

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**OBJEDNATEL:**

**Životice u Nového Jičína**

**POŘIZOVATEL US1:**

**Městský úřad Nový Jičín**

**Odbor územního plánování a stavebního řádu**

**ZPRACOVATEL:**

**Ing.arch. Ludvík Jungwirth, ATELIER EVRO**

Nad Vývozem 4875

760 05 Zlín

**Technická kontrola:**

Ing.arch. Dita Kunetková – zpracovatel ÚP Životice u Nového Jičína

**Obsah dokumentace**

**A – Textová část**

- A1 Textová část
- A2 Odůvodnění územní studie

**B – Grafická část**

- B1 Situace širších vztahů (včetně výřezu hlavního výkresu platného ÚP)
- B2 Koordinační výkres M 1 : 5000
- B3 Hlavní výkres M 1 : 5000
- B4 Vlastnické vztahy s návaznosti na dopravní napojení M 1 : 1000
- B5 Zákres do hlavního výkresu platného ÚP M 1 : 1000

**C – Příloha odůvodnění**

- C1 Situace – variantní návrh parcelace M 1 : 1000

**D – Dokladová část**

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**A1 Textová část - obsah**

- a) Vymezení řešeného území včetně specifikace vlastnických vztahů / str.3
- b) Návrh etapizace / str.5
- c) Návrh urbanistické koncepce / str.5
- d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití / str.8
- e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb / str.14
- f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury / str.17
- g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území / str.22
- h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy) / str.24
- i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření / str.25
- j) Vymezení staveb pro asanaci / str.26
- k) Požadavky na zpracování změny platného územního plánu obce / str.26
- l) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie / str.27

### **a) Vymezení řešeného území včetně specifikace vlastnických vztahů**

#### **Vymezení řešeného území:**

Lokalita řešená předloženou dokumentací „Životice u Nového Jičína – územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“ se nachází v katastrálním území Životice u Nového Jičína. Rozsah řešeného území je cca 2,3 ha.

Řešené území je vymezeno v grafické části dokumentace – viz výkresy B1, B2, B3 a B4.

Celkový výčet parcel dle katastru nemovitostí, které jsou dotčené navrhovaným řešením předložené dokumentace „Životice u Nového Jičína – územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“:

- nový úsek místní komunikace v návaznosti na lokalitu „povodňových domů“: 641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/18, 711/19, 1561/1, 1561/7, 1561/10, 1561/11, 1561/12, 1562/2, 1562/5
- propojovací úsek místní komunikace u RD č.p.180: 215/1, 215/17, 215/21, 641/1, 711/17, 1561/5
- pěší propojení: 1561/5, 1561/10
- účelová komunikace pro dopravní obsluhu volné krajiny východně od řešeného území: 711/18, 711/20, 711/22
- účelová komunikace pro dopravní obsluhu volné krajiny severně od řešeného území: 1562/2, 1562/5
- veřejná zeleň, dětské hřiště: 647/7, 711/22, 1561/1
- rodinné domy: 711/17, 711/18, 711/21, 711/22
- zástavba smíšená obytná venkovského charakteru (venkovské usedlosti s možností bydlení, hospodářství, služeb a řemesel): 215/1, 215/21, 641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/13, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/17, 711/19, 1561/7, 1561/8

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Plochy pro dopravu (dle platného ÚP zejména návrhové plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV 22, PV 24 a plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch PZ 21) – které jsou v navrhovaném řešení určeny pro výstavbu nebo rozšíření obslužných komunikací, parkovacích stání a sjezdů k jednotlivým stavbám rodinných domů a k novým objektům smíšené obytné zástavby, včetně zatravněných pásů pro uložení vedení a zařízení technické infrastruktury, pro výstavbu chodníků, dětského hřiště a pro zajištění dopravního propojení s volnou krajinou – jsou vymezeny na parcelách KN číslo:

641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/17, 711/18, 711/19, 711/20, 711/22, 1561/1, 1561/5, 1561/7, 1561/10, 1561/11, 1561/12, 1562/2, 1562/5

Jednotlivé stavební pozemky bydlení individuálního a pozemky smíšené obytné venkovského charakteru (dle platného ÚP návrhové plochy bydlení individuálního BI 23, BI 25 a plochy smíšené obytné SO.3 20), určené pro výstavbu rodinných domů, případně i pro občanskou vybavenost, hospodářství, služby a řemesla (a současně i pro zajištění dopravní a technické infrastruktury) jsou vymezeny na parcelách KN číslo:

215/1, 215/21, 641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/13, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/17, 711/18, 711/19, 711/22, 1561/7, 1561/8

**Specifikace vlastnických vztahů v území s návazností na dopravní řešení:**

Návrhové plochy veřejných prostranství PV 22 a PV 24, určené pro výstavbu obslužných komunikací v řešené lokalitě, leží z převážné části na pozemcích jednotlivých vlastníků. Jen jejich okrajové úseky v těsné návaznosti na stávající zástavbu jsou ve vlastnictví obce. Návrhová plocha veřejné zeleně PZ 21, která je doplňkově určena i pro zajištění dopravního propojení nové zástavby v prodloužení lokality povodňových domů s návrhovou a stávající zástavbou smíšenou obytnou je umístěna na pozemcích jednotlivých vlastníků.

Na pozemcích dotčených plochami veřejných prostranství PV 22, 24 a PZ 21 bylo v územně plánovací dokumentaci zřízeno předkupní právo ve prospěch obce, tím je dán základní podklad pro budoucí zajištění dopravní obsluhy pozemků všech vlastníků v lokalitě řešené územní studií US1.

### **b) Návrh etapizace**

Etapizace výstavby je jednoznačně určena potřebou zajištění dopravního napojení jednotlivých ploch a pozemků určených pro výstavbu.

Realizaci jednotlivých staveb v návrhových plochách pro bydlení a plochách smíšených obytných vesnických bude předcházet realizace přílehlé dopravní a technické infrastruktury:

- 1) nové úseky obslužných komunikací a inženýrských sítí v souladu s majetkoprávními vztahy a s vývojem výstavby v území
- 2) přílehlé objekty navazující na realizované úseky veřejné infrastruktury – tj. rodinné domy se zázemím v plochách BI, obytné objekty, občanská vybavenost, hospodářské a výrobní objekty v ploše SO.3

### **c) Návrh urbanistické koncepce**

#### **Úvod**

Územní studie byla zpracována ve 2 variantách, které byly projednány s objednatelem, pořizovatelem, zástupcem stavebního úřadu a s vlastníky pozemků. Pro účely rozhodování v území byla vybrána varianta č.1 s ohledem na aktuální majetkoprávní vztahy v území a řešení dopravní obsluhy pozemků.

Další varianta, která je přílohou odůvodnění územní studie, je řešena pouze jako příklad jiného možného řešení parcelace při zachování navrhované dopravní a technické infrastruktury.

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Území řešené urbanistickou studií bylo vymezeno v platném územním plánu a v zadání ÚS a je tvořeno návrhovými plochami BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21 s těsně navazujícími plochami stávajících veřejných prostranství pro zajištění napojení na dopravní kostru obce.

V rámci navrhovaného řešení jsou stabilizovány navazující plochy stávajících veřejných prostranství, bydlení individuálního, zástavby smíšené obytné, plochy zemědělské půdy a krajinné zeleně takto vymezené v platné územně plánovací dokumentaci. Návrhem je respektováno i případné propojení s navrhovanou obslužnou komunikací pro dopravní obsluhu nové zástavby nad areálem školy – plocha SO.1 26 dle řešení platného územního plánu.

Podrobným prověřením možností požadované výstavby v návrhových plochách bylo zjištěno následující:

- plocha veřejného prostranství pro realizaci nového úseku místní komunikace PV 22 je pro daný záměr zcela dostatečná, části plochy veřejných prostranství kolem komunikace bude po její realizaci možné využít pro rozšíření přilehlé výstavby rodinných domů – toto řešení bude součástí aktualizace zastavěného území obce v případě změny územního plánu
- plocha veřejného prostranství pro realizaci nového úseku místní komunikace PV 24 je pro daný záměr zcela dostatečná, části plochy veřejných prostranství kolem komunikace bude po její realizaci možné využít pro dopravní propojení zástavby s volnou krajinou formou nového úseku účelové komunikace, pro veřejnou zeleň a případné rozšíření navazující výstavby rodinných domů – toto řešení bude součástí aktualizace zastavěného území obce v případě změny územního plánu
- plocha veřejného prostranství pro realizaci zeleně PZ 21 je pro výsadbu zeleně, pro dopravní obsluhu plochy SO.3 20 a pro realizaci dětského hřiště zcela dostatečná, části plochy zeleně po její realizaci a po výstavbě komunikace, případně dětského hřiště, bude možné využít i pro rozšíření navazující obytné zástavby – toto řešení bude součástí aktualizace zastavěného území obce v případě změny územního plánu

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

- plocha pro výstavbu rodinných domů BI 23 je vhodná pro výstavbu cca 3 až 4 RD (v závislosti na požadované šířce a velikosti jednotlivých stavebních pozemků)
- plocha pro výstavbu rodinných domů BI 25 je vhodná pro výstavbu cca 3 až 4 RD (v závislosti na požadované šířce a velikosti jednotlivých stavebních pozemků)
- plocha smíšená obytná vesnická SO.3 20 je vhodná pro vytvoření cca 10 až 12 stavebních pozemků pro bydlení a hospodaření včetně provozování služeb a řemesel (v závislosti na konkrétním využití a požadované šířce a velikosti jednotlivých stavebních pozemků)

### **Řešení jednotlivých funkčních ploch a jejich návaznosti**

Navrhované dopravní řešení vychází z potřeby napojení nové výstavby v plochách bydlení individuálního a v ploše smíšené obytné na stávající obslužné komunikace v zastavěném území a rovněž respektuje zaužívané nezpevněné účelové komunikace pro dopravní obsluhu navazujících ploch zemědělské půdy a volné krajiny.

