

# ÚZEMNÍ STUDIE

## Lokalita Jezviny,

k. ú. Viničné Šumice

---



**TEXTOVÁ ČÁST**



Akce:	<b>ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITY JEZVINY VE VINIČNÝCH ŠUMICÍCH</b>		
Evidenční číslo:	216 – 001 – 734		
Pořizovatel:	<b>Městský úřad Šlapanice</b> – odbor územního rozvoje a správy majetku Oddělení územního plánování a památkové péče <b>Úřad územního plánování</b>		
Generální projektant:	<b>Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o.</b>		<a href="http://www.usbrno.cz">www.usbrno.cz</a>
Jednatelé společnosti:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Mgr. Martin Novotný		
Projektanti:	urbanismus, dopravní řešení:	Ing. arch. Vanda Ciznerová Ing. arch. Jan Májek, Ph.D.	
	vodní hospodářství, energetika, spoje:	Ing. Pavel Veselý	
	ekologie, životní prostředí, ochrana ZPF, PUPFL:	Mgr. Martin Novotný	
Datum:	leden / 2018		

## OBSAH DOKUMENTACE ÚZEMNÍ STUDIE:

A.	TEXTOVÁ ČÁST ÚS	
B.	GRAFICKÁ ČÁST ÚS:	
1.1	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 12 000
1.2	KOORDINAČNÍ SITUACE	1 : 2 000
2	SITUACE – KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1 : 1 000

## OBSAH

1.	CÍL A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	4
2.	ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	4
	DÁLKOVÉ POHLEDY NA ŘEŠENOU LOKALITU (bez zakreslení navrhovaných objektů):.....	5
3.	VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE .....	6
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY (VZ) .....	6
	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (NSz) .....	7
	POPIS UVAŽOVANÝCH OBJEKTŮ V RÁMCI ZAHRNUTÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ. ....	8
4.	VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU .....	10
5.	VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZÁKONA .....	10
6.	POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT .....	10
7.	OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE A ZPŮSOB JEJÍHO ZPRACOVÁNÍ .....	11

## 1. CÍL A ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Obec Viničné Šumice se nachází v okrese Brno-venkov, kraj Jihomoravský, na okraji Vyškovské brány. Žije zde téměř 1300 obyvatel. Jedná se o vinařskou obec ve Velkopavlovické vinařské podoblasti (viniční tratě Vrchní hora, Dolní hora, Žleby), réva vinná je zde pěstována ve stupňovitých vinohradech, které patří mezi nejsevernější na Moravě.

Katastr Viničných Šumic se prostírá na rozhraní České vysočiny a Západních Karpat. Českou vysočinu zastupuje v území okrajový svah Drahanské vrchoviny. Svah je budován kulmskými slepenci, případně drobami a břidlicemi, při úpatí překrytými vápnitými jíly a sprašemi. Má výrazně zlomový charakter a je členěn zařízeními údolími drobných vodních toků a vystupujícími skalkami. Západní Karpaty zasahují do ostatních částí katastru nevýraznou hraniční oblastí a vytvářejí zde mírně zvlněný pahorkatinný reliéf s plochými hřbety a úvalovitými údolími.

Územní studie, (dále jen „ÚS“) prověřuje zejména možnost zastavitelnosti plochy, která je v územním plánu vyznačena jako návrhová plocha pro drobnou zemědělskou výrobu (**VD / Z44**) a dále využití návrhové plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské (**NSz / K22**).

ÚS posuzuje komplexní urbanistické řešení ve vztahu k navazujícímu okolí včetně dopravního napojení v návaznosti na projednávaný územní plán.

