

MUH/ 38740/26/148
OUP/30347/24/148/71
Dne: 17.06.2026

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BOŘETICE V UPLYNULÉM OBDOBÍ (2022–2025)

dle ust. § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 9 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění (dále jen „vyhláška“).



Zhotovitel zprávy:

Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování, Dukelské náměstí 2/2, 693 17 Hustopeče
Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Marcela Horová

Určený zastupitel obce Bořetice:

František Petrásek, starosta

A. ÚVOD

Územní plán Bořetice (dále jen „ÚP Bořetice“ nebo „ÚP“) byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31.12.2023 (dále jen „zákon o územním plánování a stavebním řádu“), a nabyl účinnosti dne 03.01.2014. Zastupitelstvo obce Bořetice následně vydalo formou opatření obecné povahy dne 11.04.2017 Změnu č. 1 ÚP Bořetice, která nabyla účinnosti 04.05.2017.

Zpráva o uplatňování ÚP Bořetice za období 2013-2019 byla zpracována v souladu s § 55 odst. 1 zákona o územním plánování a stavebním řádu a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění platném k 31.12.2023. Na základě pokynů obsažených v této zprávě byla pořízena Změna č. 2 ÚP Bořetice, která nabyla účinnosti dne 20.05.2022.

Podle § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „zpráva o uplatňování“) a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu. V případě obce Bořetice jde o časové období 5 let (2020–2025).

Zpráva o uplatňování ÚP Bořetice vychází z § 107 SZ a je zpracována dle ust. § 9 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění (dále jen „vyhláška“).

Návrh zprávy o uplatňování bude projednán v souladu s § 88, 89 SZ a následně bude předložen zastupitelstvu obce ke schválení.

B. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

ÚP Bořetice a jeho změny byly pořízeny podle legislativy platné v době pořizování a schválení těchto územně plánovacích dokumentací a aktuálně platných prováděcích předpisů.

B.1. Z hlediska vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 13.06.2020. Rozsah zastavěného území bude případnou změnou ÚP nebo novým ÚP nutné aktualizovat.

B.2. Z hlediska koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce je obsažena v platném ÚP Bořetice po změně č. 2 a nepředpokládá se její zásadní úprava nebo změna. Základní koncepce územního rozvoje Bořetice je podřízena tomu, aby obec měla charakter ubytovací a rekreační se zaměřením na vinařství. Ochrana území zahrnuje ochranu kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.

B.3. Z hlediska vyhodnocení urbanistické koncepce včetně vyhodnocení využití zastavitelných a transformačních ploch

Základní urbanistická koncepce obsažená v ÚP zůstává beze změny. ÚP obsahuje plochy bydlení, plochy občanského vybavení, plochy smíšené, plochy výroby a skladování, plochy rekreace, veřejných prostranství, plochy dopravní a technické infrastruktury a další plochy v extravilánu obce.

Změnou č. 2 došlo k redukci některých zastavitelných ploch (Z38, Z36), byly vymezeny nové zastavitelné plochy smíšené výrobní SV (Z64, Z65, Z66), plochy přestavby (P03, P04) a plochy bydlení v RD (Z67).

Zpracování územní studie (dále i jen „ÚS“), jako nezbytné podmínky pro rozhodování, bylo Změnou č. 2 stanoveno pro plochu Z67 (BR – bydlení v rodinných domech). Tato ÚS byla schválena k využití a zapsána do evidence územně plánovací činnosti dne 19.01.2023. Zpracování ÚS pro plochu Z04 (BC – bydlení čisté, lokalita Panské) bylo zahrnuto do podmínek už v ÚP Bořetice z roku 2014. ÚS lokality Panské byla schválena k využití a zapsána do centrální evidence územně plánovací činnosti dne 14.05.2015. Během projektové přípravy realizace záměru zpracovaného ve výše uvedené územní studii vyvstala potřeba aktualizovat tento územně plánovací podklad. Upravená ÚS byla schválena k využití a evidována dne 17.07.2019. Obě ÚS jsou doposud platné.

Podrobné vyhodnocení využití návrhových ploch na základě předaných údajů stavebního úřadu, informací obce a průzkumu území je uvedeno v následujících tabulkách.

Plochy bydlení

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Zastavěná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
Z01	BR bydlení v rodin. domech	0,1232	0,0310	25 %	
Z02	BR bydlení v rodin. domech	0,1154	0,0000	0 %	
Z04	BC bydlení čisté	6,9637	3,7500	54 %	ÚS
Z05	BR bydlení v rodin. domech	0,0388	0,0388	100 %	
Z06	BR bydlení v rodin. domech	0,1271	0,1271	100 %	
Z07	BR bydlení v rodin. domech	0,3601	0,0000	0 %	
Z08	BR bydlení v rodin. domech	0,3600	0,0415	12 %	
Z09	BR bydlení v rodin. domech	0,8250	0,0000	0 %	
Z10	BR bydlení v rodin. domech	0,6388	0,0000	0 %	
Z12	BR bydlení v rodin. domech	0,5206	0,2600	50 %	
Z13	BR bydlení v rodin. domech	0,2988	0,0000	0 %	
Z14a	BC bydlení čisté	1,0410	0,0000	0 %	
Z14b	BC bydlení čisté	1,0423	0,0000	0 %	
Z15	BR bydlení v rodin. domech	0,1172	0,0590	50 %	
Z67	BR bydlení v rodin. domech	0,0854	0,0297	35 %	ÚS
Celkem		12,6574	4,3371	34 %	

Plochy občanského vybavení (OE, OA, OS, OT, OV)

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Zastavěná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
Z16	OE vzdělávání, sociál. a zdrav. služby, kultura, VS	0,1342	0,0000	0 %	
Z17	OE vzdělávání, sociál. a zdrav. služby, kultura, VS	0,1097	0,0063	6 %	
Z18	OA agroturistika	0,1460	0,0595	41 %	
Z19	OS prodej, služby, ubytování, stravování	0,0847	0,0000	0 %	
Z20	OS prodej, služby, ubytování, stravování	0,7633	0,0000	0 %	
Z21	OS prodej, služby, ubytování, stravování	1,1463	1,1463	100 %	
Z22	OS prodej, služby, ubytování, stravování	0,5989	0,1725	29 %	
Z23	OS prodej, služby, ubytování, stravování	0,0960	0,0000	0 %	
Z24	OT tělovýchova a sport	1,8898	1,8898	100 %	
Z26	OT tělovýchova a sport	0,1350	0,0000	0 %	
Z27	OT tělovýchova a sport	0,1234	0,0000	0 %	
Z52	OT tělovýchova a sport	0,1217	0,0000	0 %	
Z61	OV občanské vybavení	0,0331	0,0331	100 %	
Celkem		5,3821	3,3075	61 %	

Plochy veřejných prostranství (UP, UZ)

Označení lokality	Funkční využití	Poznámka
Z43	UP místní komunikace a veřejná prostranství	nevyužito
Z45	UP místní komunikace a veřejná prostranství	nevyužito
Z46	UP místní komunikace a veřejná prostranství	nevyužito
Z47	UP místní komunikace a veřejná prostranství	nevyužito
Z48	UP místní komunikace a veřejná prostranství	nevyužito
Z49	UP místní komunikace a veřejná prostranství	realizováno
Z50	UP místní komunikace a veřejná prostranství	v realizaci
Z57	UP místní komunikace a veřejná prostranství	nevyužito
Z32	UP místní komunikace a veřejná prostranství	realizováno
Z44	UP místní komunikace a veřejná prostranství	realizováno
Z54	UP místní komunikace a veřejná prostranství	realizováno
Z39	UZ veřejná (parková) zeleň	nevyužito
Z40	UZ veřejná (parková) zeleň	nevyužito
Z41	UZ veřejná (parková) zeleň	realizováno
Z55	UZ veřejná (parková) zeleň	nevyužito
Z58	UZ veřejná (parková) zeleň	nevyužito

Plochy smíšené výrobní (SVs, SVv)

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Zastavěná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
Z28	SVs vinné sklepy, rekreace	0,0655	0,0590	90 %	
Z29	SVs vinné sklepy, rekreace	0,5462	0,0000	0 %	
Z60	SVs vinné sklepy, rekreace	0,0065	0,0000	0 %	
Z62	SVs vinné sklepy, rekreace	0,4700	0,0000	0 %	
Z63	SVs vinné sklepy, rekreace	0,1137	0,0624	55 %	
Z64	SVv vinař. provozovny	0,0544	0,0000	0 %	
Z65	SVv vinař. provozovny	0,2101	0,0000	0 %	
Z66	SVs vinné sklepy, rekreace	0,0236	0,0000	0 %	
Z68	SVv vinař. Provozovny	0,0656	0,0000	0 %	
	Celkem	1,5556	0,1214	8 %	

Plochy výroby a skladování (VD, VS)

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Zastavěná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
Z35	VD výroba drobná	0,6442	0,0000	0 %	
Z53	VD výroba drobná	0,1580	0,0000	0 %	
Z36	VS výroba a skladování	1,8363	0,0000	0 %	
Z37	VS výroba a skladování	2,9729	0,0000	0 %	
Z59	VD výroba drobná	0,1400	0,1400	100 %	
	Celkem	5,7514	0,1400	2 %	

Plochy dopravní infrastruktury

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Zastavěná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
Z30	DP záchytná parkoviště	0,2583	0,2583	100 %	
Z31	DP záchytná parkoviště	0,0877	0,0877	100 %	
	Celkem	0,3459	0,3459	100 %	

Plochy technické infrastruktury (T)

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Zastavěná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
Z38	TI inženýrské sítě	0,2663	0,0000	0 %	
	Celkem	0,2663	0,0000	0 %	

Plochy vodní a vodohospodářské (NV)

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Zastavěná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
K04	NV vodní a vodohospodářské	0,7344	0,0000	0 %	
	Celkem	0,7344	0,0000	0 %	

Z uvedených přehledů je zřejmé, že zastavitelné plochy vymezené ÚP pro jednotlivé funkce jsou spotřebovány jen částečně nebo vůbec a že z vyhodnocení nevyplývá potřeba vymezení nových návrhových ploch.

Plochy transformační (dříve plochy přestavby)

Označení lokality	Funkční využití	Celková výměra v ha	Spotřebovaná plocha v ha	Zastavěnost	Poznámka
P01	TO plochy tech.infrastruktury - nakládání s odpady	0,0325	0,0000	0 %	
P02	TO plochy tech.infrastruktury - nakládání s odpady	0,1779	0,0000	0 %	
P03	SV plochy smíšené výrobní	0,0419	0,0419	100 %	
P04	SV plochy smíšené výrobní - prověření	0,1825	0,1825	100 %	
	Celkem	0,4348	0,2244	52 %	

Plochy transformační jsou doposud využity pouze z 52 %.

B.4. Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury

Základní koncepce veřejné infrastruktury obsažená v ÚP zahrnuje dopravní a technickou infrastrukturu. Dle SZ je do veřejné infrastruktury zahrnuta i tzv. zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství. Při aktualizaci ÚP bude třeba tyto oblasti do veřejné infrastruktury zahrnout.

V oblasti dopravní infrastruktury byl identifikován problém dopravy v klidu především v lokalitě Kraví hora. Navržené plochy pro záchytná parkoviště byly spotřebovány.

B.5. Z hlediska koncepce uspořádání krajiny

Pro udržení a posílení ekologické stability území je navržen územní systém ekologické stability (ÚSES), který respektuje návrh nadřazené územně plánovací dokumentace – nadregionální biocentrum NRBC 107, regionální biocentrum RBC 24 (původní označení RBC 209), nadregionální biokoridory K 132T (původní označení K 132) a K 157T (původní označení K 157).

Pro realizaci nových prvků ÚSES byly vymezeny plochy změn v krajině K05, K06, K07, K08 a veřejně prospěšná opatření VU7, VU10.

Přehled prvků ÚSES

Označení v ÚP	Výměra v ha délka v m	Funkčnost	Označení plochy změny v krajíně dle ÚP	Označení VPS dle ÚP
Lokální prvky ÚSES				
LBC1		existující, funkční	K06	
LBC2		existující, funkční	K08	VU10
LBC3		nefunkční	K07	
LBK1		částečně funkční		
LBK2		částečně funkční		
LBK3		existující, funkční		
LBK4		návrh		
LBK5		návrh		
LBK6		návrh		
LBK7		návrh		
Regionální a nadregionální prvky ÚSES				
K 157T		částečně funkční		
K 158T		funkční		
RBC 24		funkční	K05	VU7

V ÚP bylo zpřesněno vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Lokální koridory navrhované ÚP nebyly realizovány.

C. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP)

C.1. ÚAP ORP Hustopeče

V Aktualizaci č. 6 ÚAP Hustopeče (2024) jsou definovány tyto problémy k řešení:

- negativní vliv komunikací (silnice, železnice)
- propadající se sklepy v lokalitě Kraví hora
propadající se sklepy jsou technický problém stavebního podloží a stability, který územní plán přímo neřeší detailně, protože jde spíše o stavebně-technickou závadu na konkrétních objektech
- eroze půdy, splavování ornice
- záplavové území Q100 zasahuje do zastavěného území (tok Trkmanka)
platný ÚP vymezuje aktivní zónu záplavového území, záplavová území Q100 a Q500, stanovuje opatření a specifické koncepční podmínky pro využití plochy v záplavovém území, rovněž navrhuje záchytné přírodní prvky (poldry, příkopy), lze doplnit návrhem přírodních a technických opatření
- udržitelnost turistického ruchu
pro návrh řešení tohoto problému je třeba nejprve definovat evidované negativní dopady turismu (přehlcení území návštěvníky, zátěž na životní prostředí, narušení místní komunity), v ÚP lze řešit především regulací využití území, regulací intenzity využití, případně ochrannou krajinných prvků, podporou alternativní dopravy apod.
- ÚP nesplňuje náležitosti jednotného standardu dle účinných právních předpisů.

C.2. ÚAP JMK

Dle ÚAP JMK ve znění Aktualizace č. 5 (2022) zasahují do katastrálního území obce Bořetice:

- aktivní zóna záplavového území
- staré ekologické zátěže
v platném ÚP je uvedeno, že staré ekologické zátěže budou rekultivovány, upřednostněna přitom bude rekultivace lesní
- sesuvné území

sesuvné (bodové) území je evidováno v lokalitě severně od Kraví hory (v této lokalitě je evidován problém s propadajícími se stavebními konstrukcemi) mimo zastavěné i zastavitelné území, v platném ÚP není sesuvné území řešeno.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)

ÚP Bořetice byl zpracován v souladu s PÚR ČR 2008, podle které do katastrálního území Bořetice nezasahovaly žádné rozvojové osy, koridory, plochy dopravní a technické infrastruktury, ani žádné specifické oblasti.

Ve zprávě o uplatňování ÚP v období 2013 až 2019 byl vyhodnocen soulad ÚP po změně č. 1 s Aktualizací č. 1 PÚR ČR. Změna č. 2 ÚP Bořetice byla pořízena v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizací č. 2, 3, 4 a 5. Během sledovaného období byly pořízeny Aktualizace č. 6, 7, a změna č. 9 závazná od 01.03.2025 a změna č. 8 závazná od 1.10.2025.

Katastrální území Bořetice leží ve specifické oblasti SOB9 (čl.75b), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, ve specifické oblasti SOB11 (čl.75d) 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 specifické oblasti SOB10 (čl.75c) 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.

Z výše uvedeného vyplývá, že při nejbližší aktualizaci ÚP je třeba respektovat požadavky a úkoly vyplývající z platné PÚR ČR.

D.2. Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)

Vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28.08.2024 vydala Územní rozvojový plán, který byl vydán formou OOP a který nabyl účinnosti dne 29.10.2024 (dále jen „ÚRP“).

ÚRP zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

V souladu s odst. 5 § 319 SZ není ÚRP do doby vydání jeho změny závazný pro navazující územně plánovací dokumentaci. V době zpracování této zprávy o uplatňování nebyla změna ÚRP vydána.

D.3. Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)

Změna č. 2 ÚP Bořetice byla pořízena v souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2. Ve sledovaném období byly pořízeny Aktualizace č. 3a, 3b a 4. Dle úplného znění ZÚR JMK po změně č. 4, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025, není správní obvod obce Bořetice zahrnutý do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy či plochy nebo koridoru nadmístního významu.

Na celém území JMK je vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.

ZÚR JMK vymezují ve správním obvodu obce koridor TEP08 VTL plynovod Brumovice – Trkmanský Dvůr v šířce 320 m.

