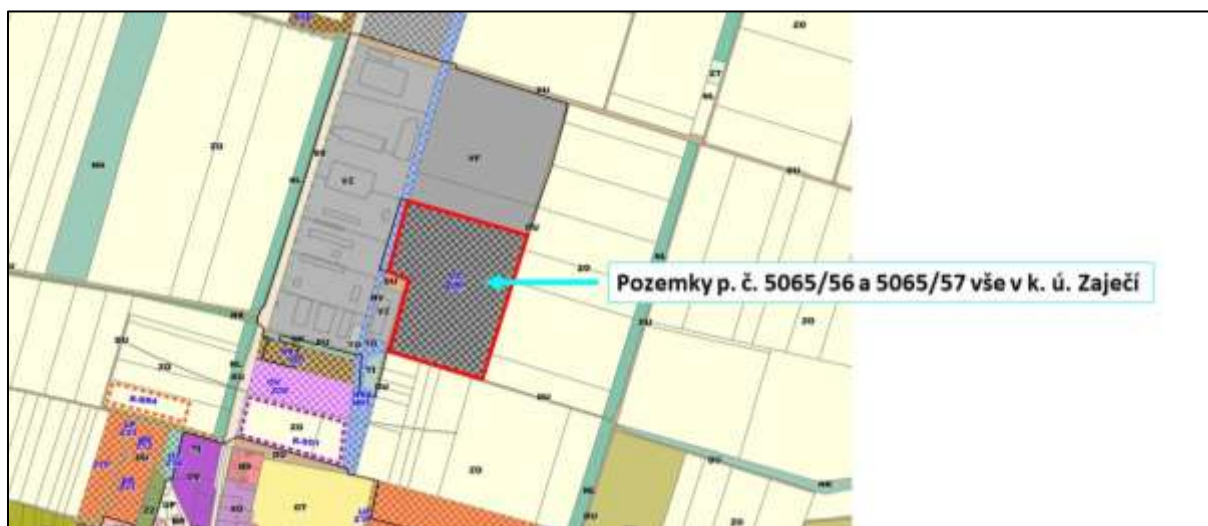




v zastavitelné ploše VZ (plochy výroby a skladování – výroba zemědělská) s identifikačním číslem Z06 (viz obr. č. 6) na zastavitelnou plochu VS - plochy výroby a skladování.

*Jedná se o poměrně rozsáhlou, ale jedinou zastavitelnou plochu pro zemědělskou výrobu. Plochy VS (výroba a skladování) jsou v platném ÚP Zaječí zastoupeny nadlimitně a je spíše žádoucí jejich redukce. Plochy VZ mají dostatečně flexibilní funkční využití.*

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržených v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*

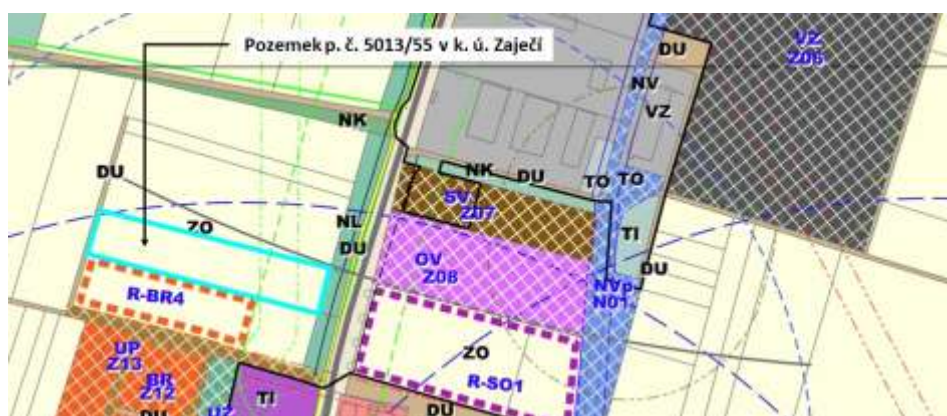


Obr. č. 6

**Podnět společnosti AGRO 2000 s. r. o., zastoupené Ing. Radkem Kružíkem** – žádá o změnu u pozemku p. č. 5013/55 v k. ú. Zaječí, který se dle platného ÚP Zaječí nachází v nezastavěném území v ploše ZO (plochy zemědělské – orná půda). Je navrženo zařazení pozemku do zastavitelného území pro bydlení v rodinných domech.

