

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS X04 NA ZÁHUMENÍ STABILIZOVANÁ PLOCHA, k. ú. LUTÍN

ÚNOR 2025

Pořizovatel: Obecní úřad v Lutíně, Školní 203, 783 49 Lutín splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zhotovitel: KOIS ARCH s.r.o., Balbínova 11, 77900
Vypracovala: Ing. arch. Pavla Koišová ČKA 03189

TEXTOVÁ ČÁST

1. OBSAH
2. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM LUTÍN
3. ŘEŠENÍ
4. CÍLE
5. ÚČEL

GRAFICKÁ ČÁST

- | | |
|---------------------------------------|---------|
| 01. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ | 1: 2000 |
| 02. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY | 1: 1500 |
| 03. HLAVNÍ VÝKRES PROSTOROVÁ REGULACE | 1: 1500 |

1. OBSAH

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

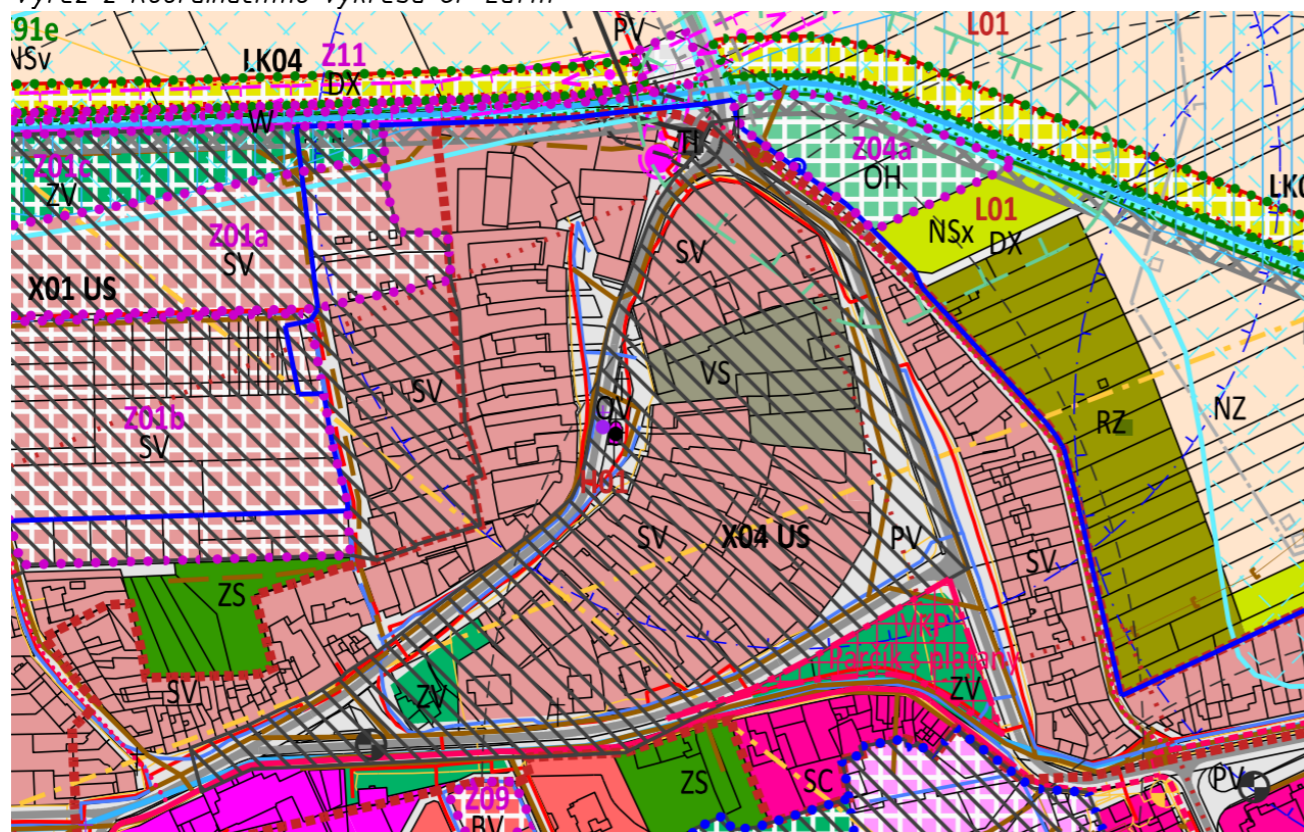
Název akce: územní studie „ÚS X04 NA ZÁHUMENÍ“
Místo stavby: k.ú. Lutín, okr. Olomouc
Objednatel: Obec Lutín, Školní 203, 783 49 Lutín

Důvody pro pořízení studie

Územní studie dané lokality bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území. Pořízení územního plánu je podmínka platného Územního plánu Lutín (dále jen ÚP). Řešené území se nachází v severní části obce. Jedná se o poměrně rozsáhlou stabilizovanou plochu v centrální části obce. Studie je zpracována pro oblast vymezenou ulicemi U Kapličky, Školní a Na Záhumení.