V navrhovaném řešení je dotčena lokalita z jižní strany ploch BI 23 a 25 dopravně napojena na prodlouženou ulici v lokalitě povodňových domů. Současně je zachována a dále rozšířena stávající místní komunikace u RD č.p.180 zajišťující dopravní napojení lokality na páteřní komunikaci obce podél říčky Jičínky západně od plochy SO.3 20, která bude současně v pokračování zajišťovat dostatečný volný prostor pro výstavbu propojovací komunikace s veřejným prostranstvím PV 27 pro dopravní obsluhu návrhové plochy smíšené obytné SO.1 26 nad areálem školy. Oba nové úseky místních komunikací budou (ve směru sever – jih na obecním pozemku p.č.1561/5 a východ – západ na obecním pozemku p.č. 1561/10) propojeny novými chodníky, které pro případné obyvatele zajistí pěší přístup k objektům základní občanské vybavenosti v obci a k zastávce hromadné dopravy.

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Všechny navrhované stavební pozemky (pro jednotlivé nové rodinné domy a rovněž objekty smíšené zástavby obytné) vždy navazují alespoň jednou stranou nebo její částí na stávající nebo navrhovanou plochu pro veřejné přístupnou obslužnou komunikaci. Tím je zajištěno budoucí přímé napojení jednotlivých staveb na základní uliční síť a technickou infrastrukturu obce.

Z nové páteřní obslužné komunikace v prodloužení lokality povodňových domů jsou napojeny 2 účelové komunikace (a to zejména v trase stávajících zaužívaných polních cest a účelových cest dle katastru nemovitostí), které plně zajistí přístup pro obhospodařování navazujících ploch luk, pastvin a lesních porostů. V případě potřeby bude možné provedení dalších dvou doplňkových propojení polními cestami do krajiny – propojení severně prostřednictvím nové navrhované ucelené plochy veřejné zeleně a rovněž východně podél posledního pozemku „povodňových domů“. Z výše uvedeného vyplývá, že dopravní prostupnost krajiny nebude následným rozvojem zástavby v dotčené lokalitě nijak omezena.

Z výkresu B2 „Koordinační výkres“ je patrné, že při předpokládaném rozdělení ploch na jednotlivé stavební pozemky bude možné nové rodinné domy a další objekty umístit tak, aby dodržely požadované odstupy staveb od hranic pozemků. Konkrétní umístění navrhovaných rodinných domů na pozemku je usměrněno stavební čarou. Vzhledem k rozsahu navrhovaných stavebních pozemků a jejich orientaci ke světovým stranám, bude při dodržení platných právních předpisů zajištěno dostatečné osvětlení a oslunění obytných místností nových i stávajících RD.

#### **d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití**

##### **Podmínky pro vymezení pozemků**

###### **Rodinné domy:**

Jednotlivé stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny v rámci návrhových ploch pro bydlení individuální BI 23 a BI 25 řešených platným územním plánem. Velikosti a tvary jednotlivých pozemků jsou ve výkresové části pouze doporučeny.

Dostatečný volný pás o šířce 2m pro případné pěší propojení (chodník) v souběhu s navrhovanou pátevní obslužnou komunikací je vymezeno v návrhové ploše pro bydlení individuální BI 23 a v plochách veřejných prostranství PV 24 a PZ 21.

Účelové komunikace zajišťující dopravní napojení navazující volné krajiny jsou vymezeny v návrhové ploše pro bydlení individuální BI 25 a v ploše veřejných prostranství PV 24.

Plochy BI 23 a rovněž BI 25 pro výstavbu rodinných domů doporučujeme rozdělit na maximálně 4 stavební pozemky – viz příloha odůvodnění C1 „Situace – variantní návrh parcelace“.

Každý stavební pozemek musí přiléhat minimálně 1 stranou nebo její částí k veřejně přístupné ploše, kde bude umístěna obslužná komunikace.

###### **Zástavba smíšená obytná vesnická:**

Jednotlivé stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, objektů občanské vybavenosti, služeb a řemesel, hospodářských objektů jsou vymezeny v rámci návrhové plochy smíšené obytné vesnické SO.3 20 řešené platným územním plánem. Velikosti a tvary jednotlivých pozemků jsou ve výkresové části pouze doporučeny.

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Případné pěší propojení (chodník) a účelová komunikace zajišťující dopravní napojení navazující volné krajiny jsou vymezeny v návrhové ploše smíšené obytné SO.3 20.

Plochy SO.3 20 pro novou zástavbu smíšenou obytnou doporučujeme rozdělit na maximálně 12 stavebních pozemků – viz příloha odůvodnění C1 „Situace – variantní návrh parcelace“.

Každý stavební pozemek musí přiléhat minimálně 1 stranou nebo její částí k veřejně přístupné ploše, kde bude umístěna obslužná komunikace.

### Poznámka:

V rámci řešení územní studie je jen doporučen optimální přípustný počet stavebních pozemků v návrhových plochách BI 23, BI 25 a SO.3 20. Konkrétní vymezení jednotlivých stavebních pozemků bude řešeno v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem s ohledem na aktuální majetkoprávní vztahy v území a zájmy jednotlivých vlastníků.

### Podmínky pro využití pozemků

Využití pozemků je řešeno v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch dle platného Územního plánu Životice u Nového Jičína. V souladu s řešením územního plánu jsou využity plochy BI 23, BI 25, SO.3 20.

Požadavek na změnu územního plánu je předpokládán pouze okrajově u ploch PV 22, PV 24 a PZ 21, kde po konkrétním vymezení nezbytných ploch pro umístění komunikací, chodníků, veřejné zeleně s případným dětským hřištěm bude možné části ploch využít pro rozšíření oplocených zahrad přilehlých novostaveb – v územně plánovací dokumentaci zde bude nutné řešit změnu ploch veřejných prostranství na plochy bydlení v rodinných domech a na zástavbu smíšenou obytnou.

Podmínky funkčního využití jednotlivých návrhových ploch s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu a dle řešení územní studie:

### **BI – plochy bydlení individuálního**

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s bydlením
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- sady a zahrady rodinných domů
- veřejná zeleň

#### Podmíněně přípustné využití

- občanská vybavenost, nevýrobní služby, samozásobitelská zemědělská produkce a řemesla místního významu

Podmínka: přípustné je pouze takové využití, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, je slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům obce

#### Nepřípustné využití:

- občanské vybavení, výroba a řemesla, které nejsou slučitelné s bydlením a zvyšují dopravní zátěž v dotčeném území
- občanské vybavení, výroba a řemesla, které nemají místní význam a prostorovými parametry převažují nad zástavbou určenou pro bydlení
- občanské vybavení, výroba a řemesla, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- umístování nové zástavby v záplavovém území

### **SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické**

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- komerční občanské vybavení a nevýrobní služby.
- zemědělská a drobná výroba, řemesla, související skladování

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- areálová zeleň
- sady a zahrady rodinných domů
- veřejná zeleň

#### Nepřípustné využití:

- výroba a skladování, které narušují užívání zástavby ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- umísťování nové zástavby v záplavovém území

### **PV – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch**

#### Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupných prostranství pro veřejnou dopravní obsluhu funkčních ploch obce

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním
- veřejná, doprovodná a izolační zeleň
- technická infrastruktura
- protihluková opatření

A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba nesouvisející s využitím hlavním a přípustným
- výroba, řemesla, skladování
- občanské vybavení, nevýrobní služby
- bydlení
- rekreace

**PZ – plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch**

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně.
- plochy veřejně přístupných trvalých travních porostů a sadů.
- plochy lesní zeleně v zastavěném území

Přípustné využití:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- dětská hřiště

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba nesouvisející s využitím hlavním a přípustným
- výroba, řemesla, skladování
- občanské vybavení, nevýrobní služby
- bydlení
- rekreace
- oplocování ploch v záplavovém území

**e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích individuálního bydlení**

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích BI - bydlení individuální:**

**St.č. 6m(4m)- stavební čára:**

min. 6m od hranice veřejného prostranství (min. 4m od hranice veřejně přístupné komunikace)

**St.p. 40% - zastavitelnost pozemku:**

maximálně 40% (60% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – sady, zahrady, okrasná zeleň)

**1PP, 1NP +P- podlažnost staveb:**

maximálně 1 podzemní podlaží, 1 nadzemní podlaží + využitě podkroví

**V max. 9m - výška hřebene střechy:**

maximálně 9m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu

**$\Lambda$  20°-40° - přípustný tvar střechy hlavních objektů:**

u staveb hlavního využití je přípustný tvar střechy: sedlová, polovalbová, valbová, pultová

**- přípustný sklon střešních rovin:**

minimálně 20°, maximálně 40°

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické:**

- St. 12m** - stavební čára:  
min. 12m od oplocení protilehlé stávající zástavby
- St.č. 4m** - stavební čára:  
min. 4m od hranice veřejného prostranství nebo od hranice prostoru obslužné komunikace
- St.p. 40%** - zastavitelnost pozemku:  
maximálně 40% (60% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – sady, zahrady, okrasná zeleň)
- 1PP, 2NP +P-** podlažnost staveb:  
maximálně 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží + využitá podkroví
- V max. 12m** - výška hřebene střechy:  
maximálně 12m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu
- Λ 20°-40°** - přípustný tvar střechy hlavních objektů:  
u staveb hlavního využití je přípustný tvar střechy: sedlová, polovalbová, valbová, pultová  
- přípustný sklon střešních rovin:  
minimálně 20°, maximálně 40°

**Poznámka:**

Stavební čára pro výstavbu rodinných domů je stanovena 6m od hranice plochy veřejného prostranství, tím je dán dostatečný prostor pro zajištění parkování vozidel na jednotlivých pozemcích před objekty RD.

