

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTYSE
ŽEHUŠICE
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ 1.ZMĚNY



Pořizovatel:
Městský úřad Čáslav
Odbor výstavby a regionálního rozvoje

Leden 2018

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Územně plánovací dokumentace	územní plán Městyse Žehušice
Vydaná zastupitelstvem	Městyse Žehušice
Pod č.j.	
Dne	
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Městský úřad Čáslav Odbor výstavby a regionálního rozvoje
Jméno a příjmení	Martina Plechatová
Funkce	Referent Odbor výstavby a regionálního rozvoje
Podpis úředně oprávněné osoby pořizovatele	
Otisk úředního razítka	

Změna č. 1 byla vydaná 20.12.2017, usnesením č. 287/2017 a nabyla účinnosti 5.1.2018.

Obsah dokumentace:

Územní plán

TEXTOVÁ ČÁST územního plánu

Vymezení prvků územního systému ekologické stability

GRAFICKÁ ČÁST územního plánu:

č.v.1 Základní členění území	1 : 5 000
č.v.2 Komplexní urbanistický návrh – hlavní výkres	1 : 5 000
č.v.3 Technická infrastruktura	1 : 5 000
č.v.4 Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST odůvodnění územního plánu

GRAFICKÁ ČÁST odůvodnění územního plánu:

č.v.5 Koordinační výkres	1 : 5 000
č.v.6 Výkres širších vztahů	1 : 50 000
č.v.7 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Úplné znění dokumentace po vydání 1. Změny obsahuje výkresy, kterých se změna dotkla a které změnila:

č.v.1 základní členění území	1 : 5 000
č.v.2 Komplexní urbanistický návrh – hlavní výkres	1 : 5 000
č.v.5 koordinační výkres	1 : 5 000
č.v.7 výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- 1 . Identifikační údaje, vymezení řešeného území
- 2 . Vymezení zastavěného území
- 3 . Koncepce rozvoje území obce , ochrany a rozvoje jeho hodnot
- 4 . Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch , ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- 5 . Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístění
- 6 . Koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, ochrana před povodněmi
- 7 . Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, prostorové uspořádání
- 8 . Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- 9 . Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- 10 . Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

1 . IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE, VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ :

Název akce :	územní plán Městysu Žehušice – návrh územního plánu
Stupeň :	návrh územního plánu
Řešené území :	Městys Žehušice, k.ú. Žehušice , k.ú. Bojmany
Okres :	Kutná Hora
Pořizovatel	Městský úřad Čáslav , odbor výstavby a regionálního rozvoje, Žižkovo náměstí čp.1
Projektant :	ing.arch.Rostislav Jukl, Talafusova 966, Kutná Hora IČO 464 01 326
Datum zpracování :	duben - červen 2012
Úplné znění : leden 2018	

Vymezení řešeného území :

Řešeným územím je správní území Městysu Žehušice.

Zahrnuje dvě katastrální území o výměře 895 hektarů (k.ú. Žehušice , k.ú. Bojmany). Jsou totožné s jeho zastavěnými částmi.

Charakteristika řešeného území:

POČET OBYVATEL	650 (z toho 74 v Bojmanech)
POČET DOMŮ	250 v Žehušicích a 50 v Bojmanech
HUSTOTA OSÍDLENÍ	1,40 obyvatel/ha
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	
katastrální území Žehušice má výměru 758 hektarů	
katastrální území Bojmany má výměru 137 hektarů	
NADMOŘSKÁ VÝŠKA	250 metrů n.m.
POČET KATASTRŮ	2
POČET ÚZEMNĚ TECHNICKÝCH JEDNOTEK	2
POČET ČÁSTÍ OBCE	2

Městys Žehušice má územní plán sídelního útvaru schválený 27.2.1998.

Zastupitelstvo Městysu Žehušice schválilo usnesením č.4/2011 ze dne 25.5.2011 pořízení územního plánu.

Podkladem pro zpracování návrhu bylo schválené zadání územního plánu.

Zadání územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem dne 28.3.2012, usnesení II/2012 bod číslo 15.

Změna č. 1 byla vydaná 20.12.2017, usnesením č. 287/2017 a nabyla účinnosti 5.1.2018.

2 . VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ :

Zastavěné území tvoří tyto části:

Bojmany a Žehušice. Samostatně je jeden objekt u Druhanic a hájenky v oboře.

