

## ÚZEMNÍ STUDIE ÚS X01 LUTÍN - POHORŠOV ROZVOJOVÁ PLOCHA X01, k. ú. LUTÍN

leden 2026

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: 4000 |
| 02. SITUACE MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ            | 1: 1000 |
| 03. SITUACE HLAVNÍ PROSTOROVÉ REGULACE        | 1: 1000 |
| 04. SITUACE PARCELACE                         | 1: 1000 |
| 05. SITUACE IDEOVÉHO NÁVRHU ZASTAVĚNÍ         | 1: 1000 |
| 06. SITUACE KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 1: 1000 |
| 07. ULIČNÍ PROFILY                            | 1: 200  |

## 1. OBSAH

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce: územní studie „X01 LUTÍN – POHORŠOV“  
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.

Řešené území je platným Územním plánem Lutín vymezeno plochou X01 US a je podmíněno zpracováním Územní studie pro zpřesnění podmínek rozhodování v daném území. Lhůta pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti je 4 roky od vydání Územního plánu Lutín, nebo do jednoho roku od žádosti prvního investora ve vymezeném území.

Plocha X01 se skládá z následujících rozvojových ploch a stabilizované plochy:

Z01a – plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Z01b – plochy smíšené obytné venkovské (SV)

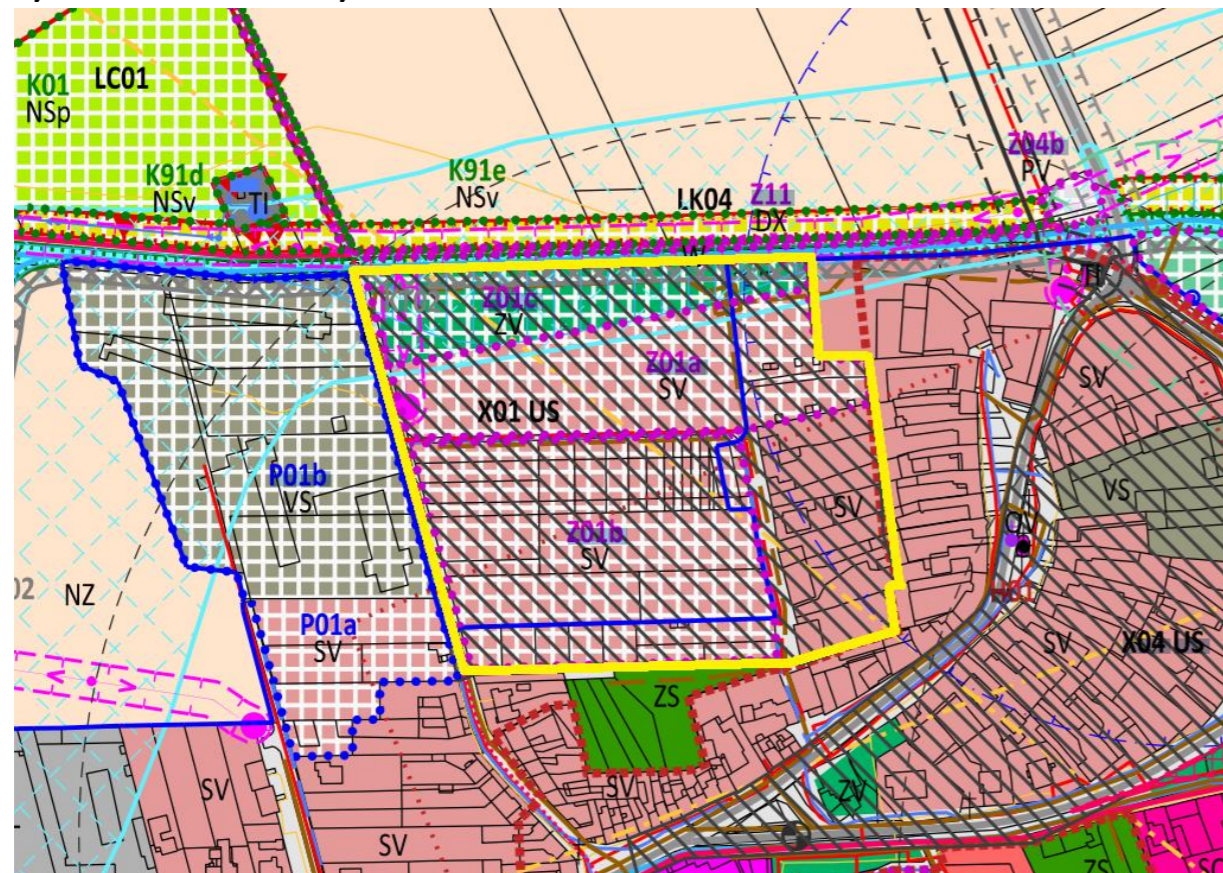
Z01c – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV).

Stabilizovaná plocha (SV)

Dotčené území se nachází na severozápadním okraji obce Lutín, při ulici Pohoršov. Ze severní části lokality je území omezeno vodním tokem Deštné.

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



## 2. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ DANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM LUTÍN

### 2.1 PODMÍNKY

- vymezení veřejných prostranství;
- stanovení prostorových pravidel, rozsah a způsob uspořádání zástavby;
- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou;
- zohlednění stávající technické infrastruktury, případně návrh přeložek;
- etapizace;
- propojení se stávající zástavbou, pěší vazby, prostupnost území apod.;
- pohledové oddělení nové výstavby od volné krajiny zelení;

#### Z01a – plochy smíšené obytné venkovské (SV)

- bude řešeno napojení na odpovídající veřejné prostranství a na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- zástavba je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění nebo povolení stavby;
- zástavba v části plochy ležící v záplavovém území Q100 musí být umístěna nad hladinou Q100
- struktura zástavby: řadová okapová otevřená

#### Z01c – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

- Plochy veřejných prostranství tvořené souvislou zelení, které neslouží k dopravní obsluze území;
- park pro navazující rozvojové plochy bydlení;
- bude řešeno napojení na odpovídající veřejné prostranství;
- respektovat manipulační pásmo 6 m od břehové čáry pro správu vodního toku;
- plocha je zasažena aktivní zónou záplavového území a záplavovým územím Q100, park musí být navržen s ohledem na zvládání povodňových rizik.
- koridor pro umístění protipovodňového valu

#### Z01b – plochy smíšené obytné venkovské (SV)

- bude řešeno napojení na odpovídající veřejné prostranství a na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;
- zástavba je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění nebo povolení stavby;
- struktura zástavby: řadová okapová uzavřená nebo otevřená

#### Pro všechny etapy současně platí:

Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plynovod, el. vedení VN) v zastavitelných plochách budou navrženy v rámci navrhovaných ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury. Výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna napojením na inženýrské sítě.

