

KURDĚJOV

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS6

Ing. Arch.
Lydie
Filipová

Digitálně podepsal
Ing. Arch. Lydie
Filipová
Datum: 2026.09.29
12:52:30 +02'00'

Objednatel: Obec Kurdějov
Pořizovatel: Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování
Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Klein - KT architekti,
Kroftova 35, 616 00 Brno
tel: 605 944 569
e-mail: ktal@iol.cz
www.kt-arch.eu

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Klein
IČO: 72385120, ČKA 03647

Datum zpracování: 09/2026

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV PROJEKTU:	KURDĚJOV - ÚZEMNÍ STUDIE ÚS6
MÍSTO STAVBY:	k.ú. Kurdějov, p.č.4146
OBJEDNATEL:	obec Kurdějov
NAVRHOVATEL:	Gurdau Vinařství, s.r.o., IČO 293 58 809, sídlo Příkop, 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Hustopeče, Odbor územního plánování
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:	Ing. arch. Lydie Filipová, vedoucí odboru
PODPIS:	
TYP DOKUMENTACE:	ÚZEMNÍ STUDIE
DATUM:	09/2026
AUTOŘI DOKUMENTACE:	Ing. arch. Pavel Klein - KT ARCHITEKTI
ZODPOVĚDNÝ ARCHITEKT:	Ing. arch. Pavel Klein, autorizovaný architekt ČKA 03647 IČO: 72385120, DIČ: 7409205496

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

1.	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
2.	URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ	4
a)	Vymezení řešeného území	4
b)	Požadavky pro využití území	5
c)	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí	5
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S ÚP KURDĚJOV	7
4.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE	8

2. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Územní studie ÚS 6 - Kurdějov (dále jen „územní studie“) je zpracována jako odborný podklad sloužící pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací (§ 67 odst. 2 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Cílem je prověřit a posoudit vybrané problémy v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

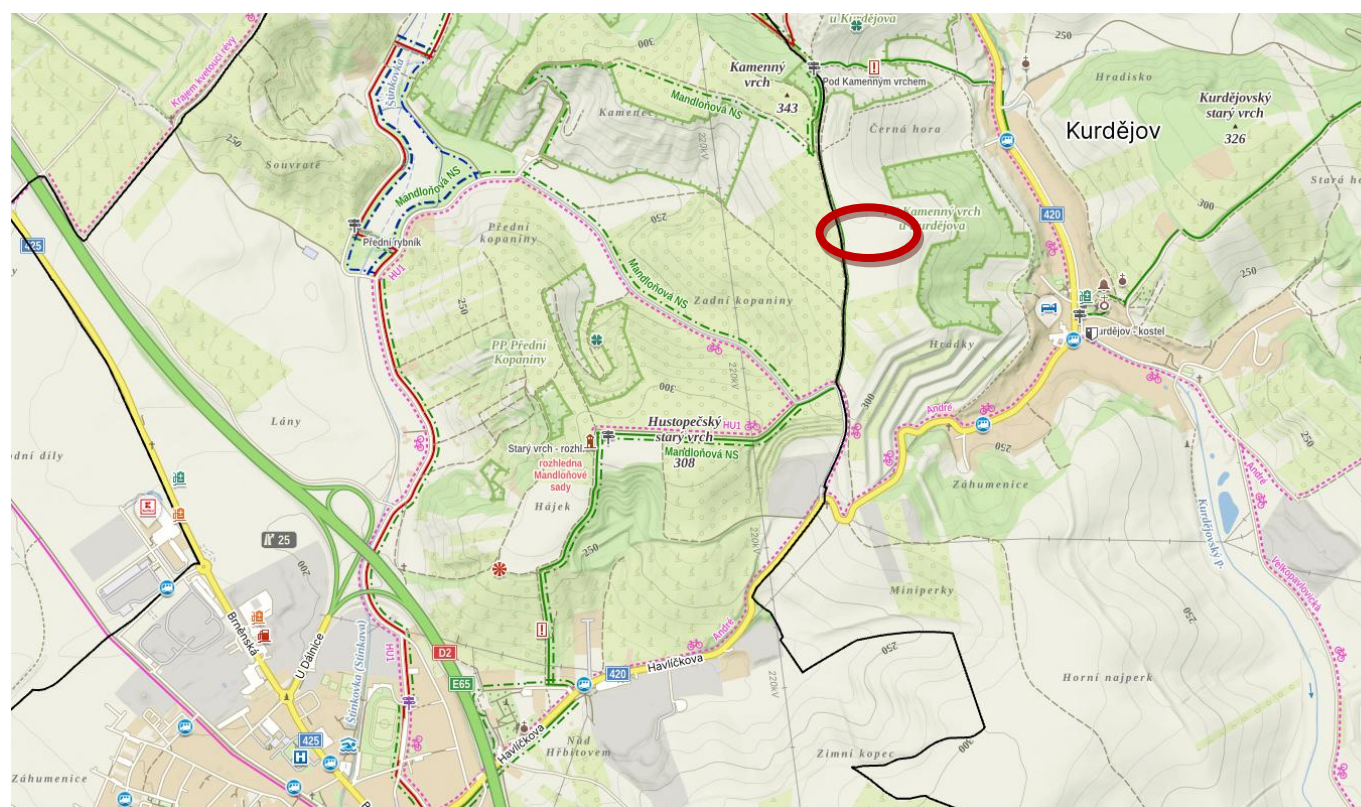
To vše v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Územní studie byla zpracována na základě Zadání územní studie „Kurdějov – územní studie ÚS6“, kterou zpracoval MěÚ Hustopeče, odbor územního plánování č.j.: MUH/83526/26/440 dne 28.8.2026.

a) Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu Z.2.5a HX dle platného územního plánu Kurdějov úplné znění po změně č.2 (dále jen „ÚP Kurdějov“) o přibližné výměře cca 0,55 ha. Vymezené řešené území je zobrazeno na výkrese č.2 Hlavní výkres.

Předmětná stavba bude umístěna na pozemku: p.č.4146, k.ú. Kurdějov, orná půda, výměra 35 785m²

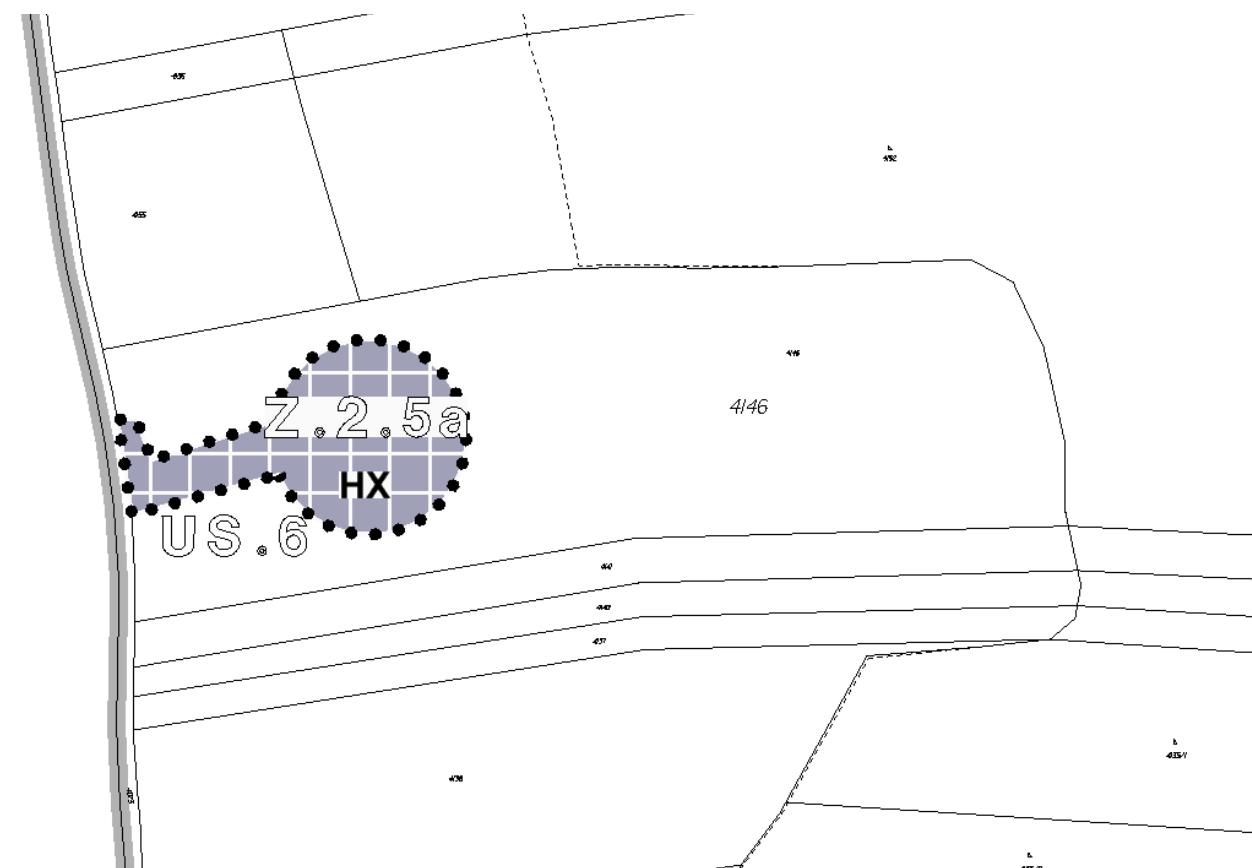


© Seznam.cz a.s. © Mapy.cz, s.r.o.

VLASTNICKÉ VZTAHY:

Pozemek: p.č.4146, k.ú. Kurdějov vlastní společnost Gurdau Vinařství, s.r.o., IČO 293 58 809, sídlo Příkop, 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno

KURDĚJOV – ÚZEMNÍ STUDIE ÚS6



Řešené území nad katastrální mapou.



Fotografie řešeného místa

b) Podmínky pro využití území

Popis záměru

Záměr má za cíl vytvořit provozní zázemí pro **výrobu šumivých vín v místě přímé prvovýroby**, bez nutnosti převážení hroznů, což má přínos z hlediska: kvality zpracování suroviny, minimalizace uhlíkové stopy, navázání na historickou tradici vinařství v Kurdějově. **Předložený rozpracovaný architektonický návrh deklaruje citlivé umístění stavby v terénu, s využitím vegetačních úprav a modelace terénu, které minimalizují viditelnost objektu a dopady na krajinný ráz.