Zastavěné území (jeho hranice) je návrhem územního plánu vymezeno k 31.3.2012.

Vyznačeno je v grafické části tohoto územního plánu ve výkresech č. 1, 2 a jeho odůvodnění č. 5.

Zastavěné území v řešeném území tvoří:

Žehušice - zástavba je smíšená. Má dvě části zástavby – novou (v okrajových částech) a starou (v okolí hřbitova) s nepravidelnou sítí ulic a zástavby. V centru je řada historických objektů (kostel, hospodářské objekty zámku) a hlavně zámek s oborou a parkem. Nová výstavba rodinných domů na pravidelné parcelaci je v prostoru mezi základní školou a mateřskou školou. Západně od základní školy je hřiště a samostatně zemědělská farma.

Bojmany – zástavba je rodinnými domy z nichž řada není trvale obydlena a jsou užívány k rekreaci. V zástavbě je obchod se smíšeným zbožím, jatky, nevyužívaný zemědělský areál a hřiště u řeky.

Na jihu(u Druhanic) je samostatné hospodářství s rodinným domem a zemědělskými stavbami.

3 . KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE ,OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

a) koncepce rozvoje území obce:

Koncepce rozvoje území vychází z požadavku na respektování a ochranu stávajících hodnot území a zástavby a to i historicky dané urbanistické koncepce zástavby. Budou respektovány i širší vazby na okolí a to u dopravní i technické infrastruktury a krajiny. Vytvořeny budou podmínky pro další rozvoj vymezením ploch služeb, bydlení. Vytvářeny budou podmínky ochrany přírody a krajiny, zvyšována její rekreační a krajinářská hodnota.

Z těchto principů vychází i důvody pro pořízení územního plánu (rozšíření pozemků pro výstavbu rodinných domů, služeb, rozvoj obce i doplnění o technickou infrastrukturu. Zároveň jsou řešeny i požadavky na ochranu a tvorbu krajiny.

b) ochrana a rozvoj hodnot území:

b1) urbanistická struktura

Obec Žehušice leží v okrese Kutná Hora v jeho severovýchodní části. Je tvořena částmi Bojmany a Žehušice. Samostatně je jeden objekt u Druhanic a hájenky v oboře. Obec leží v Čáslavské kotlině. Z jižní části řešeného území na sever prochází silnice č.II/338 do Žehušic. Terén je téměř rovinný s intenzivně zemědělsky využívanou krajinou s malým podílem lesů (kromě obory). Zvlněný terén je pouze na západě u Žehušické skalky. Územím protéká řeka Doubrava a do ní se vlévají Brslenka a některé toky. Přírodní dominantou území je Žehušická obora se zámeckým parkem. Velkou část území zabírají koniferové školky se zahradnickou produkcí. Jedinou vodní plochou je vytěžená pískovna. Zástavba obcí je nízkopodlažní. Stavebními dominantami jsou kostel, zámek a základní škola.

Návrh předpokládá zachovat stávající urbanistickou strukturu, především dochovanou v centru Žehušic s řadou památkově chráněných objektů a charakter KPZ. Zachována bude i historická uliční síť. Bude respektována současná hladina zástavby a objem zástavby s dominantami kostela a zámku a provázanost kulturních a přírodních hodnot v území, což náleží hodnotám KPZ Žehušicko. Bude respektována krajinná památková zóna (KPZ) Žehušicko. Zakotveno je i v regulacích jednotlivých ploch. Zásahy a rozvoj v krajině bude v souladu s vyhlášenou KPZ Žehušicko.

b2) - památkově chráněné objekty (nemovité kulturní památky)

Památkově chráněné objekty (nemovité kulturní památky - dle seznamu památkových objektů okresu K. Hora) :

V řešeném území jsou tyto nemovité kulturní památky

Žehušice :

1243 areál kostela sv. Marka (K2)

- 1243/1 - kostel
- 1243/2 - zvonice
- 1243/3 - ohradní zeď, opěrná zeď se vstupy
- 1243/4 - socha sv. Floriána
- 1243/5 - zámecký sklep se vstupním portálem

1244 areál zámku (K2)