Dále vymezují prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“):

- RBC 24 Kuntínov
- K 158T
- K 157T.

ÚP zpřesňuje vymezení RBC 24, K 157T a K158T a vymezení koridoru TEP08 VTL (v ÚP označeno jako CNZ TEP08). Při další změně ÚP bude upravena terminologie v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

D.4. Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými JMK

JMK vydal tyto dokumenty týkající se řešeného území:

- Územní energetická koncepce JMK 2018–2043 (schválena 12.12.2019)

vymezuje základní cíle a definuje nástroje k jejich dosažení v oblasti výroby a distribuce energií, které jsou precizovány zejména v ZÚR JMK; jedním z požadavků je implementovat zásady a pravidla územní energetické koncepce do územních plánů.

- Plán dopravní obslužnosti JMK (schválen 07.12.2022)
jedná se o základní koncepční dokument v oblasti veřejné dopravy

Při nejbližší aktualizaci ÚP je třeba respektovat požadavky a úkoly vyplývající z těchto dokumentů.

E. 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

V rámci Změny č. 2 ÚP Bořetice bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (AR projekt s.r.o., Hvězdoslavova 1096/29, 627 00 Brno). Území Obce Bořetice bylo ve „Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj“ zařazeno do kategorie 2c, tj. se špatnými podmínkami životního prostředí, dobrými podmínkami pro soudržnost společenství obyvatel, a dobrými podmínkami pro hospodářský rozvoj. Zlepšení environmentálního pilíře bylo předmětem platného ÚP Bořetice, který vymezil územní systém ekologické stability a plochy změn v krajině. Změna č. 2 ÚP Bořetice se posílením ekologického pilíře nezabývala. VVURÚ obsahoval i návrh ukazatelů pro sledování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí:

- výměra nově vysazené, obnovené či odstraněné zeleně
 - *Ve sledovaném období se výměra zeleně pozvolna zvyšuje, zejména díky úpravám v okolí Kraví hory a vinařských stezek. Byly vysazeny stromy na pozemku parc. č. 4721 (celkem 25 ks na ploše cca 600 m²), na pozemku parc. č. 1151/2 (celkem 20 ks na ploše cca 500 m²).*
- sledování poměru zastavěných a nezastavěných ploch v území
 - *Poměr zastavitelných a nezastavěných ploch slouží k vyvážení rozvoje obce s ochranou krajiny, zemědělského půdního fondu a hospodárným využíváním zastavěného území.*
 - *Výměra katastru Bořetice u Hustopečí je 914 ha, zastavěné území dle platného ÚP měří cca 71 ha, nezastavěné území 843 ha. Koeficient zastavění (poměr mezi zastavěným a nezastavěným územím) je 0,08.*
 - *Dle výše uvedené bilance využití návrhových ploch pro bydlení, občanské vybavení, výrobu smíšenou, výrobu a skladování, tyto činí celkem 25, 3 ha. Využito bylo 7,9 ha a zbývá k využití 17,4 ha celkově vymezených zastavitelných ploch. Poměr zastavěných a nezastavěných ploch se ve sledovaném období zvýšil na 0,09.*
- sledování imisních koncentrací v území
 - *V oblasti Bořetice u Hustopečí není umístěna stálá imisní měřicí stanice, ale kvalita ovzduší se sleduje prostřednictvím regionálních modelů a dat z okolních stanic Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ). Podle aktuálního přehledu stavu ovzduší je kvalita vzduchu v Jihomoravském kraji většinou dobrá až přijatelná. Trend kvality ovzduší za posledních 5 let ukazuje na pozvolné zlepšení, zejména pokud jde o koncentrace prachových částic (PM₁₀ a PM_{2.5}) a oxidů dusíku (NO₂). I když v Bořeticích není stálá měřicí stanice, data z okolních lokalit a modelové výpočty ČHMÚ naznačují pozitivní vývoj.*
- plnění hlukových limitů – stanovení podílu populace vystavené nadlimitnímu působení hluku
 - *V obci se plnění hlukových limitů sleduje především v rámci územního plánování a hygienických kontrol. V lokalitě se nevyskytují žádné mimořádné problémy s hlukem, které by vedly k zásadním opatřením nebo stížnostem.*
- jakost povrchových vod, stav koryt vodních toků
 - *Jakost povrchových vod je sledována společností Povodí Moravy, s. p. Ke zlepšení stavu povrchových vod došlo během roku 2024, a to v důsledku vysoké vodnosti na tocích. Nejvýznamněji se to projevilo u základních ukazatelů – především pak u ukazatelů organického znečištění, celkového fosforu a amoniakálního dusíku.*
- míra znečištění podzemních vod
 - *Míra znečištění podzemních vod se sleduje především prostřednictvím ukazatelů kvality odpadních vod, které mohou do podzemních vod pronikat. Vlášda stanovila emisní limity a pravidla pro jejich sledování v nařízení č. 57/2016 Sb. Kvalita podzemní vody v Bořeticích u Hustopečí je obecně považována za dobrou, ale závisí na konkrétním místě odběru a hloubce vrtu. Podle údajů z Českého hydrometeorologického ústavu se v oblasti nenachází žádné objekty s mimořádně znečištěnou vodou.*
- stanovení podílu obyvatel připojených na kanalizaci a ČOV z celkového množství obyvatel

- *V obci je většina obyvatel připojena na veřejnou kanalizaci a čistírnu odpadních vod (ČOV). Odhadovaný podíl připojených obyvatel se pohybuje kolem 92 %.*
- trendy v zastoupení a územním rozložení přírodních či přírodě blízkých biotopů
 - *dle informací AOPK ČR jsou v katastrálním území evidovány přírodní biotopy formační skupiny Lesy, Křoviny (v severním cípu katastrálního území), Vodní toky a nádrže, Mokřady a pobřežní vegetace (podél trati železnice). Biotopy jsou součástí ÚSES.*
- vývoj koeficientu ekologické stability
 - *dle ÚAP ORP Hustopeče je úroveň koeficientu ekologické stability nízká (0,3)*
- zásahy do krajinného rázu
 - *pro plochy, které mohou ovlivnit krajinný ráz, jsou ÚP stanoveny speciální podmínky pro realizaci staveb. Realizace výstavby v lokalitě Panské byla podmíněna zpracováním územní studie, která se zabývala mimo jiné i vlivem výstavby na krajinný ráz. V okolí Rozhledny Kraví Hora a turistického rozcestníku U Boudy se krajinný ráz zachovává díky citlivé údržbě zeleně a vinařské tradici.*

F. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Potřeba pořízení změny ÚP nebo nového ÚP vyplývá z § 59 SZ, který řeší požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace. Dále vyplývá z potřeby uvést územně plánovací dokumentaci do souladu s PÚR ČR, se ZÚR JMK a s rozvojovými dokumenty vydanými JMK. V případě vydání změny ÚRP bude třeba uvést ÚP do souladu s touto územně plánovací dokumentací.

Změna, případně nový ÚP, musí dále řešit problémy vyplývající z ÚAP a navrhnout opatření vedoucí ke zmírnění dopadů eroze (např. vegetační opatření, technická a agrotechnická opatření, vodohospodářská opatření), ochranná a zmírňující opatření negativního vlivu silniční a železniční dopravy (např. izolační zeleň, technické prvky bránící šíření hluku do okolí apod.), opatření proti záplavám (krajinná a přírodní opatření, technická opatření), opatření ke zmírnění důsledků turismu a jeho udržitelnost (regulace využití území, regulace intenzity využití).

V platném ÚP je identifikována ekologická zátěž – skládka. V tomto místě byly uloženy betonové železniční pražce, které byly použity na opravy a zpevnění polních cest v lokalitě vinic. Dále ÚP v lokalitě Kraví hora eviduje bodové sesuvné území vymezené na základě propadnutí stavebních konstrukcí v letech 2000 až 2001. Od té doby v lokalitě není evidována žádná mimořádná událost. Jedná se o technický problém stavebního podloží a stability, který nebude řešen v rámci ÚP.

G. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

V posuzovaném období bylo obci podáno 21 návrhů na změnu ÚP. Pořizovatel vyhodnotil podněty, které mu byly předány prostřednictvím obce Bořetice a které byly na základě zaslané výzvy na doplnění řádně doplněny v požadovaném termínu (15 podnětů). Zbývající podněty byly v souladu s § 110 odst. 2 stavebního zákona odloženy. O této skutečnosti byly schvalující orgán a osoby, které tyto podněty podaly, písemně informovány.

G.1. Pozemek parc. č. 2599/1, 2600/1, 4913/1; Dagmar Chrástková, Bořetice 455, 691 08 Bořetice

Změna funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda ZO (parc. č. 2600/1, 2600/2) a stávající zemědělské plochy – zahrady a sady ZZ (parc. č. 4913, 2599) na plochu pro bydlení v RD. Důvodem je záměr podávající postavit na parc. č. 2600/1, 2599/1 rodinný dům.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopeč:
 - parc. č. 2599/1 (část pozemku o výměře 203 m²), pozemek vedený jako zahrada, výměra 1 726 m²,
 - parc. č. 2600/1 (část pozemku o výměře 107 m²), pozemek vedený jako orná půda, výměra 1 573 m²,
 - parc. č. 4913/1, pozemek vedený jako vinice, výměra 84 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy, půdy s průměrnou produkční schopností. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné území obce, na které částečně navazuje.

- Problematické napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu (v předmětné lokalitě není vybudována dopravní a technická infrastruktura).
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že 66 % návrhových ploch pro bydlení je dosud nevyčerpaných, se nepředpokládá vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení.

G.2. Pozemek parc. č. 4239, 4504; Vlastimil Chrástek, Bořetice 7, 691 08 Bořetice

Změna funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě ZV, na plochu umožňující výstavbu dvou menších apartmánů pro ubytování – 80 m² a 100 m² zastavěné plochy.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 4239, pozemek vedený jako vinice, výměra 231 m²,
 - parc. č. 4504 (část pozemku o výměře 364 m²), pozemek vedený jako vinice, výměra 4 932 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků III. třídy ochrany zemědělské půdy. Jedná se půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro výstavbu.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné území obce, na které částečně navazuje.
- Problematické napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. V předmětné lokalitě je vybudována technická infrastruktura jen částečně (elektrika, plyn).
- V lokalitě Kraví hora jsou evidovány problémy se zásobením vodou a splaškovou kanalizací.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je využito pouze 6,4 % návrhových ploch občanského vybavení OS pro prodej, služby, ubytování a stravování, není žádoucí vymezovat nové zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.3. Pozemek parc. č. 4123; Ing. Jaroslav Procházka, Dlouhá 527/28, 691 06 Velké Pavlovice

Změna funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě ZV, na plochu umožňující realizaci vinařství.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 4123, pozemek vedený jako vinice, výměra 2 175 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků III. a V. třídy ochrany zemědělské půdy. Půdy ve III. třídě ochrany jsou půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro výstavbu. Pozemky V. třídy ochrany představují půdy s nejnižší produkční schopností, které lze využít pro jiné účely než zemědělské.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné území obce, v jihovýchodní části pozemku je vymezena návrhová plocha Z29 SVs – smíšená výrobní, vinné sklepy, rekreace.
- Problematické napojení na dopravní a technickou infrastrukturu (v lokalitě není vybudována, ale kanalizace a vodovod jsou navrženy ÚP).
- Požadavek OÚP vyhodnotil jako irelevantní vzhledem ke skutečnosti, že v jižní části předmětného pozemku je již ÚP vymezená zastavitelná plocha smíšená výrobní Z29 SVs. V této ploše je podmíněně přípustné občanské vybavení místního významu – pouze typy zařízení související s hlavním využitím (např. maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení).

G.4. Pozemek parc. č. 2584/33; Anna Šauerová, Bořetice 274, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu pozemku na stavební pozemek.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 2584/33, pozemek vedený jako zahrada, výměra 437 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy, půdy s průměrnou produkční schopností. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Předmětný pozemek leží v zastavěném území obce ve stabilizované ploše bydlení v rodinných domech BR. Je přístupný z komunikace a je využíván jako zahrada k RD č.p. 274 na parc. č. st. 333.
- Požadavek OÚP vyhodnotil jako irelevantní vzhledem ke skutečnosti, že se předmětný pozemek nachází v zastavěném území v ploše bydlení BR.

G.5. Pozemek parc. č. 2584/91; Anna Šauerová, Ing. Jaromír Šauer, Bořetice 274, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu pozemku na stavební pozemek.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 2584/91, pozemek vedený jako jiná plocha, výměra 133 m².

Posouzení:

- Předmětný pozemek leží v zastavěném území obce ve stabilizované ploše veřejných prostranství ÚP – místní komunikace a veřejná prostranství. Dle stavebního zákona se pozemky tvořící veřejná prostranství vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou.
- Dle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Předmětný pozemek je zařazen do ploch veřejných prostranství, které se zřizují ve veřejném zájmu a nelze je využít k soukromým záměrům, např. ke stavbě RD.

G.6. Pozemek parc. č. 4573; Ing. Stanislav Novák, Bořetice 530, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití zemědělského pozemku na pozemek občanského vybavení, kde by bylo možné provozovat agroturistiku a realizovat stavby pro ubytování.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 4573, pozemek vedený jako orná půda, výměra 454 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků III. třídy ochrany zemědělské půdy. Jedná se o půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro výstavbu.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné i zastavitelné území obce ve volné zemědělsky obdělávané krajině. Z hlediska ÚP jde o plochu zemědělskou ZO – orná půda.
- Pozemek je přístupný z přilehlé komunikace a sousedí se samostatně vymezeným zastavěným územím s funkční plochou SVs – plochy smíšené výrobní – vinné sklepy a rekreace. Dále sousední s návrhovou plochou Z18 OA vymezenou pro občanské vybavení – agroturistiku. Tato návrhová plocha je spotřebována ze 41 %.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.

- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je využito pouze 6,4 % návrhových ploch občanského vybavení OS pro prodej, služby, ubytování a stravování, není žádoucí vymezovat nové zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.7. Pozemek parc. č. 1986/253; František Kobza, Bořetice 497, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití zemědělského pozemku na pozemek stavební pro realizaci RD.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 1986/253, pozemek vedený jako orná půda, výměra 1 975 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné i zastavitelné území obce ve volné zemědělsky obdělávané krajině. Z hlediska ÚP jde o plochu zemědělskou ZO – orná půda.
- Pozemek je přístupný z účelových komunikací, nenavazuje na zastavěnou ani zastavitelnou plochu.
- Problematické napojení a dopravní a technickou infrastrukturu.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je využito pouze 34 % návrhových ploch pro bydlení, není žádoucí vymezovat nové zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.8. Pozemek parc. č. 4159; Lenka Rychtecká, Kozlov 138, 588 21 Kozlov

Požadavek na změnu funkčního využití zemědělského pozemku na pozemek stavební – rozšíření zastavěné plochy objektu na navazující parc. č. 548 (10 m²), realizace zastřešené terasy (60 m²) a zahradního domku (35 m²).

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 4159, pozemek vedený jako vinice, výměra 1 698 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků III. třídy ochrany zemědělské půdy. Jedná se půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro výstavbu.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné i zastavitelné území obce v ploše ZV – plochy zemědělské – vinice/viniční tratě.
- Pozemek je přístupný z účelové komunikace, navazuje na zastavěnou plochu.
- Stavební objekt na pozemku parc. č. 548 je veden jako budova bez čísla popisného. Jedná se o vinný sklep s nástavbou pro rodinnou rekreaci, který leží dle ÚP v ploše SVs – plochy smíšené výrobní – vinné sklepy, rekreace.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- V ploše ZV lze realizovat stavby pro zemědělství nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je využito pouze 8 % návrhových ploch smíšených výrobních, není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.9. Pozemek parc. č. 407, 4719, 4720/1; C. M. Trade, spol. s r.o., Dlouhá 333/49, 691 06 Velké Pavlovice

Požadavek na změnu pozemků určených k bydlení v rodinných domech na pozemky umožňující poskytování ubytovacích služeb – předpokládaná kapacita 30-35 hostů (ubytování, zázemí – kolárna, sauna, společenská místnost atd.)