*Jedná se o pozemek, který navazuje na územní rezervu označenou jako R – BR4 (která se nachází v zemědělském půdním fondu – třída ochrany 1 a předmětný pozemek se nachází ve třídě ochrany 2).*

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržených v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*



Obr. č. 6

**Podnět pana Bronislava Vajbara** – žádá o změnu u pozemku p. č. 5013/194 v k. ú. Zaječí, který se dle platného ÚP Zaječí nachází v nezastavěném území v ploše ZO (plochy

zemědělské – orná půda) – viz obr. č. 7. Je navrženo vymezení plochy pozemku jako zastavitelné plochy SO (smíšené obytné).

*Jedná se o pozemek, který navazuje na stávající vinařství a nachází se v zemědělském půdním fondu částečně ve 2. třídě ochrany a částečně ve 3. třídě.*

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržných v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*

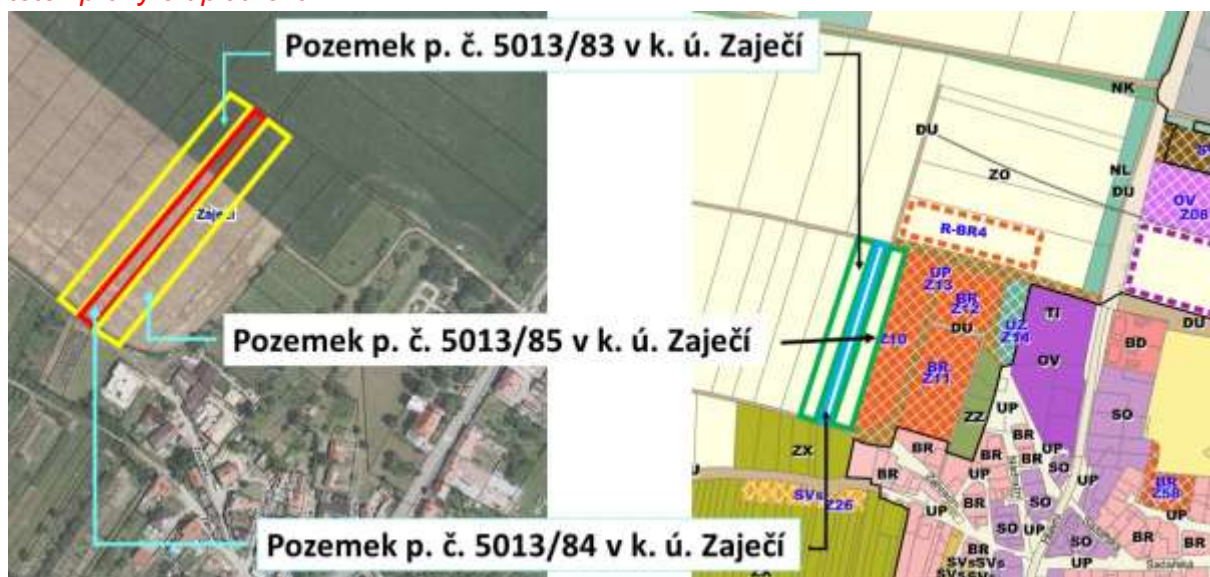


Obr. č. 7

**Podnět pana Lubomíra Krejčího** – žádá o změnu u pozemku p. č. 5013/83 v k. ú. Zaječí, který se dle platného ÚP nachází v nezastavěném území v ploše ZO (plochy zemědělské – orná půda). Je navrženo zařazení pozemku do zastavitelné plochy BR (plochy bydlení v rodinných domech), která naváže na zastavitelnou plochu BR s identifikačním číslem Z10.