- 1244/01 - zámek (K2)
- 1244/02 - kotelna (K2)
- 1244/03 - obytná budova s vjezdovou branou
- 1244/04 - domek zahradníka s hospodářským křídlem
- 1244/05 - pilířový most s vraty, kolnou a propustkem náhonu
- 1244/06 - pozůstatek hospodářské budovy
- 1244/07 - podezdívka plotu s vjezdovou branou
- 1244/08 - zámecký park s vodní plochou a vodotečí
- 1244/09 - zahrada - nádvoří
- 1244/10 - brána tvořená dvěma domky
- 1244/11 - jízdná
- 1244/12 - konírna s čeledníkem
- 1244/13 - pilířový most
- 1244/14 - zámecký mlýn a pekárna
- 1244/15 - mlýnský náhon s místem pro plavení koní
- 1244/16 - sýpka (K3)
- 1244/17 - bývalá tvrz (čp.18) (K2)
- 1244/18 - bývalý zámecký pivovar (K3)
- 1244/19 - Špýchar

KP č.r.1248 Trojboká kaplička (K3) – dle monumentu kaple sv. Mikuláše

3545 Kamenný most se sochou sv. Jana Nepomuckého

31984/2 – 1015 kaple sv. Jiří

V Bojmanech nemovité kulturní památky nejsou.

Do území zasahuje krajinná památková zóna Žehušicko. (Vyhlášena vyhláškou Ministerstva kultury ČR ze dne 1.7.1996 " o prohlášení území vybraných částí krajinných celků za památkové zóny") podle zákona ČNR č.20/1987 Sb.o státní památkové péči.

Stávající zastavěná území mají stabilizovanou venkovskou zástavbu, toto by měly novostavby a dostavby respektovat. Měly by být přízemní se symetrickou sedlovou střechou obvyklého sklonu, vhodný je čtvercový půdorys budov.

b3) vývoj obce

Obě obce Žehušice a Bojmany leží v úrodném úvalu řeky Doubravy. Proto se rozvíjely jako zemědělské poddanské vsi. První písemná zmínka o vsi Žehušice je ve 13. století, kdy v obci bývala tvrz. Vznikla jako typická farní ves s tvrzí - zástavba je soustředěna kolem ní. Od té doby se střídali její majitelé. V druhé polovině 17.století byl východně od tvrze vystavěn Osvaldem Thun-Hohensteinem barokní zámek, umístěný při okraji obory pocházející z 16.století. V roce 1826 byl zámek přestavěn

empírově. Při pozemkové reformě r.1913 se majiteli majetku Thunů stala rodina Stomeova. První písemná zmínka o obci Bojmany je z roku 1257. V obci byla tvrz, která zanikla v husitských válkách v r.1431.

b4) - archeologie

Řešené území leží v prostoru, který v pravěku byl intenzivně osídlen. Výzkumy a sběry jsou zde doložena sídliště z mladší doby kamenné, mladší doby bronzové a starší doby železné. Řada nelokalizovaných nálezů je z doby bronzové a mladší doby železné.

b5) hodnoty přírodní a krajinářské

Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru - nová plošná a liniová zeleň, tím bude napomáhat ke zvětšování samo regulačních schopností krajiny a tím vlastně zvětšování ekologické stability.

Navrženo je vytváření nových přírodních prvků v návaznosti na vodní toky a dopravní komunikace.

Navržena je ochrana a zachování lesní a mimolesní zeleně, alejí podél cest a silnic i solitérních stromů. Rozvíjena je i zeleň uvnitř zástavby jako parkově upravené plochy ve stávající i navržené obytné zástavbě. Respektovány jsou vymezené prvky VKP a ÚSES. V biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost, v biokoridorech ÚSES může být udělena výjimka k veřejně prospěšným liniovým stavbám procházejícím kolmo na biokoridor.

Návrhem je řešena ochrana a zvýraznění výhledů a krajinného panoramatu. Bude respektována krajinná památková zóna Žehušicko. Na území KPZ je nutné zachování celkového jednotného charakteru zeleně navazujícího historický ráz zeleně KPZ, nikoliv umísťování dřevin z historického hlediska v tomto památkově chráněném území cizorodých.

b 6) zdravé životní podmínky

Budou vytvářeny zvyšováním kvality ovzduší, omezením skládek a znečišťování vod a půdy. Navržena je čistírna odpadních vod v Bojmanech.

b7) další limity v území:

Ochrana před povodněmi:

Územím protékají významné toky řeky Doubrava a Brslenka. Mlýnský potok protéká území jižně od zástavby Bojman a pokračuje dále přes oboru. Dalším tokem je meliorační tok, který byl zregulován.

Rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 25.4.2004 zn. 3079-30754/05/OŽV/V-Ví bylo stanoveno záplavové území řeky Doubravy.

Brslenka má stanoveno záplavové území Krajským úřadem Středočeského kraje ze dne 28.7.2009 č.j. 094069/2009/KUSK. Vymezeny jsou záplavové čáry Q5, Q20 a Q100. Vymezena je i aktivní zóna záplavového území.

Územní plán umožňuje revitalizaci obou páteřních vodotečí a počítá s pozitivním protipovodňovým přínosem celkové revitalizace potoka. Žádoucí je i zajištění adekvátní propustnosti koryt toků v exponovaných profilech zastavěného území obce, příp. realizace dalších dílčích protipovodňových opatření.

Pro potřeby správy a údržby vodního toku je nutné zachovávat volný nezastavěný manipulační pruh v šíři 8 m od břehové čáry významného vodního toku a u ostatních v šíři 6 metrů.

Areál živočišné výroby v Žehušicích nemá stanoveno ochranné pásmo

U zemědělských objektů nesmí být překročena kapacita, ale využity pouze v rozsahu svých vlivů na okolní chráněné objekty a nepřesahující hranici pozemku. Existující areály živočišné výroby nejsou využívány pro živočišnou výrobu.

Poddolování, sesuvy, ložiska nerostných surovin:

Poddolovaná území v řešeném území nejsou evidována.

Sesuvy tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu zákona č.62/1988 Sb., v platném znění, se zde nevyskytují.

V řešeném území není ložisko nerostných surovin a ani chráněné ložiskové území.

Skládky a těžebny

U Žehušické skalky byla neřízená skládka tuhého komunálního odpadu, nyní je zrekultivována.

Skládka posypových materiálů je stabilizována, okolí bude doplněno zelení.

U skládka TKO u Chotusic je ukončen provoz a provedena rekultivace.

Skládka průmyslových odpadů (vápenných kalů) má ukončen provoz

U těžebny písku (Silnice Čáslav – Pískovna Žehušice) probíhá další rozšíření těžby severním směrem.

Požární zabezpečení:

V Žehušicích je u mateřské školy požární zbrojnice Sboru dobrovolných hasičů Žehušice. Jako požární zabezpečení slouží v obci vodovod. Rozvod vody v obci je s osazenými požárními hydranty. Kromě toho jsou v území vodní plochy jako zdroj požární vody.

Požadavky z hlediska civilní ochrany a obrany státu:

Zájmy armády a obrany státu zastupuje VUSS Pardubice. Tyto zájmy jsou uplatněny a v jejich prospěch byla vyhlášena ochranná pásma.

Do řešeného území zasahuje pásmo, které vlivem blízkosti vojenského letiště je v zájmu VUSS. Všechny stavební záměry v něm s ní musí být konzultovány. V řešeném území je ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 102 letiště) včetně ochranného pásma. V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska VUSS. Z dalších jevů jsou kabelové vedení elektro – jev 73, komunikační vedení – jev 82, vojenský objekt – jev 107, vodovod – jev 68. jejich regulativy jsou součástí pasportních listů a budou při případných záměrech v území respektovány.

Další ochranná pásma letiště Čáslav byla vyhlášena územním rozhodnutím stavebního úřadu Čáslav dne 17.5.2002 č.j. výst.1271/2001.

Do území zasahují ochranná pásma tohoto letiště.

1. ochranné pásmo užšího okolí letiště a to: ochranné pásmo s výškovým omezením - ochranné pásmo kuželové plochy
2. ochranné pásmo radiových zabezpečovacích zařízení

V ochranných pásmech č.1 a 2 podléhá veškerá nadzemní výstavba vydání závazného stanoviska VUSS Pardubice.

Ochrana proti hluku

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

Ochrana proti hluku letiště Čáslav byla řešena vyhlášením stavební uzávěry a ochranného hlukového pásma územními rozhodnutími. (Rozhodnutí o stavební uzávěře bylo vydáno stavebním úřadem Čáslav dne 20.1.1997 č.j. výst.774,914/96 . Rozhodnutí o ochranném pásmu letiště Čáslav bylo vydáno stavebním úřadem Čáslav dne 20.1.1997 č.j. výst.774,914/96). Obě pozbyla platnosti z důvodu změny výchozích podmínek. V listopadu 2007 byl zpracován Návrh hlukových ochranných pásem letiště Čáslav (ing. Josef Drahoť). Navrhuje vnitřní a vnější hlukové ochranné pásmo a hranici stavební uzávěry. Tato pásma a uzávěra nejsou dosud vyhlášena. Tato uvažovaná pásma nezasahují řešené území.