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Stavební čára pro výstavbu v plochách smíšených obytných vesnických a v okrajových polohách zástavby rodinných domů je stanovena min. 4m od hranice veřejného prostranství nebo prostoru obslužné komunikace, parkování vozidel zde bude zajištěno na pozemcích vedle objektů hlavního využití.

Schematické zobrazení navrhovaných objektů a doplňkových staveb včetně jejich umístění v rámci stavebních pozemků (s výjimkou stavební čáry) ve výkresové části dokumentace (B2 – Koordináční výkres) není závazné.

Maximální přípustná výška nových staveb uvedená v metrech nad rostlým terénem je závazná dle platného územního plánu:

- v plochách BI je pro objekty rodinných domů stanovena maximální výška hřebene střechy 9 m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu.
- v plochách SO.3 je pro objekty rodinných domů, občanské vybavenosti, hospodářských objektů a staveb pro drobnou výrobu, služby a řemesla stanovena maximální výška hřebene střechy 12 m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu.

Přesný tvar a skladba staveb na jednotlivých pozemcích včetně upřesnění tvaru zastřešení bude řešena v konkrétních případech umístování staveb v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem.

**f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch:**

**VP 8,5m(8m)**- šířka veřejného prostranství:  
min. 8,5m (případně min. 8m)

**VK 5,5m(3,5m)**- šířka vozidlové komunikace:  
min. 5,5m (případně min. 3,5m)

**CH 2m** - šířka jednostranného volného prostoru pro inženýrské sítě,  
případně chodník: min. 2m

**ZP 1m(0,5m)**- šířka jednostranného volného pásu pro inženýrské sítě  
min. 1m (případně min. 0,5m)

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích PK – prostor obslužné komunikace:**

**PK 5,5m** - šířka prostoru obslužné komunikace:  
min. 5,5m

**VK 3,5m** - šířka vozidlové komunikace:  
min. 3,5m

**2x ZP 1m** - šířka volného pásu po obou stranách komunikace  
pro inženýrské sítě: min. 1m

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích PZ – veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch:**

**St.p. 25m<sup>2</sup>** - zastavitelnost pozemku (pro dětské hřiště):  
max. 25m<sup>2</sup>

**Poznámka:**

Minimální šířka veřejného prostranství umožňuje vymezení dvoupruhové komunikace šířky 5,5 m a zatravněných pásů s šířkou po jedné straně minimálně 2m, po druhé straně min. 0,5m. Volné pásy budou sloužit pro uložení vedení inženýrských sítí včetně souvisejících zařízení, pro osazení stožárů veřejného osvětlení a pro výsadbu veřejné zeleně. V rámci jednostranného volného pásu o šířce 2m bude dle požadavku možné umístění chodníku.

Minimální šířka prostoru obslužné komunikace umožňuje vymezení jednopruhé komunikace šířky 3,5 m a zatravněných pásů s šířkou po jedné straně minimálně 1m. Volné pásy budou sloužit pro uložení vedení inženýrských sítí včetně souvisejících zařízení, pro osazení stožárů veřejného osvětlení a pro výsadbu veřejné zeleně.

## **Doprava**

V navrhovaném řešení je dotčená lokalita z jižní strany ploch BI 23 a 25 dopravně napojena na prodlouženou ulici v lokalitě povodňových domů. Současně je zachována a dále rozšířena stávající místní komunikace u RD č.p.180 zajišťující dopravní napojení lokality na páteřní komunikaci obce podél říčky Jičínky západně od plochy SO.3 20, která bude v pokračování zajišťovat dostatečný volný prostor pro výstavbu propojovací komunikace s veřejným prostranstvím PV 27 pro dopravní obsluhu návrhové plochy smíšené obytné SO.3 26 nad areálem školy. Oba nové úseky místních komunikací budou (ve směru sever – jih na pozemku ve vlastnictví obce p.č.1561/5 a východ – západ na pozemku ve vlastnictví obce p.č. 1561/10) propojeny novými chodníky, které pro případné obyvatele zajistí nejkratší možný pěší přístup k objektům základní občanské vybavenosti v obci a k zastávce hromadné dopravy.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na stávající síť místních komunikací úseky nových obslužných komunikací. Jejich volný prostor je navrhován o šířce 8 až 8,5m, okrajově o šířce minimálně 5,5m, tím bude zajištěn dostatečný prostor pro příjezd vozidel Hasičského záchranného sboru k jednotlivým stavbám.

Umístění objektů hlavního využití a doplňkových staveb bude respektovat stavební čáru minimálně 4m až 6m od veřejně přístupné komunikace. Stavební čára je stanovena s ohledem na požadavek řešit odstavování vozidel na pozemcích mimo veřejnou komunikaci – dle vymezení stavební čáry bude parkování řešeno na jednotlivých pozemcích buď před rodinnými domy, případně vedle objektů zástavby obytné vesnické.

Všechny navrhované stavební pozemky v plochách BI a SO.3 vždy navazují alespoň jednou stranou na stávající nebo navrhovanou veřejně přístupnou komunikaci. Tím je zajištěno budoucí přímé napojení jednotlivých staveb na základní uliční síť a na technickou infrastrukturu obce.

Dopravní prostupnost krajiny je zachována respektováním návaznosti stávajících zaužívaných účelových komunikací a zajištěním jejich průchodnosti novou zástavbou.

### **Zásobování vodou**

Objekty bydlení, drobné výroby, služeb, řemesel, občanské vybavenosti a hospodářské objekty budou zásobovány pitnou vodou ze stávající rozvodné vodovodní sítě I. tlakového pásma. Pro požadované navýšení spotřeby vody budou vybudovány nové rozvody DN 90 z vodovodní sítě v navazující stávající zástavbě.

Do doby provedení potřebných úprav na stávající vodovodní síti bude nezbytné zásobovat jednotlivé realizované objekty ze stávajících rozvodů, případně z vlastních studní.

### **Odkanalizování**

#### **Splaškové vody:**

Nová zástavba bude napojena na systém odkanalizování obce s odvedením odpadních vod do systému odkanalizování města Nový Jičín a s likvidací odpadních vod na městské ČOV.

Do doby vybudování soustavné kanalizační sítě budou splaškové odpadní vody likvidovány na malých domovních čistírnách odpadních vod u jednotlivých nových objektů. Předčištěné odpadní vody budou odvedeny novými úseky do stávajícího systému dešťové kanalizace.

#### **Dešťové vody:**

Pro jednotlivé stavební pozemky je stanoveno maximální přípustné % zastavění tak, aby byla zachována dostatečně rozsáhlá plocha pro zajištění vsakování dešťových ploch na jednotlivých stavebních pozemcích.

Odtok dešťové vody z řešených ploch bude dále minimalizován zadržováním vody v případných akumulčních jímkách na jednotlivých stavebních pozemcích. Dešťové vody budou přednostně využity pro závlahu, případně jako vody užitkové.

## **A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Řešení bude součástí individuální stavby každého RD, případně objektu občanského vybavení, drobné výroby, služeb řemesel nebo hospodářského objektu. Pouze zbytkové dešťové vody, které nebude možné využít v rámci jednotlivých stavebních pozemků, budou odvedeny novým úsekem do stávajícího systému dešťové kanalizace.

Případné zasakování dešťových vod v zasakovacích jímkách na jednotlivých stavebních pozemcích bude přípustné pouze pod podmínkou kladného hydrogeologického posouzení.

### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobování řešeného území elektrickou energií bude provedeno v souladu s navrhovaným řešením územního plánu – tj. ze stávající sítě VN a trafostanice v přilehlém zastavěném území. Z nejbližší trafostanice bude novými rozvody NN zajištěna dodávka potřebné elektrické energie pro novou výstavbu v dotčeném území.

Pro zajištění dodávky el. energie do doby výstavby nové větve NN a rekonstrukce stávající trafostanice, budou v řešeném území v souvislosti s postupnou výstavbou provedeny jednotlivé přípojky nových objektů z přilehlé místní sítě nízkého napětí.

