

**Územní studie ÚS.201**  
—  
**plochy Z.17, Z.201**  
**Bydlení v rodinných domech individuální**  
**a plochy Z.24 Veřejné prostranství**

**Pustiměř**

**KONEČNÉ ZNĚNÍ**

**LISTOPAD 2025**

**Název:**

Územní studie ÚS.201 – plochy Z.17, Z.201 Bydlení v rodinných domech individuální a plochy Z.24 Veřejné prostranství

**Druh dokumentace:**

Územní studie

**Fáze:**

Konečné znění

**Řešené území:**

p. p. č. 1875, 1876/1,1878/1, 1879/1, 1880, 1884, 1885, 1891, 1890/1, 1849/11, 1849/12, 1849/13, 1849,14, 1849/15, 1849/16 a 1849/17 v k.ú. Pustiměř

**Datum zpracování:**

30.11.2025

**Objednatel:**

Ing . František Pospíšil  
Pustiměř 112  
683 21 Pustiměř

**Pořizovatel:**

Městský úřad Vyškov  
odbor územního plánování  
Masarykovo náměstí 108/1  
Vyškov-Město  
682 01 Vyškov 1

**Odpovědný projektant:**

REZNÍK

URBANISTICKÝ ATELIÉR

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK

autorizovaný urbanista

Jiráskova 981

251 64 Mnichovice

IČO: 75224569

## Obsah územní studie:

### Průvodní zpráva:

1. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie.....	4
2. Vymezení řešeného území.....	4
3. Limity v řešeném území.....	4
4. Urbanistická koncepce.....	5
5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury.....	7
5.a) Dopravní infrastruktura.....	7
5.b) Technická infrastruktura.....	8
5.c) Občanské vybavení.....	10
5.d) Veřejná prostranství.....	10
6. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	11
7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	11
8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	11
9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.....	12
10. Podmínky plošného a prostorového uspořádání.....	12

### Grafická část:

- Hlavní výkres - urbanistické řešení,
- Výkres dopravní infrastruktury,
- Výkres technické infrastruktury,
- Koordinační výkres,
- Výkres širších vztahů – ortofoto,
- Výkres řešeného území nad Hlavním výkresem Územního plánu Pustiměř po Změně č. 2,
- Výkres pozemkového uspořádání s vyznačením vlastnických vztahů.

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA

## 1. Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie

Územní studie navrhuje prostorové uspořádání řešeného území pro výstavbu rodinných domů. Řešené území má rozlohu 1,3 ha. Dle Územního plánu Pustiměř po Změně č. 2 se řešené území nachází v návrhových plochách bydlení – v rodinných domech – individuálních Z.17, Z.201 a v návrhové ploše veřejných prostranství Z.24.

Územní studie je zpracována dle Zadání Územní studie ÚS.201 – plochy Z.17, Z.201 Bydlení v rodinných domech individuální a plochy Z.24 Veřejné prostranství, které bylo zpracováno Městským úřadem Vyškov, odborem územního plánování v říjnu 2025.

Cílem územní studie je navrhnout vhodné urbanistické řešení dané lokality tak, aby se přirozeně integrovala do půdorysu sídla. Územní studie stanovuje podmínky funkčního a prostorového uspořádání území tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro realizaci koncepčně řešeného prostoru sídla.

## 2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v Jihomoravském kraji, v obci Pustiměř, která přímo sousedí s městem Vyškov na jeho severní světové straně. Řešené území je vymezeno parcelními čísly uvedenými na straně č. 2. Hranice řešeného území je zakreslena v grafické části územní studie.

Řešené území o rozloze 1,3 ha se nachází v západní části obce Pustiměř. Řešené území je obklopeno ze tří stran zástavbou rodinných domů a z jedné strany sousedí s lesem. V řešeném území se v současné době nachází pozemky zahrad.

## 3. Limity v řešeném území

V řešeném území jsou evidovány následující limity využití území:

- územní systém ekologické stability - nadregionální biokoridor K 132,
- vzdálenost 30 m od hranice lesa,
- ochranné pásmo vedení el. energie,
- ochranné pásmo vodního zdroje I. a II. stupně (celé řešené území),

- zájmové území vojenského újezdu Březina (téměř celé řešené území),
- významný krajinný prvek registrovaný (celé řešené území),
- OP RPL – ochranné pásmo radiolokačního zařízení (celé řešené území).