Ochrana přírody -

V řešeném území nejsou evropsky významné lokality (Natura) a ani ptačí oblasti. Navržené funkční využití nemá vliv na další problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Žehušická obora a Žehušická skalka jsou přírodními památkami v řešeném území. Mají ze zákona stanoveno ochranné pásmo v šíři 50 metrů.

Žehušická obora je Státní přírodní rezervace.

Předmětem ochrany jsou přirozená společenstva lužních lesů a luk v inundačním území Doubravy se solitérními starými duby a populace bílé jelení zvěře. V části je zřízena naučná stezka. Součástí chráněného území je i přilehlý park.

Vyhláškou č.4/93 Okresního úřadu v Kutné Hoře byly upřesněny ochranné podmínky této přírodní památky

Žehušická skalka je Státní přírodní rezervace

Je to chráněné naleziště na poz.č.338/2 k.ú. Žehušice(vyhlášena úředním listem II/1946, 3.února 1946). Jako geologická památka je příkladem útesu s účinkem mořské abraze, bohaté naleziště křídových zkamenělin.

Území je součástí **Krajinné památkové zóny Žehušicko**. Její ochrana se řídí zákonem č. 20/1997 O státní památkové péči.

V území jsou **p a m á t n é s t r o m y** - (dle výpisu památných stromů)

č.205051.1/1 ... dub u Žehušic s obvodem kmene	400 cm
č.205052.1/2 ... lípy u kapličky sv.Jiří	435 cm
č.205052.2/2 ... - " -	246 cm
č.205053.1/2 ... dub a lípa v Žehušicích	350 cm
č.205053.2/2 ... - " -	350 cm
č.205053.3/2 ... - " -	450 cm

4 . URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

a) urbanistická koncepce

Pro rozvoj městyse jsou dány dva hlavní směry rozvoje- stabilizace obyvatel a jejich přírůstek vytvořením ploch pro obytné výstavby a ploch pro občanské vybavení a služby spojené s drobnou výrobou. Obytná výstavba se bude rozšiřovat v Žehušicích směrem severním ve stávající lokalitě Za Humny. Služby a vybavenost budou podporovány v okolí centra a v jižní části. Počítá se s využitím bývalých hospodářských objektů zámku. V lokalitě Za Humny jsou dva pozemky obecní, s tím, že na jednom bude dětské hřiště a na druhém občanská vybavenost - obchod a podobně. Obě plochy jsou stávající.

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. Zástavba obce je uprostřed intenzivně zemědělsky využívané krajiny s nízkým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Z toho vyplývá nutnost rozvoje rekreačních ploch uvnitř sídla, jako součást jednotlivých zón.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) do stávající zástavby a nerozptylování výstavby do krajiny a narušování krajinného prostoru. Tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce. Velkou část řešeného území tvoří obora se zámeckým parkem s chovem bílé jelení zvěře. Tyto přírodní a památkové atraktivity spolu s množstvím památek v obci (zámek,kostel,mlýn,tvrz...) je třeba využít. K nim budou navrhovány doprovodné aktivity (možnost ubytování, agroturistické farmy, objekty služeb a vybavení navazující na navržené parkoviště u zámku) které využijí tento neopakovatelný potenciál obce. Pro stabilizaci obyvatel a jejich přírůstek jsou navrženy rozvojové plochy rodinné výstavby v blízkosti nové základní školy, podnikatelské prostory v okrajových částech při vjezdu do obce a rozšíření občanského vybavení.

Obec Žehušice bude rozvojovou plochou pro obytné funkce, pro podnikatelské aktivity a občanskou vybavenost. Bojmany budou využity pro obytnou a rekreační funkci,ke které mají ideální podmínky a již zde vzniká.

Naprostá většina ploch pro zástavbu vyplňuje volné plochy v současné zástavbě anebo plochy s ní související. Plochy jsou určeny pro obytné funkce a komerční.

Zástavba není navrhována v blízkosti řeky a v oblasti možného zaplavování.

U nové zástavby budou dešťové vody likvidovány na vlastním pozemku z důvodu zlepšení odtokových poměrů v území.