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení je stávající v navazujících ulicích. Nové úseky veřejného osvětlení budou zajištěny z přívodu stávajících větví VO v obci. Nové zemní kabely VO budou vedeny v souběhu s novými úseky místní komunikace. V rámci zatravněných pásů podél zpevněných ploch pro dopravu budou osazeny nové sadové stožáry VO.

### **Zásobování plynem**

V navazujících ulicích jsou stávající rozvody STL plynovodu. Nové úseky STL plynovodu budou napojeny na stávající plynovod v lokalitě „povodňových domů“ a u RD č.p.180. V souladu s postupem výstavby bude v lokalitě řešené územní studií nový rozvod STL plynovodu zaokruhován.

Předpokládaný orientační odhad spotřeby zemního plynu pro navrhovanou zástavbu je cca 25m<sup>3</sup>/hod.

### **Nakládání s odpady**

Ukládání směsného komunálního odpadu do určených nádob bude prováděno na pozemcích jednotlivých objektů. Odvoz a likvidace odpadu bude zajištěna specializovanou firmou mimo řešené území.

Tříděné obaly určené k druhotnému zpracování a nebezpečný odpad budou shromažďovány v rámci sběrného dvora v obci. V prodloužení zástavby povodňových domů v návaznosti na navrhovanou ucelenou plochu veřejné zeleně je možné dle potřeby vymezit i novou plochu s možností umístění nádob na tříděný odpad.

### **g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území**

#### **Podmínky ochrany hodnot území**

Zástavba v blízkosti řešeného území nemá urbanistickou a architektonickou hodnotu, nenachází se zde žádné památkově chráněné objekty.

Řešené plochy jsou územím s archeologickými nálezy. Stavebníci jsou povinni již v době přípravy stavby oznámit záměr Archeologickému ústavu akademie věd ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést v dotčeném území záchranný archeologický výzkum (§ 22 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Celkový rozsah sídelní zeleně v řešených plochách zajistí zejména významný podíl vyhrazené zeleně stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků v rozsahu 40% (v plochách bydlení a smíšených obytných vesnických), tím je dán předpoklad pro zachování ploch zeleně v zahradách rodinných domů, hospodářských usedlostí, občanské vybavenosti a drobné výroby v rozsahu 60% ploch vymezených stavebních pozemků.

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Zajištěním stabilizace významných ploch pro zeleň a minimalizací zastavitelných ploch, a dále omezením výšky nových rodinných domů zejména v exponované poloze v prodloužení zástavby „povodňových domů“ jsou zajištěny základní podmínky ochrany krajinného rázu s ohledem na umístění řešeného území v přírodním parku Podbeskydí, v lokalitě zasahující do registrovaného významného krajinného prvku. Podrobné požadavky ochrany krajinného rázu týkající se architektonických detailů staveb, jejich barevného a materiálového řešení, budou specifikovány v podrobné projektové dokumentaci konkrétních staveb v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem.

Upřesněním ploch pro komunikaci a stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků, je dán rovněž předpoklad pro minimalizaci konečného záboru zemědělského půdního fondu v dotčeném území.

Stávající plochy krajinné zeleně v těsné návaznosti na dotčené plochy nejsou navrhovaným řešením územní studie měněny.

**Podmínky rozvoje hodnot území**

Lokalita řeší požadavky na rozvoj civilizačních hodnot území v souladu s celkovou koncepcí platné územně plánovací dokumentace. Návrh územní studie respektuje základní požadavky na přiměřený rozvoj obytných a hospodářských funkcí a veřejné vybavenosti obce Životice u Nového Jičína. Případné změny platného ÚP vyplývající z podrobného prověření dotčených ploch v rámci zpracování územní studie a z konkrétního umístění obslužných komunikací jsou pouze okrajového charakteru a nemají na celkovou koncepci řešení zásadní vliv.

V souladu s aktuálními požadavky na zajištění veřejné infrastruktury je v dotčené lokalitě řešeno kapacitní dopravní napojení pozemků pro výstavbu včetně vymezení dostatečného rozsahu volného prostoru pro vedení požadovaných inženýrských sítí.

**h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy)**

### **Ochrana veřejného zdraví**

Kapacitní dopravní napojení lokality a řešení odkanalizování a zásobování vodou a el.energií včetně rozšíření veřejného osvětlení zajišťuje základní požadavky na ochranu veřejného zdraví v dotčené lokalitě.

### **Požární ochrana**

Řešená lokalita určená pro novou výstavbu objektů bydlení, drobné výroby, služeb, řemesel, občanské vybavenosti a hospodářských objektů je rozdělena na jednotlivé stavební pozemky tak, aby byly zajištěny dostatečné odstupy jednotlivých staveb v souladu s požadavky platné legislativy a bylo zajištěno přímé dopravní napojení jednotlivých staveb na veřejně přístupné komunikace. Dopravní napojení stavebních pozemků v souladu s platnými právními předpisy zajišťuje základní požadavky požární ochrany.

### **Civilní ochrana**

Navrhované dopravní napojení jednotlivých částí určených pro výstavbu, řešené formou nových úseků veřejně přístupné komunikace, zajišťuje základní požadavky civilní ochrany obyvatelstva.

### **Obrana a bezpečnost státu**

Řešené území nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu.

### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin. Řešené území nepodléhá požadavkům na ochranu nerostných surovin.

### **Požadavky vyplývající z geologické stavby v území**

V řešeném území nejsou evidovány žádné nebezpečné svahové deformace. Vzhledem ke sklonu svahu a umístění nové zástavby nad stávajícími rodinnými domy doporučujeme před zahájením výstavby nových objektů provedení podrobného inženýrsko – geologického průzkumu, který stanoví podmínky pro umístění a zakládání objektů v území.

### **Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Nová zástavba řešená územní studií je umístěna zcela mimo údolní nivu vodních toků. Řešená zástavba leží v návaznosti na svažité plochy luk a pastvin. Před extravilánovými vodami z přívalových srážek doporučujeme novou zástavbu doplňkově chránit odvodňovacím příkopem, situovaným nad zahradami nejvýše položených rodinných domů s odvedením srážkových vod do místní vodoteče.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy není v řešeném území požadována.

### **i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury řešené územní studií jsou umístěny v plochách stávajících a navrhovaných veřejných prostranství PV 22, PV 24 a PZ 21. V územním plánu jsou tyto plochy vymezeny jako veřejná prostranství s možností předkupního práva.

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

V řešené lokalitě nejsou, dle opatření obecné povahy Územního plánu Životice u Nového Jičína, vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Navrhované řešení si nevyžádá vymezení nových veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **j) Vymezení staveb pro asanaci**

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury jsou situovány ve volných plochách, kde nejsou umístěny žádné trvalé stavby.

Navrhované řešení nemá žádné požadavky na asanaci.

### **k) Požadavky na zpracování změny platného územního plánu obce**

Z návrhu umístění dopravní a technické infrastruktury a nové zástavby v podrobném řešení dle dokumentace „Územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“ vyplývá následující požadavek na případnou změnu platného Územního plánu Životice u Nového Jičína:

- změna územního plánu je předpokládána pouze okrajově u ploch PV 22, PV 24 a PZ 21, kde po konkrétním vymezení nezbytných ploch pro umístění komunikací, chodníků, veřejné zeleně s případným dětským hřištěm bude možné části ploch využít pro rozšíření oplocených zahrad přilehlých novostaveb – v územně plánovací dokumentaci zde bude nutné řešit změnu ploch veřejných prostranství na plochy bydlení v rodinných domech a na zástavbu smíšenou obytnou.

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**I) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie**

Dokumentace je zpracována v souladu s platnými právními předpisy a požadavky na obsah a rozsah dokumentace stanovenými v zadání územní studie.

**Obsah dokumentace:**

**A Textová část**

A1 Textová část – návrh 27 stran textu

A2 Textová část – odůvodnění

**B Grafická část 5 výkresů**

B1 Situace širších vztahů  
(včetně výřezu hlavního výkresu platného ÚP)

B2 Koordinační výkres M 1 : 500

B3 Hlavní výkres M 1 : 500

B4 Vlastnické vztahy s návazností na dopravní napojení M 1 : 1000

B5 Zákres do hlavního výkresu platného ÚP M 1 : 1000

**C Příloha odůvodnění 1 výkres**

C1 Situace – variantní návrh parcelace M 1 : 1000

**D Dokladová část**

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**OBJEDNATEL:**

**Životice u Nového Jičína**

**POŘIZOVATEL US1:**

**Městský úřad Nový Jičín**

**Odbor územního plánování a stavebního řádu**

**ZPRACOVATEL:**

**Ing.arch. Ludvík Jungwirth, ATELIER EVRO**

Nad Vývozem 4875

760 05 Zlín

**Technická kontrola:**

Ing.arch. Dita Kunetková – zpracovatel ÚP Životice u Nového Jičína

**Obsah dokumentace**

**A – Textová část**

- A1 Textová část
- A2 Odůvodnění územní studie

**B – Grafická část**

- B1 Situace širších vztahů (včetně výřezu hlavního výkresu platného ÚP)
- B2 Koordinační výkres M 1 : 5000
- B3 Hlavní výkres M 1 : 5000
- B4 Vlastnické vztahy s návaznosti na dopravní napojení M 1 : 1000
- B5 Zákres do hlavního výkresu platného ÚP M 1 : 1000

**C – Příloha odůvodnění**

- C1 Situace – variantní návrh parcelace M 1 : 1000

**D – Dokladová část**

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**A1 Textová část - obsah**

- a) Vymezení řešeného území včetně specifikace vlastnických vztahů / str.3
- b) Návrh etapizace / str.5
- c) Návrh urbanistické koncepce / str.5
- d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití / str.8
- e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb / str.14
- f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury / str.17
- g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území / str.22
- h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy) / str.24
- i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření / str.25
- j) Vymezení staveb pro asanaci / str.26
- k) Požadavky na zpracování změny platného územního plánu obce / str.26
- l) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie / str.27

### **a) Vymezení řešeného území včetně specifikace vlastnických vztahů**

#### **Vymezení řešeného území:**

Lokalita řešená předloženou dokumentací „Životice u Nového Jičína – územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“ se nachází v katastrálním území Životice u Nového Jičína. Rozsah řešeného území je cca 2,3 ha.