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 407 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 384 m²), parc. č. 4719 (orná půda, výměra 755 m²), parc. č. 4720/1 (orná půda, výměra 2 027 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy. Zemědělskou půdu I. 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.
- Předmětný pozemek leží v zastavěném území obce v ploše BR – plochy bydlení v rodinných domech.
- Dle katastru nemovitostí se na pozemku nachází rodinný dům č. p. 349. Objekt je napojený na sítě dopravní a technické infrastruktury.
- Předmětná plocha je součástí zastavěného území obce, změna funkčního využití z plochy bydlení BR na plochu občanského vybavení OS – prodej, služby, ubytování, stravování, je akceptovatelná.
- Stávající stavební objekt je veden jako rodinný dům, v případě, že bude plocha bydlení změněna na plochu občanského vybavení OS není možné užívat objekt nebo část objektu k trvalému bydlení.

G.10. Pozemek parc. č. 1986/254, 1986/252; Anna Kijonková, Koukolná 30, 735 71 Dětmárovice

Požadavek na změnu funkčního využití zemědělského pozemku na pozemek stavební pro stavbu rodinného domu.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 1986/254 (orná půda, výměra 1 827 m²), parc. č. 1986/252 (orná půda, výměra 1 888 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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.
- Předmětný pozemek neleží v zastavěném ani zastavitelném území obce.
- Pozemek je přístupný z účelových komunikací, problematické napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Z hlediska územního plánu se jedná o plochu zemědělskou ZO – orná půda.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je využito pouze 34 % návrhových ploch pro bydlení, není žádoucí vymezovat nové zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.11. Pozemek parc. č. 2549; Římskokatolická farnost Bořetice, Bořetice 188, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití pozemku v ploše smíšené venkovské na plochu občanského vybavení za účelem výstavby mikro bytů či bytů se zvláštním určením.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 2549 (zahrada, výměra 1 020 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy. Zemědělskou půdu 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.

- Předmětný pozemek leží v zastavěném území obce v ploše smíšené obytné venkovské SOv a tvoří jeden celek s parc. č. 238 a se stavebními objekty na této parcele.
- Pozemek je přístupný z přilehlé komunikace a je napojený na technickou infrastrukturu.
- Plochy SOv jsou určeny pro stavby pro bydlení v rodinných domech, pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu. Podmíněně přípustné je občanské vybavení vyššího významu za podmínky, že svým charakterem a kapacitou významně nezvýší dopravní zátěž v obytném území a pokud bude v navazujícím řízení prokázáno respektování požadavků týkajících se chráněného venkovního prostoru, chráněného vnitřního prostoru staveb a chráněného venkovního prostoru staveb. Dle definic obsažených v ÚP se občanským vybavením místního významu rozumí občanské vybavení, které slouží převážně obyvatelům přilehlého území nebo obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, nevýrobní služby).

Poznámka: Na změnu funkčního využití parc. č. 2549 evidujeme i jiný požadavek (bod G.18.10).

G.12. Pozemek parc. č. 1598/123, 1598/52, 1598/124, 1598/29, 1598/19; Ludmila Petrásková, Bořetice 441, 691 08 Bořetice, Ladislav Bauer, Bořetice 460, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití zemědělských pozemků na pozemky stavební pro realizaci rodinných domů.

- Dotčené pozemky v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 1598/123 (orná půda, výměra 1 323 m²), parc. č. 1598/52 (orná půda, výměra 647 m²), parc. č. 1598/124 (orná půda, výměra 1 850 m²), parc. č. 1598/29 (orná půda, výměra 1 185 m²), parc. č. 1598/19 (orná půda, výměra 1 323 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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.
- Předmětné pozemky leží mimo zastavěné i zastavitelné území obce v ploše zemědělské ZO – orná půda. V severovýchodní části je vymezena plocha územní rezervy pro možné budoucí využití jako plocha pro bydlení v rodinných domech R01.
- Problematické napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je využito pouze 34 % návrhových ploch pro bydlení, není žádoucí vymezovat nové zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.13. Pozemek parc. č. 4503; Ing. Květoslava Křivová, Čkalovova 862/29, 708 00 Ostrava – Poruba

Požadavek na změnu funkčního využití zemědělského pozemku na pozemek umožňující stavbu vinného sklípku.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 4503 (vinice, výměra 2 210 m²) – severní část pozemku o výměře cca 500 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků III. třídy ochrany zemědělské půdy. Jedná se půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro výstavbu.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné i zastavitelné území obce v ploše zemědělské ZV – vinice/viniční tratě. Na severní straně se dotýká zastavěného území.
- Pozemek je přístupný po účelových komunikacích. V lokalitě je vybudovaná technická infrastruktura jen částečně (elektrika, plyn).

- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je využito pouze 8 % návrhových ploch smíšených výrobních, není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.14. Pozemek parc. č. 2679/1; Oldřich Sadílek, Bořetice 461, 691 08 Bořetice

Na pozemku je ÚP navržena návrhová plocha veřejných prostranství Z40 UZ – veřejná (parková) zeleň. Požadavkem navrhovatele je změna na plochu zemědělskou pro vinici.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 2679 (orná půda, výměra 2 913 m²).

Posouzení:

- Dle ÚP je záměr na realizaci veřejné zeleně veden jako veřejně prospěšná stavba PP4.
- Předmětný pozemek navazuje na pozemek veřejného prostranství, kde jsou již realizované drobné stavby doplňující stanovenou funkci – přístřešek, socha, veřejné ohniště.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.

G.15. Pozemek parc. č. 4125; Božena Filová, Růžová 17, 691 06 Velké Pavlovice

Požadavek na změnu funkčního využití zemědělského pozemku na pozemek umožňující stavbu objektu pro rekreaci a sklad nářadí (zastavěná plocha cca 100 m²).

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 4125 (vinice, výměra 1 122 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků III. a V. třídy ochrany zemědělské půdy. Půdy ve III. třídě ochrany jsou půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro výstavbu. Pozemky V. třídy ochrany představují půdy s nejnižší produkční schopností, které lze využít pro jiné účely než zemědělské.
- Předmětný pozemek leží mimo zastavěné území obce, v jihovýchodní části pozemku je vymezena návrhová plocha Z29 SVs – smíšená výrobní, vinné sklepy, rekreace.
- Problematické napojení na dopravní a technickou infrastrukturu (v lokalitě není vybudována, ale kanalizace a vodovod jsou navrženy ÚP).
- Požadavek OÚP vyhodnotil jako irelevantní vzhledem ke skutečnosti, že v jižní části předmětného pozemku je již ÚP vymezená zastavitelná plocha smíšená výrobní Z29 SVs. V této ploše je přípustná stavba sklepů s rekreační nástavbou pro rodinnou rekreaci.

G.16. Pozemek parc. č. 1494/3; Tomáš Režný, Bořetice 560, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití části zemědělského pozemku na plochu SVs.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 1494/3 (vinice, výměra 1 734 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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.
- Severní část pozemku (při komunikaci) leží v návrhové ploše bydlení v rodinných domech Z13 BR (plocha cca 818 m²), zbývající část předmětné parcely leží v ploše zemědělské ZV – vinice, viniční tratě.

- Zastavitelná plocha Z13 BR navazuje na zastavěné území a je dostupná ze severní strany z přilehlé komunikace III/42112. Plocha byla vymezena ÚP pro izolované RD. Výstavba podmíněna přeložením vedení VN.
- Na dotčený pozemek zasahuje na severní straně silniční ochranné pásmo (silnice II. a III. třídy, 15 m) a podél východní hranice ochranné pásmo elektrického vedení (10 m). Dle ÚP bude tato část elektrického vedení zrušena.
- Část pozemku, která zasahuje mimo zastavitelnou plochu Z13 BR, měří cca 115 m².
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že návrhové plochy smíšené výrobní jsou spotřebovány pouze z 8 % a není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.17. Pozemek parc. č. 1494/7, 1494/8, 1494/9; Oldřich Sadílek, Bořetice 461, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití části pozemku na plochu umožňující stavbu malého vinařství.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 1494/7 (vinice, výměra 1 837 m²),
 - parc. č. 1494/8 (vinice, výměra 2 958 m²),
 - parc. č. 1494/9 (vinice, výměra 21774 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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.
- Severní část parc. č. 1494/7 (při komunikaci) leží v návrhové ploše bydlení v rodinných domech Z13 BR (plocha cca 526 m²), zbývající část předmětné parcely leží v ploše zemědělské ZV – vinice, viniční tratě.
- Parc. č. 1494/8, 1494/9 leží v ploše zemědělské ZV – vinice, viniční tratě.
- Zastavitelná plocha Z13 BR navazuje na zastavěné území a je dostupná ze severní strany z přilehlé komunikace III/42112. Plocha byla vymezena ÚP pro izolované RD. Výstavba podmíněna přeložením vedení VN.
- Na dotčený pozemek zasahuje na severní straně silniční ochranné pásmo (silnice II. a III. třídy, 15 m). Přes parc. č. 1494/7 vede vzdušné vedení VN s oboustranně vymezeným ochranným pásmem (10 m). Dle ÚP bude tato část elektrického vedení zrušena.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že návrhové plochy smíšené výrobní jsou spotřebovány pouze z 8 % a není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.18. Pozemek parc. č. 2678, 2676/3, 2679/1; Oldřich Sadílek, Bořetice 461, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití části pozemku na plochu umožňující stavbu malého vinařství.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 2678 (orná půda, výměra 1 337 m²),
 - parc. č. 2676/3 (orná půda, výměra 1 661 m²),
 - parc. č. 2679/1 (orná půda, výměra 2 913 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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.

- Parc. č. 2676/3, 2678 leží mimo zastavěné území v ploše zemědělské ZO – orná půda, parc. č. 2679/1 leží v návrhové ploše veřejných prostranství Z40 UZ – veřejná (parková) zeleň.
- Na dotčený pozemek zasahuje ochranné pásmo železnice (60 m), ochranné pásmo maximálního možného vlivu průmyslových areálů skládky odpadů a ČOV.
- Plochy veřejných prostranství se zřizují ve veřejném zájmu a nelze je využít k soukromým záměrům, např. ke stavbě RD nebo vinařství.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že návrhové plochy smíšené výrobní jsou spotřebovány pouze z 8 % a není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.19. Pozemek parc. č. 2621/2, 2622/2; Vít Buchta, Bořetice 210, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití části pozemku na plochu BR.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 1621/2 (orná půda, výměra 506 m²)
 - parc. č. 2622/2 (orná půda, výměra 435 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy. 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.
- Severní část parc. č. 2621/2 leží v návrhové ploše bydlení v rodinných domech Z67 BR (plocha cca 227 m²), zbývající část předmětné parcely leží v ploše zemědělské ZO – orná půda.
- Pro zastavitelnou plochu Z67 BR byla zpracována evidovaná územní studie Bořetice – lokalita Z67 (schválena k využití a zapsána do evidence územně plánovací činnosti dne 17.07.2019).
- Severní část parc. č. 2622/2 (plocha cca 212 m²) leží v návrhové ploše Z60 SVs – plochy smíšené výrobní, vinné sklepy, rekreace, zbývající část předmětné parcely leží v ploše zemědělské ZO – orná půda.
- Parc. č. 1621/2 leží v návrhové ploše pro bydlení, a tudíž považujeme tuto část požadavku za bezpředmětnou. Jelikož se nejedná o nový zábor zemědělské půdy, je nutné požadavek na změnu funkčního využití plochy Z60 SVs na plochu pro bydlení v rodinných domech BR v návrhu změny ÚP prověřit.

G.20. Požadavky obce Bořetice

G.20.1. Plocha Z44 UP

Požadavek se týká změny funkčního využití návrhové plochy Z44 UP vymezené v ÚP pro veřejné prostranství – místní komunikace a veřejná prostranství, na plochu občanského využití pro tělovýchovu a sport OT umožňující realizovat hřiště pro děti.

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
 - parc. č. 1151/3 (ostatní plocha, výměra 13 438 m²) ve vlastnictví obce

Posouzení:

- Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce.
- V ploše UP jsou přípustné plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, stání pro osobní automobily podél místních komunikací (podélná i kolmá), související a doprovodná vybavenost.
- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy.
- Požadavek OÚP vyhodnotil jako **irelevantní** vzhledem ke skutečnosti, že záměr vybudovat na pozemku dětské hřiště je ve stávajícím funkčním využití plochy UP přípustný.
-

G.20.2. Plocha Z36 VS

Požadavkem obce je zrušení zastavitelné plochy výroby a skladování.

- Přehled dotčených parcel:

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra v m ²	Druh pozemku dle KN
200/95	417	orná půda
200/96	655	orná půda
200/97	614	orná půda
200/94	2 079	orná půda
200/93	714	ovocný sad
200/92	693	orná půda
200/87	3 552	orná půda
200/86	741	orná půda
200/85	2 187	orná půda
200/82	826	orná půda
Celková výměra	12 478	

Dotčená zastavitelná plocha je vymezená ve střední a východní části uvedených parcel v celkové rozloze cca 8 907 m².

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy.
- Podnět na vyjmutí ze zastavitelných ploch pravděpodobně vychází z dlouhodobé absence přípravných kroků vedoucích k zastavění této lokality (dotčené zastavitelné plochy jsou vymezené již v původním ÚP z roku 2014).

G.20.3. Vymezení nových ploch VS

Požadavek obce na vymezení dvou nových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování VS.

První plocha navržena na jihozápad od zastavěného území na části parcel č. 1760/1, 1760/181, 1760/142, 1760/77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 v celkové rozloze cca 13 000 m².

- Přehled dotčených parcel:

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra v m ²	Druh pozemku dle KN
1760/1	6 481	orná půda
1760/181	1 620	orná půda
1760/142	13 270	orná půda
1760/77	458	orná půda
1760/78	496	orná půda
1760/79	712	orná půda
1760/80	1 007	orná půda
1760/82	2 514	orná půda
1760/83	1 622	orná půda
1760/84	614	orná půda
1760/85	2 057	orná půda
1760/86	2 316	orná půda
1760/87	2 316	orná půda

1760/88	2 831	orná půda
1760/89	2 680	orná půda
1760/90	6 409	orná půda
Celková výměra	47 403	

Posouzení:

- Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce.
- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Vzhledem k požadavku na vyjmutí návrhové plochy Z36 VS (pozemky I. třídy ochrany ZPF o výměře 8 907 m²) vymezené v platném územním plánu, se jeví tento požadavek jako opodstatněný. Ovšem vzhledem ke skutečnosti, že návrhové plochy VS byly spotřebovány pouze ze 2 % a že se jedná o pozemky I. třídy ochrany ZPF, bylo by vhodné tento požadavek v návrhu změny ÚP prověřit.

Druhá plocha navržena na severovýchod od zastavěného území na části parcel č. 1356/254, 1356/255, 1356/271 v celkové rozloze cca 6 600 m².

- Přehled dotčených parcel:

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra v m ²	Druh pozemku dle KN
1356/254	4 064	orná půda
1356/255	4 002	orná půda
1356/271	4 780	orná půda
Celková výměra	12 846	

Posouzení:

- Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce.
- Dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Poněkud problematictější napojení na sítě technické infrastruktury (elektrika, kanalizace).
- Vzhledem k požadavku na vyjmutí návrhové plochy Z36 VS (pozemky I. třídy ochrany ZPF o výměře 8 907 m²) vymezené v platném územním plánu, se jeví tento požadavek jako opodstatněný. Ovšem vzhledem ke skutečnosti, že návrhové plochy VS byly spotřebovány pouze ze 2 % a že se jedná o pozemky II. třídy ochrany ZPF, bylo by vhodné tento požadavek v návrhu změny ÚP prověřit.

G.20.4. Požadavek na změnu územní rezervy R01

Požadavek obce na změnu územní rezervy R01 pro plochy bydlení v rodinných domech na zastavitelnou plochu pro bydlení BR (výměra 28 842 m²).