Cílem a účelem územní studie je prověřit možnost využití lokality Jezviny, nacházející se v nejsevernější části katastrálního území obce Viničné Šumice, v blízkém sousedství katastrálních území obcí Pozořice a Vítovice. Lokalita je situována v nezastavěném území obce za horizontem výrazné terénní vyvýšeniny, která je charakteristickým přírodním útvarem obce. Tento svah lemují severní okraj obce a vytváří tak ojedinělou přírodní zelenou kulisu této nejsevernější vinařské obce na Moravě. V blízkosti řešené lokality se nachází významný krajinný prvek – VKP Jezviny a přírodní památka Hinčicovy skály. Řešená lokalita částečně zasahuje do oblastí, které je v mapách vyznačeno jako „sesuvné území – ostatní“ a to zejména plochou (**NSz/K22**) a okrajově (jižní cíp) také plochou (**VD/Z44**). Do sesuvného území však nejsou navrženy žádné stavby.

Severozápadní část lokality (plocha **NSz/K22**) zasahuje do ochranného pásma lesa (vzdálenost 50 m od okraje lesa). V rámci tohoto pásma nejsou navrženy žádné nadzemní objekty s výjimkou nádrže na závlahovou vodu a oplocení. Mimo tuto závlahovou nádrž, objekt domovní ČOV, části příjezdové cesty, oplocení a podsklepení navazujícího na zemědělský objekt v ploše VD/Z44 nejsou v ploše NSz/K22 navrženy žádné stavební objekty.

ÚS stanovuje základní prostorovou regulaci výstavby, při respektování územních limitů vyplývajících z projednávaného územního plánu a platných právních předpisů.

Na základě spolupráce s investorem uvažovaného záměru byla stanovena koncepce uspořádání území a regulativy pro řešení plochy v souladu s funkčním využitím ploch (**VD/Z44**) a (**NSz/K22**).

V územní studii bylo přihlédnuto k výsledkům hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění z doplňku SEA hodnocení, doložené během zpracování ÚP.

Z vypracovaného doplňku SEA hodnocení (z února 2015) vyplývá, že posuzované navrhované nové rozvojové plochy se nedotýkají zvláštních zájmů ochrany přírody (plocha **Z44** i plochy **K22** jsou lokalizovány mimo OP přírodní památky Hynčicovy skály a mimo svahové enklávy s mozaikou přírodních biotopů). Řešené lokality / plochy nezasahují do evropsky významných lokalit a ptačích oblastí na území Jihomoravského kraje. Z tohoto důvodu nebylo KÚ Jihomoravského kraje vyžadováno hodnocení vlivů Koncepce na lokality soustavy Natura 2000 podle § 454i platného znění zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

## 2. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Plošně je řešené území vymezeno v zadání. Lokalita se nachází v severovýchodní části katastrálního území Viničné Šumice, na hranici k. ú. Pozořice a k. ú. Vítovice, mimo zastavěné území obcí.

Řešené území je vyznačeno v grafické části dokumentace ve výkresech:

- 1.1 - SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- 1.2 - KOORDINAČNÍ SITUACE

2 - SITUACE - KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ  
ŘEŠENÍ

**DÁLKOVÉ POHLEDY NA ŘEŠENOU LOKALITU** (bez zakreslení navrhovaných objektů):



Pohled z příjezdové komunikace od Rousínova v lokalitě u zemědělského družstva Bonagro při vjezdu do obce.



Pohled z příjezdové komunikace od Vítovic směrem k řešené lokalitě.

### 3. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA OBSAH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V lokalitě Jezviny je navrženo několik funkčních ploch, jejichž využití je v územním plánu Viničné Šumice podmíněno zpracováním územní studie, která má cíl uvažované záměry konkretizovat a prověřit možnost využití této lokality. Vzhledem k tomu, že charakter uvažovaného záměru nebylo možné dostatečně prověřit v rámci procesu pořízení územního plánu, bylo úřadem pořizovatele nařízeno zpracování územní studie pro plochy:

- (VD/Z44) - plocha drobné zemědělské výroby a její návaznosti na okolí,  
 (NSz/K22) - plocha smíšená nezastavěného území zemědělská, včetně dopravního napojení na okolí, jako podmínka uvažovaného zastavění.