## 4. Urbanistická koncepce

Návrh urbanistické koncepce vychází z umístění řešeného území v rámci obce Pustiměř a z lokálních podmínek. Řešené území má velmi dobrou polohu, jedná se o klidné místo na jižním svahu v blízkosti lesa, na okraji obce Pustiměř, která se nachází ve velmi dobré dojezdové vzdálenosti do Vyškova.

Z hlediska urbanistické struktury se jedná o území, které je vhodné využít k zástavbě rodinných domů. Řešené území ze severovýchodu sousedí s lesem, z ostatních světových stran je řešené území obklopeno novější zástavbou z tohoto století. Dále na severovýchodě se nachází plochy zahrad. Řešené území navazuje na stávající zástavbu a budoucí výstavba v řešeném území scelí stávající urbanistický půdorys sídla do kompaktnějšího tvaru. Z urbanistického rozvoje sídla v posledních 20-ti letech, je patrné, že došlo k zastavění téměř všech ploch v okolí řešeného území a řešené území je jedním z mála dobře lokalizovaných stále nezastavěných míst ve východní části Pustiměře. Řešené území přímo sousedí se stávající dopravní a technickou infrastrukturou, včetně kanalizace. Řešené území se nachází na méně kvalitních zemědělských půdách.

Urbanistická koncepce územní studie respektuje lokální podmínky sídla a v souladu s širším okolím navrhuje řešené území využít pro výstavbu rodinných domů. Územní studie navrhuje parcelaci na 7 stavebních pozemků, na 2 pozemky veřejných prostranství, na 1 pozemek technické infrastruktury, dále územní studie navrhuje napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Návrh parcelace vychází ze stávajícího majetkového uspořádání dle hranic parcel katastru nemovitostí. Stavební pozemky jsou uspořádány tak, aby budoucím stavebníkům zajišťovaly dostatek soukromí. Všechny pozemky jsou situovány způsobem, který umožňuje mít zahradu a pobytové místnosti na jižní (slunečné) straně. Výměry stavebních pozemků se budou pohybovat od 1 209 m<sup>2</sup> do 2 558 m<sup>2</sup>.

Územní studie vymezuje dva druhy stavebních čar: stavební čáry závazné a stavební čáry volné. Na stavební čáře závazné budou stavby rodinných domů budou umístěny jednou

stěnou na stavební čáře. Na stavební čáře volné budou stavby rodinných domů umístěny jednou stěnou na stavební čáře volné nebo za stavební čárou volnou směrem na sever do maximální vzdálenosti 10 m od stavební čáry volné. Stavby nebudou umístovány před stavební čáru směrem do nově vzniklé ulice. Možné umístění rodinných domů je naznačeno v grafické části dokumentace. Veškeré stavební čáry v územní studii, vyjma stavební čáry RD 4 p. Pospíšila, jsou navrženy jako stavební čáry „okapové.“ Tzn. stavby budou umístěny svou delší stěnou na stavební čáře nebo za stavební čárou rovnoběžně se stavební čárou (v případě sedlových střech bude stavba orientovaná okapem do ulice). Stavba RD 4 p. Pospíšila bude na stavební čáře umístěna štítem do ulice Zelenohorská.

Územní studie stanovuje koeficient zastavěnosti 0,3 a koeficient zeleně 0,6. Tzn., že 30 % ploch stavebního pozemku může být zastavěno stavbou hlavní. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny dle § 13 odst. o) zákona 283/2021 Sb., v platném znění. Zpevněné plochy se nezapočítávají. Koeficient zeleně znamená, že min. 60 % pozemku bude tvořit zeleň (stromy, keře, květiny, trvalý travní porost apod.).

V řešeném území budou realizovány individuální, samostatně stojící rodinné domy. Územní studie nepřipouští realizaci tzv. trojdomů či řadových domů. V rámci jedné stavby rodinného domu jsou přípustné max. 2 bytové jednotky.

Územní studie stanovuje max. výšku zástavby: dvě nadzemní podlaží s rovnou střechou nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví. V případě realizace podkroví bude výška nadezdívky podkroví max. 1,4 m od vrchní vrstvy podlahy. Územní studie definuje podkroví jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému či obytnému využití.

Územní studie nestanovuje typ zastřešení rodinných domů v řešeném území.

Územní studie stanovuje následující podmínky pro realizaci oplocení stavebních pozemků. Max. výška oplocení 1,7 m; max. výška podezdívky 0,45 m; plot nad podezdívkou realizovat alespoň částečně průhledný (dřevěný, kovový), vyvarovat se realizaci plných neprůhledných plotů ve výšce 0,45 – 1,7 m od upraveného terénu.