Hospodaření s dešťovou vodou (HDV) u zastavitelných ploch bude řešeno dle platné legislativy Dešťové vody budou uváděny v maximální míře do vsaku, kumulovány na pozemku pro další využití (zálivka, zdroj užitkové vody), vsak je možný pouze na základě souhlasného vyjádření hydrogeologa, v lokalitách s ekologickou zátěží není možné vsakovat vůbec.

#### Zastavitelnost

Max. zastavitelnost: 40 %, u nárožních pozemků: 70 % Stanovuje se jako maximální přípustná v procentech. V plochách, u kterých je stanoven požadavek na zhotovení územní studie, bude maximální zastavitelnost pozemků upřesněna touto dokumentací.

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

#### Výšková hladina

Max. výšková hladina: 2 nadzemní podlaží + podkroví

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

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.

Navržená zástavba bude tvořena domy se sedlovými střechami, které jsou do uličního prostoru orientovány střešním okapem. Typické půdorysy domů jsou obdélník, tvar „L“, příp. tvar „U“.

Varianta uzavřená: domy vyplňují celou šířku parcely, domy na sousedních parcelách k sobě přiléhají štítem a vytváří souvislou řadu.

Varianta otevřená: domy nevyplňují celou šířku parcely, zástavbu tvoří volně stojící domy nebo dvojdomy.

### 3. ŘEŠENÍ

#### 3.1 PODMÍNKY

- vymezení veřejných prostranství;

Zástavba je regulována formou stavebních a uličních čar, stanovením minimální šířky veřejného prostranství v uličním koridoru, stanovením maximálního rozsahu ploch pro umístění objektů a dalšími prvky regulace.

Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se navrhuje veřejná prostranství, v šířkách umožňujících optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury. Podél veřejných prostranství jsou navrženy nové pozemky staveb (stavební pozemky) pro rodinné domy. Nové pozemky staveb jsou podle stávající hodnotné a převažující urbanistické struktury zástavby sídla navrhovány zpravidla tak, aby byly rozvíjeny hodnoty stávající zástavby, jak požaduje stavební zákon i územní plán.

- stanovení prostorových pravidel, rozsah a způsob uspořádání zástavby;

#### Uliční čára

- hranice stavebního pozemku a veřejného prostranství, tvořená zpravidla uličním oplocením, případně uličním průčelím staveb odděluje veřejnou část, kde jsou umístěny komunikace a inženýrské sítě

#### Uliční prostor

- Struktura zástavby je uliční, otevřená. Zástavba je regulována formou stavebních a uličních čar, stanovením minimální šířky veřejného prostranství v uličním koridoru, stanovením maximálního rozsahu ploch pro umístění objektů a dalšími prvky regulace (viz. legenda hlavního výkresu).

- uliční profil je navržen v různých šířkách od 10,5m – 18m

#### Stavební čára

- linie určující polohu zástavby vůči veřejnému prostranství (uliční čáře). Ve stavební čáře musí být umístěna převažující část průčelí stavby na pozemku (tj. nesmí ustupovat směrem do hloubky pozemku, ani předstupovat – s výjimkou arkýřů, balkónů apod.).

- stavební čára je i hranicí oplocení do uličního prostoru. Oplocení do ulice bude maximálně do výšky 1,6 m od terénu, transparentní s průhledy, tzn. neumísťovat plné oplocení. Ostatní oplocení pozemku je možno drátěným oplocením do max. výšky 1,8 m.

- volná plocha mezi stavební čarou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je určena pro neoplocené předzahrádky. Neoplocené předzahrádky jsou jako součást pozemku stavby určeny pro optické rozšíření veřejného prostranství, výsadbu, eventuálně přípojky k sítím technické infrastruktury, sjezdy z komunikací, pro odstavování vozidel apod. Uliční oplocení tak bude umístěno v lici uliční fasády (převážně ve stavební čáře).

#### Zastavitelné plochy :

- plochy určující maximální rozsah (hloubku) zástavby; zástavba nemusí dosahovat až k této linii, nesmí jí však překročit.

#### Zastavitelnost stavebních parcel

Max. zastavitelnost dle ÚP je 40 %, u nárožních pozemků: 70 % Stanovuje se jako maximální přípustná v procentech. V územní studii navrhujeme zastavitelnost 40% u všech pozemků.

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

#### Zatrávnění stavebních parcel

Bude minimálně 40 %

### Objemem a styl zástavby

Domy budou mít max. 2 nadzemní podlaží s podkrovím

Domy budou řadové, samostatně stojící domy a dvojdomy. Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. i jako průjezdné). Umístění garáže musí umožnit bezpečný výjezd vozidla a také jeho odstavení na vjezdu před garáží tak, aby toto nezasahovalo do veřejných komunikací.

Studie neřeší varianty. Pro území je navržena zástavba rodinnými domy na soukromých pozemcích a dále je uvažováno pouze s veřejným prostorem s komunikací, zelení a parkováním.

Územní studie navrhuje parcelaci pozemků v rozmezí daném ÚP.

U nově navrhované zástavby jsou uliční a stavební čáry závazně definovány. Odstupové vzdálenosti od hranic parcel, a mezi jednotlivými domy, budou řešeny v souladu s ustanoveními platné vyhlášky o požadavcích na výstavbu.

V územní studii je ideově navrženo parcelace, které lze v případě potřeby změnit. V takovém případě bude minimální šířka jednotlivých pozemků pro zástavbu dvojdomy 12 m a pro samostatné RD 16 m.

### 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 bude tvořena domy se sedlovými střechami, které jsou do uličního prostoru orientovány střešním okapem. Typické půdorysy domů jsou obdélník, tvar „L“, příp. tvar „U“.

Varianta uzavřená: domy vyplňují celou šířku parcely, domy na sousedních parcelách k sobě přiléhají štítem a vytváří souvislou řadu.

Varianta otevřená: domy nevyplňují celou šířku parcely, zástavbu tvoří volně stojící domy nebo dvojdomy.

### Výšková hladina

Max. výšková hladina se stanovuje na 2 nadzemní podlaží + podkroví

### Doplňkové stavby

Rekreační stavby, krytá posezení, krytá stání pro auta, zahradní domky apod. lze umístit i na hranici se sousedním pozemkem dle platné vyhlášky, o požadavcích na výstavbu.