** Na pozemku v blízkosti stavby byl vysázen vinohrad na základě povolení (č. j.: UKZUZ 070871/2025 a č. j.: UKZUZ 070892/2025) vysázen v 04/2025, v KN ještě není změněn (je to v řízení). Po výstavbě objektu bude zbývající okolí stavby dosázeno vinohradem.

Stavba je koncepčně navržena tak, že přibližně 70 % provozu bude umístěno pod úroveň terénu. Zbývajících přibližně 30 % provozu bude situováno v nadzemní části stavby, jejíž výška bude cca 0 až 4,5 m nad úroveň terénu, včetně navazujícího terénního obsypu a vegetační střechy.

Suterénní část s výrobním provozem bude umístěna kompletně pod úroveň terénu. Nadzemní část, určená pro vstup do objektu, zázemí a degustaci, bude navržena jako částečně zapuštěná do terénu, včetně střechy, s pouze nezbytnými průhledy do interiéru. Prakticky celý objekt bude začleněn do terénu, opatřen zemním zásypem a vegetací tak, aby byl minimalizován jeho vizuální dopad na krajinu, nedošlo k narušení krajinného rázu a zároveň byl podpořen přirozený kopcovitý charakter území.

Územní studie stanovuje podmínky pro využití území:

Řešené území je vymezeno v hlavním výkrese územní studie, pozemky budou využity v souladu s platným územním plánem.