Pro danou lokalitu je řešena možnost budoucí výstavby ve stabilizované ploše, možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a stanovení regulačních podmínek pro výstavbu.

Výřez z Koordinačního výkresu ÚP Lutín



Výřez z ortofotomapy



Řešené území vymezené ulicemi U Kapličky, Školní a Na Záhumení je nejstarší částí obce s dobře dochovanou urbanistickou strukturou typickou pro region Hané. I když jednotlivé domy prošly v minulosti přestavbami, zůstal charakter hanácké obce zachován.

Typickými znaky jsou:

- uliční čára je shodná se stavební čarou – domy nemají předzahrádky (domy jsou umístěny přímo na hranici s veřejným prostranstvím a efektivně využívají celý soukromý pozemek);
- stavební čára není přímá, kopíruje tvar ulic, je však souvislá, bez odskoků (výjimka odskočení stavební čáry mezi č. p. 10 a 11 v ul. U Kapličky je dána tím, že se jedná o ukončení prostoru návsi);
- hlavní část domu je umístěna na stavební čáře;
- domy na sousedních parcelách k sobě přiléhají štíty a vytváří tak souvislou řadovou zástavbu; · na hlavní část domu zpravidla navazují další křídla do hloubky parcely, dům tak má celkovou dispozici ve tvaru písmene „L“, případně „U“;
- hlavní část domu má vždy sedlovou střechu s okapovou orientací (okap je rovnoběžně s uliční čarou, štít je kolmo k uliční čáře); ·

- sedlové střechy jsou téměř vždy zakončeny štítem, valby jsou použity zcela výjimečně, pouze pokud jejich využití vychází z podmínek konkrétní parcely (poloha domu na nároží), nikdy nejsou použity polovalby;
- pro osvětlení střešního prostoru se nepoužívají vikýře, arkýře a obdobné prvky vystupující ze střešní roviny;
- sedlové střechy jsou souměrné, se sklonem cca 40 – 45°;
- domy mají zpravidla dvě nadzemní podlaží.

2. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM LUTÍN

Zastavitelnost

Zastavitelnost je poměr součtu zastavěných a zpevněných ploch k celkové ploše pozemku.

Zastavitelnost pro stabilizované území:

Max. zastavitelnost: 40 %, u nárožních pozemků: 70 % Stanovuje se jako maximální přípustná v procentech.

Regulativ zastavitelnosti pozemku se při povolování výstavby v prolukách nebo po demolici nevyhovující zástavby uplatní přiměřeně zejména s ohledem na zachování stávajícího charakteru zástavby.

V plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální zastavitelnost pozemků upřesněna touto dokumentací.

Výšková hladina

Max. výšková hladina: 2 nadzemní podlaží + podkroví

Stanovuje se jako maximální přípustná, v metrech nebo v počtu nadzemních podlaží a eventuálního podkroví.

Pokud je výšková hladina stanovena v metrech, jedná se o výškový rozdíl okolního terénu na straně přiléhající k veřejnému prostranství (např. ulici, návsí) a nejvyššího bodu stavby bez technických zařízení (např. stožáry, antény, komíny, fotovoltaické zařízení apod.) a věží sakrálních staveb.

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (t.j. střechou s min. sklonem 10%), může a nemusí být určený k účelovému využití. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více jak $\frac{3}{4}$ užitné plochy podkroví má výšku, požadovanou pro obytné místnosti.

Nová zástavba bude respektovat navrženou výškovou hladinu z důvodu ochrany obrazu obce. U stávající zástavby bude zohledněna výšková hladina okolní zástavby.

V plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto dokumentací.

Struktura zástavby řadová okapová (uzavřená a otevřená)

Nejcennější struktura zástavby dochovaná v obci, tvoří původní části sídla a přispívá k obrazu obce. Tuto strukturu je potřeba chránit a respektovat.