Řešené území je vymezeno v grafické části dokumentace – viz výkresy B1, B2, B3 a B4.

Celkový výčet parcel dle katastru nemovitostí, které jsou dotčené navrhovaným řešením předložené dokumentace „Životice u Nového Jičína – územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“:

- nový úsek místní komunikace v návaznosti na lokalitu „povodňových domů“: 641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/18, 711/19, 1561/1, 1561/7, 1561/10, 1561/11, 1561/12, 1562/2, 1562/5
- propojovací úsek místní komunikace u RD č.p.180: 215/1, 215/17, 215/21, 641/1, 711/17, 1561/5
- pěší propojení: 1561/5, 1561/10
- účelová komunikace pro dopravní obsluhu volné krajiny východně od řešeného území: 711/18, 711/20, 711/22
- účelová komunikace pro dopravní obsluhu volné krajiny severně od řešeného území: 1562/2, 1562/5
- veřejná zeleň, dětské hřiště: 647/7, 711/22, 1561/1
- rodinné domy: 711/17, 711/18, 711/21, 711/22
- zástavba smíšená obytná venkovského charakteru (venkovské usedlosti s možností bydlení, hospodářství, služeb a řemesel): 215/1, 215/21, 641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/13, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/17, 711/19, 1561/7, 1561/8

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Plochy pro dopravu (dle platného ÚP zejména návrhové plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV 22, PV 24 a plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch PZ 21) – které jsou v navrhovaném řešení určeny pro výstavbu nebo rozšíření obslužných komunikací, parkovacích stání a sjezdů k jednotlivým stavbám rodinných domů a k novým objektům smíšené obytné zástavby, včetně zatravněných pásů pro uložení vedení a zařízení technické infrastruktury, pro výstavbu chodníků, dětského hřiště a pro zajištění dopravního propojení s volnou krajinou – jsou vymezeny na parcelách KN číslo:

641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/17, 711/18, 711/19, 711/20, 711/22, 1561/1, 1561/5, 1561/7, 1561/10, 1561/11, 1561/12, 1562/2, 1562/5

Jednotlivé stavební pozemky bydlení individuálního a pozemky smíšené obytné venkovského charakteru (dle platného ÚP návrhové plochy bydlení individuálního BI 23, BI 25 a plochy smíšené obytné SO.3 20), určené pro výstavbu rodinných domů, případně i pro občanskou vybavenost, hospodářství, služby a řemesla (a současně i pro zajištění dopravní a technické infrastruktury) jsou vymezeny na parcelách KN číslo:

215/1, 215/21, 641/1, 647/5, 647/6, 647/7, 647/13, 647/14, 647/15, 647/16, 647/17, 711/17, 711/18, 711/19, 711/22, 1561/7, 1561/8

### **Specifikace vlastnických vztahů v území s návazností na dopravní řešení:**

Návrhové plochy veřejných prostranství PV 22 a PV 24, určené pro výstavbu obslužných komunikací v řešené lokalitě, leží z převážné části na pozemcích jednotlivých vlastníků. Jen jejich okrajové úseky v těsné návaznosti na stávající zástavbu jsou ve vlastnictví obce. Návrhová plocha veřejné zeleně PZ 21, která je doplňkově určena i pro zajištění dopravního propojení nové zástavby v prodloužení lokality povodňových domů s návrhovou a stávající zástavbou smíšenou obytnou je umístěna na pozemcích jednotlivých vlastníků.

Na pozemcích dotčených plochami veřejných prostranství PV 22, 24 a PZ 21 bylo v územně plánovací dokumentaci zřízeno předkupní právo ve prospěch obce, tím je dán základní podklad pro budoucí zajištění dopravní obsluhy pozemků všech vlastníků v lokalitě řešené územní studií US1.

### **b) Návrh etapizace**

Etapizace výstavby je jednoznačně určena potřebou zajištění dopravního napojení jednotlivých ploch a pozemků určených pro výstavbu.

Realizaci jednotlivých staveb v návrhových plochách pro bydlení a plochách smíšených obytných vesnických bude předcházet realizace přílehlé dopravní a technické infrastruktury:

- 1) nové úseky obslužných komunikací a inženýrských sítí v souladu s majetkoprávními vztahy a s vývojem výstavby v území
- 2) přílehlé objekty navazující na realizované úseky veřejné infrastruktury – tj. rodinné domy se zázemím v plochách BI, obytné objekty, občanská vybavenost, hospodářské a výrobní objekty v ploše SO.3

### **c) Návrh urbanistické koncepce**

#### **Úvod**

Územní studie byla zpracována ve 2 variantách, které byly projednány s objednatelem, pořizovatelem, zástupcem stavebního úřadu a s vlastníky pozemků. Pro účely rozhodování v území byla vybrána varianta č.1 s ohledem na aktuální majetkoprávní vztahy v území a řešení dopravní obsluhy pozemků.

Další varianta, která je přílohou odůvodnění územní studie, je řešena pouze jako příklad jiného možného řešení parcelace při zachování navrhované dopravní a technické infrastruktury.

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Území řešené urbanistickou studií bylo vymezeno v platném územním plánu a v zadání ÚS a je tvořeno návrhovými plochami BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21 s těsně navazujícími plochami stávajících veřejných prostranství pro zajištění napojení na dopravní kostru obce.

V rámci navrhovaného řešení jsou stabilizovány navazující plochy stávajících veřejných prostranství, bydlení individuálního, zástavby smíšené obytné, plochy zemědělské půdy a krajinné zeleně takto vymezené v platné územně plánovací dokumentaci. Návrhem je respektováno i případné propojení s navrhovanou obslužnou komunikací pro dopravní obsluhu nové zástavby nad areálem školy – plocha SO.1 26 dle řešení platného územního plánu.

Podrobným prověřením možností požadované výstavby v návrhových plochách bylo zjištěno následující:

- plocha veřejného prostranství pro realizaci nového úseku místní komunikace PV 22 je pro daný záměr zcela dostatečná, části plochy veřejných prostranství kolem komunikace bude po její realizaci možné využít pro rozšíření přilehlé výstavby rodinných domů – toto řešení bude součástí aktualizace zastavěného území obce v případě změny územního plánu
- plocha veřejného prostranství pro realizaci nového úseku místní komunikace PV 24 je pro daný záměr zcela dostatečná, části plochy veřejných prostranství kolem komunikace bude po její realizaci možné využít pro dopravní propojení zástavby s volnou krajinou formou nového úseku účelové komunikace, pro veřejnou zeleň a případné rozšíření navazující výstavby rodinných domů – toto řešení bude součástí aktualizace zastavěného území obce v případě změny územního plánu
- plocha veřejného prostranství pro realizaci zeleně PZ 21 je pro výsadbu zeleně, pro dopravní obsluhu plochy SO.3 20 a pro realizaci dětského hřiště zcela dostatečná, části plochy zeleně po její realizaci a po výstavbě komunikace, případně dětského hřiště, bude možné využít i pro rozšíření navazující obytné zástavby – toto řešení bude součástí aktualizace zastavěného území obce v případě změny územního plánu

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

- plocha pro výstavbu rodinných domů BI 23 je vhodná pro výstavbu cca 3 až 4 RD (v závislosti na požadované šířce a velikosti jednotlivých stavebních pozemků)
- plocha pro výstavbu rodinných domů BI 25 je vhodná pro výstavbu cca 3 až 4 RD (v závislosti na požadované šířce a velikosti jednotlivých stavebních pozemků)
- plocha smíšená obytná vesnická SO.3 20 je vhodná pro vytvoření cca 10 až 12 stavebních pozemků pro bydlení a hospodaření včetně provozování služeb a řemesel (v závislosti na konkrétním využití a požadované šířce a velikosti jednotlivých stavebních pozemků)

### **Řešení jednotlivých funkčních ploch a jejich návaznosti**

Navrhované dopravní řešení vychází z potřeby napojení nové výstavby v plochách bydlení individuálního a v ploše smíšené obytné na stávající obslužné komunikace v zastavěném území a rovněž respektuje zaužívané nezpevněné účelové komunikace pro dopravní obsluhu navazujících ploch zemědělské půdy a volné krajiny.