HX Plocha smíšená výrobní jiná

Hlavní využití: stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, vinařské domy, biofarmy, přístřešky pro zvěř

Přípustné využití: související občanské vybavení místního významu (např. stravovací zařízení a ubytovací zařízení do 20 lůžek), sportovní zařízení, bydlení správce areálu v rodinném domě, agroturistika, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, kompaktní čistírny odpadních vod, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny na stávajících nebo navržených stavbách, a malé stavby odpadového hospodářství.

Nepřípustné využití: bytové domy, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro církevní účely, bioplynové stanice.

Podmíněně přípustné využití maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše.

Koeficient zastavění plochy

u této plochy v souladu s platným ÚP se nepoužije koeficient zastavění ploch stanovený v podmínkách pro využití ploch.)

Dopravní a technická infrastruktura

Řešený stavební pozemek není napojen na inženýrské sítě. Prověřuje se trasa přípojky elektrického vedení NN a trasa vodovodní přípojky s vlastní tlakovou stanicí. Odpadní vody budou likvidovány vyvážením z bezodtoké jímky, nebo vlastní domovní ČOV v souladu s platnou legislativou. Příjezd ke stavbě je po stávající účelové komunikaci p.č. 4073, která může být upravena v souladu s podmínkami pro využití území. Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu bude prověřeno a řešeno individuálně investorem stavby během navazující projektové fáze.

c) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí jsou zapracovány dále v textu a vychází z následujících popisu charakteristik a hodnot území. Podkladem pro tento text byla předběžná informace orgánu ochrany přírody (Městského úřadu Hustopeče, odbor životního prostředí k předmětnému záměru).

Charakter území

Územní studie řeší pozemek parc. č. 4146 o výměře cca 0,55 ha, který se nachází západně od obce Kurdějov, na svazích Kamenného vrchu. Pozemek je zatravněn a ze všech stran (sever, západ, jih) obklopen omou půdou a novým vinohradem. Ze západu je přístupný po účelové komunikaci. Lokalita se nachází mimo zastavěné území, v blízkosti přírodní památky Kamenný vrch u Kurdějova a ve viniční trati a na pohledovém horizontu.

Hodnoty území

Kulturní charakteristika: Podle Ústředního seznamu kulturních památek vedeného Národním památkovým ústavem (www.pamatkovykatalog.cz) se v dotčeném území **nenachází** žádné kulturní památky, národní kulturní památky, památkové rezervace, památkové zóny, ochranná pásma, ani kulturní statky zapsané na Seznamu světového dědictví UNESCO.

Zdejší krajina má částečně charakter tzv. **kulturní krajiny**. Nachází se zde několik přírodních prvků (stepní trávníky s porosty křovin) a extenzivně využívané ovocné sady (které jsou však pozůstatkem intenzivního hospodaření). Opakem jsou agrární terasy, které jsou dalším pozůstatkem dřívějšího intenzivního zemědělského využívání zdejší krajiny.

Historická charakteristika: Nenachází se zde žádné historické stavby, objekty nebo stopy historického využívání. V posledních asi 80-ti letech bylo území využíváno jako orná půda (zdroj <https://ags.cuzk.cz/archiv/>), nejpozději od r. 1962 velkoplošně obhospodařovaná, v několika minulých letech jako trvalý travní porost. Nyní je zde nově vysazená vinice. V širším okolí se nachází orná půda, travnaté porosty (převážně ve zvláště chráněném území), ovocné sady, na neobhospodařovaných pozemcích i rozsáhlejší porosty křovin.

Životního prostředí

Přírodní charakteristika: Dotčené území nemá přírodní charakter, je zemědělsky využívané (nyní vinice, předtím orná půda a následně trvalý travní porost). I širší okolí je změněné lidskou činností. Navazující území je převážně zemědělsky využívané jako orná půda a ovocné sady, nachází se zde ale i zemědělsky nevyužívané travní porosty. Reliéf krajiny je mírně zvlněný. Nenachází se zde žádné významné geomorfologické útvary.