Tyto stavby mohou být umístěny za stavební čárou hlavního rodinného domu směrem do zahrady.

Tyto stavby mohou být umístěny i mimo stavební hranici.

- obsluha území dopravní a technickou infrastrukturou;

Území je napojitelné na stávající DTI z jižní hranice v jihozápadním rohu. Toto propojení doporučujeme v budoucnosti propojit severovýchodní komunikací nad řešenou plochou.

- zohlednění stávající technické infrastruktury, případně návrh přeložek;

Území není zatíženo v podstatné míře technickou infrastrukturou. Limitem je stávající vedení nadzemního vedení VVN 22 kV s ochranným pásmem, které je respektováno v ÚS včetně ochranného pásma.

- etapizace;

- viz samostatná kapitola bod 3.2

- propojení se stávající zástavbou, pěší vazby, prostupnost území apod.;

Území je bezproblémově napojitelné na pěší koridory obcí, včetně cyklotrasy směr Luběnice a Slatinice.

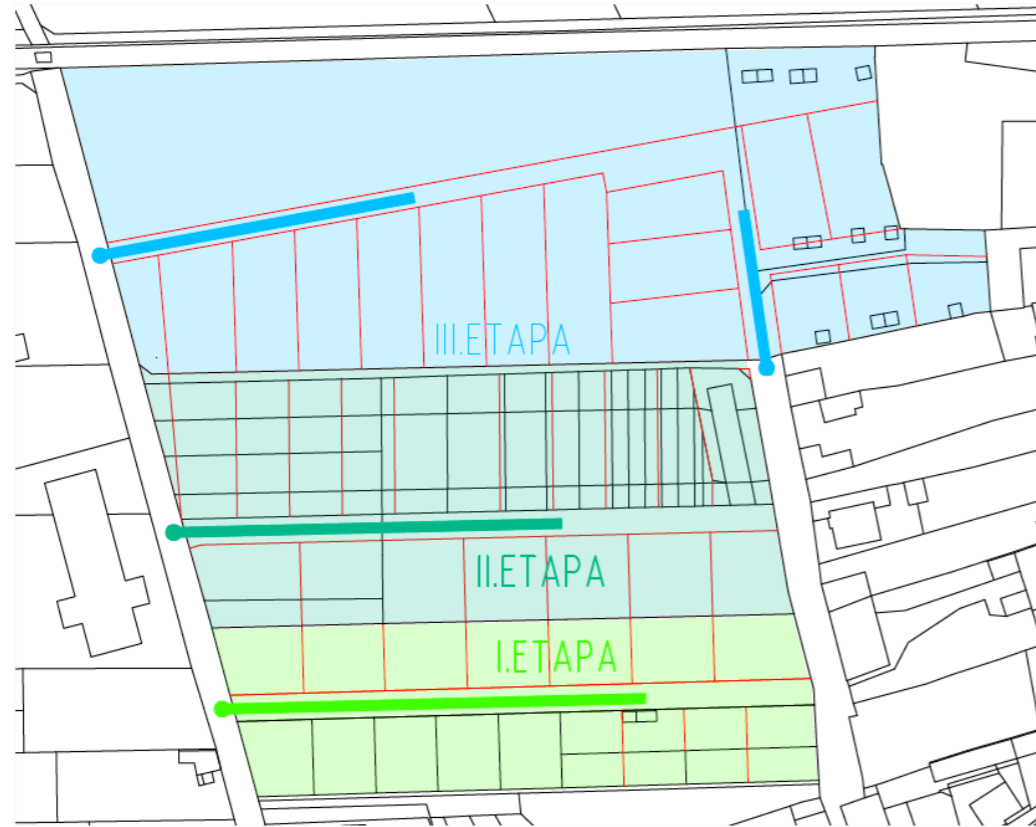
- pohledové oddělení nové výstavby od volné krajiny zelení; bude zajištěno v severní části území. V této ploše není navržena žádná zástavba. Plocha je vymezená pro veřejný prostor s funkcí veřejné zeleně.

Po přehodnocení hranice aktivní zóny záplavového území zde budou provedeny parkové úpravy včetně umístění herních prvků případně workoutového hřiště.

### 3.2 ETAPIZACE

Územní studie je rozdělena na tři etapy. Pořadí realizace jednotlivých etap není určeno. Jednotlivé etapy mohou být realizovány postupně nebo současně, dle aktuální situace. Stabilizovaná plocha (SV) není předmětem řešení územní studie. V této části je daná pouze stavební čára určující hranici zástavby.

*Schéma etapizace:*



Limity využití daného území:

- nadzemním vedením VVN 22 kV s ochranným pásmem
  - územní studie respektuje ochranné pásmo vedení. Pro tuto ochranu je vymezeno veřejné prostranství, bez zástavby, parkování a výsadby vzrostlé zeleně.
- sloupovou trafostanicí,
  - územní studie respektuje ochranné pásmo stávající trafostanice. Pro tuto ochranu je vymezeno veřejné prostranství, bez zástavby, parkování a výsadby vzrostlé zeleně.
- elektronickým komunikačním vedením RR Paprsek
- územím s prokázanými archeologickými nálezy
- záplavové území Q100 a záplavové území aktivní zóna
  - územní studie respektuje záplavové území. V této ploše není navržena žádná zástavba. Plocha je vymezená pro veřejný prostor s funkcí veřejné zeleně. Po přehodnocení hranice aktivní zóny záplavového území zde budou provedeny parkové úpravy včetně umístění herních prvků případně workoutového hřiště. Je zde vymezena plocha pro vybudování protipovodňového valu.

