

**OBEC:**

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

**A2 Odůvodnění územní studie - obsah**

- a) Údaje o způsobu pořízení územní studie / str.2
- b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů včetně souladu územní studie s územním plánem / str.2
- c) Údaje o splnění zadání územní studie / str.3
- d) Údaje o splnění požadavků, které vyplynuly z projednání variant / str.9
- e) Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce / str.9
- f) Zdůvodnění řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury / str.10

**C Příloha odůvodnění**

C1 Situace - variantní návrh parcelace / str.12

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

## A2 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

### **a) Údaje o způsobu pořízení územní studie**

Dokumentace „Životice u Nového Jičína – územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“ se zpracovává na základě požadavku, který byl uložen v platném Územním plánem Životice u Nového Jičína.

Schválení dokumentace „Životice u Nového Jičína – územní studie US1 – lokality BI 23, BI 25, SO.3 20, PV 22, PV 24, PZ 21“ je plně v kompetenci pořizovatele.

Územní studie (po vložení do evidence územně plánovací dokumentace Ministerstva pro místní rozvoj ČR) bude podkladem pro příslušný stavební úřad při rozhodování v území. Současně bude podkladem pro zpracování případné změny územního plánu.

### **b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů včetně souladu územní studie s územním plánem**

#### **Vyhodnocení širších vztahů**

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. Dotčené plochy se nachází v centrální části zástavby obce, navazují na stávající obytnou zástavbu severně od areálu školy a v prodloužení nové zástavby v lokalitě tzv. „povodňových domů“. Stávající síť místních komunikací a základní prostupnost krajiny v dotčeném území není měněna. Navrhované řešení plně respektuje stávající dopravní vazby v území včetně zachování prostupnosti krajiny.

Pro vstupní jednání byla územní studie zpracována ve 2 variantách. Vybraná varianta č.1 řeší aktuální požadavky dotčených vlastníků na zahájení výstavby rodinných domů, tím je dáno jejich dopravní napojení v souladu s majetkoprávními vztahy v území.

### **Soulad navrhovaného řešení s územním plánem**

Územní studie byla zpracována v souladu s aktuálními požadavky vlastníků pozemků na řešení výstavby rodinných domů a současně požadavků obce na zachování základních dopravních vazeb v území a dále na zaokruhování a vhodné doplnění stabilizovaných inženýrských sítí v řešené lokalitě.

Z výsledného řešení vplynuly požadavky na úpravu územně plánovací dokumentace, které budou zpracovány do změny č.1 Územního plánu Životice u Nového Jičína. Jedná se zejména o úpravu rozsahu plochy veřejné zeleně PZ 21 a ploch veřejných prostranství PV 22 a PV 24. Pro zajištění dopravní obsluhy dotčené lokality není nezbytné využití celého rozsahu ploch veřejných prostranství vymezených územním plánem. Po upřesnění rozsahu obslužných komunikací a navazujících zatravněných pásů, bude možné části pozemků některých novostaveb, které jsou v současnosti nezastavitelné, pro další zástavbu smíšenou obytnou a zástavbu bydlení individuálního využití.

Navazující stabilizované plochy veřejných prostranství, obytné zástavby, krajinné zeleně, lesa a zemědělské půdy dle platného územního plánu jsou v řešení územní studie plně respektovány.

### **c) Údaje o splnění zadání územní studie**

V rámci zpracování územní studie bylo postupováno v souladu se zadáním. Lokalita byla prověřena z hlediska prostorového řešení se zpracováním aktuálních požadavků obce.

Územní studie řeší vymezení ploch pro rozvoj dopravní sítě a stávající technické infrastruktury v souladu s aktuálními záměry obce, které mají za cíl podpořit novou obytnou výstavbu v daném území, které je situováno zcela mimo záplavové území řeky Jičínky.