V navrhovaném řešení je dotčená lokalita z jižní strany ploch BI 23 a 25 dopravně napojena na prodlouženou ulici v lokalitě povodňových domů. Současně je zachována a dále rozšířena stávající místní komunikace u RD č.p.180 zajišťující dopravní napojení lokality na páteřní komunikaci obce podél říčky Jičínky západně od plochy SO.3 20, která bude současně v pokračování zajišťovat dostatečný volný prostor pro výstavbu propojovací komunikace s veřejným prostranstvím PV 27 pro dopravní obsluhu návrhové plochy smíšené obytné SO.1 26 nad areálem školy. Oba nové úseky místních komunikací budou (ve směru sever – jih na obecním pozemku p.č.1561/5 a východ – západ na obecním pozemku p.č. 1561/10) propojeny novými chodníky, které pro případné obyvatele zajistí pěší přístup k objektům základní občanské vybavenosti v obci a k zastávce hromadné dopravy.

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Všechny navrhované stavební pozemky (pro jednotlivé nové rodinné domy a rovněž objekty smíšené zástavby obytné) vždy navazují alespoň jednou stranou nebo její částí na stávající nebo navrhovanou plochu pro veřejné přístupnou obslužnou komunikaci. Tím je zajištěno budoucí přímé napojení jednotlivých staveb na základní uliční síť a technickou infrastrukturu obce.

Z nové páteřní obslužné komunikace v prodloužení lokality povodňových domů jsou napojeny 2 účelové komunikace (a to zejména v trase stávajících zaužívaných polních cest a účelových cest dle katastru nemovitostí), které plně zajistí přístup pro obhospodařování navazujících ploch luk, pastvin a lesních porostů. V případě potřeby bude možné provedení dalších dvou doplňkových propojení polními cestami do krajiny – propojení severně prostřednictvím nové navrhované ucelené plochy veřejné zeleně a rovněž východně podél posledního pozemku „povodňových domů“. Z výše uvedeného vyplývá, že dopravní prostupnost krajiny nebude následným rozvojem zástavby v dotčené lokalitě nijak omezena.

Z výkresu B2 „Koordinační výkres“ je patrné, že při předpokládaném rozdělení ploch na jednotlivé stavební pozemky bude možné nové rodinné domy a další objekty umístit tak, aby dodržely požadované odstupy staveb od hranic pozemků. Konkrétní umístění navrhovaných rodinných domů na pozemku je usměrněno stavební čarou. Vzhledem k rozsahu navrhovaných stavebních pozemků a jejich orientaci ke světovým stranám, bude při dodržení platných právních předpisů zajištěno dostatečné osvětlení a oslunění obytných místností nových i stávajících RD.

#### **d) Podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití**

##### **Podmínky pro vymezení pozemků**

###### **Rodinné domy:**

Jednotlivé stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů jsou vymezeny v rámci návrhových ploch pro bydlení individuální BI 23 a BI 25 řešených platným územním plánem. Velikosti a tvary jednotlivých pozemků jsou ve výkresové části pouze doporučeny.

Dostatečný volný pás o šířce 2m pro případné pěší propojení (chodník) v souběhu s navrhovanou páteří obslužnou komunikací je vymezeno v návrhové ploše pro bydlení individuální BI 23 a v plochách veřejných prostranství PV 24 a PZ 21.

Účelové komunikace zajišťující dopravní napojení navazující volné krajiny jsou vymezeny v návrhové ploše pro bydlení individuální BI 25 a v ploše veřejných prostranství PV 24.

Plochy BI 23 a rovněž BI 25 pro výstavbu rodinných domů doporučujeme rozdělit na maximálně 4 stavební pozemky – viz příloha odůvodnění C1 „Situace – variantní návrh parcelace“.

Každý stavební pozemek musí přiléhat minimálně 1 stranou nebo její částí k veřejně přístupné ploše, kde bude umístěna obslužná komunikace.

###### **Zástavba smíšená obytná vesnická:**

Jednotlivé stavební pozemky určené pro výstavbu rodinných domů, objektů občanské vybavenosti, služeb a řemesel, hospodářských objektů jsou vymezeny v rámci návrhové plochy smíšené obytné vesnické SO.3 20 řešené platným územním plánem. Velikosti a tvary jednotlivých pozemků jsou ve výkresové části pouze doporučeny.

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Případné pěší propojení (chodník) a účelová komunikace zajišťující dopravní napojení navazující volné krajiny jsou vymezeny v návrhové ploše smíšené obytné SO.3 20.

Plochy SO.3 20 pro novou zástavbu smíšenou obytnou doporučujeme rozdělit na maximálně 12 stavebních pozemků – viz příloha odůvodnění C1 „Situace – variantní návrh parcelace“.

Každý stavební pozemek musí přiléhat minimálně 1 stranou nebo její částí k veřejně přístupné ploše, kde bude umístěna obslužná komunikace.

### Poznámka:

V rámci řešení územní studie je jen doporučen optimální přípustný počet stavebních pozemků v návrhových plochách BI 23, BI 25 a SO.3 20. Konkrétní vymezení jednotlivých stavebních pozemků bude řešeno v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem s ohledem na aktuální majetkoprávní vztahy v území a zájmy jednotlivých vlastníků.

### Podmínky pro využití pozemků

Využití pozemků je řešeno v souladu s funkčním využitím jednotlivých ploch dle platného Územního plánu Životice u Nového Jičína. V souladu s řešením územního plánu jsou využity plochy BI 23, BI 25, SO.3 20.

Požadavek na změnu územního plánu je předpokládán pouze okrajově u ploch PV 22, PV 24 a PZ 21, kde po konkrétním vymezení nezbytných ploch pro umístění komunikací, chodníků, veřejné zeleně s případným dětským hřištěm bude možné části ploch využít pro rozšíření oplocených zahrad přilehlých novostaveb – v územně plánovací dokumentaci zde bude nutné řešit změnu ploch veřejných prostranství na plochy bydlení v rodinných domech a na zástavbu smíšenou obytnou.

Podmínky funkčního využití jednotlivých návrhových ploch s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu a dle řešení územní studie:

## **BI – plochy bydlení individuálního**

### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

### Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s bydlením
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- sady a zahrady rodinných domů
- veřejná zeleň

### Podmíněně přípustné využití

- občanská vybavenost, nevýrobní služby, samozásobitelská zemědělská produkce a řemesla místního významu

Podmínka: přípustné je pouze takové využití, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, je slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům obce

### Nepřípustné využití:

- občanské vybavení, výroba a řemesla, které nejsou slučitelné s bydlením a zvyšují dopravní zátěž v dotčeném území
- občanské vybavení, výroba a řemesla, které nemají místní význam a prostorovými parametry převažují nad zástavbou určenou pro bydlení
- občanské vybavení, výroba a řemesla, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- umísťování nové zástavby v záplavovém území

### **SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické**

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech
- komerční občanské vybavení a nevýrobní služby.
- zemědělská a drobná výroba, řemesla, související skladování

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním
- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- areálová zeleň
- sady a zahrady rodinných domů
- veřejná zeleň

#### Nepřípustné využití:

- výroba a skladování, které narušují užívání zástavby ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území
- umísťování nové zástavby v záplavovém území

### **PV – plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch**

#### Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupných prostranství pro veřejnou dopravní obsluhu funkčních ploch obce

#### Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s využitím hlavním
- veřejná, doprovodná a izolační zeleň
- technická infrastruktura
- protihluková opatření

A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba nesouvisející s využitím hlavním a přípustným
- výroba, řemesla, skladování
- občanské vybavení, nevýrobní služby
- bydlení
- rekreace

**PZ – plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch**

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně.
- plochy veřejně přístupných trvalých travních porostů a sadů.
- plochy lesní zeleně v zastavěném území

Přípustné využití:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- dětská hřiště

Nepřípustné využití:

- jakákoliv výstavba nesouvisející s využitím hlavním a přípustným
- výroba, řemesla, skladování
- občanské vybavení, nevýrobní služby
- bydlení
- rekreace
- oplocování ploch v záplavovém území

**e) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích individuálního bydlení**

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích BI - bydlení individuální:**

**St.č. 6m(4m)- stavební čára:**

min. 6m od hranice veřejného prostranství (min. 4m od hranice veřejně přístupné komunikace)

**St.p. 40% - zastavitelnost pozemku:**

maximálně 40% (60% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – sady, zahrady, okrasná zeleň)

**1PP, 1NP +P- podlažnost staveb:**

maximálně 1 podzemní podlaží, 1 nadzemní podlaží + využití podkroví

**V max. 9m - výška hřebene střechy:**

maximálně 9m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu

**$\Lambda$  20°-40° - přípustný tvar střechy hlavních objektů:**

u staveb hlavního využití je přípustný tvar střechy: sedlová, polovalbová, valbová, pultová

**- přípustný sklon střešních rovin:**

minimálně 20°, maximálně 40°

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích SO.3 – plochy smíšené obytné vesnické:**

- St. 12m** - stavební čára:  
min. 12m od oplocení protilehlé stávající zástavby
- St.č. 4m** - stavební čára:  
min. 4m od hranice veřejného prostranství nebo od hranice prostoru obslužné komunikace
- St.p. 40%** - zastavitelnost pozemku:  
maximálně 40% (60% plochy pozemku bude tvořeno vyhrazenou zelení – sady, zahrady, okrasná zeleň)
- 1PP, 2NP +P-** podlažnost staveb:  
maximálně 1 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží + využitá podkroví
- V max. 12m** - výška hřebene střechy:  
maximálně 12m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu
- Λ 20°-40°** - přípustný tvar střechy hlavních objektů:  
u staveb hlavního využití je přípustný tvar střechy: sedlová, polovalbová, valbová, pultová  
- přípustný sklon střešních rovin:  
minimálně 20°, maximálně 40°

**Poznámka:**

Stavební čára pro výstavbu rodinných domů je stanovena 6m od hranice plochy veřejného prostranství, tím je dán dostatečný prostor pro zajištění parkování vozidel na jednotlivých pozemcích před objekty RD.