#### I. ETAPA

I. Etapa je vymezena jižní částí rozvojové plochy Z01b – plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Podmínkou realizace I. etapy je vybudování vyznačeného veřejného prostranství dle schématu etapizace, to znamená komunikace a sítě technické infrastruktury, včetně napojení na přilehlé veřejné prostranství a na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;

- veřejné prostranství je navrženo v šířce cca 10,5m a 16 m

- součástí veřejného prostranství jsou i neoplocené předzahrádky RD (část veřejného prostranství na soukromých parcelách)
- zástavba je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění nebo povolení stavby
- stávající parcelace pozemků v jižní části dané plochy je respektována, v severní a východní části plochy je nově navržena parcelace (dělení pozemků)
- struktura zástavby: řadová okapová otevřená

## II. ETAPA

II. Etapa je vymezena severní částí rozvojové plochy Z01b – plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Podmínkou realizace II. etapy je vybudování vyznačeného veřejného prostranství dle schématu etapizace, to znamená komunikace a sítě technické infrastruktury, včetně napojení na přilehlé veřejné prostranství a na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;

- veřejné prostranství je navrženo v šířce 10,5 – 18 m
- v severní části II. Etapy je navrženo veřejné prostranství v šířce 3 m. jedná se o pěší propojení, kterým je zajištěna prostupnost územím.
- součástí veřejného prostranství jsou i neoplocené předzahrádky RD (část veřejného prostranství na soukromých parcelách)
- zástavba je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění nebo povolení stavby;
- zástavba I. etapy je navržena mimo záplavové území Q100.
- v rámci této etapy je navržena nová parcelace pozemků.
- struktura zástavby: řadová okapová uzavřená nebo otevřená

## III. ETAPA

III. Etapa je vymezena rozvojovou plochou Z01a – plochy smíšené obytné venkovské (SV) a Z01c – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

Podmínkou realizace III. etapy je vybudování vyznačeného veřejného prostranství dle schématu etapizace, to znamená komunikace a sítě technické infrastruktury, včetně napojení na přilehlé veřejné prostranství a na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu;

- veřejné prostranství je navrženo v šířce 12,3 m
- součástí veřejného prostranství jsou neoplocené předzahrádky RD (veřejné prostranství na soukromých parcelách)
- zástavba je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění nebo povolení stavby;
- v rámci této etapy je navržena nová parcelace pozemků.
- struktura zástavby: řadová okapová uzavřená nebo otevřená
- plocha Z01c a severní část plochy Z01a leží v záplavovém území Q100. V této části není navržena žádná zástavba. Plocha Z01c zůstává s funkcí veřejné zeleně. Po přehodnocení hranice aktivní zóny záplavového území zde budou provedeny parkové úpravy včetně umístění herních prvků případně workoutového hřiště.
- Plochy veřejného prostranství – veřejné zeleně tvořené souvislou zelení neslouží k dopravní obsluze území

### Pro všechny etapy současně platí:

Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, el. vedení, VO) v zastavitelných plochách budou navrženy v rámci navrhovaných ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury. Výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna napojením na inženýrské sítě jednotlivých etap.

Vodovodní řad bude zaokruhován do ulice Na Zábraní.

Ve východní části řešeného území na ploše veřejných prostranství je umístěna sloupová trafostanice.

Hospodaření s dešťovou vodou (HDV) u zastavitelných ploch bude řešeno dle platné legislativy Dešťové vody budou uváděny v maximální míře do vsaku, kumulovány na pozemku pro další využití (zálivka, zdroj užitkové vody), vsak je možný pouze na základě souhlasného vyjádření hydrogeologa, v lokalitách s ekologickou zátěží není možné vsakovat vůbec. V případě nemožnosti vsakování bude řízený havarijný případ akumulacních nádrží napojen na jednotnou kanalizaci.

#### 4. CÍLE

Cílem Územní studie bylo prověřit možnosti využití daného území v k. ú. Lutín, 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. Navržená zástavba je umístěna pouze orientačně. Pro budoucí výstavbu je směrodatné rozdělení území do etap a vymezení zastavitelné plochy, stavební a uliční čáry.