V místě stavby se **nenachází** žádné zvláště chráněné území (ve smyslu části třetí zákona), lokalita soustavy NATURA 2000, významný krajinný prvek ve smyslu § 3 odst. 1 písm. b) zákona, ani registrovaný významný krajinný prvek podle § 6 zákona, ani památný strom (§ 46 zákona). Nebyl zde zřízen ani přírodní park (§12 odst. 3 zákona). Akcí nebudou dotčeny cenné a vzácné biotopy. Podle Nálezové databáze ochrany přírody zde nebyl zjištěn výskyt zvláště chráněných rostlin ani živočichů. Podle faunistické databáze České společnosti ornitologické (Avif) zde nebyl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů ptáků.

V blízkém okolí stavby se nachází zvláště chráněné území – **přírodní památka Kamenný vrch** u Kurdějova, která je současně evropsky významnou lokalitou (součást soustavy NATURA 2000) Kamenný vrch u Kurdějova (kód lokality CZ0624115). Jedná se o jeden z nejvýznamnějších komplexů stepních trávníků na jižní Moravě. Na tato stanoviště jsou vázané populace řady zvláště chráněných a dalších významných rostlin a živočichů. Do tohoto území, ani do ochranného pásma přírodní památky, stavba nezasáhne.

Přírodní hodnota: Jak je uvedeno výše, dotčené území nemá přírodní charakter a jeho přírodní hodnota je velmi nízká. Přírodně velmi hodnotné lokality v okolí, které jsou součástí zvláště chráněného území a evropsky významné lokality, nebudou dotčeny. Stejně tak jsou výhradně na biotopy stepních trávníků vázané vzácné a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů. Stavba sektárny tedy přírodní hodnotu území nesníží.

Estetická hodnota: Jak je uvedeno výše, dotčené území je zcela změno lidskou činností a postrádá estetickou hodnotu. Okolní biotopy jsou velmi hodnotné z přírodního hlediska, ovšem jejich estetická hodnota mimořádná není. Travnaté plochy ani porosty náletových dřevin nejsou z estetického hlediska nijak významné a vynikají spíše jen v kontrastu se zemědělsky intenzivně využívanými pozemky v okolí. Nenachází se zde žádné stavby historicky nebo architektonicky hodnotné. Ani estetickou hodnotu místa tedy stavba Sektárny nesníží.

Při realizaci stavby zůstanou zachovány významné krajinné prvky, zvláště chráněná území, kulturní dominanty krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině, neboť pouze za podmínky jejich zachování lze stavbu provést.

- **Významné krajinné prvky:** Významné krajinné prvky nebudou dotčeny.
- **Zvláště chráněná území:** Zvláště chráněná území nebudou dotčena.
- **Kulturní dominanty krajiny:** Kulturní dominanty nebudou dotčeny.



Pohledový horizont



Umístění stavby na pohledovém horizontu.

Harmonické měřítko: Podle podkladů předložených žadatelem (vizualizace rozpracovaného architektonického záměru) nebude Sektárna významně vystupovat nad stávající terén. Díky zahrnutí stavby zeminou se bude jevit jen jako terénní vyvýšenina s vrcholem **max. 4,5 m nad terénem**. Stavba tedy nenaruší ani „výškové“ měřítko místa, protože stavba nebude výrazně převyšovat okolní terén. Nebude ani objemná – průměr cca 80 m, celková plocha cca 5500 m². Protože je reliéf zdejší krajiny zvlněný nebude Sektárna charakter krajiny narušovat.

Vztahy v krajině: Stavba je navržena ve volné krajině, bez návaznosti na zastavěné území obce. Z hlediska krajinného rázu nejsou stavby ve volné krajině žádoucí a obecně mají potenciál vztahy v krajině narušit. V tomto případě je

v architektonickém záměru zohledněno „zapojení“ stavby do krajiny (zahrnutí zeminou) a současně malou dotčenou plochu. Díky tomu nebude Sektárna v převážně zemědělské krajině vynikat a narušovat vztahy v krajině.

Územní studie stanovuje podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí:

Umístění objektu ve svahu:

- Objekt bude umístěn v ose vrstevnic, podél svahu, aby **minimálně vystupoval nad terén**.
- **Většina hmoty bude zapuštěna pod úroveň terénu**, pouze vstupní fasáda může být částečně viditelná.