- Přehled dotčených parcel:

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra plochy územní rezervy v m ²	Druh pozemku dle KN
1598/120	688	orná půda
1598/122	811	orná půda
1598/123	808	orná půda
1598/124	103	orná půda
1598/125	578	orná půda
1598/117	1 434	orná půda
1598/119	1 304	orná půda

1579/88	686	orná půda
1579/90	696	orná půda
1579/103	1 478	orná půda
1579/106	788	orná půda
1579/92	751	orná půda
1579/94	709	orná půda
1579/95	645	orná půda
1579/96	11	orná půda
1579/78	689	orná půda
1579/81	683	orná půda
1579/84	972	orná půda
1579/86	664	orná půda
1579/58	289	orná půda
1579/59	368	orná půda
1579/60	371	orná půda
1579/61	356	orná půda
1579/62	326	orná půda
1579/97	364	orná půda
1579/98	707	orná půda
1579/99	1 344	orná půda
1579/69	5	orná půda
1579/70	546	orná půda
1579/71	753	orná půda
1579/75	629	orná půda
2970/3	251	orná půda
1579/13	308	orná půda
1579/16	639	orná půda
1579/9	702	orná půda
1598/24	758	orná půda
2970/15	0	orná půda
1579/8	150	orná půda
1598/19	200	orná půda
1579/44	63	orná půda
2970/11	105	orná půda
2970/2	338	orná půda
1579/29	682	orná půda
1579/41	309	zahrada
1579/38	243	orná půda
1579/23	386	orná půda
2970/4	364	orná půda
1598/25	722	orná půda
1579/40	290	zahrada

1598/20	67	orná půda
1579/10	351	orná půda
1598/29	489	orná půda
1579/42	332	zahrada
1579/11	227	orná půda
1586	305	vodní plocha
Celková výměra	28 842	

Posouzení:

- Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce.
- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Poněkud problematičtější napojení na sítě technické a dopravní infrastruktury.
- Dle výše uvedené bilance využití zastavitelných ploch pro bydlení v platném územním plánu (B.3) bylo doposud využito pouze 34 %. Z přehledu tedy nevyplývá potřeba vymezení nových návrhových ploch pro bydlení.

G.20.5. Požadavek na rozšíření návrhových ploch BR Z07 a BR Z08

Požadavek obce na rozšíření návrhových ploch určených k bydlení v rodinných domech.

- Přehled dotčených parcel pro rozšíření plochy BR Z07:

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra dotčené části parcely v m ²	Druh pozemku dle KN
2649/2	378	vinice
2650/2	486	vinice
2651/3	432	vinice
2652/2	432	orná půda
2653/2	459	orná půda
2654/2	432	vinice
Celková výměra	2 619	

- Přehled dotčených parcel pro rozšíření plochy BR Z08:

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra dotčené části parcely v m ²	Druh pozemku dle KN
2712	392	orná půda
2711	392	orná půda
2710	392	orná půda
2709	392	orná půda
2708	441	orná půda
2707	392	orná půda
Celková výměra	2 401	

Posouzení:

- Pozemky se nachází mimo zastavěné území obce.
- Dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

- Dle výše uvedené bilance využití zastavitelných ploch pro bydlení v platném územním plánu (B.3) bylo doposud využito pouze 34 %. Z přehledu tedy nevyplývá potřeba vymezení nových návrhových ploch pro bydlení.

G.20.6. Požadavek na změnu návrhové plochy veřejných prostranství UZ Z58

Požadavek obce na změnu funkčního využití návrhové plochy veřejných prostranství – veřejná (parková) zeleň na plochu občanského vybavení pro tělovýchovu a sport OT (hřiště).

- Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:
parc. č. 243/7 (orná půda, výměra 7 918 m²) ve vlastnictví České republiky.

Posouzení:

- Pozemky se nachází mimo zastavěné území obce.
- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Pozemek leží z části v aktivní záplavové zóně a z části v záplavovém území Q100.
- Pro danou plochu platí podmínka, že pro umístění jakýchkoli staveb a zařízení v záplavovém území včetně terénních úprav je možné pouze se souhlasem věcně a místně příslušného vodoprávního úřadu v souladu s ustanovením § 17 vodního zákona. V ploše nebudou umístovány nadzemní stavby a stavební úpravy budou prováděny tak, aby nedošlo ke zhoršení odtokových poměrů. Nepřipouští se oplocení bránící volnému průtoku vody (oplocení z drátěného pletiva je přípustné).

G.20.7. Požadavek na rozšíření návrhové plochy smíšené výrobní SVs Z29

Požadavek obce na rozšíření návrhové plochy smíšené výrobní – vinné sklepy, rekreace SVs Z29.

- Přehled dotčených parcel pro rozšíření plochy SVs Z29:

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra dotčené části parcely v m ²	Druh pozemku dle KN
4119	247	vinice
4118	363	vinice
4117	386	vinice
4116	268	zahrada
Celková výměra	1 264	

Posouzení:

- Pozemky se nachází mimo zastavěné území obce.
- Částečné dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Dle výše uvedené bilance využití zastavitelných ploch smíšených výrobních – vinné sklepy, rekreace v platném územním plánu (B.3) bylo doposud využito pouze 8 % návrhových ploch s tímto funkčním využitím. Z přehledu tedy nevyplývá potřeba vymezení nových návrhových ploch pro vinné sklepy a rekreaci.

G.20.8. Požadavek na vyjmutí návrhových ploch bydlení BC Z41a, Z41b

Požadavek obce na vyjmutí návrhových ploch bydlení – bydlení čisté BC Z 41a a BC Z 41b. Zvážit možnost změny funkčního využití na plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport OT (dětské hřiště).

- Přehled parcel, které leží v plochách Z41a, Z41b, Z57

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra dotčené části parcely v m ²	Druh pozemku dle KN
1176/40	41	orná půda
1176/41	126	orná půda
1176/42	265	orná půda
1176/43	381	orná půda
1176/44	665	orná půda
1176/45	705	orná půda
1176/46	902	orná půda
1176/47	1 034	orná půda
1176/48	736	orná půda
1176/49	1 190	orná půda
1176/50	1 421	orná půda
1176/51	1 473	orná půda
1176/52	1 848	orná půda
1176/53	1 512	orná půda
1176/54	1 604	orná půda
1176/55	1 568	orná půda
1176/56	1 223	orná půda
1176/57	1 550	orná půda
1176/58	1 428	orná půda
1176/59	1 719	orná půda
1176/60	1 488	orná půda
1176/61	1 655	orná půda
Celková výměra	4 862	

Posouzení:

- Pozemky se nachází mimo zastavěné území obce.
- S uvedenými návrhovými plochami souvisí návrhová plocha veřejných prostranství UP Z57 vymezená pro místní komunikace a veřejná prostranství.
- Dotčení pozemků I. a II. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Jedná se o lokalitu nepravidelného přibližně trojúhelníkového tvaru navazující na severovýchodní hranici zastavěného území obce. Z urbanistického hlediska je předmětná lokalita vhodně situovaná vzhledem k již zastavěným částem obce. Plocha je v současné době zemědělsky využívána soukromými vlastníky.
- Podnět na vyjmutí ze zastavitelných ploch pravděpodobně vychází z dlouhodobě neuspokojené poptávky po stavebních pozemcích, kterou obec eviduje, a z dlouhodobé absence přípravných kroků vedoucích k zastavění této lokality (dotčené zastavitelné plochy jsou vymezené již v původním ÚP z roku 2014).
- Navrhované vyjmutí zastavitelných ploch je akceptovatelné.

G.20.9. Požadavek na změnu funkčního využití plochy Sov v centrální části obce

Požadavek obce na změnu funkčního využití stabilizované plochy smíšené obytné venkovské SOv v centrální části obce na plochu bydlení v rodinných domech BR. Celková výměra dotčené plochy činí 6 793 m².

- Přehled dotčených parcel

Katastrální území Bořetice, parc. č.	Výměra dotčené části parcely v m ²	Druh pozemku dle KN
139	235	zastav. plocha a nádvoří
142	301	zastav. plocha a nádvoří
576	416	zastav. plocha a nádvoří
79/2	251	zahrada
79/1	74	zahrada
412	422	zastav. plocha a nádvoří
82/1	105	zahrada
4928	128	ostatní plocha
1077	91	zastav. plocha a nádvoří
1199	25	zastav. plocha a nádvoří
2584/95	47	ostatní plocha
145	249	zastav. plocha a nádvoří
82/2	125	zahrada
146	119	zastav. plocha a nádvoří
147	147	zastav. plocha a nádvoří
148	343	zastav. plocha a nádvoří
149/1	174	zastav. plocha a nádvoří
84	282	zahrada
86/1	333	zahrada
1339	71	zastav. plocha a nádvoří
1340	139	zastav. plocha a nádvoří
86/2	205	ostatní plocha
150	401	zastav. plocha a nádvoří
151	330	zastav. plocha a nádvoří
152	321	zastav. plocha a nádvoří
153	415	zastav. plocha a nádvoří
154/1	202	zastav. plocha a nádvoří
154/2	157	zastav. plocha a nádvoří
154/3	169	zastav. plocha a nádvoří
2969	145	orná půda
88	216	zahrada
89	155	zahrada
Celková výměra	6 793	

Posouzení:

- Pozemky se nachází v zastavěném území obce ve stabilizované ploše SOv.
- Jedná se o centrální část s tradiční řadovou zástavbou převážně přízemních řadových rodinných domů respektujících stanovenou stavební čáru.
- Plochy SOv jsou v platném ÚP definované jako pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech a pozemky staveb pro občanské vybavení místního významu s max. výškou 2 nadzemní podlaží.
- Návrh na změnu neobsahoval zdůvodnění požadavku.
- V rámci změny ÚP bude provedena standardizace, která mimo jiné zahrnuje novou kategorizaci ploch s rozdílným způsobem využití. V průběhu zpracování a projednávání návrhu změny ÚP

lze upřesnit požadavky na využití předmětné plochy a zařadit ji do příslušné kategorie, případně stanovit další regulativy jejího využití.

G.20.10. Požadavek na změnu funkčního využití parc. č. 2549

Požadavek obce na změnu funkčního využití parc. č. 2549 (výměra 1 020 m², zahrada, ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Bořetice u Hustopečí) ležící dle platného ÚP v ploše smíšené obytné venkovské SOv. Nově je požadováno zařadit tuto parcelu do plochy občanského vybavení OV (pro rozšíření školy).

Posouzení:

- Pozemek se nachází v zastavěném území obce ve stabilizované ploše SOv.
- Předmětná parcela bezprostředně navazuje na zastavěnou parc. č. st. 163 (výměra 887 m², zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví obce). Na této parcele stojí stavební objekt č. p. 112, základní škola.
- Návrh na změnu neobsahoval zdůvodnění požadavku. Pravděpodobně vychází z potřeby obce navýšit kapacitu ZŠ.

Poznámka: Na změnu funkčního využití parc. č. 2549 evidujeme i jiný požadavek (bod G.11).

G.20.11. Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy DP Z30

Požadavek obce na rozšíření návrhové plochy dopravní infrastruktury – záchytná parkoviště DP Z30 v lokalitě Kraví Hora. Dotčeným pozemkem jsou parc. č. 4487 (výměra 2 433 m², orná půda, ve vlastnictví obce Bořetice), parc. č. 4488/1 (výměra 1 269 m², orná půda, ve vlastnictví Zemědělského družstva Bořetice).

Posouzení:

- Pozemky se nachází mimo zastavěné i zastavitelné území obce.
- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Průzkumem bylo zjištěno, že parkoviště v ploše Z30 je již zrealizované a užívané v souladu s ÚP.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že je návrhové plochy pro dopravní infrastrukturu jsou spotřebovávány, bylo by vhodné podnět v návrhu změny ÚP prověřit.
- Upozorňujeme na to, že vzhledem k výše uvedené skutečnosti, že se předmětný pozemek nachází na půdě I. třídy ochrany ZPF, bude nutné prokázat veřejný zájem převyšující veřejný zájem ochrany ZPF.

G.20.12. Požadavek na stanovení max. ubytovací kapacity

Požadavek obce na doplnění definice základního pojmu „občanské vybavení místního významu“ (kapitola I.F.1 Základní pojmy, textová část). Je požadováno, aby definice stanovovala maximální ubytovací kapacitu - 6 osob.

Posouzení:

- Ve výrokové textové části platného ÚP je v kapitole *I.F.1 Základní pojmy* je občanské vybavení místního významu definované takto:
Jedná se o občanské vybavení, které
 - *slouží převážně obyvatelům přilehlého území (maloobchodní a stravovací služby, zařízení péče o děti, předškolní zařízení, sportovní a relaxační zařízení). Přitom plocha pozemku maloobchodních zařízení nesmí přesáhnout 1000 m² (§4 odst. (2) vyhl. č. 501/2006 Sb.)*
 - *slouží obyvatelům širšího území, ale nemá negativní vliv na pohodu prostředí (ubytovací penziony, stavby pro sociální služby, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, nevýrobní služby).*
- Návrh na změnu neobsahoval zdůvodnění požadavku.

G.20.13. Přesun výsadby zeleně na obecní pozemky

Předmětem návrhu je přesun výsadby zeleně na pozemky obce.

Posouzení:

- Navrhované interakční prvky jsou v platném územním plánu situované podél komunikací a vodních toků. Mají funkci ekologickou, krajinnotvornou i sociální – propojují přírodní prvky,

zvyšují stabilitu krajiny a zároveň slouží lidem jako estetické či rekreační zázemí. Jedná se o menší krajinné prvky, které doplňují hlavní biocentra a biokoridory – jsou součástí územního systému ekologické stability (ÚSES).

- Vymezení prvků ÚSES, a tedy i interakčních prvků je klíčové pro udržitelné plánování měst i venkovské krajiny.
- Lokální prvky ÚSES, mezi které jsou interakční prvky zařazeny, vymezují obce s rozšířenou působností. Navazují na regionální generel ÚSES JMK (konceptní dokument který vymezuje a popisuje prvky ÚSES na úrovni celého kraje. Slouží jako podklad pro územní plánování, pozemkové úpravy a ochranu krajiny.
- Z posouzení vyplývá, že situování zeleně, která plní funkci interakčního prvku, nelze měnit.

G.21. Pozemek parc. č. 4208, 4209; Stanislav Pazderka, Bořetice 489, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití části pozemku (cca 800 m²) na plochu umožňující realizaci archivního sklepa a malého parkoviště (cca 5 aut).

Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:

- parc. č. 4208 (orná půda, výměra 2 043 m²)
- parc. č. 4209 (ostatní plocha, výměra 507 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků II. třídy ochrany zemědělské půdy. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- Parcely leží mimo zastavěné území v ploše zemědělské ZV – vinice, viniční tratě. Na parcelách je evidován interakční prvek územního systému ekologické stability.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že návrhové plochy smíšené výrobní jsou spotřebovány pouze z 8 %, není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.22. Pozemek parc. č. 4467, 4476; MUDr. Josef Macháč, Bořetice 447, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití pozemku na plochu umožňující realizaci firemního areálu.

Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:

- parc. č. 4467 (orná půda, výměra 1 862 m²)
- parc. č. 4476 (ostatní plocha, výměra 2 774 m²).

Posouzení:

- Dotčení pozemků I. třídy ochrany zemědělské půdy (větší část). Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, odnímatelné jen v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Zbývající část leží ve IV. třídě ochrany.
- Parcely leží mimo zastavěné území v ploše zemědělské ZO – orná půda. Na parcelách je evidováno ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- V návrhu na pořízení změny není posuzovaný záměr podrobněji popsán. Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že návrhové plochy pro výrobu a skladování jsou spotřebovány pouze z 2 %, není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy s tímto způsobem využití.

G.23. Pozemek parc. č. 4289; Jana Secká, Bořetice 516, 691 08 Bořetice

Požadavek na změnu funkčního využití pozemku na plochu umožňující jeho zastavění.

Dotčený pozemek v k. ú. Bořetice u Hustopečí:

- parc. č. 4289 (zahrada, výměra 443 m²).

Posouzení:

- Parcela leží mimo zastavěné území v ploše zemědělské ZV – vinice, viniční tratě.
- Cílem územního plánování je mimo jiné ve veřejném zájmu chránit kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Přitom chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.
- V návrhu na pořízení změny není posuzovaný záměr podrobněji popsán. Vzhledem k výsledkům analýzy zastavitelných ploch (kapitola B.3), z nichž vyplynulo, že návrhové zastavitelné plochy nejsou spotřebovány, není žádoucí vymezovat další zastavitelné plochy.

H. PODNĚTY NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Během posuzovaného období ani během projednávání zprávy o uplatňování nevyvstaly podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani na změnu PÚR ČR.

I. ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

V souladu s odst. 3 § 107 stavebního zákona je do zprávy o uplatňování zařazen návrh Zadání změny č. 3 ÚP Bořetice (dále jen „zadání změny“).

Návrh zadání změny je zpracován ve smyslu ustanovení odst. 2 a 3 § 87 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 9 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění a její přílohy č. 6.