V území jsou plochy zahradnictví s pěstováním okrasných dřevin. V zástavbě Žehušic jsou 2 menší (p. Hraňo a zahradnictví Mečřovi). Velké pěstební plochy mají Konifery Žehušice a zahradnictví Starkl u Druhanic.

V krajině jsou celistvé zemědělské pozemky. V návrhu je uvažováno s jejich propojením a rozčleněním jejich ploch zelení.

V jižní části území je pískovna. Po ukončení těžby písku bude okolí vodní plochy doplněno zelení a využito pro rekreaci a rybářství.

Zachování a zkvalitnění životního prostředí bude rozšířením ploch doprovodné zeleně řeky Doubravy a rekreačních ploch. Řešení krajiny a zeleně bude v souladu se zpracovaným územním systémem ekologické stability.

Žehušice - zástavba je smíšená. Obec Žehušice má dvě části zástavby - novou a starou (v okolí hřbitova) s nepravidelnou sítí ulic a zástavby. Dominantou obce je zámek s přílehlou oborou a zámeckým parkem. V centru je řada historických objektů mezi nimiž dominují zejména kostel a areál zámku. Klasickou náves obec nemá. Nejstarší zástavba je soustředěna okolo kostela a hřbitova. Tato zástavba lemuje síť

nepravidelných uliček. Na ní navazuje zástavba rodinných domů s několika objekty občanského vybavení a služeb (mateřskou školou, obecním úřadem, poštou). Na nejstarší část na jihu Žehušic navazuje novější zástavba podél místní komunikace ke škole (jsou zde objekty s hospodářskými stavbami a užitkovými zahradami). Nová výstavba rodinných domů na pravidelné parcelaci je v prostoru mezi základní školou a mateřskou školou. V posledních letech se zde postavilo několik desítek rodinných domů městského typu. V zástavbě je několik stávajících nízkopodlažních bytových domů. Hospodářský dvůr je částečně využíván (obchod, provozovna f.Adria, čerpací stanice). Řada historických staveb v jeho okolí je nevyužívána a neudržována. Západně od základní školy je hřiště a samostatně zemědělská farma.

V Žehušicích návrh předpokládá stabilizaci ploch bydlení. Stávající obytná lokalita „Za Humny“ je dostatečná pro výstavbu rodinných domů. Některé pozemky nejsou v ní dosud zastavěny. Kapacita této lokality je dostatečná pro předpokládaný rozvoj rodinné výstavby. Doplněna bude pouze proluka mezi ní a stávající zástavbou obce. Na místě zahradnictví je navržena nevelká plocha Z4. Bude přes ni vedeno veřejné prostranství a dokořponuje se stávající zástavba. Navrženou plochou občanské vybavenosti je zastavitelná plocha Z5 pro prodejnu na jihu zástavby. Na ní navazuje navržené plocha Z6 pro služby motoristům. Byla již uvažována platným územním plánem. Centrum obce (okolí zámku a jeho hospodářských staveb, křížení silnic II. a III. třídy v tomto prostoru) z důvodů prolínání funkcí a složitosti, je navrženo řešit územní studií.

Bojmany – zástavba je pouze rodinnými domy z nichž řada není trvale obydlena a jsou užívány k rekreaci. Do budoucna tento trend bude pokračovat i s ohledem na velice vhodnou polohu (u obory a toku řeky Doubrava). V zástavbě je obchod se smíšeným zbožím, jatky a nevyužívaný zemědělský areál. Je v ní dostatek zeleně a hřiště u řeky pro možnosti rekreace. Stávající zemědělskou stavbu je navrženo přeměnit v agroturistickou farmu s možností jízdy na koních v okolí a na loukách u Doubravy. V Bojmanech jsou plochy bydlení stabilizované. Vytipovány jsou i některé pozemky pro stavbu rodinných domů ve stávající zástavbě. Jedná se o 3 zastavitelné plochy Z1 – Z3, které jsou pouze dostavbou proluk ve stávající zástavbě několika jednotlivými domy. Tyto plochy již byly schváleny ve stávajícím územním plánu.

Na **jihu území** (u Druhanic) je samostatné hospodářství s rodinným domem a zemědělskými stavbami. Stav je stabilizován.

b) vymezení zastavitelných ploch

V zastavěném a zastavitelném území jsou vymezeny jednotlivé funkční plochy. U kterých jsou stanoveny podmínky využití v části 7 (STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ).