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

Stavební čára pro výstavbu v plochách smíšených obytných vesnických a v okrajových polohách zástavby rodinných domů je stanovena min. 4m od hranice veřejného prostranství nebo prostoru obslužné komunikace, parkování vozidel zde bude zajištěno na pozemcích vedle objektů hlavního využití.

Schematické zobrazení navrhovaných objektů a doplňkových staveb včetně jejich umístění v rámci stavebních pozemků (s výjimkou stavební čáry) ve výkresové části dokumentace (B2 – Koordináční výkres) není závazné.

Maximální přípustná výška nových staveb uvedená v metrech nad rostlým terénem je závazná dle platného územního plánu:

- v plochách BI je pro objekty rodinných domů stanovena maximální výška hřebene střechy 9 m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu.
- v plochách SO.3 je pro objekty rodinných domů, občanské vybavenosti, hospodářských objektů a staveb pro drobnou výrobu, služby a řemesla stanovena maximální výška hřebene střechy 12 m nad nejvyšší úroveň přilehlého rostlého terénu.

Přesný tvar a skladba staveb na jednotlivých pozemcích včetně upřesnění tvaru zastřešení bude řešena v konkrétních případech umístování staveb v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem.

**f) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích PV – veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch:**

**VP 8,5m(8m)**- šířka veřejného prostranství:  
min. 8,5m (případně min. 8m)

**VK 5,5m(3,5m)**- šířka vozidlové komunikace:  
min. 5,5m (případně min. 3,5m)

**CH 2m** - šířka jednostranného volného prostoru pro inženýrské sítě,  
případně chodník: min. 2m

**ZP 1m(0,5m)**- šířka jednostranného volného pásu pro inženýrské sítě  
min. 1m (případně min. 0,5m)

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích PK – prostor obslužné komunikace:**

**PK 5,5m** - šířka prostoru obslužné komunikace:  
min. 5,5m

**VK 3,5m** - šířka vozidlové komunikace:  
min. 3,5m

**2x ZP 1m** - šířka volného pásu po obou stranách komunikace  
pro inženýrské sítě: min. 1m

**Podmínky umístění a prostorového řešení staveb na pozemcích PZ – veřejná prostranství s převahou nezpevněných ploch:**

**St.p. 25m<sup>2</sup>** - zastavitelnost pozemku (pro dětské hřiště):  
max. 25m<sup>2</sup>

**Poznámka:**

Minimální šířka veřejného prostranství umožňuje vymezení dvoupruhové komunikace šířky 5,5 m a zatravněných pásů s šířkou po jedné straně minimálně 2m, po druhé straně min. 0,5m. Volné pásy budou sloužit pro uložení vedení inženýrských sítí včetně souvisejících zařízení, pro osazení stožárů veřejného osvětlení a pro výsadbu veřejné zeleně. V rámci jednostranného volného pásu o šířce 2m bude dle požadavku možné umístění chodníku.

Minimální šířka prostoru obslužné komunikace umožňuje vymezení jednopruhé komunikace šířky 3,5 m a zatravněných pásů s šířkou po jedné straně minimálně 1m. Volné pásy budou sloužit pro uložení vedení inženýrských sítí včetně souvisejících zařízení, pro osazení stožárů veřejného osvětlení a pro výsadbu veřejné zeleně.

## **Doprava**

V navrhovaném řešení je dotčená lokalita z jižní strany ploch BI 23 a 25 dopravně napojena na prodlouženou ulici v lokalitě povodňových domů. Současně je zachována a dále rozšířena stávající místní komunikace u RD č.p.180 zajišťující dopravní napojení lokality na páteřní komunikaci obce podél říčky Jičínky západně od plochy SO.3 20, která bude v pokračování zajišťovat dostatečný volný prostor pro výstavbu propojovací komunikace s veřejným prostranstvím PV 27 pro dopravní obsluhu návrhové plochy smíšené obytné SO.3 26 nad areálem školy. Oba nové úseky místních komunikací budou (ve směru sever – jih na pozemku ve vlastnictví obce p.č.1561/5 a východ – západ na pozemku ve vlastnictví obce p.č. 1561/10) propojeny novými chodníky, které pro případné obyvatele zajistí nejkratší možný pěší přístup k objektům základní občanské vybavenosti v obci a k zastávce hromadné dopravy.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na stávající síť místních komunikací úseky nových obslužných komunikací. Jejich volný prostor je navrhován o šířce 8 až 8,5m, okrajově o šířce minimálně 5,5m, tím bude zajištěn dostatečný prostor pro příjezd vozidel Hasičského záchranného sboru k jednotlivým stavbám.

Umístění objektů hlavního využití a doplňkových staveb bude respektovat stavební čáru minimálně 4m až 6m od veřejně přístupné komunikace. Stavební čára je stanovena s ohledem na požadavek řešit odstavování vozidel na pozemcích mimo veřejnou komunikaci – dle vymezení stavební čáry bude parkování řešeno na jednotlivých pozemcích buď před rodinnými domy, případně vedle objektů zástavby obytné vesnické.

Všechny navrhované stavební pozemky v plochách BI a SO.3 vždy navazují alespoň jednou stranou na stávající nebo navrhovanou veřejně přístupnou komunikaci. Tím je zajištěno budoucí přímé napojení jednotlivých staveb na základní uliční síť a na technickou infrastrukturu obce.

Dopravní prostupnost krajiny je zachována respektováním návaznosti stávajících zaužívaných účelových komunikací a zajištěním jejich průchodnosti novou zástavbou.

### **Zásobování vodou**

Objekty bydlení, drobné výroby, služeb, řemesel, občanské vybavenosti a hospodářské objekty budou zásobovány pitnou vodou ze stávající rozvodné vodovodní sítě I. tlakového pásma. Pro požadované navýšení spotřeby vody budou vybudovány nové rozvody DN 90 z vodovodní sítě v navazující stávající zástavbě.

Do doby provedení potřebných úprav na stávající vodovodní síti bude nezbytné zásobovat jednotlivé realizované objekty ze stávajících rozvodů, případně z vlastních studní.

### **Odkanalizování**

#### **Splaškové vody:**

Nová zástavba bude napojena na systém odkanalizování obce s odvedením odpadních vod do systému odkanalizování města Nový Jičín a s likvidací odpadních vod na městské ČOV.

Do doby vybudování soustavné kanalizační sítě budou splaškové odpadní vody likvidovány na malých domovních čistírnách odpadních vod u jednotlivých nových objektů. Předčištěné odpadní vody budou odvedeny novými úseky do stávajícího systému dešťové kanalizace.

#### **Dešťové vody:**

Pro jednotlivé stavební pozemky je stanoveno maximální přípustné % zastavění tak, aby byla zachována dostatečně rozsáhlá plocha pro zajištění vsakování dešťových ploch na jednotlivých stavebních pozemcích.

Odtok dešťové vody z řešených ploch bude dále minimalizován zadržováním vody v případných akumulčních jímkách na jednotlivých stavebních pozemcích. Dešťové vody budou přednostně využity pro závlahu, případně jako vody užitkové.

## **A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Řešení bude součástí individuální stavby každého RD, případně objektu občanského vybavení, drobné výroby, služeb řemesel nebo hospodářského objektu. Pouze zbytkové dešťové vody, které nebude možné využít v rámci jednotlivých stavebních pozemků, budou odvedeny novým úsekem do stávajícího systému dešťové kanalizace.

Případné zasakování dešťových vod v zasakovacích jímkách na jednotlivých stavebních pozemcích bude přípustné pouze pod podmínkou kladného hydrogeologického posouzení.

### **Zásobování elektrickou energií**

Zásobování řešeného území elektrickou energií bude provedeno v souladu s navrhovaným řešením územního plánu – tj. ze stávající sítě VN a trafostanice v přilehlém zastavěném území. Z nejbližší trafostanice bude novými rozvody NN zajištěna dodávka potřebné elektrické energie pro novou výstavbu v dotčeném území.

Pro zajištění dodávky el. energie do doby výstavby nové větve NN a rekonstrukce stávající trafostanice, budou v řešeném území v souvislosti s postupnou výstavbou provedeny jednotlivé přípojky nových objektů z přilehlé místní sítě nízkého napětí.