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

## A2 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

Lokalita byla prověřena z hlediska dopravního napojení s ohledem na majetkoprávní vztahy v území. Na základě průzkumu v území a na základě jednání s vlastníky pozemků byla vybrána realizovatelná varianta č.1, kde jednotlivé rodinné domy a objekty smíšené obytné zástavby budou dopravně napojeny v prodloužení stávajících místních komunikací navazující jižně od řešeného území. Tím jsou dány základní podmínky pro zpřesnění prostorů veřejných komunikací, pro které je v územním plánu vloženo předkupní právo ve prospěch obce Životice u Nového Jičína. Navrhované řešení územní studie rovněž plně respektuje budoucí napojení lokality na navrhovanou zástavbu smíšenou obytnou nad areálem školy v souladu s požadavky platného územního plánu.

Byly prověřeny možnosti napojení nové zástavby na stabilizovaný systém technické infrastruktury obce tak, aby bylo v řešeném území v budoucnosti možné zaokruhovat stávající vodovod, plynovod a rozvody nízkého napětí. Odkanalizování lokality je řešeno oddílnou kanalizační soustavou. Odpadní vody budou odvedeny do kanalizačního systému obce a budou likvidovány na městské ČOV Nový Jičín. Dešťové vody budou přednostně používány pro zavlažování ploch vyhrazené zeleně v zahradách nových objektů, případně budou využity formou vody užitkové, pouze nevyužité dešťové vody budou odvedeny do recipientu.

Přístupové komunikace k uceleným návrhovým funkčním plochám v řešeném území jsou ve vlastnictví obce. Dokumentace byla v rozpracovanosti s jednotlivými vlastníky pozemků projednána a odsouhlasena.

### **Vymezení a popis řešeného území:**

Plochy řešené územní studií US1 se nachází v katastrálním území Životice u Nového Jičína. Rozsah řešeného území je cca 2,3 ha. Území zahrnuje návrhové plochy bydlení individuálního BI 23 a BI 25, plochu zástavby smíšené obytné vesnické SO.3 20, dále plochy veřejných prostranství PV 22, PV 24 a veřejné zeleně PZ 21.

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

## A2 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

---

Pro řešení dopravy bylo nezbytné mírné rozšíření dotčeného území o část stávající veřejně přístupné komunikace, která v přilehlém území zajišťuje napojení na dopravní a technickou infrastrukturu obce. V ostatních částech je území řešené předloženou dokumentací plně v souladu s vymezením rozsahu s požadavkem na zpracování územní studie dle platného územního plánu.

### **Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

V rámci územní studie jsou řešeny návrhové plochy:

- plochy bydlení individuálního BI – totožné s návrhovými plochami BI 23 a BI 25 vymezenými v platném ÚP
- plocha smíšená obytná vesnická SO.3 – totožná s návrhovou plochou SO.3 20 vymezenou v platném ÚP
- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PV – upřesněné a zmenšené ve srovnání s návrhovými plochami PV 22 a PV 24 vymezenými v platném ÚP
- plocha veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch PZ – upřesněná a zmenšená ve srovnání s návrhovou plochou PZ 21 vymezenou v platném ÚP – na úkor plochy PZ 21 je vymezena veřejná komunikace a jsou vymezeny nezastavitelné části zahrad navrhovaných RD a zahrad staveb smíšených obytných vesnických

V rámci územní studie je zpřesněn nezbytně nutný rozsah veřejných prostranství PV 22, PV 24 a PZ 21. Navrhované řešení územní studie bude podkladem pro zpracování změny č.1 Územního plánu Životice u Nového Jičína. Změna územně plánovací dokumentace bude řešit úpravu vymezení částí funkčních ploch tak, aby bylo umožněno zastavění všech ucelených stavebních pozemků - při současném řešení je pět pozemků částečně dotčeno omezením výstavby v rámci nezastavitelných ploch.

Podmínky pro využití ploch vyplývají z platného územního plánu. Územní studie stanovené podmínky plně respektuje.

**Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:**

Stávající inženýrské sítě ve stabilizovaných veřejných prostranstvích nejsou navrhovaným řešením měněny.

Z územně analytických podkladů vyplývá, že řešené plochy jsou územím s archeologickými nálezy. V řešeném území je nutné respektovat požadavky zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Rozsah ploch pro výstavbu je totožný s vymezeným rozsahem zastavitelných ploch v platné územně plánovací dokumentaci, řešení nemá další požadavky na zábor zemědělského půdního fondu. Navazující plochy zemědělské půdy, mimo hranice zastavitelných ploch vymezené v platném ÚP, nejsou řešením dotčeny.