Skládají se z jednotlivých funkčních ploch.

Navržené záměry se týkají rozvoje zastavitelných ploch území obce – plochy pro bydlení a rozvoj služeb.

Tyto plochy jsou vyznačeny v grafické části územního plánu a jeho odůvodnění ve výkresech č.1,2 a 5.

PLOCHY BYDLENÍ:

Obytná zástavba je v obci zastoupena hlavně rodinnými domy. Většina z nich má přiléhající zahrady s ovocnými stromy. Malá část bytů je v zemědělských usedlostech.

Obytnou zástavbu na okrajích tvoří rodinné domy městského typu na pravidelné parcelaci. Starší zástavba je v blízkosti centra. V obci jsou bytové domy. Se stavbou dalších bytových domů se neuvažuje. Výstavba jednotlivých objektů je možná v rámci ploch bydlení rodinných domů.

Další výstavba v Žehušicích je navržena rodinnými domy a to pouze na jedné ploše, která doplňuje stávající výstavbu. V Bojmanech na třech nevelkých plochách.

Obytná výstavba je navržena v těchto plochách :

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha** - plochy bydlení – městského charakteru (označena Z1)

Leží uprostřed zástavby Bojman. Je v klidové poloze vhodné pro bydlení. V blízkosti je hřiště a řeka. Je prolukou ve stávající zástavbě na stávající obytnou zástavbu navazuje. Napojena je na stávající místní komunikace z východu. Má možnost napojení na inženýrské sítě (vodovod, kanalizaci, plyn a elektro). Zasahuje do hranice dvacetileté vody. Zástavba musí v ní toto respektovat osazením objektů nad záplavové zóny. Její zástavba a měřítko musí respektovat charakter stávající zástavby a hmoty objektů včetně střech.

Má výměru 0,30 hektarů a je pouze pro 2 – 3 rodinné domy.

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha** - plochy bydlení – městského charakteru (označena Z2)

Leží v střední části Bojman mimo zastavěné území. Napojena je na stávající komunikaci II/338 24 procházející zástavbou. Má možnost napojení na inženýrské sítě vedoucí v této komunikaci (navržený vodovod a kanalizaci, na stávající plynovod a elektro). Je dostavbou proluky ve stávající obytné zástavbě. Předpokládá se výstavba jedné řady domů. Je v klidové poloze vhodné pro bydlení. V blízkosti je hřiště a rekreační zázemí obory. Její zástavba musí respektovat měřítko a charakter stávající zástavby a hmoty objektů včetně střech. Je asi pro 6 rodinných domů. Má výměru 0,40 hektarů.

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha** - plochy bydlení – městského charakteru (označena Z3)

Leží uprostřed zástavby Bojman. Předpokládá se výstavba pouze několika rodinných domů. Napojena je na stávající komunikaci II/338 24 procházející zástavbou. Má možnost napojení na inženýrské sítě vedoucí v této komunikaci (na navržený vodovod a kanalizaci, na stávající plynovod a elektro). Je dostavbou proluky ve stávající obytné zástavbě a je částí naproti navržené ploše Z2. Její zástavba musí respektovat měřítko a charakter stávající zástavby a hmoty objektů včetně střech. Je asi pro 2-3 rodinné domy. Má výměru 0,24 hektarů.

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha** - plochy bydlení – městského charakteru (označena Z4)

Leží uprostřed zástavby Žehušic. Předpokládá se výstavba pouze několika rodinných domů. Napojena je na stávající komunikaci III/338 15, ke které ze severu přiléhá. Má možnost napojení na místní komunikace z lokality Za Humny a na inženýrské sítě vedoucí v této komunikaci (navržený vodovod a kanalizace, stávající plynovod a

elektro). Je dostavbou proluky ve stávající obytné zástavbě a její součástí je veřejné prostranství, které dokončí navržené propojení základní školy s centrem obce. Je asi pro 4 rodinné domy. Má výměru celkem 1,5 hektarů.

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha - plochy bydlení (označena Z7)** – pozemek č. 1091 k.ú. Žehušice

změna z funkční plochy zemědělská na plochu **bydlení - městského charakteru – (BV)**
Leží u zástavby Žehušic v klidové poloze vhodné pro bydlení. Navazuje na stávající obytnou zástavbu. Jedná se o nevelké rozšíření plochy obytné pro stavbu rodinného domu. Dopravně je napojena na stávající komunikaci. Je výměry 0,1974 hektarů. Dojde k záboru zemědělského půdního fondu, BPEJ 3.21.10. se stupněm ochrany IV, tedy méně kvalitní.