*Pozemek se nachází v zemědělském půdním fondu v 1. třídě ochrany (BPEJ 0.01.00).*

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržných v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*



Obr. č. 8

**Podnět společnosti PROZAPO a. s., zastoupené Ing. Radkem Kružíkem** – žádá o změnu u pozemku p. č. 5013/84 v k. ú. Zaječí, který se nachází v nezastavěném území v ploše

ZO (plochy zemědělské – orná půda) – viz obr. č. 9. Je navrženo zařazení pozemku do zastavitelné plochy BR (plochy bydlení v rodinných domech), která naváže na zastavitelnou plochu BR s identifikačním číslem Z10. Dále žádá o změnu u pozemků p. č. 6368, 5080/7 a p. č. st. 714 vše v k. ú. Zaječí z VZ (plochy výrovy a skladování – výroba zemědělská) na OV (plochy občanského vybavení).

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržených v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*



Obr. č. 9

**Podnět pana Jaroslava Králíčka** – žádá o změnu u pozemku p. č. 1898/14 v k. ú. Zaječí z plochy UP (plochy veřejných prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství) – viz obr. č. 10, na plochu BR (plochy bydlení v rodinných domech).

*Ve skutečnosti je pozemek využíván jako příjezdová cesta k rodinnému domu, která neplní funkci veřejného prostranství, a která není v předmětné lokalitě potřebná. Nachází se mezi pozemky rodinných domů, z nichž každý má přístup z veřejného prostranství ulice Vinařská. Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržených v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*



Obr. č. 10

**Podnět pana Ing. Jiřího Klinky** – žádá o změnu u pozemků p. č. 1871/16, 1871/17, 1871/18, 1871/19, 1871/99, 1871/93, 1871/86, 1871/85 a 1871/147 vše v k. ú. Zaječí. Za účelem

výstavby rodinných domů v lokalitě mladých vinogradů ulice Šakvická (viz obr. č.11). Pozemky p. č. 1871/93 a 1871/99 v k. ú. Zaječí se nachází v zastavitelné ploše UP – plochy veřejných prostranství (místní komunikace a veřejná prostranství) s identifikačním číslem Z34. Pozemky p. č. p. č. 1871/16, 1871/17 vše v k. ú. Zaječí se nachází v nezastavěném území v ploše ZO – plochy zemědělské (orná půda). Pozemky p. č. 1871/18, 1871/19, 1871/85, 1871/86 a 1871/147 vše v k. ú. Zaječí se dle platného ÚP zaječí nachází v zastavitelné ploše SVv – plochy smíšené výrobní (vinařství) s identifikačním číslem Z33.

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržných v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*



Obr. č. 11

**Podnět paní Dagmar Sigmundové a pana Petra Nechuty** – žádají o změnu u pozemku p. č. 3282/28 v k. ú. Zaječí za účelem úpravy domu, vytvoření stání pro auto a výstavby skladu. A dále žádají o změnu u pozemku p. č. 5065/172 v k. ú. Zaječí z důvodu výsadby stromů – trvalý porost.

Pozemek p. č. 3282/28 v k. ú. Zaječí se dle platného ÚP zaječí nachází ve stabilizované ploše UP – plochy veřejných prostranství (místní komunikace a veřejná prostranství). Pozemek p. č.5065/172 v k. ú. Zaječí se dle platného ÚP Zaječí nachází v nezastavěném území v ploše ZO – plochy zemědělské (orná půda).