Obsah:	a. Vymezení řešeného území
	b. Popis obsahu navrhované změny územního plánu
	c. Popis účelu navrhované změny územního plánu
	d. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území
	e. Další požadavky

I.a. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 3 Územního plánu Bořetice (dále i jen „Změna ÚP“) bude řešena pro celé katastrální území Bořetice u Hustopečí (608157).

I.b. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 3 ÚP Bořetice bude zpracována v souladu s aktuálně platnými právními předpisy. Změna zahrnuje:

I.b.1. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

ÚP nesplňuje náležitosti jednotného standardu. Součástí Změny ÚP bude konverze územního plánu do jednotného standardu.

ÚP navrhne

- nová opatření vedoucí ke zmírnění dopadů eroze
 - vegetační opatření např. ve formě zatravněných pásů, větrolamů a remízků
 - technická opatření např. návrhem příkopů, hrázek, teras
 - vodohospodářská opatření formou retenčních nádrží, příkopů apod.
- opatření vedoucí ke zmírnění negativního vlivu silniční a železniční dopravy

- ochranná a zmírňující opatření v podobě izolační zeleně, protihlukových valů, případně stěn
 - opatření proti záplavám
 - vhodná další přírodní a technická opatření, např. obnovu retenčních ploch, výsadba zeleně (břehové porosty stabilizující půdu), průlehy, poldry apod.
 - stanoví podmínky pro udržitelný rozvoj turistického ruchu
 - v problematických plochách upraví regulaci využití území a intenzitu využití území např. stanovením max. počtu lůžek ubytovacích zařízení apod.
- I.b.2. Požadavky vyplývající z vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR) a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- Do Změny ÚP je třeba zahrnout všechny požadavky a úkoly vyplývající z PÚR ČR po změně č. 8, která nabyla účinnosti dne 01.10.2025. Dále je třeba uvést ÚP do souladu s Územním rozvojovým plánem (URP) a se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3a, 3b a 4 (ZUR JMK), které jsou účinné od 18.04.2025.
- I.b.3. Požadavky vyplývající z aktuálně platných právních předpisů
- Dle SZ je do veřejné infrastruktury zahrnuta i tzv. zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství. Změnou ÚP budou tyto oblasti zahrnuty do veřejné infrastruktury.
- I.b.4. Požadavky vyplývající z vyhodnocených podnětů, které pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě vyhodnocení zařadil do návrhu zadání změny ÚP
- I.b.4.1. Provéřit změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 2600/1 (celková výměra 1 573 m², orná půda) – dotčená část 107 m², parc. č. 2599/1 (celková výměra 1 726 m², zahrada) – dotčená část 203 m², parc. č. 4913/1 (celková výměra 84 m², vinice) na plochu pro bydlení v RD. (G.1)
- I.b.4.2. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě na pozemku parc. č. 4239 (výměra 231 m², vinice), parc. č. 4504 (celková výměra 4 932 m², vinice) - dotčená část 364 m², na plochu umožňující výstavbu dvou menších apartmánů pro ubytování – 80 m² a 100 m² zastavěné plochy. (G.2)
- I.b.4.3. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě na pozemku parc. č. 4123 (výměra 2 175 m², vinice) na plochu umožňující realizaci vinařství. (G.3)
- I.b.4.4. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na pozemku parc. č. 4573 (výměra 454 m², orná půda) na pozemek občanského vybavení, kde by bylo možné provozovat agroturistiku a realizovat stavby pro ubytování. (G.6)
- I.b.4.5. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na pozemku parc. č. 1986/253 (výměra 1 975 m², orná půda) na pozemek umožňující realizovat RD. (G.7)
- I.b.4.6. Provéřit změnu funkčního využití části zemědělského pozemku – vinice/viniční tratě na parc. č. 4159 na pozemek stavební – rozšíření zastavěné plochy objektu na pozemku parc. č. st. 548 (výměra 89 m², zastavěná plocha a nádvoří), pro přístavbu RD (10 m²), realizaci zastřešené terasy (60 m²) a zahradního domku (35 m²). (G.8)
- I.b.4.7. Provéřit změnu pozemků určených k bydlení v rodinných domech na parc. č. 407 (výměra 384 m², zastavěná plocha a nádvoří) a 4720/1 (výměra 2 027 m², orná půda) na pozemky umožňující poskytování ubytovacích služeb – předpokládaná kapacita 30-35 hostů (ubytování, zázemí – kolárna, sauna, společenská místnost atd.) (G.9)
- I.b.4.8. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na pozemku parc. č. 1986/254 (výměra 1 827 m², orná půda), parc. č. 1986/252 (výměra 1 888 m², orná půda), na pozemek umožňující realizaci RD. (G.10)
- I.b.4.9. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 2549 (výměra 1 020 m², zahrada) v ploše smíšené venkovské na plochu občanského vybavení za účelem výstavby mikro bytů či bytů se zvláštním určením. (G.11)
- I.b.4.10. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na parc. č. 1598/123 (orná půda, výměra 1 323 m²), parc. č. 1598/52 (orná půda, výměra 647 m²), parc. č. 1598/124 (orná půda, výměra 1 850 m²), parc. č. 1598/29 (orná půda, výměra 1 185 m²), parc. č. 1598/19 (orná půda, výměra 1 323 m²), na pozemky stavební pro realizaci RD (G.12).
- I.b.4.11. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě na pozemku parc. č. 4503 (výměra 2 210 m², vinice) na plochu umožňující stavbu vinného sklípku. (G.13)

- I.b.4.12. Provéřít změnu funkčního využití návrhové plochy bydlení v rodinných domech a plochy zemědělské – vinice na pozemku parc. č. 1494/3 (výměra 1 734 m², vinice) na plochu umožňující stavbu vinných sklepů a rekreačních objektů. (G.16)
- I.b.4.13. Provéřít změnu funkčního využití zemědělského pozemku na parc. č. 4194/7 (vinice, celková výměra 1 837 m²), parc. č. 1494/8 (vinice, celková výměra 2 958 m²), parc. č. 1494/9 (vinice, výměra 21 774 m²), na plochu umožňující stavbu malého vinařství. (G.17)
- I.b.4.14. Provéřít změnu funkčního využití části zemědělského pozemku na parc. č. 2678 (orná půda, výměra 1 337 m²), parc. č. 2676/3 (orná půda, výměra 1 661 m²), parc. č. 2679/1 (orná půda, výměra 2 913 m²), na plochu umožňující stavbu malého vinařství. (G.18)
- I.b.4.15. Provéřít změnu funkčního využití plochy vedené v doposud platném ÚP jako návrhová plocha Z60 SVs vymezená na části parc. č. 2622/2 na plochu bydlení v RD. (G.19)
- I.b.4.16. Zrušit plochu vedenou v doposud platném ÚP jako plocha zastavitelná určená pro výrobu a skladování Z36 VS o celkové výměře 12 478 m². (G.20.2)
- I.b.4.17. Provéřít možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování na jihozápad od zastavěného území na části parcel č. 1760/1, 1760/181, 1760/142, 1760/77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 v celkové rozloze cca 13 000 m². (G.20.3)
- I.b.4.18. Provéřít možnost změny územní rezervy označené v platném ÚP jako plocha R01 vymezená pro bydlení v RD na zastavitelnou plochu pro bydlení v RD (výměra 28 842 m²). (G.20.4)
- I.b.4.19. Provéřít možnost rozšíření návrhové plochy označené v platném ÚP jako plocha BR Z07 o části parcel č. 2649/2, 2650/2, 2651/3, 2652/2, 2653/2, 2654/2 v celkové výměře 2 619 m². (G.20.5)
- I.b.4.20. Provéřít možnost rozšíření návrhové plochy označené v platném ÚP jako plocha BR Z08 o části parcel č. 2712, 2711, 2710, 2709, 2708, 2707 v celkové výměře 2 401 m². (G.20.5)
- I.b.4.21. Provéřít možnost změny funkčního využití návrhové plochy veřejných prostranství označené v platném ÚP jako plocha UZ Z58 – veřejná (parková) zeleň vymezené na pozemku parc. č. 243/7 (výměra 7 918 m², orná půda) na plochu občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (hřiště). (G.20.6)
- I.b.4.22. Provéřít možnost rozšíření návrhové plochy smíšené výrobní – vinné sklepy, rekreace označené v platném ÚP jako plocha SVs Z29 na pozemek parc. č. 4119, 4118, 4117, 4116 s celkovou výměrou 1 254 m². (G.20.7)
- I.b.4.23. Zrušit návrhové plochy bydlení – bydlení čisté označené v platném ÚP jako plochy BC Z 41a a BC Z 41b včetně návrhové plochy veřejných prostranství UP Z57 s celkovou výměrou 4 862 m². Zvážit možnost změny funkčního využití na plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (dětské hřiště). (G.20.8)
- I.b.4.24. Provéřít možnost změny funkčního využití stabilizované plochy smíšené obytné venkovské SOv v centrální části obce na plochu bydlení v RD. Celková výměra dotčené plochy činí 6 793 m². (G.20.9)
- I.b.4.25. Provéřít možnost změny funkčního využití parc. č. 2549 (výměra 1 020 m², zahrada, ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Bořetice u Hustopečí) ležící dle platného ÚP v ploše smíšené obytné venkovské SOv. Nově je požadováno zařadit tuto parcelu do plochy občanského vybavení (pro rozšíření školy). (G.20.10)
- I.b.4.26. Provéřít možnost rozšíření návrhové plochy dopravní infrastruktury – záchytná parkoviště DP Z30 v lokalitě Kraví Hora. Dotčeným pozemkem jsou parc. č. 4487 (výměra 2 433 m², orná půda, ve vlastnictví obce Bořetice), parc. č. 4488/1 (výměra 1 269 m², orná půda, ve vlastnictví Zemědělského družstva Bořetice). (G.20.11)
- I.b.4.27. Doplnit definici základního pojmu „občanské vybavení místního významu“ (kapitola I.F.1 Základní pojmy, textová část). Je požadováno, aby definice stanovovala maximální ubytovací kapacitu – 6 osob. (G.20.12)
- I.b.4.28. Provéřít změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 4208 (orná půda, celková výměra 2 043 m²), parc. č. 4209 (ostatní plocha, celková výměra 507 m²) – dotčená část cca 800 m² na pozemek umožňující realizaci archivního sklepa a malého parkoviště (cca 5 aut). (G.21)
- I.b.4.29. Provéřít změnu funkčního využití zemědělského pozemku parc. č. 4467 (orná půda, výměra 1 862 m²) a pozemku parc. č. 4476 (ostatní plocha, výměra 2 774 m²) na pozemek umožňující realizaci firemního areálu (cca 5 aut). (G.22)

- I.b.4.30. Provést změnu funkčního využití zemědělského pozemku parc. č. 4289 (zahrada, výměra 443 m²) na pozemek umožňující jeho zastavění (cca 5 aut). (G.23)
- I.b.5. Požadavky vyplývající z projednání zprávy o uplatňování:
- I.b.5.1. Opravit vymezení plochy DS (silniční doprava) pro vedení silnice II/421 ve východní části správního území obce Bořetice (plocha vymezena v úseku mezi zastavěným územím a hranicí k. ú. Bořetice u Hustopečí s k. ú. Kobylí na Moravě mimo skutečné vedení silnice II/421). Současně upravit vymezení zastavitelné plochy Z37 (VS) pro výrobu a skladování u silnice II/421 (J.2, požadavek OD KÚ JmK).
- I.b.5.2. Případná změna pozemků určených k bydlení v rodinných domech na parc. č. 407, 4720/1 na pozemky umožňující poskytování ubytovacích služeb dle bodu I.b.4.7 bude podmíněna vytvořením dostatečných ploch pro parkování vozidel hostů ubytovacího zařízení na pozemcích plochy změny a podmínkou, že nesmí dojít ke zhoršení bezpečnosti provozu na silnici III. třídy u stávajícího železničního přejezdu na trati č. 255 Hodonín – Zaječí (J.2, požadavek OD KÚ JmK).
- I.b.5.3. Případná změna pozemků určených k bydlení v rodinných domech na parc. č. 1494/3 na pozemky umožňující stavbu vinných sklepů a rekreačních objektů dle bodu I.b.4.12 bude podmíněna vytvořením dostatečných ploch pro parkování vozidel hostů na pozemku plochy změny tak, aby nedostatek parkovacích kapacit nebyl saturován využitím silnice III/42112 či silničním pozemkem, které nejsou pro parkování vozidel určeny (J.2, požadavek OD KÚ JmK).
- I.b.5.4. Případná změna funkčního využití pozemku na parc. č. 4194/7, parc. č. 1494/8, parc. č. 1494/9, na plochu umožňující stavbu malého vinařství dle bodu I.b.4.13 bude podmíněna realizací jediného dopravního napojení plochy změny na silnici III/42112 a dále bude podmíněna vytvořením dostatečných ploch pro parkování vozidel hostů na pozemcích plochy změny tak, aby nedostatek parkovacích kapacit nebyl saturován využitím silnice III/42112 či silničním pozemkem, které nejsou pro parkování vozidel určeny (J.2, požadavek OD KÚ JmK).
- I.b.5.5. Případná změna funkčního využití pozemku využití pozemků p. č. 1760/1, 1760/181, 1760/142, 1760/77, 1760/78, 1760/79, 1760/80, 1760/82, 1760/83, 1760/84, 1760/85, 1760/86, 1760/87, 1760/88, 1760/89, 1760/90 ze stabilizované plochy zemědělské – orná půda na návrhovou plochu pro výrobu a skladování dle bodu I.b.4.17 bude podmíněna jediným dopravním napojením plochy na silnici II/421, které bude z hlediska parametrů „záměru nové průmyslové zóny“ odpovídat požadavkům na bezpečnost provozu na silnici II/421 a požadované kapacity napojení (J.2, požadavek OD KÚ JmK).
- I.b.5.6. Případná změna funkčního využití pozemku parc. č. 4467 a pozemku parc. č. 4476 na pozemek umožňující realizaci firemního areálu dle bodu I.b.4.29 bude podmíněna omezením přímé dopravní obsluhy jednotlivých nemovitostí na silnici III/42111. Dopravní obsluha nově navrhovaných zastavitelných ploch v lokalitě vinných sklepů Kraví hora bude navrhována ze stávající příp. návrhové sítě obslužných komunikací (místních či účelových) v zájmovém území. Pro budoucí využití zájmové lokality se s ohledem na tvar jednotlivých pozemků a plochy mezi silnicí III/42111 a vinnými sklepy, jeví jako vhodné zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu, např. územní studie, která komplexně vyřeší možnosti využití plochy včetně napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (J.2, požadavek OD KÚ JmK).
- I.b.5.7. V textové části územního plánu upravit podmínky pro ochranu veřejného zdraví směřující k ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:
1. V případě prokazování souladu hlukové zátěže se stanovenými limity změnit text stávající podmínky
„průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými hygienickými limity hluku musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení“
na text
„průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými hygienickými limity hluku musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení dle stavebního zákona s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů“.
 2. V případě prověřování možnosti umístit byt majitele nebo správce změnit text stávající podmínky
„v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,

hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují,“

takto

„v řízeních dle stavebního zákona musí být prokázáno, že v chráněných prostorech charakterizovaných ustanovením § 30 zákona č. 258/2000 Sb., které mohou být potenciální hlukovou zátěží dotčeny, nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.“

(J.3, požadavek KHS JmK).

- I.b.5.8. Do textové části doplnit podrobnější popis využití ploch v ochranném pásmu železnice (J.9, požadavek Správy železnic).

Návrh změny č. 3 bude akceptovat aktuálně platnou katastrální mapu. Během zpracování návrhu zprávy o uplatňování a jeho projednávání došlo ke sloučení níže uvedených parcel:

- parc. č. 4239 (výměra 231 m², vinice) byla sloučena s parc. č. 4504 (výměra 4 932 m², vinice);
- parc. č. 1598/52 (výměra 647 m², orná půda,) byla sloučena s parc. č. 1598/123, parc. č. 1598/124 (výměra 1 850 m², orná půda), a parc. č. 1598/19 (výměra 1 323 m², orná půda) byly sloučeny s parc. č. 1598/29 (výměra 1 185 m², orná půda);
- parc. č. 2678 (výměra 1 337 m², orná půda) byla sloučena s parc. č. 2676/3 (orná půda, výměra 1 661 m²);
- parc. č. 1579/96 a parc. č. 1579/97 byly sloučeny s parc. č. 1579/23, parc. č. 1579/69, parc. č. 157970, parc. č. 1579/13 byly sloučeny s parc. č. 1579/71, parc. č. 1579/41 byla sloučena s parc. č. 1579/42, parc. č. 1598/19 byla sloučena s parc. č. 1598/29, parc. č. 1598/20 byla sloučena s parc. č. 1598/120, parc. č. 2970/11 byla sloučena s parc. č. 2970/3.