Urbanistický charakter lokality je na jednotlivých stavebních pozemcích definován vymezením stavebních čar, stanovením maximální výšky zástavby, stanovením koeficientu zastavěnosti a koeficientu zeleně. Veškeré závazné regulativy území jsou uvedeny v kapitole č. 10.

## **5. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné infrastruktury**

### **5.a) Dopravní infrastruktura**

Územní studie navrhuje parcelaci na 7 nových stavebních pozemků pro realizaci individuálních rodinných domů. 5 ze 7 navržených stavebních pozemků bude přístupných z návrhové účelové komunikace uprostřed řešeného území. 1 stavební pozemek je přístupný ze stávající komunikace pro motorová vozidla na jihovýchodní hranici řešeného území z ulice Zelenohorská a 1 stavební pozemek je přístupný ze stávající komunikace pro motorová vozidla na severozápadní hranici řešeného území z ulice Konečná.

Územní studie navrhuje uprostřed řešeného území novou ulici, která bude sestávat z veřejných prostranství a účelové komunikace o šířce 3,8 m. Celková šířka veřejných prostranství, včetně účelové komunikace je 8 m. Účelová komunikace je zakončena obratištěm ve tvaru T pro nákladní auta. Návrh šířkového uspořádání nové ulice vychází z řešení stávající ulice, na kterou nově navržená ulice navazuje a obratištěm ji ukončuje. Navržené šířkové uspořádání ulice respektuje již dříve zvolené a realizované řešení ve stávající ulici a navazuje dále stejným způsobem novou část ulice tak, aby se lokalita přirozeně integrovala do stávající zástavby. Územní studie navrhuje v ulici tři parkovací stání pro návštěvy.

Územní studie stanovuje podmínku, že na každém stavebním pozemku rodinného domu bude vymezen prostor pro zaparkování min. dvou osobních automobilů pro každou bytovou jednotku. Tato podmínka znamená, že na každé stavební parcele bude vyhrazen prostor pro zajištění a zaparkování dvou osobních automobilů. Územní studie nespécifikuje povrch parkovacích ploch, může se jednat např. o zpevněné plochy, garáže nebo travní porost, kde mohou být v případě potřeby odstavena min. 2 osobní auta.

## 5.b) Technická infrastruktura

Územní studie navrhuje napojení na následující sítě technické infrastruktury:

- vodovod,
- kanalizaci,
- el. energii.

Územní studie navrhuje plochu technické infrastruktury – prostor pro sběrné nádoby na tříděný odpad.

### Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude probíhat napojením na veřejný vodovod či individuálně. Možné napojovací body na stávající veřejný vodovod se nachází za západní hranicí řešeného území v ulici Konečná a u jihovýchodního okraje řešeného území v ulici Zelenohorská. Všechny tři napojovací body jsou zakresleny v grafické části dokumentace. Pátevní vodovodní síť bude umístěna na veřejně přístupných pozemcích v rámci nově navržené ulice. Navrhovaný vodovodní řad bude řešen prodloužením vodovodního řadu v profilu stávajícího vodovodu pro veřejnou potřebu HDPE DN 80 a bude zakončen koncovým hydrantem.

Územní studie umožňuje individuální zásobování pitnou vodou jednotlivých rodinných domů.

### Výpočet potřeby vody

Územní studie uvažuje s potřebou vody na 1 obyvatele 120 l/os/den. Průměrný počet osob na obydlený byt je 2,3. Územní studie uvažuje se zastavěním 7 stavebních parcel. Ve výpočtu potřeby vody uvažuje územní studie, že v každém rodinném domě budou bydlet 4 osoby.

*Průměrná denní návrhová potřeba vody pro řešené území celkem*

$$120 \text{ l} * 28 \text{ osob} = 3,36 \text{ m}^3/\text{d}$$

*Průměrná potřeba vody celkem  $Q_p = 3,36 \text{ m}^3/\text{d} = 0,14 \text{ m}^3/\text{h} = 0,038 \text{ l/s}$*

*Maximální denní potřeba vody  $Q_m = 1,5 \times Q_p = 5,04 \text{ m}^3/\text{d}$*

*Maximální hodinová potřeba vody  $Q_h = 1,8 \times Q_m / 24 = 0,378 \text{ m}^3/\text{h}$*

### Odkanalizování

Územní studie navrhuje odkanalizování staveb rodinných domů napojením na stávající kanalizační řad za západní hranicí řešeného území v ulici Konečná a u jihovýchodního okraje řešeného území v ulici Zelenohorská. Napojovací body jsou zakresleny v grafické části dokumentace. Navrhovaná splašková kanalizace v nové ulici bude řešena prodloužením stávající splaškové kanalizace pro veřejnou potřebu PP DN 250. Splaškové vody budou svedeny kanalizací do čistírny odpadních vod.