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

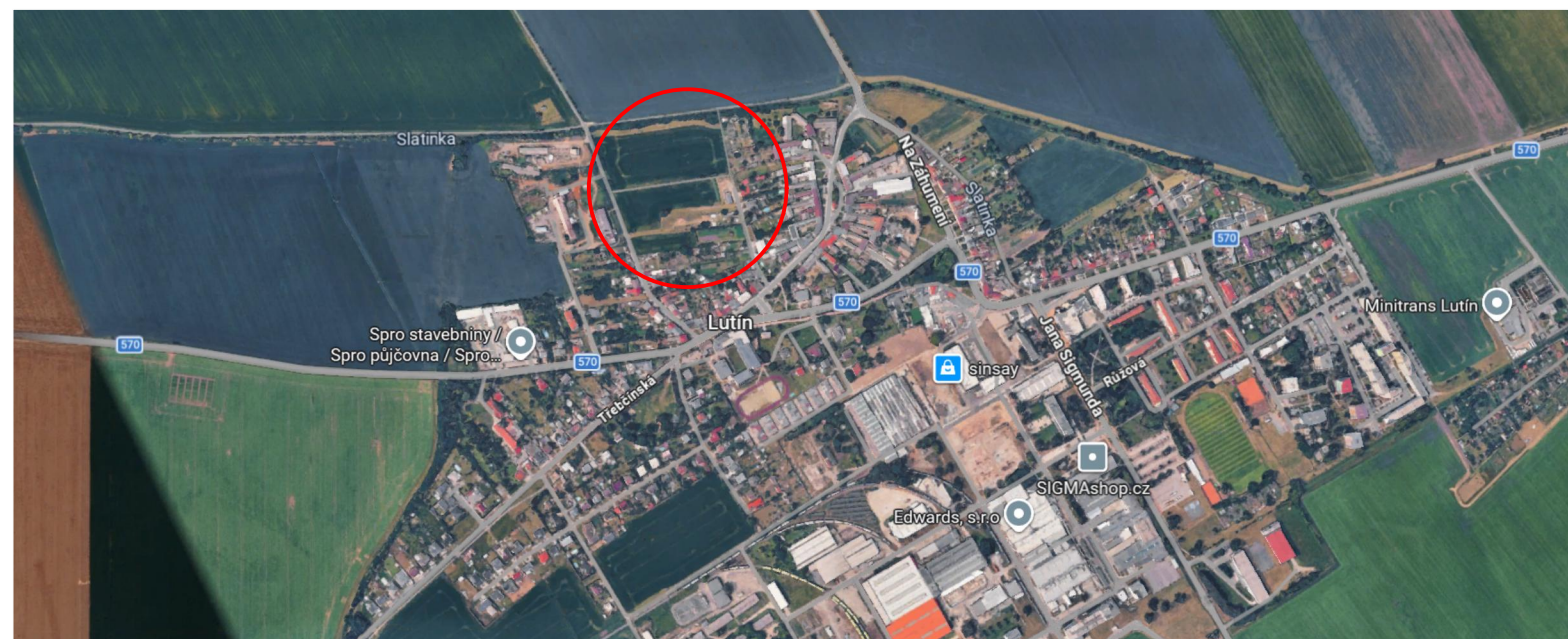
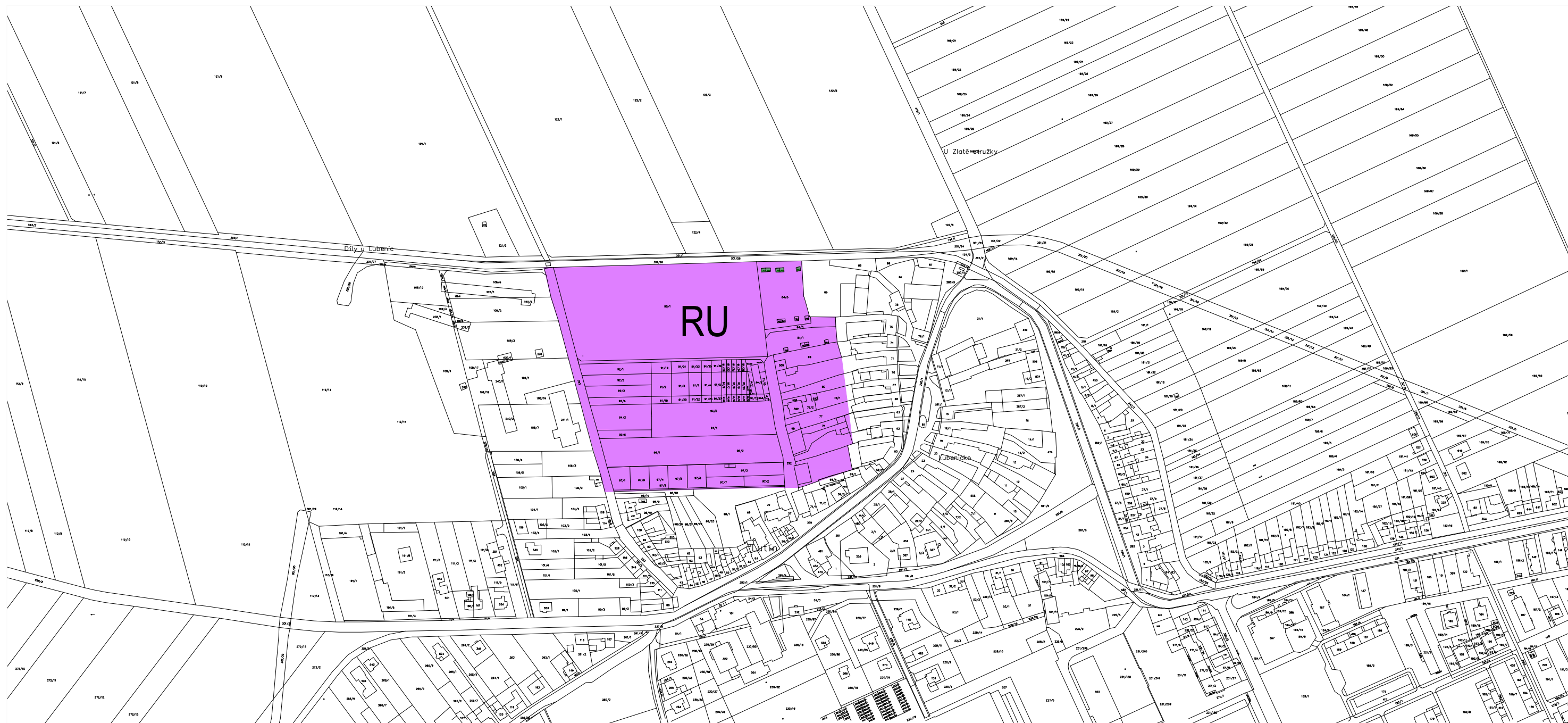
#### 5. ÚČEL

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.