Zástavba je tvořená domy se sedlovými střechami, které jsou do uličního prostoru orientovány střešním okapem.

Řešené území je situováno v okrajové části obce Lutína. Je vymezeno třemi komunikacemi v ulicích U kapličky, Školní a Na záhumení. V části území přiléhajícímu k ulicím Školní a U kapličky vyplývá napojení na dopravní infrastrukturu ze stávající situace. Stavby lze napojit přímými sjezdy. Pro připojení staveb na komunikaci Na záhumení a na křižovatce s ulicí Školní, kde zástavba je od komunikace oddělena větší zelenou plochou je navržena jednosměrná komunikace (pojezdový chodník) šířky 4 m vedená souběžně se stavební čarou. Připojena je vjezdem z komunikace v ulici Školní a výjezdem na komunikaci v ulici Na Záhumení. Z této komunikace pak budou zřizovány sjezdy k jednotlivým domům. Podél nové komunikace bude provedena výsadba vzrostlé zeleně. Zabezpečení odstavných a parkovacích stání je řešeno umístěním 4 odstavných stání podél nové obslužné komunikace. Při ústí nově navrhované komunikace budou nově zřízeny tři samostatné sjezdy do ulice Školní pro nově navrhované rodinné domy.

Pozemky pro uvažovanou výstavbu budou připojeny na technickou infrastrukturu z nových úseků inženýrských sítí vedených v nové obslužné komunikaci. V současné době se na ulici Školní nachází vodovod, kanalizace, plynovod a vedení optického kabelu. Z těchto sítí budou provedeny odbočky a jejich nové úseky povedou v nově navrhované jednosměrné komunikaci podél stavební čáry pozemků. Mezi sítěmi budou dodrženy normou požadované vzájemné odstupy. Rovněž bude dodržena požadovaná hloubka uložení těchto sítí.

Stávající travnatá plocha v okolí křižovatky ulic Školní a Na záhumení a podél ulice Na záhumení bude koncipována jako veřejné prostranství sloužící k odpočinku a rekreaci. Je vhodné zde umístit solitérní místa s lavičkami. Podél nově navrhované jednosměrné komunikace kopírující stavební čáru přilehlých pozemků bude vysázena vzrostlá zeleň.

3. ŘEŠENÍ

Zastavitelnost

Max. zastavitelnost: 40 %, u nárožních pozemků: 70 % Stanovuje se jako maximální přípustná v procentech.

Regulativ zastavitelnosti pozemku se při povolování výstavby v prolukách nebo po demolici nevyhovující zástavby uplatní přiměřeně zejména s ohledem na zachování stávajícího charakteru zástavby.

Výšková hladina

Max. výšková hladina: 2 nadzemní podlaží + podkroví

Stanovuje se jako maximální přípustná, v metrech nebo v počtu nadzemních podlaží a eventuálního podkroví.

Pokud je výšková hladina stanovena v metrech, jedná se o výškový rozdíl okolního terénu na straně přiléhající k veřejnému prostranství (např. ulici, návsi) a nejvyššího bodu stavby bez technických zařízení (např. stožáry, antény, komíny, fotovoltaické zařízení apod.) a věží sakrálních staveb.

Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (t.j. střechou s min. sklonem 10%), může a nemusí být určený k účelovému využití. Do plného podlaží se započítává podkroví v případě, když více jak $\frac{3}{4}$ užitné plochy podkroví má výšku, požadovanou pro obytné místnosti.

Nová zástavba bude respektovat navrženou výškovou hladinu z důvodu ochrany obrazu obce. U stávající zástavby bude zohledněna výšková hladina okolní zástavby.

V plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální výšková hladina zástavby upřesněna touto dokumentací.

Struktura zástavby řadová okapová (uzavřená a otevřená)

Nejcennější struktura zástavby dochovaná v obci, tvoří původní části sídla a přispívá k obrazu obce. Tuto strukturu je potřeba chránit a respektovat.

Zástavba je tvořena domy se sedlovými střechami, které jsou do uličního prostoru orientovány střešním okapem.

4. CÍLE

Cílem Územní studie bylo prověřit možnosti využití daného území v k. ú. Lučín, z hlediska naplnění cílů a úkolů územního plánování a stanovila nejvýhodnější podmínky využití tohoto území.