### Dešťové vody

Dešťové vody budou jímány či zasakovány v místě jejich vzniku. Na stavebních pozemcích budou dešťové vody přednostně jímány do podzemních retenčních nádrží pro jejich další využití nebo zasakovány pomocí vsakovacích nádrží, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry.

**Územní studie doporučuje nechat zpracovat hydrogeologický posudek** pro celé řešené území, který posoudí možnost zasažení území přívalovými dešťovými vodami. V případě prokázání ohrožení území dešťovými vodami budou na pozemcích stavebníků navržena opatření pro zmírnění nežádoucích účinků přívalových dešťových vod.

### Elektrická energie

Územní studie navrhuje uložení nadzemního vedení el. energie VN do země. Územní studie navrhuje zrušení nadzemního vedení v místech mezi dvěma stávajícími sloupy, z nichž jeden se nachází za západní hranicí řešeného území a druhý je umístěn u východní hranice v řešeném území. Územní studie navrhuje přemístění sloupu u východní hranice řešeného území k navrženému obratišti. Přeložení nadzemního vedení do země není územní studií vyžadováno jako podmínka pro realizaci zástavby v řešeném území. Zástavba v řešeném území může být provedena i bez přeložení stávající nadzemního vedení el. energie do země. Územní studie navrhuje umístění staveb rodinných domů mimo ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení el. energie. Návrh přeložky nadzemního vedení el. energie představuje možnost vedení uložit do země nebo je možno ponechat vedení ve stávající trase.

Územní studie umožňuje napojení stavebních pozemků na síť elektrické energie. Nové páteřní rozvody elektrické energie NN budou realizovány jako podzemní a budou vedeny

mimo stavební pozemky na veřejně přístupných místech (v ulici). Konkrétní způsob napojení bude řešen v rámci územních a stavebních řízení se správcem sítě (E-ON).

#### Prostor pro sběrné nádoby na tříděný odpad

Územní studie navrhuje plochu technické infrastruktury – prostor pro sběrné nádoby na tříděný odpad v blízkosti navrženého obratiště pro nákladní automobily na konci ulice. Prostor pro tříděný odpad má rozměry 6 x 2,5 m. Prostor pro tříděný odpad je doporučeno odclonit tak, aby sběrné nádoby, co nejméně narušovaly estetickou hodnotu nově vzniklé ulice, např. gabionovými stěnami se sypaným kamenivem.

**Územní studie stanovuje podmínku páteřní sítě technické infrastruktury vést na veřejně přístupných místech.** Přesné vedení sítí technické infrastruktury bude řešeno v rámci územních a stavebních řízení.

### **5.c) Občanské vybavení**

Územní plán umožňuje v plochách bydlení – v rodinných domech – individuálních (BI) realizovat stavby a zařízení občanského vybavení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a jsou provozovány v rámci rodinných domů (např. nevýrobní služby, jako třeba kadeřnictví, drobné dílny jako třeba krejčovství, malé prodejny jako třeba koloniály a ubytovací zařízení, jako např. penziony).

### **5.d) Veřejná prostranství**

Územní studie navrhuje veřejná prostranství, která budou součástí nové ulice uprostřed řešeného území. Veřejná prostranství v nově vzniklé ulici budou tvořena převážně zelení a vjezdy na stavební pozemky. V rámci veřejných prostranství je navržena výsadba dvojitého stromořadí.

Další veřejné prostranství navrhuje územní studie na jihovýchodní hranici řešeného území v souladu s platným územním plánem. Veřejné prostranství je určeno pro realizaci pěší cesty. Celková výměra navržených ploch veřejných prostranství je 1 180 m<sup>2</sup> (bez komunikací pro motorová vozidla).

## 6. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Zástavba na řešené ploše bude respektovat regulativy Územního plánu Pustiměř a regulativy stanovené územní studií v kapitole 10. Za severozápadní hranicí řešeného území se nachází územní systém ekologické stability – nadregionální biokoridor K 132. Nadregionální biokoridor K 132 nezasahuje území řešené územní studií.