V územní studii jsou řešeny obecné požadavky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu s ohledem na umístění řešeného území v přírodním parku Podbeskydí a fakt, že pohledově exponovaná část lokality zasahuje do registrovaného významného krajinného prvku.

**Cíle územní studie:**

Řešení územní studie bylo prověřeno ve 2 základních variantách. Do návrhu byla dopracována pouze varianta č.1.

Varianta č. 1 umožní zahájení výstavby rodinných domů a objektů zástavby smíšené obytné v okrajových částech návrhových ploch BI 23, BI 25 a SO.3 20 již v současné době, protože zohledňuje majetkoprávně dostupné řešení dopravního napojení okrajových pozemků.

Situování nových stavebních pozemků je řešeno s ohledem na případné budoucí dopravní vazby. Navrhované řešení respektuje závazná místa pro napojení na stabilizované účelové komunikace, proto nemůže zabraňovat průchodnosti krajiny.

Všechny stavební pozemky přiléhají minimálně jednou stranou (nebo její částí) k veřejně přístupné stávající nebo navrhované obslužné komunikaci. Stavební pozemky jsou vymezeny v souladu s konkrétními požadavky na optimální šířku pozemků pro umístění konkrétních staveb, při současném zajištění jejich požadovaných vzájemných odstupů.

Stavební čára v návrhových plochách pro bydlení individuální BI je stanovena tak, aby bylo zajištěno parkování vozidel na pozemcích před objekty RD a aby zástavba rodinných domů dodržovala určitou linii.

Stavební čára v návrhových plochách obytných smíšených vesnických SO.3 je stanovena zejména pro zajištění dostatečného prostoru mezi objekty po obou stranách nových úseků obslužných komunikací.

V dokumentaci je pro jednotlivé pozemky ve funkčních plochách stanoveno omezení celkového rozsahu zastavění tak, aby byl zachován dostatečný prostor pro nezpevněné plochy k nezbytnému zajištění vsakování dešťových vod na pozemcích.

Navrhovaným řešením jsou stanoveny podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny tak, aby respektovaly požadavky obce na povolování staveb venkovského charakteru a současně umožnily rovněž určitou variabilitu jednotlivých staveb.

Vzhledem k okrajové pohledově exponované poloze části řešených stavebních pozemků je u rodinných domů v plochách bydlení individuálního v nejvyšší části lokality zasahující do významného krajinného prvku stanovena podlažnost na 1PP, 1NP a využití podkroví.

Podrobnější regulativy řeší přípustný tvar střechy a sklon střešních rovin.

Základním určujícím prvkem pro vybranou variantu je zejména řešení dopravní infrastruktury. Na základě projednání studie v rozpracovanosti byla vybrána varianta s ohledem na současné majetkové vztahy v území.

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

**A2 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

---

System řešení technické infrastruktury dle platného územního plánu obce není zásadně měněn. Do doby vybudování navrhovaných páteřních rozvodů elektrické energie, vodovodních řadů, plynovodu a kanalizace v řešeném území budou nové objekty v okrajových částech území napojeny na stávající inženýrské sítě procházející v prostoru přilehlých ulic.

**Požadavky na obsah a rozsah územní studie:**

Obsah a rozsah dokumentace byl oproti požadavkům zadání doplněn a upraven v souladu s potřebou zobrazení požadovaných jevů ve výkresové části.

B2 Koordinační výkres zahrnuje urbanistické řešení, dopravní infrastrukturu a předpokládané řešení technické infrastruktury.

B3 Hlavní výkres zobrazuje požadované podmínky funkčního využití ploch a prostorového uspořádání zástavby.

Pro potřebu srovnání řešení navrhovaného územní studií a současně platného řešení dle územního plánu je doplněn výkres B5 Zákres do hlavního výkresu platného ÚP.