I.c. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Účelem navrhovaných změn je:

- uvedení ÚP Bořetice do souladu s požadavky právních předpisů, zejména dle § 59 stavebního zákona zpracování v jednotném standardu, s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací;
- aktualizace zastavěného území;
- řešení problémů evidovaných v ÚAP;
- řešení dílčích změn na základě obdržených podnětů.

I.d. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast: bude doplněno.

Stanovisko příslušného úřadu k návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace, ve kterém se i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí bude doplněno.

I.e. Další požadavky

- I.e.1. Předmětem změny č. 3 ÚP Bořetice je mimo jiné dle § 59 stavebního zákona konverze do jednotného standardu. Změna a úplné znění budou vyhotoveny v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.
- I.e.2. Jednotný standard stanoví standardizované části a požadavky na
- a) geodetický referenční systém,
 - b) strukturu standardizovaných částí,
 - c) grafické vyjádření standardizovaných částí,
 - d) výměnný formát dat
 - e) metadata.
- I.e.3. Bude aktualizováno vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.
- I.e.4. Soulad s jednotným standardem bude doložen dokladem z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Zpracovatel provede kontrolu elektronickým kontrolním nástrojem minimálně ve fázi předložení návrhu územně plánovací dokumentace k vydání. V případě výstupu kontroly vektorových dat se statusem varování (warning) budou jednotlivé položky zpracovatelem zdůvodněny. V případě plné funkčnosti kontrolního nástroje bude zpracovatel provádět průběžnou kontrolu elektronickým kontrolním nástrojem i pro každou fázi projednání změny ÚP.
- I.e.5. Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat územního plánu jsou stanoveny v příloze č. 14 k vyhlášce č. 157/2024 Sb.
- I.e.6. Kromě digitální formy, odevzdané na 2 x CD, bude Změna č. 3 ÚP Bořetice zpracována v tištěné formě:

2 x Změna č. 3 ÚP Bořetice

Výroková část

I.A Textová část ve formě opatření obecné povahy

I.B Grafická část

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres	1: 5 000
Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1: 5 000
Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje	1: 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000
Schéma urbanistické kompozice	

Odůvodnění

II.A Textová část včetně textu s vyznačením změn. Součástí je i posouzení s jednotným standardem.

II.B Grafická část

Koordinační výkres	1: 5 000
Výkres širších vztahů	1: 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000

Kromě digitální formy, odevzdané na 2 x CD, bude úplné znění zpracováno v tištěné formě:

2x Úplné znění ÚP Bořetice po Změně č. 3

Výroková část

I.A Textová část

I.B Grafická část

Výkres základního členění území	1: 5 000
Hlavní výkres	1: 5 000
Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství	1: 5 000
Výkres technické infrastruktury – energetika a spoje	1: 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000
Schéma urbanistické kompozice	
Koordinační výkres	1:5 000

- I.e.7. Velikost jednotlivých výkresů (listů) bude dohodnuta v průběhu zpracování. Výkresy budou odevzdány složené do desek o rozměrech max. 385 x 470 mm.
- I.e.8. Pořizovatel požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny ÚP, projektant návrh změny v jeho rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.
- I.e.9. Pořizovatel požaduje, aby projektant odevzdával jednotlivé PDF výkresy rozčleněné na vrstvy (pokud mu to program, ve kterém zpracovává územní plán umožní).

J. VYHODNOCENÍ PROJEKTNÍ NÁVRHU ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP BOŘETICE

J.1. Hasičský záchranný sbor JmK

Vyřádění evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 15.04.2026
Č. j. MUH/ 36320/26/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/68

Hasičský záchranný sbor Jihomoravského kraje (dále jen „HZS JHM“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o IZS“), posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 13.3.2026, č. j. MUH/167003/25/148. Na základě posouzení této dokumentace vydává HZS JHM v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,

SOUHLASNÉ STANOVISKO.

Odůvodnění

Výše uvedená dokumentace není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska ochrany obyvatelstva. HZS JHM vycházel při vydání stanoviska ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Z předmětného návrhu územního plánu je zřejmé, že nevznikly rozhodné skutečnosti, které by vyžadovaly přehodnocení požadavků ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vyhodnocení - je akceptováno.

J.2. Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování

Vyřádění evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 20.04.2026
Č. j. MUH/ 37548/26/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/70

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování (OÚP), obdržel dne 19.03.2026 „Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Bořetice“ (dále také „návrh zprávy“), součástí návrhu zprávy je návrh zadání změny územního plánu (dále také jen „ÚP“). Na projednání návrhu zprávy se podle ustanovení § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) použijí obdobně § 88 až 90.

OÚP uplatňuje s ohledem na základní zásady činnosti správních orgánů podle §§ 2 až 8 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zejména zásadu vzájemné spolupráce a procesní ekonomie podle § 140 odst. 1 správního řádu, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů k návrhu zprávy za krajský úřad společně.

Návrh zprávy obsahuje vyhodnocení uplatňování ÚP Bořetice za období 2022–2025.

A) Stanovisko odboru životního prostředí (OŽP):

1.Z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí):

OŽP jako dotčený orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na základě posouzení podle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí **neuplatňuje požadavek** na vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Bořetice na životní prostředí.

Odůvodnění:

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice a následně „změna č. 3 územního plánu Bořetice“ nestanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona

o posuzování vlivů na životní prostředí a není tedy předmětem posuzování ve smyslu ustanovení § 10a a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Tím v žádném případě není dotčena povinnost investorů, oznamovatelů konkrétních záměrů uvedených v § 4 odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, postupovat ve smyslu ustanovení § 6 a následujících zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které upravují posuzování záměrů.

2. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“):

Jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny vydáváme stanovisko k možnosti vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle § 45i odstavce 1) téhož zákona ve smyslu, že „Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Bořetice“ obsahující podněty na pořízení změny č. 3 územního plánu Bořetice“

nemůže mít významný vliv

na evropsky významnou lokalitu Kuntínov (CZ0624101).

Tento výrok vychází z úvahy, že hodnocená změna koncepce svou věcnou povahou nemá potenciál způsobit významné přímé, nepřímé či sekundární vlivy na její celistvost a předmět ochrany.

Dále k podnětům ke zpracování změny ÚP, podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny, krajský úřad nemá připomínky.

B) Vyjádření s požadavky na obsah zprávy o uplatňování územního plánu a obsah změny územního plánu:

1. Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon):

Dotčeným věcně a místně příslušným vodoprávním úřadem k uplatňování stanovisek k územnímu plánu obce je dle § 106 odst. 2 vodního zákona vodoprávní úřad první instance, tj. obecní úřad obce s rozšířenou působností v místě požadované činnosti nebo stavby, v daném případě se jedná o Městský úřad Hustopeče, OŽP.

2. Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):

OŽP není věcně příslušný orgán státní správy lesů. Krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, popřípadě k územně plánovací dokumentaci, vymezuje-li tato územně plánovací dokumentace plochy pro rekreaci a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa. V případě „Zprávy o uplatňování ÚP“ jejíž součástí je „Změna ÚP“ je k uplatnění stanoviska věcně a místně příslušná obec s rozšířenou působností.

3. Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:

OŽP jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) příslušný dle § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF v souladu s § 89 odst. 5 stavebního zákona, **uplatňuje vyjádření** k „Návruhu zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Bořetice“ obsahujícího „Pokyny pro zpracování změny č. 3 územního plánu Bořetice **s požadavky na obsah změny územního plánu.**“

Při zpracování Návrhu změny č. 3 územního plánu Bořetice je nutno postupovat v souladu s § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Zpracovatelé jsou povinni řídit se zásadami ochrany ZPF vyplývajících z § 4 zákona o ochraně ZPF. Dále jsou povinni navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu s účinností od 15.11.2019 dále upravuje v ustanovení:

- § 3 předmět vyhodnocení důsledků územního
- § 5 obsah zdůvodnění navrhovaného řešení,
- § 9 společná ustanovení pro obsah a rozsah vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace.

OŽP jako dotčený orgán ochrany ZPF příslušný dle § 17a odst. a) zákona o ochraně ZPF **uplatní stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF** k Návrhu změny č. 3 územního plánu Bořetice

na základě zpracovaného Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsaženého v odůvodnění návrhu změny územního plánu.

OŽP upozorňuje, že stanovisko dle § 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 § 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.

4. Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:

OŽP jako dotčený orgán ochrany ovzduší příslušný dle ust. § 11 odst. 2 písm. a) výše uvedeného zákona uplatňuje stanovisko k „Návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice“ v tom smyslu, že nemá připomínky.

5. Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií):

OŽP jako dotčený orgán prevence závažných havárií dle § 49 odst. 2 výše uvedeného zákona k předloženému dokumentu nemá připomínky. V zájmovém území není stanovena zóna havarijního plánování, není evidován žádný provozovatel zařazený do skupiny "B" nebo do skupiny "A". Co se týče zastavitelných ploch vymezených pro výrobu a skladování, lze poukázat na obecnou nevhodnost sousedství ploch k bydlení s objekty, ve kterých bude nakládáno s nebezpečnými chemickými látkami v množství stejném nebo větším, než je množství uvedené v příloze 1 k zákonu č. 224/2015 Sb. ve sloupci 2 tabulky I nebo II. Množství chemických látek umístěných v objektu se zjišťuje zpracováním seznamu skladovaných látek v plném rozsahu daném § 3 zákona o PZH.

6. Vyjádření odboru dopravy z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor dopravy (dále jen KrÚ JMK OD) jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy za použití ustanovení § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění (dále jen stavební zákon) a ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v účinném znění, neuplatňuje v řízení v intencích § 88 až 90 stavebního zákona k projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP Bořetice za období 2022 – 2025 z hlediska řešení silnic II. a III. třídy žádné připomínky.

KrÚ JMK OD dále v souladu s § 89 odst. 5 stavebního zákona uplatňuje jako dotčený orgán z hlediska řešení silnic II. a III. třídy následující požadavky na obsah změny ÚP Bořetice:

- V rámci převodu ÚP Bořetice do jednotného standardu ÚPD bude opraveno vymezení plochy DS (silniční doprava) pro vedení silnice II/421 ve východní části správního území obce Bořetice. Plocha DS je v platném ÚP Bořetice vymezena v úseku mezi zastavěným územím a hranicí k. ú. Bořetice u Hustopeč s k. ú. Kobylí na Moravě mimo skutečné vedení silnice II/421 v území. Silniční pozemek p. č. 1356/253 v k. ú. Bořetice u Hustopeč s vedením silnice II/421 musí být v rámci převodu ÚP Bořetice do JS ÚPD vymezen v souladu s jeho skutečným funkčním využitím jako stabilizovaná plocha DS. V souladu s uvedeným požadavkem bude upraveno vymezení zastavitelné plochy Z37 (VS) pro výrobu a skladování u silnice II/421. Převod ÚP Bořetice do JS ÚPD je vhodnou příležitostí pro provedení opravy této nepřesnosti v platném ÚP Bořetice.
- Prověření změny využití pozemků p. č. 407, 4719 a 4720/1 v k. ú. Bořetice u Hustopeč ze stabilizované plochy BR (bydlení v RD) na plochy umožňující poskytování ubytovacích služeb bude podmíněno tak, že využitím plochy změny z hlediska její dopravní obsluhy ze silnice III/42111 nesmí dojít ke zhoršení bezpečnosti provozu na silnici III. třídy v blízkosti stávajícího železničního přejezdu na trati č. 255 Hodonín – Zaječí. Využití plochy změny bude dále podmíněno vytvořením dostatečných ploch pro parkování vozidel hostů ubytovacího zařízení na pozemcích plochy změny tak, aby nedostatek parkovacích kapacit nebyl saturován využitím silnice III/42111 či silničním pozemkem, které nejsou pro parkování vozidel určeny.
- Prověření změny využití pozemku p. č. 1494/3 v k. ú. Bořetice u Hustopeč z návrhové plochy BR (Z13) a stabilizované plochy zemědělské – vinice (ZV) na plochu umožňující stavbu vinných sklepů a rekreačních objektů bude podmíněno vytvořením dostatečných ploch pro parkování vozidel hostů na pozemku plochy změny tak, aby nedostatek parkovacích kapacit nebyl

saturován využitím silnice III/42112 či silničním pozemkem, které nejsou pro parkování vozidel určeny.

- Prověření změny využití pozemků p. č. 1494/7, 1494/8 a 1494/9 v k. ú. Bořetice u Hustopečí z návrhové plochy BR (Z13, pouze část pozemku p. č. 1494/7) a stabilizované plochy zemědělské – vinice (ZV) na plochu umožňující stavbu malého vinařství bude podmíněno realizací jediného dopravního napojení plochy změny na silnici III/42112 a dále bude podmíněno vytvořením dostatečných ploch pro parkování vozidel hostů na pozemcích plochy změny tak, aby nedostatek parkovacích kapacit nebyl saturován využitím silnice III/42112 či silničním pozemkem, které nejsou pro parkování vozidel určeny.
- Prověření změny využití pozemků p. č. 1760/1, 1760/181, 1760/142, 1760/77, 1760/78, 1760/79, 1760/80, 1760/82, 1760/83, 1760/84, 1760/85, 1760/86, 1760/87, 1760/88, 1760/89, 1760/90 v k. ú. Bořetice u Hustopečí ze stabilizované plochy zemědělské – orná půda (ZO) na návrhovou plochu pro výrobu a skladování (VS) o celkové rozloze cca 13 000 m² bude podmíněno jediným dopravním napojením plochy na silnici II/421, které bude z hlediska parametrů „záměru nové průmyslové zóny“ odpovídat požadavkům na bezpečnost provozu na silnici II/421 a požadované kapacity napojení.
- Prověření změny využití pozemků p. č. 4467 a 4476 v k. ú. Bořetice u Hustopečí ze stabilizované plochy zemědělské – orná půda (ZO) na pozemek umožňující realizaci firemního areálu bude podmíněno omezením přímé dopravní obsluhy jednotlivých nemovitostí na silnici III/42111. Dopravní obsluha nově navrhovaných zastavitelných ploch v lokalitě vinných sklepů Kraví hora bude navrhována ze stávající příp. návrhové sítě obslužných komunikací (místních či účelových) v zájmovém území. Připojování jednotlivých pozemků v podobě „lánů“ šířky cca 10 až 15 m samostatnými sjezdy na silnici III/42111 je z hlediska obecných zásad koncepce dopravní infrastruktury, zejména pak z hlediska bezpečnosti silničního provozu, nevhodné. Pro budoucí využití zájmové lokality se s ohledem na tvar jednotlivých pozemků a plochy mezi silnicí III/42111 a vinnými sklepy, jeví jako vhodné zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu, např. územní studie, která komplexně vyřeší možnosti využití plochy včetně napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

7. Vyjádření odboru kultury a památkové péče z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

Dle ustanovení § 28 odst. 2c zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje krajský úřad stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková zóna nebo nemovitá kulturní památka, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c). 5

V daném případě nejsou dotčeny zájmy v kompetenci Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru kultury a památkové péče.

Vyhodnocení - je akceptováno, požadavky zapracovány do návrhu zadání.

J.3. Krajská hygienická stanice JmK Brno

Vyjádření evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 20.04.2026

Č. j. MUH/16548/22/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/69

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně (dále také „KHS JmK“) jako dotčený orgán ochrany veřejného zdraví místně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ustanovení § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. a § 89 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), v souladu s ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také „správní řád“), vydává toto vyjádření:

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje se sídlem v Brně

n e m á n á m i t e k

k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Bořetice za období 2022–2025

a k návrhu zadání Změny č. 3 Územního plánu Bořetice.

Současně KHS JmK s odkazem na aktuálně platnou legislativu na úseku stavebního práva a v oblasti ochrany veřejného zdraví **požaduje** v textové části územního plánu upravit podmínky pro ochranu veřejného zdraví směřující k ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:

1. v případě prokazování souladu hlukové zátěže se stanovenými limity změnit text stávající podmínky

- průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými hygienickými limity hluku musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci územního řízení

takto

- průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými hygienickými limity hluku musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení dle stavebního zákona s tím, že musí být zohledněna i zátěž z povolených, doposud však nerealizovaných záměrů

2. v případě prověřování možnosti umístit byt majitele nebo správce změnit text stávající podmínky

- v územním řízení, v odůvodněných případech v dalších řízeních dle stavebního zákona, musí být prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví,
- hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují,

takto

- v řízeních dle stavebního zákona musí být prokázáno, že v chráněných prostorech charakterizovaných ustanovením § 30 zákona č. 258/2000 Sb., které mohou být potenciální hlukovou zátěží dotčeny, nebudou v souhrnu kumulativních vlivů překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví.