Výškové omezení:

- Nadzemní část stavby **nesmí přesáhnout výšku římsy 4,5 m** nad upravený terén v místě nejvyšší části objektu.
- Zákaz výstavby věží, stožárů a výrazných nadstaveb.

Materiálové a barevné řešení:

- **Střecha musí být vegetační** nebo zasypaná zeminou se zatravněním.
- Zákaz použití reflexních skel, kovových obkladů a výrazných barev.

Úpravy okolního terénu a zeleně:

- Zákaz rozsáhlých terénních násypů a zářezů – pouze úpravy nezbytné pro zakrytí objektu.
- Povinnost dosadby vinic nebo travinných porostů v přirozené návaznosti na okolí.
- Zákaz oplocení v krajině

Zamezení oslnění a světelného znečištění:

- Venkovní osvětlení musí být směrové, nízké intenzity, s cloněním svítidel směrem dolů.
- Zákaz nasvětlení fasád, střech a reklamních ploch.

Dopravní obsluha:

- **Parkovací plochy musí být skryty v terénní depresi nebo za objektem, neviditelné z pohledových směrů.**
- Příjezdové komunikace musí být minimalizovány rozsahem a vedeny v trase stávajících cest, bez asfaltového povrchu (např. zatravněvací dlažba, mlat).

Koeficient zastavění ploch

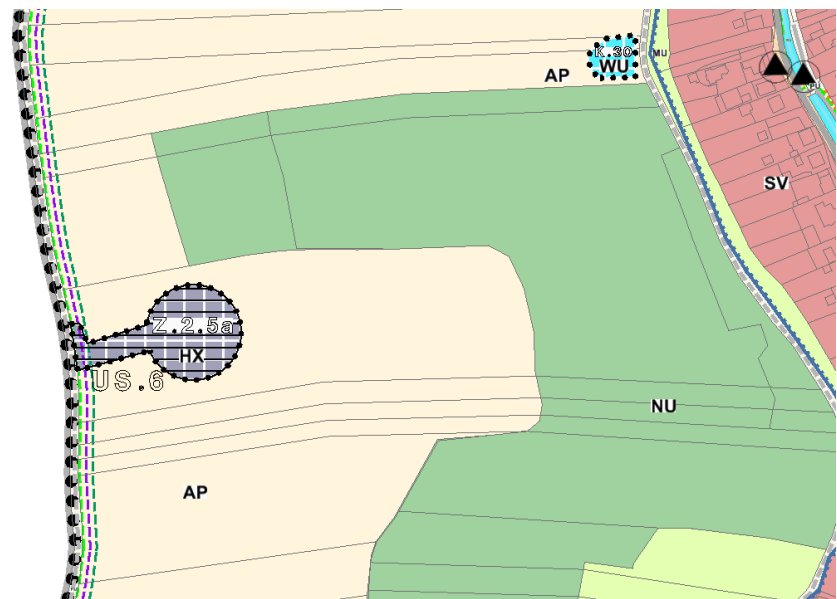
- u této plochy v souladu s platným ÚP se nepoužije koeficient zastavění ploch stanovený v podmínkách pro využití ploch.)

Vzhledem k probíhajícím projektovým přípravám na záměru „Sektárna na výrobu šumivých vín“ **nebylo účelné stanovovat další podmínky** pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí, než které jsou podrobně stanovené v platném územním plánu. **Stanovené podmínky zajistí dostatečnou ochranu krajinného rázu, ochrany hodnot, charakteru území a vytvoření příznivého životního prostředí.**

3. VYHODNOCENÍ SOULADU ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S ÚP KURDĚJOV

ÚZEMNÍ PLÁN

Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu Z.2.5a HX dle platného územního plánu Kurdějov úplné znění po změně č.2 (dále jen „ÚP Kurdějov“) o přibližné výměře cca 0,55 ha. Vymezené řešené území je zobrazeno na výkrese č.2 Hlavní výkres. Vymezené řešené území má funkční využití HX smíšené výrobní jiné.