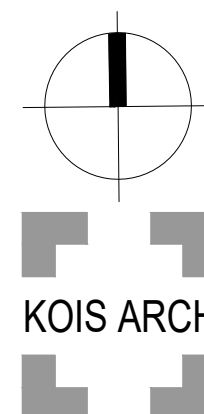
V Olomouci 1/2026

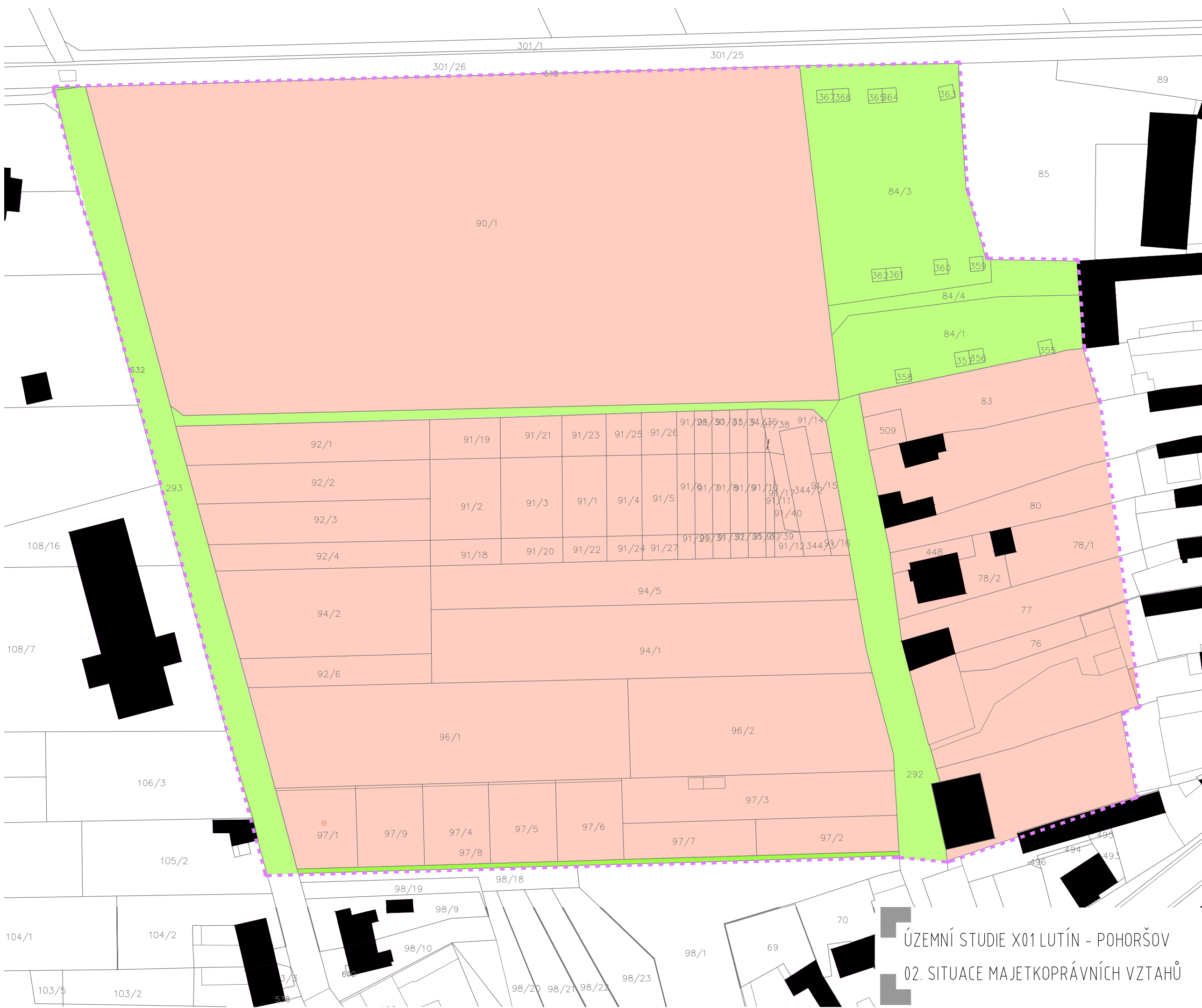
Ing. arch. Pavla Koišová



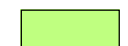



ÚZEMNÍ STUDIE X01 LUTÍN - POHORŠOV  
01. SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

LEDEN 2026  
M 1:4000

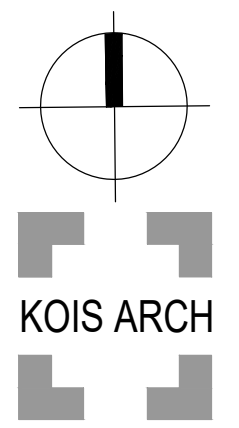


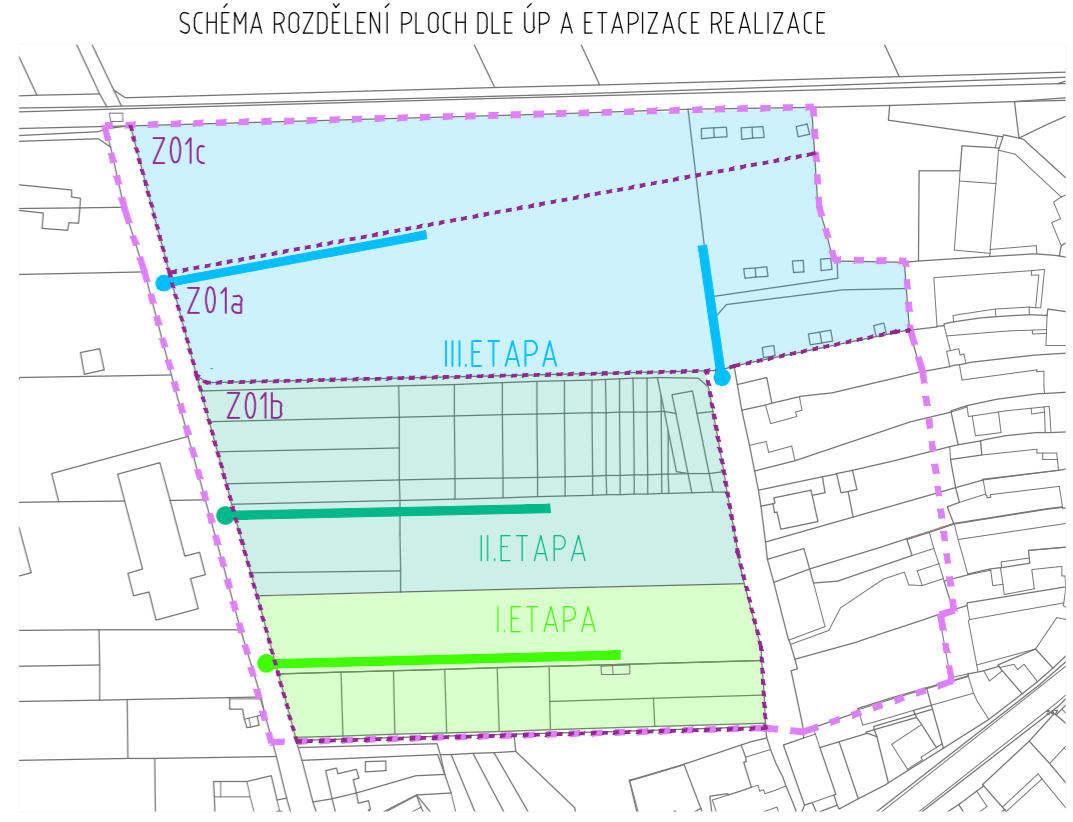
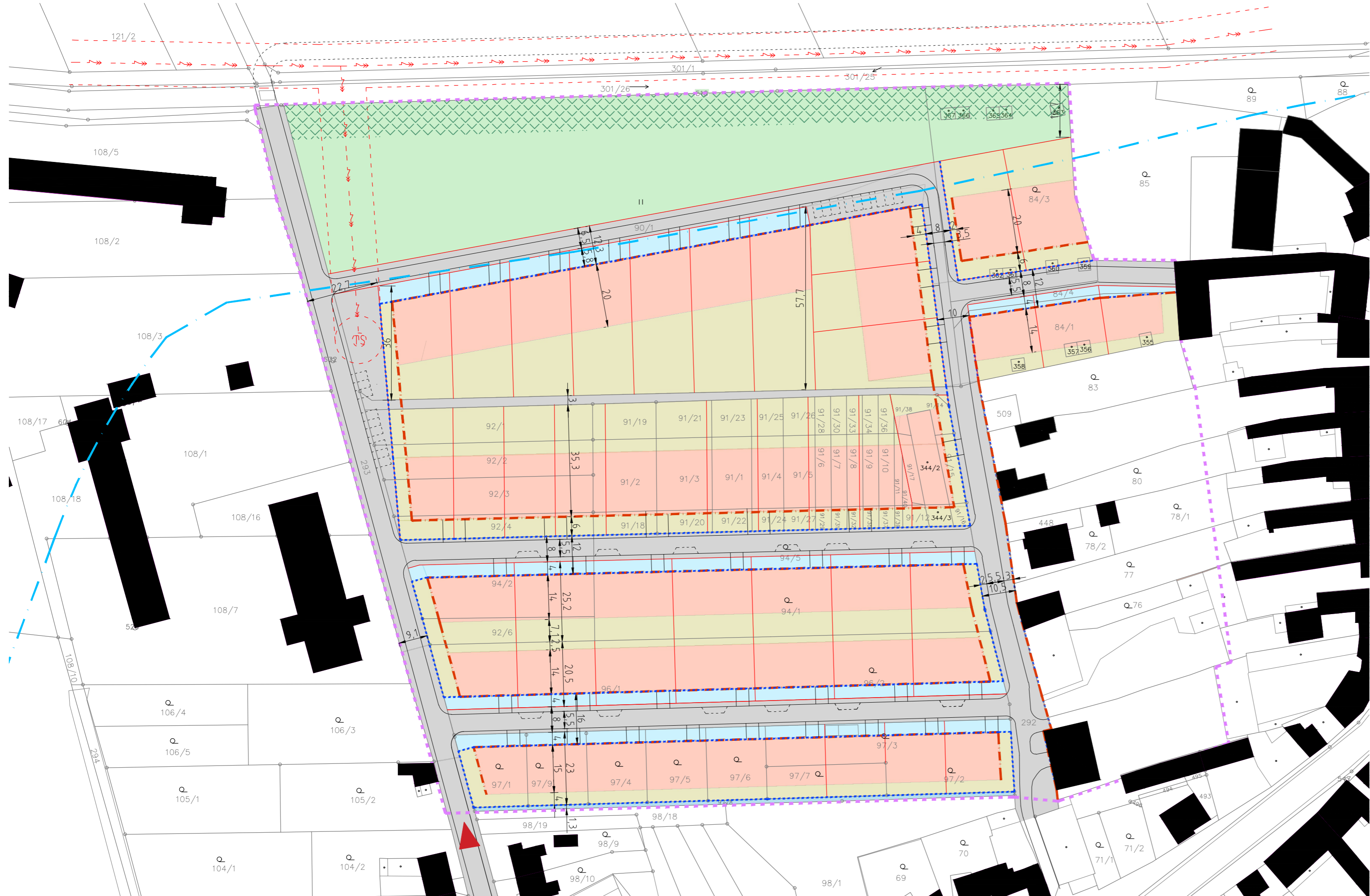