ODŮVODNĚNÍ

KHS JmK bylo dne 19.03.2026 Městským úřadem Hustopeče, odborem územního plánování, Dukelské nám. 2/2, 693 01 Hustopeče, v souladu s § 88, § 107 a § 334b stavebního zákona oznámeno zveřejnění návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Bořetice a zadání změny č. 3.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Bořetice byla zpracována dne 11.03.2026 dle ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění, za období od roku 2022 do roku 2025.

Zpráva o uplatňování (dále také „Zpráva“) obsahuje:

- vyhodnocení uplatňování ÚP Bořetice (dále i jen „ÚP Bořetice“),
- problémy k řešení v ÚP Bořetice vyplývající z územně analytických podkladů (dále i jen „ÚAP“),
- vyhodnocení souladu ÚP Bořetice s politikou územního rozvoje (dále i jen „PÚR“) a nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. Územním rozvojovým plánem (dále i jen „ÚRP“), Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále i jen „ZÚR JMK“) a rozvojovými dokumenty vydanými Jihomoravským krajem,
- 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,
- vyhodnocení potřeby pořízení změny ÚP Bořetice nebo nového ÚP Bořetice,
- vyhodnocení podnětů na změnu ÚP Bořetice,
- podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje,
- návrh zadání Změny č. 3 ÚP Bořetice.

Vybrané informace vyplývající ze Zprávy:

- ÚP Bořetice byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platném k 31.12.2023, a nabyl účinnosti dne 03.01.2014. Zastupitelstvo obce Bořetice následně vydalo formou opatření obecné povahy dne 11.04.2017 Změnu č. 1 ÚP Bořetice, která nabyla účinnosti dne 04.05.2017. Na základě pokynů obsažených ve Zprávě o uplatňování ÚP Bořetice za období 2013-2019 byla pořízena Změna č. 2 ÚP Bořetice, která nabyla účinnosti dne 20.05.2022.

- Základní koncepce územního rozvoje Bořetice je podřízena tomu, aby obec měla charakter ubytovací a rekreační se zaměřením na vinařství. Ochrana území zahrnuje ochranu kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, ochranu zdravých životních podmínek a životního prostředí.
- Základní urbanistická koncepce obsažená v ÚP zůstává beze změny. ÚP obsahuje plochy bydlení, plochy občanského vybavení, plochy smíšené, plochy výroby a skladování, plochy rekreace, veřejných prostranství, plochy dopravní a technické infrastruktury a další plochy v extravilánu obce. Změnou č. 2 došlo k redukci některých zastavitelných ploch (Z38, Z36), byly vymezeny nové zastavitelné plochy smíšené výrobní SV (Z64, Z65, Z66), plochy přestavby (P03, P04) a plochy bydlení v RD (Z67).
- V ÚP Bořetice byly vymezeny plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Všechny územní studie byly pořízeny a zapsány do evidence plánovacích činností.
- Obec má v ÚP Bořetice dostatek vymezených ploch pro bydlení, ploch pro občanské vybavení, ploch pro veřejná prostranství, ploch pro smíšené využití, ploch pro technickou i dopravní infrastrukturu, ploch pro výrobu a skladování a ploch vodních a vodohospodářských. Zastavitelné plochy vymezené ÚP pro jednotlivé funkce jsou spotřebovány jen částečně nebo vůbec. Z vyhodnocení nevyplývá potřeba vymezení nových návrhových ploch.
- V Aktualizaci č. 6 ÚAP Hustopeče (2024) jsou definovány tyto problémy k řešení: negativní vliv komunikací (silnice, železnice), propadající se sklepy v lokalitě Kraví hora, eroze půdy a splavování ornice, záplavové území Q100 zasahuje do zastavěného území (tok Trkmanka), udržitelnost turistického ruchu, ÚP nesplňuje náležitosti jednotného standardu dle účinných právních předpisů.
- Dle ÚAP JMK ve znění Aktualizace č. 5 (2022) zasahují do katastrálního území obce Bořetice: aktivní zóna záplavového území, staré ekologické zátěže, sesuvné území.
- Soulad ÚP Bořetice s PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1 až č. 5 byl zajištěn při zpracování předchozích změn; následnou změnou bude ÚP Bořetice prověřen ve vztahu k aktuální PÚR ČR v úplném znění, po aktualizacích č. 6 až č. 9, ve znění závazném od 1. 10. 2025.
- Změna č. 2 ÚP Bořetice byla pořízena v souladu se ZÚR JMK ve znění Aktualizací č. 1 a 2. Ve sledovaném období byly pořízeny Aktualizace č. 3a, 3b a 4. Dle úplného znění ZÚR JMK po změně č. 4, která nabyla účinnosti dne 18.04.2025, není správní obvod obce Bořetice zahrnutý do žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy či plochy nebo koridoru nadmístního významu.
- V rámci Změny č. 2 ÚP Bořetice bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (AR projekt s.r.o., Hviezdoslavova 1096/29, 627 00 Brno). Území Obce Bořetice bylo zařazeno do kategorie 2c, tj. se špatnými podmínkami životního prostředí, dobrými podmínkami pro soudržnost společenství obyvatel, a dobrými podmínkami pro hospodářský rozvoj. Zlepšení environmentálního pilíře bylo předmětem platného ÚP Bořetice, který vymezil územní systém ekologické stability a plochy změn v krajině.
- Z vyhodnocení uplatňování ÚP Bořetice nevyplývá potřeba zpracování nového ÚP Bořetice, ale je potřeba zpracovat změnu ÚP Bořetice, ve které bude prověřen soulad s aktuálními právními předpisy, zejména se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a vyhláškou č. 157/2024 Sb.
- Během posuzovaného období ani během projednávání zprávy o uplatňování nevyvstaly podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani na změnu PÚR ČR.
- Na základě vyhodnocení uplatňování ÚP Bořetice a požadavků obce Bořetice je vyvolána potřeba pořízení Změny č. 3 Územního plánu Bořetice, z vlastního podnětu dle stavebního zákona a na základě podnětů jiných osob.

Změna č. 3 ÚP Bořetice bude řešena pro celé katastrální území Bořetice u Hustopečí. Účelem navrhovaných změn je:

- uvedení ÚP Bořetice do souladu s požadavky právních předpisů, zejména dle § 59 stavebního zákona zpracování v jednotném standardu, s PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací;
- aktualizace zastavěného území;
- řešení problémů evidovaných v ÚAP;
- řešení dílčích změn na základě obdržených podnětů.

ÚP Bořetice nesplňuje náležitosti jednotného standardu. Součástí Změny ÚP bude konverze územního plánu do jednotného standardu.

ÚP navrhne nová opatření vedoucí ke zmírnění dopadů eroze – vegetační opatření (např. ve formě zatravněných pásů, větrolamů a remízků), technická opatření (např. návrhem příkopů, hrázek, teras), vodohospodářská opatření (formou retenčních nádrží, příkopů apod.). Dále ÚP navrhne opatření

vedoucí ke zmírnění negativního vlivu silniční a železniční dopravy (ochranná a zmírňující opatření v podobě izolační zeleně, protihlukových valů, případně stěn), opatření proti záplavám (vhodná další přírodní a technická opatření, např. obnovu retenčních ploch, výsadbu zeleně, průlehy, poldry apod.) a stanoví podmínky pro udržitelný rozvoj turistického ruchu (v problematických plochách upraví regulaci využití území a intenzitu využití území, např. stanovením max. počtu lůžek ubytovacích zařízení apod.)

Požadavky vyplývající z vyhodnocených podnětů, které pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě vyhodnocení zařadil do návrhu zadání změny ÚP:

1. Provéřit změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 2600/1 (celková výměra 1 573 m², orná půda) – dotčená část 107 m², parc. č. 2599/1 (celková výměra 1 726 m², zahrada) – dotčená část 203 m², parc. č. 4913/1 (celková výměra 84 m², vinice) na plochu pro bydlení v RD. (G.1)
2. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě na pozemku parc. č. 4239 (výměra 231 m², vinice), parc. č. 4504 (celková výměra 4 932 m², vinice) - dotčená část 364 m², na plochu umožňující výstavbu dvou menších apartmánů pro ubytování – 80 m² a 100 m² zastavěné plochy. (G.2)
3. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě na pozemku parc. č. 4123 (výměra 2 175 m², vinice) na plochu umožňující realizaci vinařství. (G.3)
4. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na pozemku parc. č. 4573 (výměra 454 m², orná půda) na pozemek občanského vybavení, kde by bylo možné provozovat agroturistiku a realizovat stavby pro ubytování. (G.6)
5. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na pozemku parc. č. 1986/253 (výměra 1 975 m², orná půda) na pozemek umožňující realizovat RD. (G.7)
6. Provéřit změnu funkčního využití části zemědělského pozemku – vinice/viniční tratě na parc. č. 4159 na pozemek stavební – rozšíření zastavěné plochy objektu na pozemku parc. č. st. 548 (výměra 89 m², zastavěná plocha a nádvoří), pro přístavbu RD (10 m²), realizaci zastřešené terasy (60 m²) a zahradního domku (35 m²). (G.8)
7. Provéřit změnu pozemků určených k bydlení v rodinných domech na parc. č. 407 (výměra 384 m², zastavěná plocha a nádvoří) a 4720/1 (výměra 2 027 m², orná půda) na pozemky umožňující poskytování ubytovacích služeb – předpokládaná kapacita 30-35 hostů (ubytování, zázemí – kolárna, sauna, společenská místnost atd.) (G.9)
8. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na pozemku parc. č. 1986/254 (výměra 1 827 m², orná půda), parc. č. 1986/252 (výměra 1 888 m², orná půda), na pozemek umožňující realizaci RD. (G.10)
9. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 2549 (výměra 1 020 m², zahrada) v ploše smíšené venkovské na plochu občanského vybavení za účelem výstavby mikro bytů či bytů se zvláštním určením. (G.11)
10. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – orná půda na parc. č. 1598/123 (orná půda, výměra 1 323 m²), parc. č. 1598/52 (orná půda, výměra 647 m²), parc. č. 1598/124 (orná půda, výměra 1 850 m²), parc. č. 1598/29 (orná půda, výměra 1 185 m²), parc. č. 1598/19 (orná půda, výměra 1 323 m²), na pozemky stavební pro realizaci RD (G.12).
11. Provéřit změnu funkčního využití stávající zemědělské plochy – vinice/viniční tratě na pozemku parc. č. 4503 (výměra 2 210 m², vinice) na plochu umožňující stavbu vinného sklípku. (G.13)
12. Provéřit změnu funkčního využití návrhové plochy bydlení v rodinných domech a plochy zemědělské – vinice na pozemku parc. č. 1494/3 (výměra 1 734 m², vinice) na plochu umožňující stavbu vinných sklepů a rekreačních objektů. (G.16)
13. Provéřit změnu funkčního využití zemědělského pozemku na parc. č. 4194/7 (vinice, celková výměra 1 837 m²), parc. č. 1494/8 (vinice, celková výměra 2 958 m²), parc. č. 1494/9 (vinice, výměra 21 774 m²), na plochu umožňující stavbu malého vinařství. (G.17)
14. Provéřit změnu funkčního využití části zemědělského pozemku na parc. č. 2678 (orná půda, výměra 1 337 m²), parc. č. 2676/3 (orná půda, výměra 1 661 m²), parc. č. 2679/1 (orná půda, výměra 2 913 m²), na plochu umožňující stavbu malého vinařství. (G.18)
15. Provéřit změnu funkčního využití plochy vedené v doposud platném ÚP jako návrhová plocha Z60 SVs vymezená na části parc. č. 2622/2 na plochu bydlení v RD. (G.19)
16. Zrušit plochu vedenou v doposud platném ÚP jako plocha zastavitelná určená pro výrobu a skladování Z36 VS o celkové výměře 12 478 m². (G.20.2)
17. Provéřit možnost vymezení nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování na jihozápad od zastavěného území na části parcel č. 1760/1, 1760/181, 1760/142, 1760/77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 v celkové rozloze cca 13 000 m². (G.20.3)
18. Provéřit možnost změny územní rezervy označené v platném ÚP jako plocha R01 vymezená pro bydlení v RD na zastavitelnou plochu pro bydlení v RD (výměra 28 842 m²). (G.20.4)
19. Provéřit možnost rozšíření návrhové plochy označené v platném ÚP jako plocha BR Z07 o části parcel č. 2649/2, 2650/2, 2651/3, 2652/2, 2653/2, 2654/2 v celkové výměře 2 619 m². (G.20.5)

20. Prověřit možnost rozšíření návrhové plochy označené v platném ÚP jako plocha BR Z08 o části parcel č. 2712, 2711, 2710, 2709, 2708, 2707 v celkové výměře 2 401 m². (G.20.5)
21. Prověřit možnost změny funkčního využití návrhové plochy veřejných prostranství označené v platném ÚP jako plocha UZ Z58 – veřejná (parková) zeleň vymezené na pozemku parc. č. 243/7 (výměra 7 918 m², orná půda) na plochu občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (hřiště). (G.20.6)
22. Prověřit možnost rozšíření návrhové plochy smíšené výrobní – vinné sklepy, rekreace označené v platném ÚP jako plocha SVs Z29 na pozemek parc. č. 4119, 4118, 4117, 4116 s celkovou výměrou 1 254 m². (G.20.7)
23. Zrušit návrhové plochy bydlení – bydlení čisté označené v platném ÚP jako plochy BC Z 41a a BC Z 41b včetně návrhové plochy veřejných prostranství UP Z57 s celkovou výměrou 4 862 m². Zvážit možnost změny funkčního využití na plochy občanského vybavení pro tělovýchovu a sport (dětské hřiště). (G.20.8)
24. Prověřit možnost změny funkčního využití stabilizované plochy smíšené obytné venkovské SOv v centrální části obce na plochu bydlení v RD. Celková výměra dotčené plochy činí 6 793 m². (G.20.9)
25. Prověřit možnost změny funkčního využití parc. č. 2549 (výměra 1 020 m², zahrada, ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Bořetice u Hustopečí) ležící dle platného ÚP v ploše smíšené obytné venkovské SOv. Nově je požadováno zařadit tuto parcelu do plochy občanského vybavení (pro rozšíření školy). (G.20.10)
26. Prověřit možnost rozšíření návrhové plochy dopravní infrastruktury – záchytná parkoviště DP Z30 v lokalitě Kraví Hora. Dotčeným pozemkem jsou parc. č. 4487 (výměra 2 433 m², orná půda, ve vlastnictví obce Bořetice), parc. č. 4488/1 (výměra 1 269 m², orná půda, ve vlastnictví Zemědělského družstva Bořetice). (G.20.11)
27. Doplnit definici základního pojmu „občanské vybavení místního významu“ (kapitola I.F.1 Základní pojmy, textová část). Je požadováno, aby definice stanovovala maximální ubytovací kapacitu – 6 osob. (G.20.12)
28. Prověřit změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 4208 (orná půda, celková výměra 2 043 m²), parc. č. 4209 (ostatní plocha, celková výměra 507 m²) – dotčená část cca 800 m² na pozemek umožňující realizaci archivního sklepa a malého parkoviště (cca 5 aut). (G.21)
29. Prověřit změnu funkčního využití zemědělského pozemku parc. č. 4467 (orná půda, výměra 1 862 m²) a pozemku parc. č. 4476 (ostatní plocha, výměra 2 774 m²) na pozemek umožňující realizaci firemního areálu (cca 5 aut). (G.22)
30. Prověřit změnu funkčního využití zemědělského pozemku parc. č. 4289 (zahrada, výměra 443 m²) na pozemek umožňující jeho zastavění (cca 5 aut). (G.23)

Návrh Zprávy a návrh zadání změny ÚP byly ze strany KHS JmK posouzeny ve smyslu ustanovení § 2 správního řádu, a to v rozsahu požadavků na ochranu veřejného zdraví vyplývajících ze souvisejících ustanovení zákona č. 258/2000 Sb. a právních předpisů prováděcích, mj. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále také „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“), a vyhlášky č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu a četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů.