#### NAVRŽENÉ PROSTOROVÉ REGULACE, STANOVENÉ V PLATNÉM ÚP VINIČNÉ ŠUMICE:

i. č.	funkční kód	způsob využití plochy	k. ú.	lokalita	požadavek na prověření podrobnější dokumentací	další podmínky využití území
Z44	VZ	Plochy zemědělské výroby	Viničné Šumice	Severní část obce - Jezviny	Územní studie č.3	<p>prostorové uspořádání, ochrana <u>hodnot</u> území, krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximální přípustná míra zastavitelnosti: <b>70%</b> z vymezené plochy</li> <li>- požaduje se zajištění individuálního zdroje vody na pozemku a separátního čištění odpadních vod bez napojení na veřejnou kanalizaci obce.</li> <li>- respektovat sesuvné území</li> <li>- respektovat OP lesa</li> </ul> <p><u>výšková regulace zástavby:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. <b>1 NP + podkroví</b></li> <li>- respektovat meliorace</li> <li>- další podmínky dle výsledku prověření území studií ÚS č. 3</li> </ul>
K22	NSz	Plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské	Viničné Šumice	Severní část obce - Jezviny	Územní studie č.3	<p>prostorové uspořádání, ochrana <u>hodnot</u> území, krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>bez podmínek</u></li> <li>- bude součástí prověření území studií ÚS č. 3</li> </ul>

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, (DLE ÚP VINIČNÉ ŠUMICE).

#### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY (VZ)

##### Hlavní využití:

Plochy slouží pro umístění zemědělských areálů.

##### Přípustné využití:

- pozemky staveb pro zemědělskou výrobu a skladování
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- sběrná místa komunálního odpadu
- izolační zeleň, vyhrazená zeleň

##### Nepřípustné využití:

- činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití

**Podmíněně přípustné využití:**

- bydlení, za podmínky, že se jedná např. o osoby zajišťující dohled, správce, nebo majitele zařízení, smí být v těchto plochách umístěno pouze v případě, že budou v chráněném venkovním prostoru takových staveb dodrženy hygienické limity hluku

**Podmínky prostorového uspořádání:**

výšková regulace zástavby:

- max. 1 NP, v případě výrobních a skladových objektů výška římsy max. 8 m

**PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (NSz)****Hlavní využití:**

Plochy využívané převážně k zemědělským, vinařským a sadovnickým účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

**Přípustné využití:**

- přirozené a přírodě blízké ekosystémy (např. trvalé travní porosty, vinohrady, sady - především extenzivní, krajinná zeleň)
- veřejná dopravní a technická infrastruktura, liniové veřejné stavby dopravní a technické infrastruktury
- dočasné manipulační plochy pro zemědělství a lesnictví
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na lyžích a na saních
- opatření pro zachování ekologické rovnováhy území
- prvky územního systému ekologické stability – biokoridory a interakční prvky
- opatření přispívající k vyšší retenci krajiny, pro zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření
- pozemky staveb pro ochranu přírody
- výstavba vodních nádrží (do 0,25 ha), suché poldry a protierozní opatření

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, např. stavby pro bydlení, rekreaci, výrobu a skladování, občanské vybavení, odpadového hospodářství, těžbu
- všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených
- výstavba objektů rodinné rekreace (chalupy, chaty, altány), včetně přístaveb a nástaveb stávajících objektů
- výstavba objektů pro bydlení, včetně přístaveb a nástaveb stávajících objektů
- činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

**Podmíněně přípustné využití:**

- nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, myslivost (např. včelíny, seníky, výběhy)
- výsadba sadu.
- plochy pro zalesnění do cca 1 ha v plochách navazující na stávající PUPFL, na plochách jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL, v případě že se nejedná o nivní louky a za předpokladu, že nebude zalesněním narušena ekologická diverzita