Výřez z Hlavního výkresu ÚP Kurdějov.

Kód plochy	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
HX	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ	Hlavní využití: stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, vinařské domy, biofarmy, přístřešky pro zvěř Přípustné využití: související občanské vybavení místního významu (např. stravovací zařízení a ubytovací zařízení do 20 lůžek), sportovní zařízení, bydlení správce areálu v rodinném domě, agroturistika, místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně, související technická infrastruktura, kompaktní čistírny odpadních vod, parkoviště a garáže pro automobily všeho druhu a stroje. Přípustné jsou rovněž fotovoltaické elektrárny na stávajících nebo navržených stavbách, a malé stavby odpadového hospodářství. Nepřípustné využití: bytové domy, zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální služby, stavby a zařízení pro církevní účely, bioplynové stanice. Podmíněně přípustné využití maloobchodní zařízení - za podmínky, že prodejní sortiment budou tvořit převážně produkty vytvořené v dané ploše. Podmínky prostorového uspořádání: v plochách HX se připouští stavby o výšce do 12 m (od upraveného terénu po hřeben střechy). Objemově rozsáhlé stavby nutno vhodným architektonickým způsobem rozčlenit na menší hmoty. Koeficient zastavění plochy se stanovuje na KZP=0,6. V plochách HX-08, Z10, Z.2.5a, které mohou ovlivnit krajinný ráz území, se připouští jednopodlažní horizontální stavba s podkrovím, polozapuštěná do terénu. Koeficient zastavění plochy se pro zastavitelnou plochu Z.2.5 HX nepoužije.

Územní studie ÚS6 u návrhové plochy Z.2.5a HX se zaměří na:

Umístění objektu ve svahu:

- Objekt bude umístěn v ose vrstevnic, podél svahu, aby minimálně vystupoval nad terén.
- Většina hmoty bude zapuštěna pod úroveň terénu, pouze vstupní fasáda může být částečně viditelná.

Výškové omezení:

- Nadzemní část stavby nesmí přesáhnout výšku římsy 4,5 m nad upravený terén v místě nejvyšší části objektu.
- Zákaz výstavby věží, stožárů a výrazných nadstaveb.

Materiálové a barevné řešení:

- Střecha musí být vegetační nebo zasypaná zeminou se zatravněním.
- Zákaz použití reflexních skel, kovových obkladů a výrazných barev.

Úpravy okolního terénu a zeleně:

- Zákaz rozsáhlých terénních násypů a zářezů – pouze úpravy nezbytné pro zakrytí objektu.
- Povinnost dosadby vinic nebo travinných porostů v přirozené návaznosti na okolí.
- Zákaz oplocení v krajině

Zamezení oslnění a světelného znečištění:

- Venkovní osvětlení musí být směrové, nízké intenzity, s cloněním svítidel směrem dolů.
- Zákaz nasvětlení fasád, střech a reklamních ploch.

Dopravní obsluha:

- Parkovací plochy musí být skryty v terénní depresi nebo za objektem, neviditelné z pohledových směrů.
- Příjezdové komunikace musí být minimalizovány rozsahem a vedeny v trase stávajících cest, bez asfaltového povrchu (např. zatravněovací dlažba, mlat).

(Poznámka: vzhledem k minimalizaci velikosti plochy s ohledem na ochranu ZPF, se u této plochy nepoužije předepsaný koeficient zastavění ploch stanovený v podmínkách pro využití ploch.)

Územní studie převzala podrobné podmínky pro využití území a jsou zpracovány v kapitole c) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro vytvoření příznivého životního prostředí. Funkční využití objektu bude v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovených pro zastavitelnou plochu HX smíšené výrobní jiné.

Zpracovaná územní studie je v souladu s platným územním plánem.

4. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ÚZEMNÍ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST v počtu 8 listů

VÝKRESOVÁ ČÁST

01.	Výkres širších vztahů	1: 5 000
02.	Hlavní výkres	1: 1 000
03.	Výkres podrobnější situace stavby	1: 200

Počet vyhotovení návrhu územní studie: 2 paré.