*Vyhodnocení podnětu bude doplněno podle vyjádření DO obdržných v rámci projednávání této zprávy o uplatňování.*

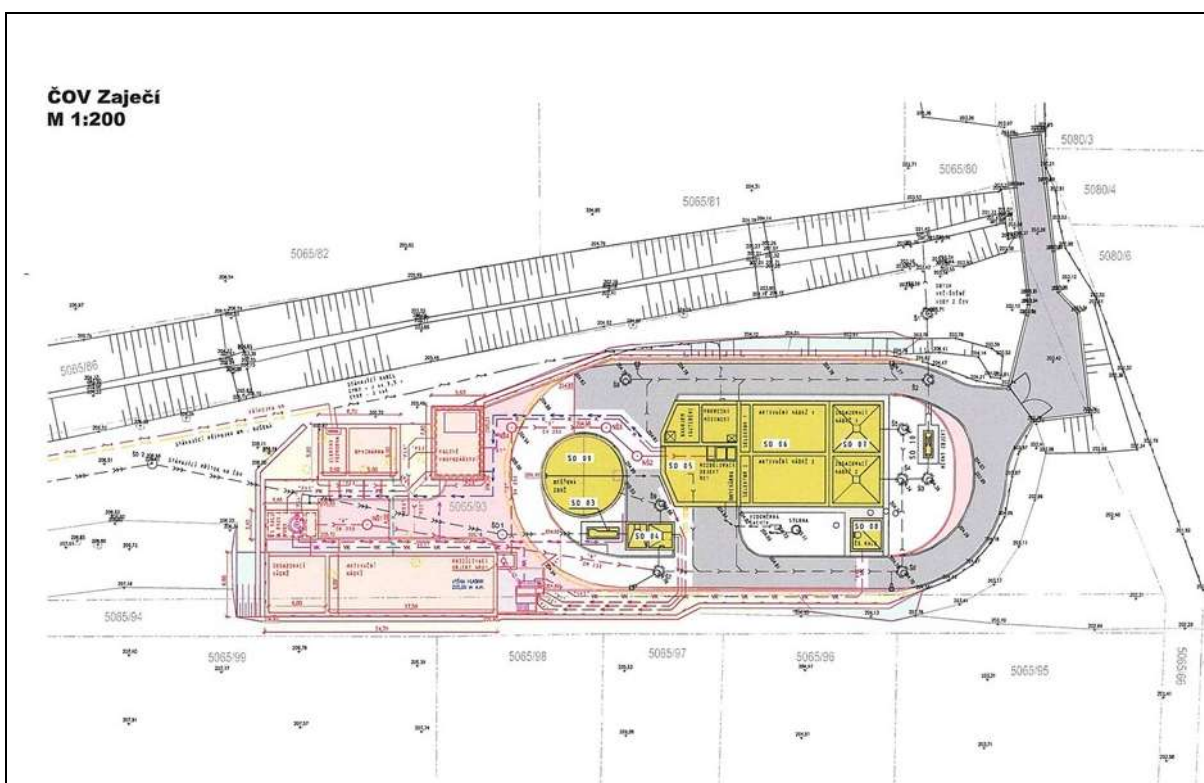
### Podněty obce Zaječí

- Převedení pořizované dokumentace na jednotný standart podle zákona 283/2021 Sb., stavební zákon
- V rámci aktualizace zastavěného území převést ty části ploch, jež jsou již zastavěny ze zastavitelných ploch (návrhu) do stabilizovaných (zastavěných)
- Zapracovat záměry vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace
- Zapracovat či aktualizovat další limity území (např. CHKO Soutok)
- Provéřit možnost využití plochy rezervy R-SO1 jako zastavitelnou plochu SO

- Provéřit možnost využití plochy rezervy R-BR2 jako zastavitelnou plochu BR
- Provéřit možnost záměny plochy UZ s identifikačním čísle Z18 a plochy BR a plochu BR s identifikačním čísle Z21
- Provéřit možnost rozšíření zastavitelné plochy Z10 o pozemek p. č. 5013/85 v k. ú. Zaječí společně s pozemky p. č. 5013/83 a 5013/84 vše v k. ú. Zaječí (viz obr. č. 8)
- Provéřit možnost změny části plochy NV, ve které se nachází pozemky p. č. 5043/4 a 5043/7 vše v k. ú. Zaječí, na zastavitelnou plochu RV za účelem vybudování malého rekreačního tábora o cca 5 chatkách (viz obr. č. 12)
- Provéřit zrušení plochy rezervy R-BR1
- Provéřit možnost vymezení plochy pro okružní křižovatku v místě stykové křižovatky silnice II/421 a silnice II/425 na severu katastrálního území (viz obr. č. 14)
- Plocha NT (pozemky p. č. 5052/4 a 5052/7 vše v k. ú. Zaječí) vymezit jako plochu NP. V rámci pozemkových úprav je plocha zařazena mezi opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – mokřad.
- Provéřit možnost zpracování záměru propojování vodárenských soustav Jihomoravského kraje a kraje Vysočina [Nápojení 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 (Kančí 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 (viz obr. č. 15)
- Provéřit možnost rozšíření plochy technické infrastruktury pro ČOV (viz obr. č. 13).
- Provéřit změnu regulativů v nezastavěném území ve smyslu omezení a zpřísnění umístování zemědělských staveb