- LEGENDA
-  hranice řešeného území
  -  snímek katastru nemovitostí
  -  pozemky ve vlastnictví obce
  -  pozemky v soukromém vl. některé ve společném vlastnictví se s.r.o

ÚZEMNÍ STUDIE X01 LUTÍN - POHORŠOV  
02. SITUACE MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ

LEDEN 2026  
M 1:1000



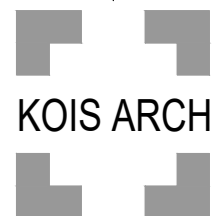
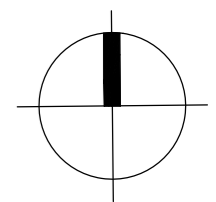


- LEGENDA**
- hranice řešeného území
  - hranice katastrálního území
  - návrh nové parcelace
  - uliční čára, hranice veřejného prostranství
  - navrhovaná stavební čára
  - hranice záplavového území Q100
  - veřejné prostranství
  - zastavitelné plochy
  - veřejné prostranství na soukromých parcelách neoplocené předzahrádky
  - veřejné prostranství, veřejná zeleň, záplavové území
  - plocha pro protipovodňový val
  - zeleň soukromá
  - nadzemní vedení VN do 35 kW ochranné pásmo 7m
  - TS stožárová trafostanice do 52 kW ochranné pásmo 7m