**Upravený 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 : 500
- B3 Hlavní výkres M 1 : 500
- 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) Údaje o splnění požadavků, které vyplynuly z projednání variant**

Z projednání variant vyplynul požadavek vlastníků pozemků na zajištění dopravní obsluhy řešeného území v prodloužení ulice „povodňových domů“ s napojením na stávající účelovou komunikaci procházející v severní části dotčeného území ve směru východ – západ.

Obec požadovala zachovat (minimálně formou pěších propojení) stávající pozemky komunikací dle katastru nemovitostí, které jsou ve vlastnictví obce. Současně obec požadovala realizaci propojení stávající komunikace u RD č.p.180 s návrhovou plochou veřejných prostranství PV 27 dle řešení územního plánu tak, aby byla v budoucnosti zajištěna dopravní obsluha pozemků ve vlastnictví obce pod zástavbou „povodňových domů“).

Uvedené požadavky byly zapracovány. Konkrétní členění jednotlivých funkčních ploch pro bydlení a pro zástavbu smíšenou obytnou vesnickou na jednotlivé stavební pozemky je pouze doporučeno a bude v souladu se zájmy jednotlivých vlastníků upřesněno až v navazujících řízeních vedených stavebním úřadem.

#### **e) Zdůvodnění navržené urbanistické koncepce**

Pro potřeby projednání dokumentace s vlastníky pozemků v řešeném území a se zástupci obce byly zpracovány 2 varianty, které řešily zejména vymezení veřejných prostranství pro dopravní dostupnost všech pozemků v řešené lokalitě. Dále prověřily možnosti variabilního členění území na jednotlivé stavební pozemky. Návrh variant byl řešen s ohledem na optimální využití území se záměrem na stanovení požadavků pro případnou úpravu platného územního plánu obce.

#### **Řešení vybrané varianty**

Vybraná varianta č.1 je zobrazena v grafické části dokumentace – viz výkresy B2, B3, B4, B5.

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.

Navrhované řešení ploch pro výstavbu a jejich vzájemných dopravních vazeb včetně minimalizace nákladů na výstavbu páteřních vedení inženýrských sítí a veřejných komunikací je v daném řešení nejvýhodnější a zajišťuje optimální dopravní obsluhu pro všechny předpokládané stavební pozemky, včetně možných variant jejich konečného tvaru a velikosti. Dopravní prostupnost krajiny je zachována respektováním návaznosti stávajících zaužívaných účelových komunikací a zajištěním jejich průchodnosti novou zástavbou.

## **f) Zdůvodnění řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury**

### **Řešení veřejné infrastruktury**

#### **Dopravní infrastruktura:**

Vybraný návrh nových obslužných komunikací je řešen zcela v souladu s majetkoprávními vztahy v území a s aktuálním požadavkem na zahájení výstavby v návaznosti na lokalitu „povodňových domů“ a v návaznosti na stávající komunikaci v blízkosti RD č.p.180.

Dopravní obsluha je řešena prodloužením současné sítě místních komunikací. Každý stavební pozemek sousedí alespoň jednou stranou se stávající nebo navrhovanou plochou pro veřejnou komunikaci. Základní průchodnost krajiny není navrhovaným řešením dotčena.

Pro dopravní obsluhu stavebních pozemků v lokalitě jsou kapacity navrhovaných komunikací a stávajících ulic v zastavěném území dostačující.

Technická infrastruktura:

V současné době není v řešené lokalitě realizován komplexní systém technické infrastruktury dle návrhu platného územního plánu.

Vzhledem k rozsahu jednotlivých řešených ploch a k předpokládanému počtu RD a objektů zástavby smíšené obytné vesnické v lokalitě je návrh technické infrastruktury prověřen zejména z hlediska vhodných míst pro napojení na stávající inženýrské sítě v navazujících plochách veřejných prostranství.

Návrh veřejně přístupných ploch a volný prostor nových komunikací je v územní studii řešen s ohledem na budoucí výstavbu vedení inženýrských sítí pro odkanalizování, zásobování lokality vodou, plynem a elektrickou energií včetně vedení rozvodů a umístění stožárů veřejného osvětlení. Navrhovaným řešením tedy nebude rozvoj technické infrastruktury v lokalitě a navazujících plochách ve výhledu omezen.

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

A2 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

**C1 Situace – variantní návrh parcelace**