## 7. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Dešťové vody budou přednostně jímány pro pozdější využití nebo zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry.

Územní studie nepřipouští realizovat takovou výstavbu, která bude k vytápění využívat fosilní paliva, vyjma zemního plynu.

## 8. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V rámci realizace výstavby je třeba dodržet hygienické limity.

V případě realizace občanské vybavenosti v rámci stavby pro bydlení nesmí negativní vlivy překročit přípustné hygienické limity za hranici stavebního pozemku, na kterém je občanská vybavenost provozována.

Územní studie prověřila požadavek Zadání územní studie na ochranu navrhované lokality a souvisejícího okolního území před přívalovými dešťovými vodami. V posledních pěti letech, dle informací objednatele územní studie, nebylo řešené území zasaženo přívalovými dešťovými vodami. Objednatel věděl o jednom případě zasažení přívalovými dešťovými vodami v dřívější, neznámé době, kdy dle svědků se voda valila po pozemních a částečně unášela dolů z kopců zeminu.

**Územní studie doporučuje budoucím stavebníkům nechat zpracovat hydrogeologický posudek** pro celé řešené území, který posoudí možnost zasažení území přívalovými dešťovými vodami. V případě prokázání ohrožení území dešťovými vodami budou na pozemcích stavebníků navržena opatření pro zmírnění nežádoucích účinků přívalových dešťových vod.

## 9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Územní studie nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani žádná veřejně prospěšná opatření.

## 10. Podmínky plošného a prostorového uspořádání

Územní studie stanovuje následující podmínky plošného a prostorového uspořádání:

- Stavby rodinných domů budou umístěny dle stavebních čar. Územní studie navrhuje dva druhy stavebních čar: **stavební čáry závazné a stavební čáry volné**. Na stavební čáře závazné budou stavby rodinných domů umístěny jednou stěnou na stavební čáře. Na stavební čáře volné budou stavby rodinných domů umístěny jednou stěnou na stavební čáře volné nebo za stavební čarou volnou směrem na sever do maximální vzdálenosti 10 m od stavební čáry volné. Stavby nebudou umístovány před stavební čáry směrem do nově vzniklé ulice. Možné umístění jednotlivých rodinných domů je naznačeno v grafické části územní studie.
- Veškeré stavební čáry v územní studii, vyjma stavební čáry RD 4 p. Pospíšila, jsou navrženy jako stavební čáry okapové. Tzn. stavby budou umístěny svou delší stěnou na stavební čáře nebo za stavební čarou rovnoběžně se stavební čarou (v případě sedlových střech bude stavba orientovaná okapem do ulice). Stavba RD 4 p. Pospíšila bude na stavební čáře umístěna štítem do ulice Zelenohorská.
- Územní studie stanovuje **koeficient zastavěnosti 0,3**. Tzn., že 30 % ploch stavebního pozemku může být zastavěno hlavní stavbou. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny dle § 2 odst. 7 zákona 183/2006 Sb., v platném znění. Zpevněné plochy se nezapočítávají.
- Územní studie stanovuje **koeficient zeleně 0,6**. Koeficient zeleně znamená, že min. 60 % pozemku bude tvořit zeleň (stromy, keře, trvalý travní porost apod.).
- Územní studie stanovuje **max. výšku zástavby: dvě nadzemní podlaží s rovnou střechou nebo jedno nadzemní podlaží a podkroví,**

- Výška nadezdívky podkroví max. 1,4 m od vrchní vrstvy podlahy.
- Na každém stavebním pozemku rodinného domu bude vymezen **prostor pro zaparkování min. dvou osobních automobilů.**
- V řešeném území budou realizovány individuální, samostatně stojící rodinné domy. Územní studie nepřipouští realizaci trojdomů či řadových domů. V rámci jedné stavby rodinného domu jsou přípustné max. 2 bytové jednotky.
- Max. výška oplocení 1,7 m; max. výška podezdívky 0,45 m; plot nad podezdívkou realizovat **alespoň částečně průhledný** (dřevěný, kovový), vyvarovat se realizaci plných neprůhledných plotů ve výšce 0,45 – 1,7 m od upraveného terénu.
- Min. odstup staveb rodinných domů od hranice stavebního pozemku: 3,5 m,
- Územní studie doporučuje nechat zpracovat hydrogeologický posudek pro celé řešené území, který posoudí možnost zasažení území přívalovými dešťovými vodami.