## POPIS UVAŽOVANÝCH OBJEKTŮ V RÁMCI ZAHRNUTÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

### VD / Z44

- Plocha návrhové plochy (VD / Z44) je 4172 m<sup>2</sup>

- V rámci návrhové plochy pro drobnou zemědělskou výrobu (VD/Z44) byly do prověřovaného území navrženy tyto stavby:

- **OBYTNÝ OBJEKT**
- **ZEMĚDĚLSKÝ OBJEKT vč. souvisejících zastřešených ploch**
- **SKLENÍK**
- **ZPEVNĚNÉ PŘÍSTUPOVÉ PLOCHY A KOMUNIKACE**

#### **- OBYTNÝ OBJEKT**

Jedná se o jednopodlažní přízemní objekt se sedlovou střechou, částečně zapuštěný do terénu.

Dům je delší stranou orientován rovnoběžně s vrstevnicemi a bude sloužit pro bydlení majitele, které hodlá na řešených pozemcích hospodařit.

Maximální absolutní výška hřebene stavby od upraveného terénu je navržena na 8 m.

Celková zastavěná plocha domu se předpokládá 390 m<sup>2</sup>

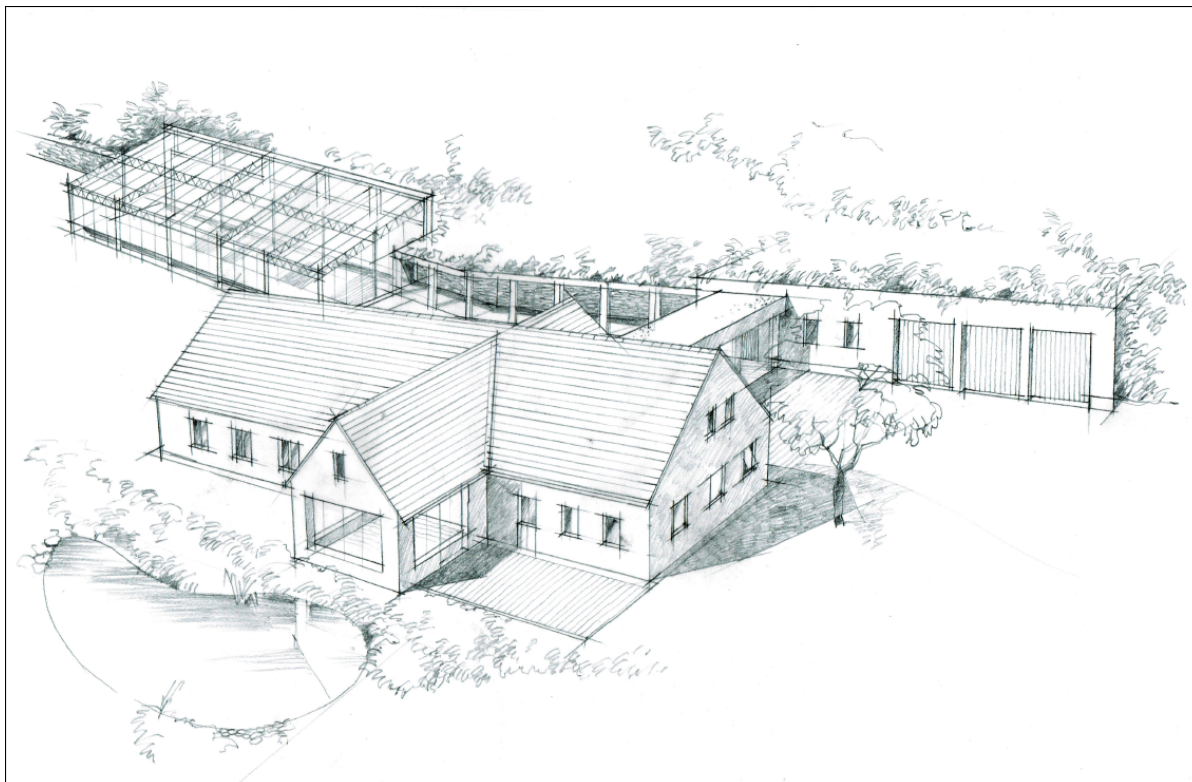
#### **- ZEMĚDĚLSKÝ OBJEKT**

Jedná se o jednopodlažní přízemní objekt, částečně zapuštěný do terénu.