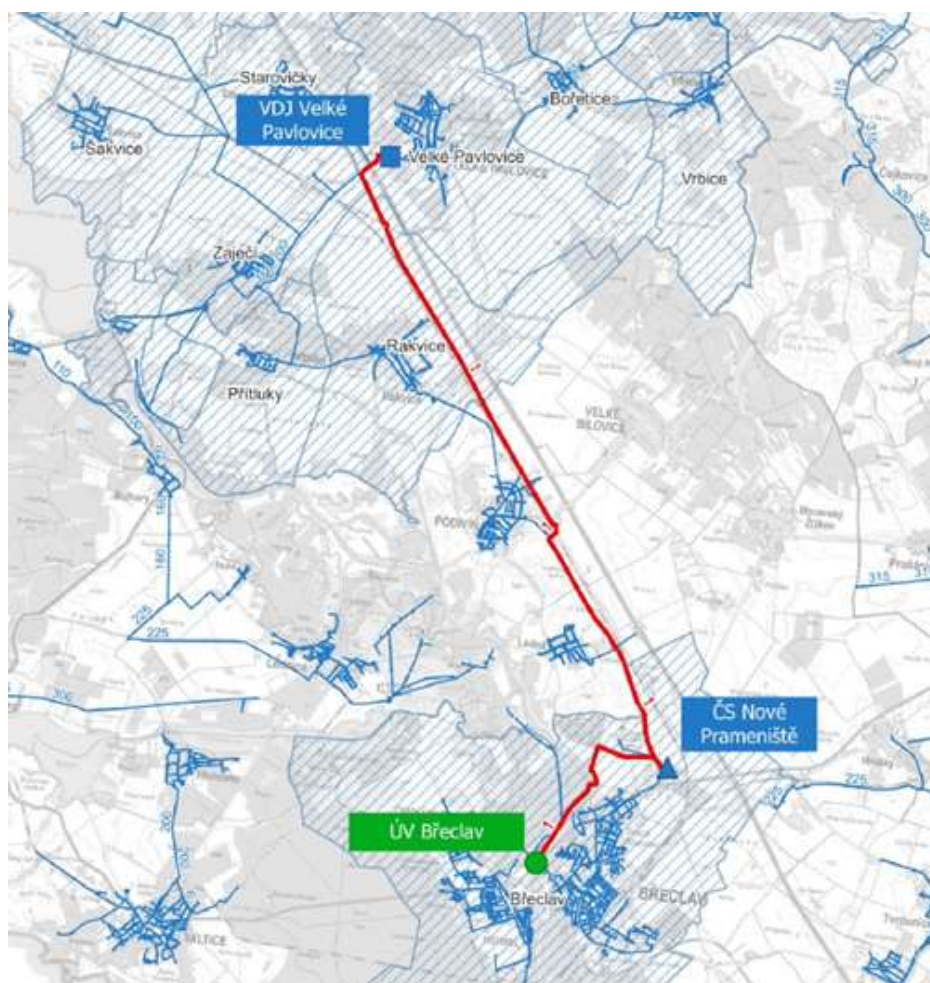
Obr. č. 12 – Výřez z Geoportálu s vyznačením pozemků p. č. 5043/4 a 5043/7 vše v k. ú. Zaječí



Obr. č. 13 – Rozšíření ČOV – Situační výkres



Obr. č. 14



Obr. č. 15 – Propojování vodárenských soustav

## **Návrh zadání změny územního plánu**

### **a) Vymezení řešeného území:**

Celé správní území obce Zaječí tvoří jeden katastr (k. ú. Zaječí).