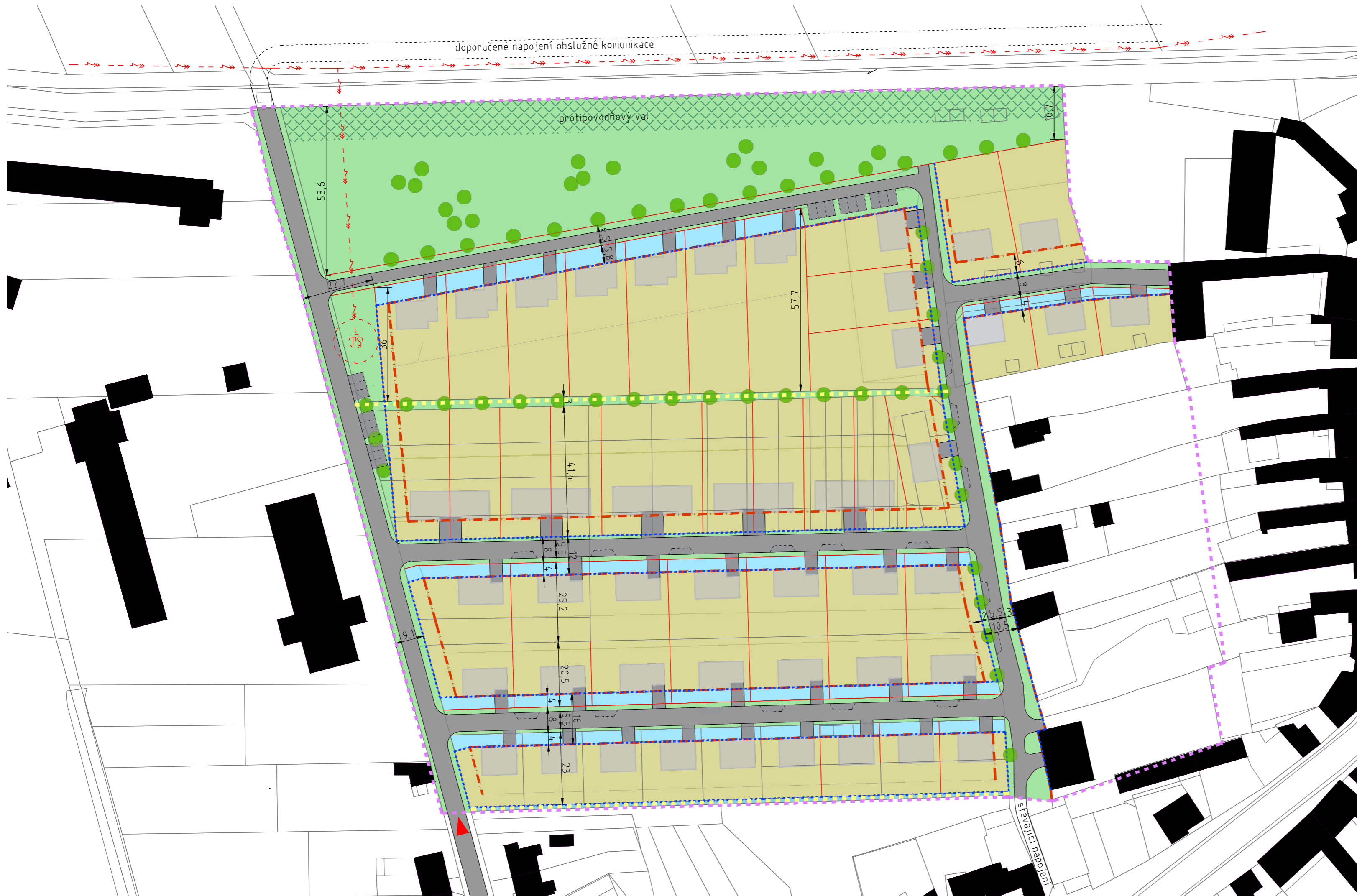
ÚZEMNÍ STUDIE X01 LUTÍN - POHORŠOV  
02. SITUACE PROSTOROVÉ REGULACE

LEDEN 2026

M 1:1000

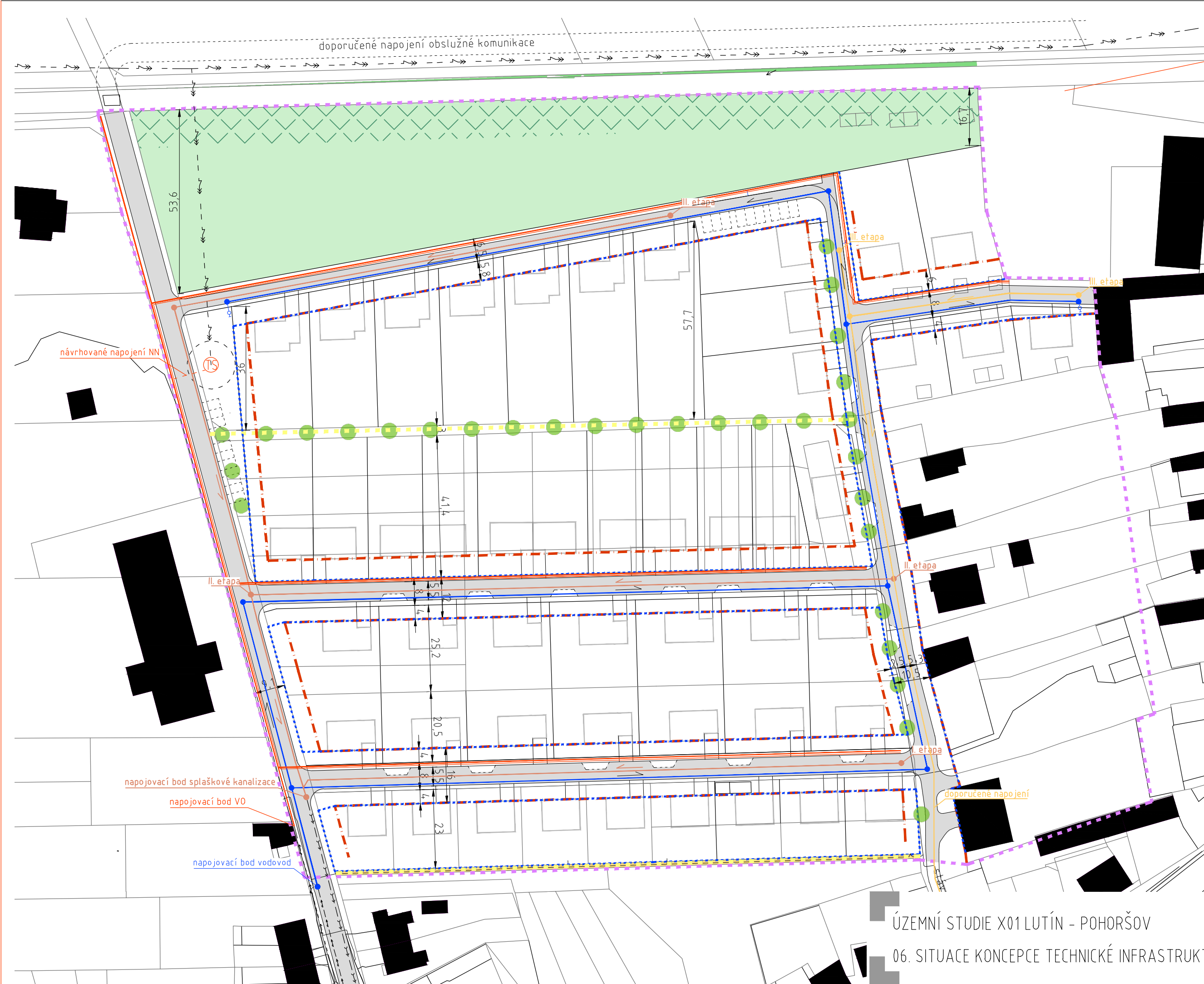






LEGENDA

-  hranice řešeného území
-  snímek katastru nemovitostí
-  hranice katastrálního území
-  návrh přeparcelace
-  oplocení
-  navrhovaná stavební čára, ochranné pásmo 10m od vedení VN
-  veřejné prostranství - veřejná zeleň, lesopark
-  soukromé zahrady
-  předzahrádky
-  orientační návrh zastavění území
-  navržená obslužná komunikace
-  navržená odstavná stání + vjezdy
-  navržené stromořadí
-  stávající vjezd do území
-  pěší koridor
-  nadzemní vedení VN do 35 kW
-  stožárová trafostanice do 52 kW



doporučené napojení obslužné komunikace

53,6

57,7

41,4

5,5

25,2

20,5

5,5

23

návrhované napojení NN

TS

II. etapa

II. etapa

II. etapa

II. etapa

III. etapa

III. etapa

III. etapa



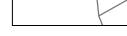








napojovací bod splaškové kanalizace

napojovací bod VO

napojovací bod vodovod

doporučené napojení

LEGENDA

-  hranice řešeného území
-  snímek katastru nemovitostí
-  hranice katastrálního území
-  návrh přeparcelace
-  uliční čára, oplocení
-  navrhovaná stavební čára
-  sdružené vedení VO a NN
-  kanalizace
-  vodovod
-  ČETIN
-  stávající sítě ČEZ

ÚZEMNÍ STUDIE X01 LUTÍN - POHORŠOV

06. SITUACE KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

LEDEN 2026

M 1 : 1000