Objekt bude sloužit k uskladnění zemědělské techniky a ke skladování výtěžků a jako přístup do sklepního prostoru.

Maximální absolutní výška hřebene stavby od upraveného terénu je navržena na 8 m.

Celková zastavěná plocha zemědělského objektu a souvisejících zastřešených zpevněných ploch se předpokládá do 400 m<sup>2</sup>.



Skica objektů

#### **- SKLENÍK**

Jedná se o jednopodlažní přízemní objekt, který bude sloužit k pěstitelským a zemědělským účelům.

Maximální absolutní výška hřebene stavby od upraveného terénu je stanovena na 7 m.



Celková zastavěná plocha skleníku se předpokládá 200 m<sup>2</sup>.

### **- ZPEVNĚNÉ PŘÍSTUPOVÉ PLOCHY A KOMUNIKACE**

Zpevněné přístupové plochy a komunikace zajišťují nezbytnou dopravní dostupnost k jednotlivým objektům. Komunikace budou provedeny z přírodních materiálů (štípaný kámen).

Celková plocha zpevněných ploch v rámci návrhových ploch (VD/Z44) činí 1400 m<sup>2</sup>. V rámci plochy (NSz/K22) se předpokládá realizace záchytných nádrží a vodních ploch v rozloze cca 400 m<sup>2</sup>.

## NSz / K22

- Plocha návrhové plochy (NSz / K22) je **11 771 m<sup>2</sup>**

- V rámci návrhové plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské (NSz / K22) byly do prověřovaného území navrženy tyto objekty a využití:

- **NÁDRŽ NA ZÁVLAHOVOU VODU**
- **VINICE**
- **DOMOVNÍ ČOV**

### **- NÁDRŽ NA ZÁVLAHOVOU VODU**

Nádrž na závlahovou vodu (v severní části pozemku) má za cíl shromažďovat vodu pro závlahu pěstovaných plodin.

### **- VINICE**

Jedná se o částečnou obnovu původních vinogradů. Pěstovány zde budou regionální odrůdy vinných keřů.

### **- DOMOVNÍ ČOV**

Domovní ČOV je situována u vjezdu na pozemek, má zajistit zpracování odpadních vod a jejich opětovné znovuvyužití. Objekt domovní ČOV nebude napojen na veřejnou kanalizaci, veškeré čištění bude probíhat v rámci pozemků investora. Terciální dočištění vody bude probíhat v kořenové čistírně, která bude zakončena odpařovacím objektem (otevřenou vodní plochou). Zrecyklovaná a vyčištěná voda bude znovu využita v rámci pozemků investora. Tímto způsobem bude zajištěno, že nedojde k riziku kontaminace pozemků v území řešeném ÚS a pozemků jižně od plochy K22, včetně jímacího území studny na pozemku pod parcelním číslem 1163/1.

## NZ

V rámci stabilizované plochy zemědělské (NZ) byly do prověřovaného území navrženy tyto objekty a využití:

- **OVOCNÝ SAD**
- **OPLOCENÍ POZEMKU 1. ETAPA**
- **OPLOCENÍ POZEMKU 2. ETAPA**

### **- OVOCNÝ SAD**

Sad bude sloužit k samozásobitelskému hospodaření pro potřeby investora. Pěstovány zde budou regionální odrůdy ovocných stromů. Předpokládaná skladba vysazených stromů: moruše, madloň, fik, kaštan jedlý, meruňky, broskve, jabloně, arónie, červená jedlá jeřabina, švestky, višně, třešně, nektarinky, ořešák - vlašák papírák, ořešák - vlašák, líska, hrušně, mišpule, ryngle.