### **Veřejné osvětlení**

Veřejné osvětlení je stávající v navazujících ulicích. Nové úseky veřejného osvětlení budou zajištěny z přívodu stávajících větví VO v obci. Nové zemní kabely VO budou vedeny v souběhu s novými úseky místní komunikace. V rámci zatravněných pásů podél zpevněných ploch pro dopravu budou osazeny nové sadové stožáry VO.

### **Zásobování plynem**

V navazujících ulicích jsou stávající rozvody STL plynovodu. Nové úseky STL plynovodu budou napojeny na stávající plynovod v lokalitě „povodňových domů“ a u RD č.p.180. V souladu s postupem výstavby bude v lokalitě řešené územní studií nový rozvod STL plynovodu zaokruhován.

Předpokládaný orientační odhad spotřeby zemního plynu pro navrhovanou zástavbu je cca 25m<sup>3</sup>/hod.

### **Nakládání s odpady**

Ukládání směsného komunálního odpadu do určených nádob bude prováděno na pozemcích jednotlivých objektů. Odvoz a likvidace odpadu bude zajištěna specializovanou firmou mimo řešené území.

Tříděné obaly určené k druhotnému zpracování a nebezpečný odpad budou shromažďovány v rámci sběrného dvora v obci. V prodloužení zástavby povodňových domů v návaznosti na navrhovanou ucelenou plochu veřejné zeleně je možné dle potřeby vymezit i novou plochu s možností umístění nádob na tříděný odpad.

### **g) Podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území**

#### **Podmínky ochrany hodnot území**

Zástavba v blízkosti řešeného území nemá urbanistickou a architektonickou hodnotu, nenachází se zde žádné památkově chráněné objekty.

Řešené plochy jsou územím s archeologickými nálezy. Stavebníci jsou povinni již v době přípravy stavby oznámit záměr Archeologickému ústavu akademie věd ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést v dotčeném území záchranný archeologický výzkum (§ 22 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů).

Celkový rozsah sídelní zeleně v řešených plochách zajistí zejména významný podíl vyhrazené zeleně stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků v rozsahu 40% (v plochách bydlení a smíšených obytných vesnických), tím je dán předpoklad pro zachování ploch zeleně v zahradách rodinných domů, hospodářských usedlostí, občanské vybavenosti a drobné výroby v rozsahu 60% ploch vymezených stavebních pozemků.

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

Zajištěním stabilizace významných ploch pro zeleň a minimalizací zastavitelných ploch, a dále omezením výšky nových rodinných domů zejména v exponované poloze v prodloužení zástavby „povodňových domů“ jsou zajištěny základní podmínky ochrany krajinného rázu s ohledem na umístění řešeného území v přírodním parku Podbeskydí, v lokalitě zasahující do registrovaného významného krajinného prvku. Podrobné požadavky ochrany krajinného rázu týkající se architektonických detailů staveb, jejich barevného a materiálového řešení, budou specifikovány v podrobné projektové dokumentaci konkrétních staveb v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem.

Upřesněním ploch pro komunikaci a stanovením zastavitelnosti jednotlivých stavebních pozemků, je dán rovněž předpoklad pro minimalizaci konečného záboru zemědělského půdního fondu v dotčeném území.

Stávající plochy krajinné zeleně v těsné návaznosti na dotčené plochy nejsou navrhovaným řešením územní studie měněny.

**Podmínky rozvoje hodnot území**

Lokalita řeší požadavky na rozvoj civilizačních hodnot území v souladu s celkovou koncepcí platné územně plánovací dokumentace. Návrh územní studie respektuje základní požadavky na přiměřený rozvoj obytných a hospodářských funkcí a veřejné vybavenosti obce Životice u Nového Jičína. Případné změny platného ÚP vyplývající z podrobného prověření dotčených ploch v rámci zpracování územní studie a z konkrétního umístění obslužných komunikací jsou pouze okrajového charakteru a nemají na celkovou koncepci řešení zásadní vliv.

V souladu s aktuálními požadavky na zajištění veřejné infrastruktury je v dotčené lokalitě řešeno kapacitní dopravní napojení pozemků pro výstavbu včetně vymezení dostatečného rozsahu volného prostoru pro vedení požadovaných inženýrských sítí.

**h) Podmínky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. podmínky pro ochranu veřejného zdraví, požární ochranu, civilní ochranu, obranu a bezpečnost státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochranu před povodněmi, a jinými rizikovými přírodními jevy)**

### **Ochrana veřejného zdraví**

Kapacitní dopravní napojení lokality a řešení odkanalizování a zásobování vodou a el.energií včetně rozšíření veřejného osvětlení zajišťuje základní požadavky na ochranu veřejného zdraví v dotčené lokalitě.

### **Požární ochrana**

Řešená lokalita určená pro novou výstavbu objektů bydlení, drobné výroby, služeb, řemesel, občanské vybavenosti a hospodářských objektů je rozdělena na jednotlivé stavební pozemky tak, aby byly zajištěny dostatečné odstupy jednotlivých staveb v souladu s požadavky platné legislativy a bylo zajištěno přímé dopravní napojení jednotlivých staveb na veřejně přístupné komunikace. Dopravní napojení stavebních pozemků v souladu s platnými právními předpisy zajišťuje základní požadavky požární ochrany.

### **Civilní ochrana**

Navrhované dopravní napojení jednotlivých částí určených pro výstavbu, řešené formou nových úseků veřejně přístupné komunikace, zajišťuje základní požadavky civilní ochrany obyvatelstva.

### **Obrana a bezpečnost státu**

Řešené území nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu.

### **Ochrana ložisek nerostných surovin**

V řešeném území se nenachází žádné ložisko nerostných surovin. Řešené území nepodléhá požadavkům na ochranu nerostných surovin.

### **Požadavky vyplývající z geologické stavby v území**

V řešeném území nejsou evidovány žádné nebezpečné svahové deformace. Vzhledem ke sklonu svahu a umístění nové zástavby nad stávajícími rodinnými domy doporučujeme před zahájením výstavby nových objektů provedení podrobného inženýrsko – geologického průzkumu, který stanoví podmínky pro umístění a zakládání objektů v území.

### **Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy**

Nová zástavba řešená územní studií je umístěna zcela mimo údolní nivu vodních toků. Řešená zástavba leží v návaznosti na svažité plochy luk a pastvin. Před extravilánovými vodami z přívalových srážek doporučujeme novou zástavbu doplňkově chránit odvodňovacím příkopem, situovaným nad zahradami nejvýše položených rodinných domů s odvedením srážkových vod do místní vodoteče.

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy není v řešeném území požadována.

### **i) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury řešené územní studií jsou umístěny v plochách stávajících a navrhovaných veřejných prostranství PV 22, PV 24 a PZ 21. V územním plánu jsou tyto plochy vymezeny jako veřejná prostranství s možností předkupního práva.

# ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1 LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21

## A1 TEXTOVÁ ČÁST

---

V řešené lokalitě nejsou, dle opatření obecné povahy Územního plánu Životice u Nového Jičína, vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Navrhované řešení si nevyžádá vymezení nových veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### **j) Vymezení staveb pro asanaci**

Navrhované stavby dopravní a technické infrastruktury jsou situovány ve volných plochách, kde nejsou umístěny žádné trvalé stavby.

Navrhované řešení nemá žádné požadavky na asanaci.

### **k) Požadavky na zpracování změny platného územního plánu obce**

Z návrhu umístění dopravní a technické infrastruktury a nové zástavby v podrobném řešení dle dokumentace „Územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“ vyplývá následující požadavek na případnou změnu platného Územního plánu Životice u Nového Jičína:

- změna územního plánu je předpokládána pouze okrajově u ploch PV 22, PV 24 a PZ 21, kde po konkrétním vymezení nezbytných ploch pro umístění komunikací, chodníků, veřejné zeleně s případným dětským hřištěm bude možné části ploch využít pro rozšíření oplocených zahrad přilehlých novostaveb – v územně plánovací dokumentaci zde bude nutné řešit změnu ploch veřejných prostranství na plochy bydlení v rodinných domech a na zástavbu smíšenou obytnou.

**ŽIVOTICE U NOVÉHO JIČÍNA – ÚZEMNÍ STUDIE US1  
LOKALITY BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21**

**A1 TEXTOVÁ ČÁST**

---

**I) Údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů grafické části územní studie**

Dokumentace je zpracována v souladu s platnými právními předpisy a požadavky na obsah a rozsah dokumentace stanovenými v zadání územní studie.

**Obsah dokumentace:**

**A Textová část**

A1 Textová část – návrh 27 stran textu

A2 Textová část – odůvodnění

**B Grafická část 5 výkresů**

B1 Situace širších vztahů  
(včetně výřezu hlavního výkresu platného ÚP)

B2 Koordinační výkres M 1 : 500

B3 Hlavní výkres M 1 : 500

B4 Vlastnické vztahy s návazností na dopravní napojení M 1 : 1000

B5 Zákres do hlavního výkresu platného ÚP M 1 : 1000

**C Příloha odůvodnění 1 výkres**

C1 Situace – variantní návrh parcelace M 1 : 1000

**D Dokladová část**