Při posuzování KHS JmK postupovala v souladu s ustanovením § 3 správního řádu tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a ve smyslu § 50 odst. 1 správního řádu KHS JmK uvážila skutečnosti známé z moci úřední a skutečnosti obecně známé a podklady vyhodnotila ve smyslu ustanovení § 50 odst. 4 správního řádu dle své úvahy.

Primárně se KHS JmK, a to s přihlédnutím k dosavadním zkušenostem s uplatňováním platného ÚP, zabývala otázkou identifikace potenciálních vlivů na obyvatelstvo a lidské zdraví, které mohou ve svém důsledku při uplatňování ÚP po provedení změny dle zadání predikovat zdravotní rizika pro populaci vystavenou rizikovým faktorům životních podmínek ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 a 4, § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.

Současně bylo posouzení návrhu Zprávy a návrhu zadání změny ÚP ze strany KHS JmK zaměřeno na zjištění, zda lze podmínky a požadavky uplatněné v platném ÚP ve vztahu k ochraně veřejného zdraví považovat i nadále za opatření směřující k řízení zdravotních rizik ve smyslu ustanovení § 2 odst. 4 a § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb. Přitom KHS JmK uvážila, že platný ÚP z hlediska ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany před nepříznivými účinky hluku, v obecném rozsahu vymezuje opatření a podmínky pro využití ploch.

V platném ÚP jsou stanoveny obecné podmínky pro ochranu veřejného zdraví, kde je mimo jiné uvedeno, že u území, které je zasaženo hlukem, bude přípustnost bydlení vázána na prokázání dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Situování zdrojů hluku v blízkosti

obytných objektů a dalších objektů obsahujících chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb je podmíněno prokázáním dodržení nejvyšší přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení. Celková hluková zátěž nesmí překročit stanovené hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Dále je v platném ÚP stanoveno, že je nepřipustné využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Zároveň ale KHS JmK dospěla k závěru, že v platném ÚP nejsou vzhledem ke změně legislativy na stavebního práva a ochrany veřejného zdraví podmínky konkretizovány v souladu s aktuálně platnou legislativou. Proto KHS JmK požaduje v textové části územního plánu upravit podmínky pro ochranu veřejného zdraví směřující k ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v souladu s odkazem na aktuálně platnou legislativu na úseku stavebního práva a v oblasti ochrany veřejného zdraví s tím, že průkaz souladu hlukové zátěže se stanovenými limity musí být v odůvodněných případech doložen nejpozději v rámci řízení dle stavebního zákona (nikoliv v rámci územního řízení) a v případě možnosti umístění bytu majitele nebo správce se na takovou stavbu vztahují hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor stavby (nikoliv pouze pro chráněný vnitřní prostor stavby).

S odkazem na výše uvedené KHS JmK po zvážení všech aspektů, a především pak charakteru změn, dospěla k závěru, že uplatňováním ÚP po provedení předmětné změny dle výše uvedeného bude dán předpoklad pro naplnění cílů územního plánování vyplývajících z ustanovení § 38 odst. 1 stavebního zákona, a to mj. vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vyhodnocení - je akceptováno, požadavky zapracovány do návrhu zadání.

J.4. Městský úřad Hustopeče, odbor životního prostředí

Vyjádření evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 16.03.2022

Č. j. MUH/ 30932/26/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/65

Městský úřad Hustopeče, odbor životního prostředí, obdržel dne 20.03.2026 oznámení o zveřejnění návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice v období 2022-2025. Návrhu zprávy obsahuje i návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Bořetice. K předloženému oznámení sdělujeme následující:

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“):

Městský úřad Hustopeče, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77 odst. 1 písm. u) zákona, s návrhem zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice za roky 2022 až 2025 včetně návrhu zadání Změny č. 3 územního plánu Bořetice souhlasí.

Odůvodnění: Orgán ochrany přírody Městského úřadu Hustopeče posoudil návrhy z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem v rozsahu působnosti obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

Navržené změny se nedotýkají zájmů ochrany přírody a krajiny chráněných podle části druhé zákona (obecná ochrana přírody a krajiny: §§ 4–9, §§ 11-13), zájmů chráněných částí pátou zákona (památné stromy a jejich ochranná pásma: § 46 zákona), ani části šesté zákona (přístup do krajiny: § 63 zákona).

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon“):

Při uplatňování stanovisek k ÚPD není ORP Hustopeče dotčeným orgánem. Dle § 17a písmene a) v souvislosti s ustanovením § 5 odst. 2 zákona je dotčeným orgánem Krajský úřad JMK.

Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů (dále jen „zákon o odpadech“):

K návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice nemáme připomínky; po posouzení návrhu zprávy nebyl zjištěn nesoulad se zákonem o odpadech.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“):

Dotčeným orgánem z hlediska zákona o ochraně ovzduší je podle ustanovení § 11 odst. 2 písmene a) zákona o ochraně ovzduší Krajský úřad Jihomoravského kraje, OŽP.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon):

Městský úřad Hustopeče, odbor životního prostředí, jako příslušný orgán státní správy lesů podle § 8 odst. 2 písm. b) lesního zákona, s návrhem zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice za roky 2022 až 2025 včetně návrhu zadání Změny č. 3 územního plánu Bořetice souhlasí.

Odůvodnění: Orgán státní správy lesů posoudil návrhy z hlediska přenesené působnosti obecních úřadů obcí s rozšířenou působností. Přitom neshledal nesoulad s lesním zákonem.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon):

K návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice nemáme připomínky; po posouzení návrhu zprávy nebyl zjištěn nesoulad se zákonem o vodách.

Při zpracování návrhu územního plánu bude dále postupováno tak, aby zájmy chráněné vodním zákonem nebyly dotčeny, aby nebyla ohrožena kvalita povrchové a podzemní vody v lokalitě a nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů, odnosu půdy erozní činností vody a dbáno o zlepšování retenční schopnosti krajiny.

Vyhodnocení - je akceptováno.

J.5. Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování

Vyjádření evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 16.04.2026

Č. j. MUH/ 36510/26/148, sp. zn.: oup/30347/24/148/66

Odbor územního plánování Městského úřadu Hustopeče, orgán památkové péče obdržel Oznámení zveřejnění návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Bořetice za uplynulé období 2022 – 2025 (dále i jen „návrh zprávy“). Součástí návrhu zprávy je i návrh zadání Změny č. 3 územního plánu Bořetice (dále i jen „návrh zadání změny“).

Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování, místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče dle § 29 odst. 2) písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), § 10 a 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, jako dotčený orgán uplatňuje k uvedenému návrhu v souladu s § 89 odst. 5 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále i jen „stavební zákon“) toto vyjádření:

Orgán památkové péče s předloženým návrhem Zprávy o uplatňování Územního plánu Bořetice a návrhem Změny č. 3 Územního plánu Bořetice **souhlasí**, má k nim pouze připomínku:

V návrhu byly uvedeny následující pozemky v k. ú. Bořetice u Hustopečí, které nebyly v evidenci katastru nemovitostí k dohledání:

- pozemek parc. č. 4239 (podnět G.2 v návrhu zprávy a požadavek I.b.4.1. v návrhu zadání změny),
- pozemky parc. č. 1598/52, 21598/124 a 1598/19 (podnět G.12 v návrhu zprávy a požadavek I.b.4.10. v návrhu zadání změny),
- pozemek parc. č. 2678 (podnět G.18 v návrhu zprávy a požadavek I.b.4.14. v návrhu zadání změny)
- pozemky 1598/124, 1579/96, 1579/97, 1579/69, 1579/41, 1579/70, 1579/13, 1598/19, 1598/20 a 2970/11 (podnět G.20.4 v návrhu zprávy a požadavek I.b.4.18. v návrhu zadání změny)

Odůvodnění:

Předložený návrh zprávy o uplatňování a v něm obsažené pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu neobsahují požadavky, které by měnily koncepci Územního plánu Bořetice vzhledem k ochraně kulturních památek na území obce. Předpokládáme, že pozemky s nedohledanými parcelními čísly se nacházejí v plochách dotčených daným podnětem či požadavkem a jejich identifikace nebyla možná z důvodu změn parcelních čísel (přeparcelace), ke kterým došlo v průběhu zpracování návrhů.

Pro úplnost dodáváme, že navrhované změny se nedotýkají ani válečných hrobů a pietních míst evidovaných v k. ú Bořetice u Hustopečí.

Vyhodnocení - je akceptováno.

J.6. Ministerstvo obrany

Vyjádření evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 24.03.2026
Č. j. MUH/ 28603/26/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/62

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 – Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, **vydává** ve smyslu § 89 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona vyjádření:

k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice za období 2022–2025 nemá Ministerstvo obrany připomínky.

Jelikož schválený návrh zprávy bude podkladem pro zpracování změny č. 3 územního plánu Bořetice, Ministerstvo obrany uplatňuje požadavek na zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu této změny.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a 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 obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a 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“.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro úplné a průběžné aktualizace územně analytických podkladů ORP.

Vyhodnocení - výše uvedené požadavky jsou již zapracovány do platného ÚP Bořetice po změně č. 2.

J.7. Ministerstvo průmyslu a obchodu

Vyjádření evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 25.03.2026

Č. j. MUH/ 28808/26/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/63

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 107 stavebního zákona, se k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Bořetice vyjadřujeme následovně:

Na území obce Bořetice nezasahují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Severní část a západní okraj katastru zasahují do průzkumného území pro ropu a zemní plyn č. 040008 Svahy Českého masivu, které ovšem není limitem využití území. Navíc pozemky navržené v zadání Změny č. 3 ÚP k prověření na změnu funkčního využití leží mimo toto průzkumné území. Z těchto důvodů není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

S návrhem Zprávy o uplatňování ÚP Bořetice souhlasíme.

Vyhodnocení - je akceptováno.

J.8. NET4GAS, s.r.o.

Vyjádření evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 27.03.2026

Č. j. MUH/ 29870/26/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/64

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

Vyhodnocení - je akceptováno.

J.9. Správa železnic, státní organizace

Vyjádření evidováno v podatelně Městského úřadu Hustopeče dne 14.04.2026

Č. j. MUH/ 35708/26/305, sp. zn.: oup/30347/24/148/67

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

Řešeným územím je vedena železniční trať Hodonín – Zaječí, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V souladu s § 122 Stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury souvisejících s železniční infrastrukturou v nezastavěném území.

V nově vymezených zastavitelných či transformačních lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme, aby bylo mezi nepřipustné využití zařazeno umístování staveb podléhajících hygienickým hlukovým limitům, u nichž nelze prokázat, že nedojde k překročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Vyhodnocení - je akceptováno, doplněno do návrhu zadání.

OBSAH

A.	Úvod	2
B.	vyhodnocení uplatňování územního plánu	2
B.1.	Z hlediska vymezení zastavěného území	2
B.2.	Z hlediska koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
B.3.	Z hlediska vyhodnocení urbanistické koncepce včetně vyhodnocení využití zastavitelných a transformačních ploch	2
B.4.	Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury	5
B.5.	Z hlediska koncepce uspořádání krajiny	5
C.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)	6
C.1.	ÚAP ORP Hustopeče	6
C.2.	ÚAP JMK	6
D.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	7
D.1.	Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)	7
D.2.	Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)	7
D.3.	Soulad se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje (ZÚR JMK)	7
D.4.	Soulad s rozvojovými dokumenty vydanými JMK	7
E.	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	8
F.	Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu	9
G.	Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu	9
G.1.	Pozemek parc. č. 2599/1, 2600/1, 4913/1; Dagmar Chrástková, Bořetice 455, 691 08 Bořetice	9
G.2.	Pozemek parc. č. 4239, 4504; Vlastimil Chrástek, Bořetice 7, 691 08 Bořetice	10
G.3.	Pozemek parc. č. 4123; Ing. Jaroslav Procházka, Dlouhá 527/28, 691 06 Velké Pavlovice	10
G.4.	Pozemek parc. č. 2584/33; Anna Šauerová, Bořetice 274, 691 08 Bořetice	11
G.5.	Pozemek parc. č. 2584/91; Anna Šauerová, Ing. Jaromír Šauer, Bořetice 274, 691 08 Bořetice	11
G.6.	Pozemek parc. č. 4573; Ing. Stanislav Novák, Bořetice 530, 691 08 Bořetice	11
G.7.	Pozemek parc. č. 1986/253; František Kobza, Bořetice 497, 691 08 Bořetice	12
G.8.	Pozemek parc. č. 4159; Lenka Rychtecká, Kozlov 138, 588 21 Kozlov	12
G.9.	Pozemek parc. č. 407, 4719, 4720/1; C. M. Trade, spol. s r.o., Dlouhá 333/49, 691 06 Velké Pavlovice	13
G.10.	Pozemek parc. č. 1986/254, 1986/252; Anna Kijonková, Koukolná 30, 735 71 Dětmárovice	13
G.11.	Pozemek parc. č. 2549; Římskokatolická farnost Bořetice, Bořetice 188, 691 08 Bořetice	13
G.12.	Pozemek parc. č. 1598/123, 1598/52, 1598/124, 1598/29, 1598/19; Ludmila Petrásková, Bořetice 441, 691 08 Bořetice, Ladislav Bauer, Bořetice 460, 691 08 Bořetice	14
G.13.	Pozemek parc. č. 4503; Ing. Květoslava Křivová, Čkalovova 862/29, 708 00 Ostrava – Poruba	14
G.14.	Pozemek parc. č. 2679/1; Oldřich Sadílek, Bořetice 461, 691 08 Bořetice	15
G.15.	Pozemek parc. č. 4125; Božena Filová, Růžová 17, 691 06 Velké Pavlovice	15
G.16.	Pozemek parc. č. 1494/3; Tomáš Režný, Bořetice 560, 691 08 Bořetice	15
G.17.	Pozemek parc. č. 1494/7, 1494/8, 1494/9; Oldřich Sadílek, Bořetice 461, 691 08 Bořetice	16
G.18.	Pozemek parc. č. 2678, 2676/3, 2679/1; Oldřich Sadílek, Bořetice 461, 691 08 Bořetice	16
G.19.	Pozemek parc. č. 2621/2, 2622/2; Vít Buchta, Bořetice 210, 691 08 Bořetice	17
G.20.	Požadavky obce Bořetice	17
G.20.1.	Plocha Z44 UP	17
G.20.2.	Plocha Z36 VS	18
G.20.3.	Vymezení nových ploch VS	18
G.20.4.	Požadavek na změnu územní rezervy R01	19
G.20.5.	Požadavek na rozšíření návrhových ploch BR Z07 a BR Z08	21
G.20.6.	Požadavek na změnu návrhové plochy veřejných prostranství UZ Z58	22

G.20.7.	Požadavek na rozšíření návrhové plochy smíšené výrobní SVs Z29	22
G.20.8.	Požadavek na vyjmutí návrhových ploch bydlení BC Z41a, Z41b	22
G.20.9.	Požadavek na změnu funkčního využití plochy Sov v centrální části obce	23
G.20.10.	Požadavek na změnu funkčního využití parc. č. 2549	25
G.20.11.	Požadavek na rozšíření zastavitelné plochy DP Z30	25
G.20.12.	Požadavek na stanovení max. ubytovací kapacity	25
G.20.13.	Přesun výsadby zeleně na obecní pozemky	25
G.21.	Pozemek parc. č. 4208, 4209; Stanislav Pazderka, Bořetice 489, 691 08 Bořetice	26
G.22.	Pozemek parc. č. 4467, 4476; MUDr. Josef Macháč, Bořetice 447, 691 08 Bořetice	26
G.23.	Pozemek parc. č. 4289; Jana Secká, Bořetice 516, 691 08 Bořetice	27
H.	podněty na Změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	27
I.	Návrh zadání změny územního plánu	27
J.	Vyhodnocení projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP Bořetice	33
J.1.	Hasičský záchranný sbor JmK	33
J.2.	Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor územního plánování	33
J.3.	Krajská hygienická stanice JmK Brno	36
J.4.	Městský úřad Hustopeče, odbor životního prostředí	41
J.5.	Městský úřad Hustopeče, odbor územního plánování	42
J.6.	Ministerstvo obrany	43
J.7.	Ministerstvo průmyslu a obchodu	44
J.8.	NET4GAS, s.r.o.	44
J.9.	Správa železnic, státní organizace	44