### **- OPLOCENÍ POZEMKU 1. ETAPA**

Oplocení pozemku má za cíl ochránit plodiny před okusem zvěře a před nežádoucím vstupem na pozemky investora.

Migrační prostupnosti pro zvěř podél okraje lesa v severozápadní části řešeného území a v jižní části podél koruny svahu zůstane zachována.

### **- OPLOCENÍ POZEMKU 2. ETAPA**

Oplocení pozemku má za cíl ochránit ovocný sad před okusem zvěře a před nežádoucím vstupem na pozemky investora.

Migrační prostupnosti pro zvěř podél okraje lesa v severozápadní části řešeného území a v jižní části podél koruny svahu zůstane zachována.

## DU

V rámci stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury – účelové komunikace (DU) je uvažována

### **- HLAVNÍ PŘÍJEZDOVÁ KOMUNIKACE**

Dopravní přístupnost do řešené lokality je řešena v rámci stávajících ploch DU. Jiná trasa, než po stávajících plochách DU se neuvažuje. V rámci realizace se připouští lokální úpravy výškových a šířkových parametrů účelových komunikací, jakož i jejich zpevnění, aby byl zajištěn bezpečný dopravní přístup na řešené pozemky.

## **4. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**

Požadavky ze zadání:

### **Vodní hospodářství:**

Pitná voda bude zajištěna z vlastní vrtané studny v jižní části řešených pozemků. Objekty budou na studnu napojeny podzemním vodovodem.

### **Odpadové hospodářství:**

Likvidace odpadních vod bude probíhat na pozemku investora v domovní ČOV s terciálním dočištěním bez napojení na veřejnou kanalizaci obce.

### **Dešťové vody:**

Budou odvedeny tak, aby nebyly zhoršeny odtokové poměry v území. (Např. do akumulčních jímek v rámci pozemků investora.)

### **Elektrická energie:**

Napojení pozemků na elektrickou energii se uvažuje kabelovou přípojkou. Přípojka bude napojena z přípojkové skříňě SS300+RR, které bude umístěna u komunikace na Vítovici.

V současné době jsou prověřovány 3 alternativní trasy elektrických přípojek. Výsledná trasa bude zvolena dle výsledků projednání této studie.

## **5. VYHODNOCENÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZÁKONA**

Požadavky vyplývající ze zákona jsou respektovány; zejména ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Parkovací a odstavná stání jsou řešena na pozemku investora v souladu s ČSN 736110 - projektování místních komunikací.

Ochranné pásmo lesa je respektováno.

Ochranné pásmo přírodní památky Hynčicovy skály je respektováno.

Významný krajinný prvek VKP Jezviny je respektován.

## **6. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT**

Požadavky ze zadání:

*„Urbanizace lokality a její prostorové uspořádání (včetně vizualizací) bude prověřována v pracovních variantách.*

*Varianty budou porovnány a bude rozhodnuto o optimální variantě, tato bude následně rozpracována do výsledného řešení územní studie.“*

V průběhu zpracování územní studie byly prověřeny a porovnány varianty řešení. Na základě pracovních jednání zpracovatelského týmu, objednatele a externích konzultací byla vybrána optimální varianta, která je součástí výsledného řešení územní studie.

## **7. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE A ZPŮSOB JEJÍHO ZPRACOVÁNÍ**

Obsah dokumentace ÚS:

Textová část

Grafická část:

<b>1.1</b>	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 12 000
<b>1.2</b>	KOORDINAČNÍ SITUACE	1 : 2 000
<b>2</b>	SITUACE – KOMPLEXNÍ URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	1 : 1 000