### **b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:**

Změna č. 2 bude řešit zejména změnu funkčního využití dle podnětů, ke kterým dotčené orgány v rámci projednávání této zprávy o uplatňování územního plánu neuplatní nesouhlasná stanoviska a vyjádření.

#### Požadavek na vymezení zastavitelného území

Změna prověří možnost vymezení dalšího zastavitelného území, včetně možnosti využití ploch územních rezerv.

#### Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna prověří vymezení a rozsah ploch a koridorů územních rezerv. Předpokládá se využití ploch územních rezerv.

#### 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,

Nepředpokládá se vymezení takovýchto nových ploch a koridorů.

#### 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

Předpokládá 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.

Platný územní plán již vymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Nepředpokládá se jejich rozšíření.

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 obce Zaječí.

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

Bude řešeno dle požadavků dotčených orgánů. Bude doplněno dle stanovisek KrÚ JMK, OŽP.

**e) Další požadavky**

Změna č. 2 ÚP Zaječí bude zpracována dle platného stavebního zákona, příslušných prováděcích vyhlášek a aktuálních metodických pokynů MMR.

Dále, rozhodnutím ze dne 18.12.2025 schválil Státní pozemkový úřad Návrh komplexních pozemkových úprav v katastrálním území Zaječí – část 2, zpracovaný jménem firmy GEOREAL spol. s r. o., Hálkova 12, 301 00 Plzeň, Ing. Janem Liškou, který je osobou úředně oprávněnou k projektování pozemkových úprav. Toto rozhodnutí bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšenou dne 30. 12. 2025. V následné změně ÚP bude nutné prověřit mapové podklady, pro zpracování změny ÚP použít aktuální a platný mapový podklad a popř. zpracovat navržená řešení (polní cesty, ÚSES atd.).

Změna č. 2 ÚP Zaječí 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, ve znění pozdějších předpisů.

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

**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**

<b>I.a Výkres základního členění území</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.b Hlavní výkres</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.d Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.e Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje</b>	<b>1:5 000</b>
<b>S.1 Urbanistická kompozice</b>	

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

**ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2****A) Textová část odůvodnění****B) Grafická část odůvodnění**

<b>II.a Koordinační výkres</b>	<b>1:5 000</b>
<b>II.b Předpokládané zábory půdního fondu</b>	<b>1:5 000</b>
<b>II.c Výkres širších vztahů</b>	<b>1:50 000</b>

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

**Dále bude vyhotoven ÚP Zaječí v úplném znění po vydání změny č. 2, který bude obsahovat:**

**A) Textová část – úplné znění po vydání změny č. 2 ÚP Zaječí****B) Grafická část**

<b>I.a Výkres základního členění území</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.b Hlavní výkres</b>	
<b>I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.d Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství</b>	<b>1:5 000</b>
<b>I.e Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje</b>	<b>1:5 000</b>
<b>S.1 Urbanistická kompozice</b>	
<b>II.a Koordinační výkres</b>	<b>1:5 000</b>

**g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,**

Rozšíření záměru DS11 - D2 MÚK Velké Pavlovice vyplývající ze ZÚR JMK o plochu pro okružní křižovatku v místě stykové křižovatky silnice II/421 a silnice II/425 na severu katastrálního území.

**3. ZÁVĚR**

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

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Zaječí

Pořizovatel a zpracovatel: Městský úřad Břeclav, odbor rozvoje a investic, oddělení úřadu územního plánování

Oprávněná úřední osoba: Jaroslav Polach

Spolupráce za Obec Zaječí: Ing. Jan Grmela, PhD., starosta obce (určený zastupitel)

V Zaječí .....

.....  
Ing. Jan Grmela, PhD.  
starosta obce