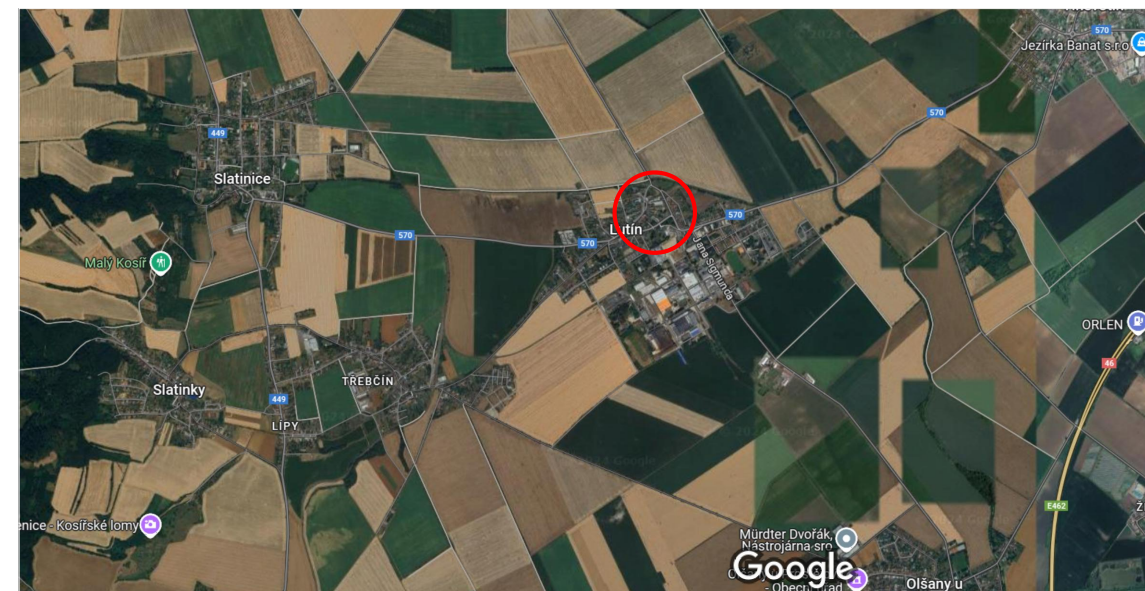
Územní studie je územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území.

Zásadním cílem bylo především dosáhnout efektivního využití plochy k plnění její funkce.

5. ÚČEL

Účelem Územní studie bylo navrhnout možnost budoucího využití daného území, možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu včetně stanovení regulačních podmínek pro výstavbu.

Studie neřeší varianty. Pro území je navržena možnost zástavby rodinnými domy na soukromých pozemcích a dále je uvažováno pouze s návrhem veřejného prostoru s komunikací, zelení a parkováním.



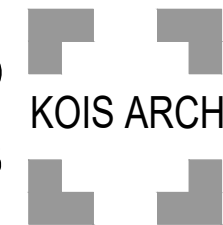
LEGENDA:

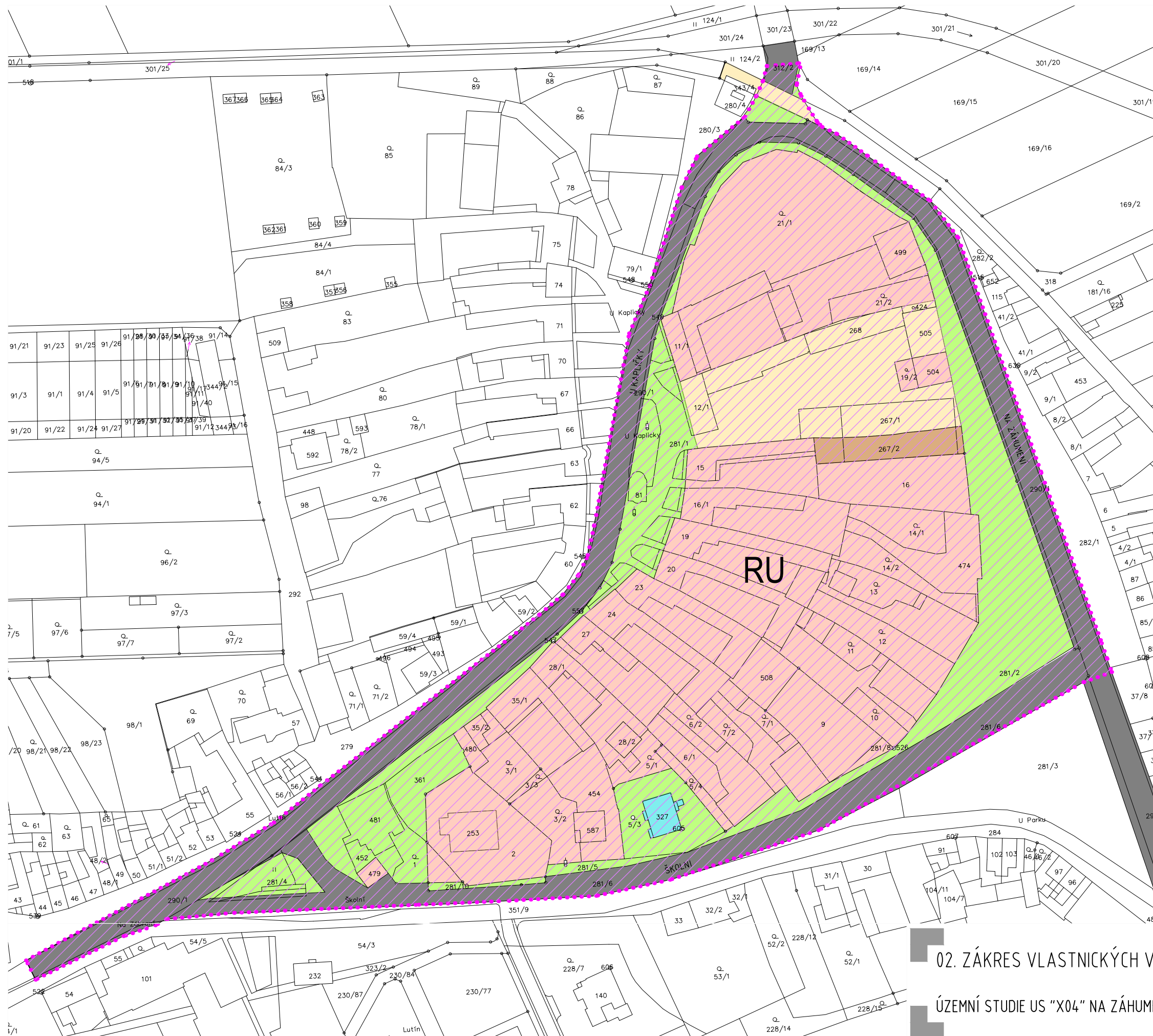
- HHRANICE PARCEL KN
- ▨ ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- STABILIZOVANÁ PLOCHA, PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY VE VEŘEJNÉM PROSTORU
KOMUNIKACE, CHODNÍK, SJEZDY A PARKOVACÍ STÁNÍ

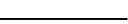





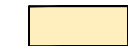
01. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
 ÚZEMNÍ STUDIE US "X04" NA ZÁHUMENÍ

M 1 : 4 0 0 0

únor 2025





- LEGENDA:
-  HRANICE PARCEL KN
 -  ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 -  POZEMKY V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ
 -  POZEMKY VE VLASTNICTVÍ OBCE LUTÍN
 -  POZEMEK VE VLASTNICTVÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA LUTÍN
 -  POZEMKY VE VLASTNICTVÍ ZEMĚLÉSKÉHO DRUŽSTVA SENICE NA HANĚ
 -  POZEMKY VE VLASTNICTVÍ OLOMOUCKÉHO KRAJE
 -  POZEMKY VE VLASTNICTVÍ ČESKÉ REPUBLIKY

02. ZÁKRES VLASTNICKÝCH VZTAHŮ
 ÚZEMNÍ STUDIE US "X04" NA ZÁHUMENÍ

M 1:1500
 únor 2025





- LEGENDA:
- HRANICE PARCEL KN
 - 6252/3 OZNAČENÍ PARCEL
 - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
 - STÁVAJÍCÍ PRŮMYŠLOVÝ AREÁL
 - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
 - STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE, STÁVAJÍCÍ VJEZDY
 - NAVRŽENÁ KOMUNIKACE
 - PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ S MOŽNOSTÍ UMÍSTĚNÍ VJEZDŮ K NEMOVITOSTEM A PARKOVÁNÍ
 - PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ – ZELEŇ
 - PLOCHA PRO ZASTAVĚNÍ
 - STAVEBNÍ ČÁRA
 - HRANICE STABILIZOVANÉ PLOCHY DLE ÚP

03. HLAVNÍ VÝKRES - PROSTOROVÁ REGULACE
 ÚZEMNÍ STUDIE ÚS "X04" NA ZÁHUMENÍ

M 1:1500
 únor 2025