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha - plochy bydlení (označena Z9)** – pozemek č. 8/4 k.ú. Bojmany

změna z funkční plochy smíšená nezastavitelného území II na plochu **bydlení - městského charakteru – (BV)**

Leží ve střední části Bojman. Je prolukou mezi stávajícími plochami bydlení a logickým pokračováním již existující zástavby. Pozemek svým umístěním a velikostí umožní stavbu jednoho rodinného domu. Má výměru 0,0742 hektarů. S ohledem na již existující plochy obytné je pouze jejich nepatrným rozšířením. Změna B bude v dalších stupních dokumentace (územní a stavební řízení) respektovat podmínky záplavového území Q₁₀₀ významného vodního toku Doubrava.

Nedojde k záboru zemědělského půdního fondu, pozemek je veden v KN jako ostatní plocha - manipulační plocha.

Všechny plochy přiléhají ke zpevněným komunikacím a vedou kolem nich inženýrské sítě.

Uvnitř zástavby je několik pozemků pro umístění jednotlivých rodinných domů.

Vytipované pozemky umožní stavbu asi 15 rodinných domů, ale po návrhové období nepředpokládáme s jejich úplným zastavěním.

Objekty navržené u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky § 30 zákona č. 258/2000 Sb., k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb ve znění pozdějších předpisů.

PLOCHY REKREACE:

Funkce rekreace mají tyto plochy, které jsou v rámci ploch následujících. Velkou rekreační plochou je zámecký park, který je nepřístupný pro veřejnost z důvodu změny vlastníka. Okolí řeky Doubravy lze použít k rekreaci pouze omezeně, břehy jsou zarostlé, chybí pěšiny a cesty a okolí je nepropustné. S jeho rekreačním využitím lze uvažovat v budoucnu po vytvoření plánovaného biokoridoru a výsadbě zeleně. Pro krátkodobou rekreaci v zástavbě slouží parky ve středu obcí a v nové výstavbě Zahumny. Návrh uvažuje s vybudováním parku a odpočinkové zóny u hřbitova zčásti na stávající ploše zeleně. Koupání v tocích není vhodné. Obec nemá vlastní koupaliště, využívána je plocha písníku. U ní je navržena plocha rekreační zeleně.

Individuelní rekreace v Žehušicích není zastoupena chalupami a rodinnými domy nevyjmutými z bytového fondu. Více těchto objektů je v Bojmanech. Rekreační zahrádky jsou u řeky v Žehušicích.

Neuvažuje se novými plochami rekreace. Jednotlivé objekty je možno realizovat v rámci ploch bydlení. Rekreační funkce (objekty rodinné rekreace - chalupy) bude pouze v rámci stávajících objektů a ploch.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ:

a) Veřejná infrastruktura

V Žehušicích je základní škola. Její plocha je stabilizovaná a dostatečná. Dojíždí do ní i děti z okolních obcí. Obsloužena je autobusovou zastávkou. Mateřská škola v obci má dvě oddělení. Kapacita obou škol je dostatečná a umístění je v docházkových vzdálenostech.

Obecní úřad je na návsi v objektu obce. V dalším objektu ve vlastnictví obce je pošta a knihovna. Požární zbrojnice navazuje na objekty mateřské školy.

Zdravotní středisko je v majetku obce. Sociální služby v řešeném území nejsou.

Kulturní dům v obci není, ke kulturním účelům jsou využívány místnosti restaurace. V letních měsících je využíváno hřiště. Každý rok obec pořádá hudební festival.

b) Komerční infrastruktura

Zastoupena je hlavně obchody, restauracemi a službami v centru Žehušic. Je v samostatných objektech anebo v částech obytných objektů jako smíšená funkce. Samostatné plochy mají některé služby (ADRIA a restaurace). Jejich rozvoj bude v rámci stávajících ploch. V jižní části zástavby je bývalá ubytovna.

Velkou plochu má areál zámku. Je využívána pouze jeho hospodářská budova před ním pro bydlení. Je nutno zvážit jeho využití po projednání s majitelem. V jižní části Žehušic je bývalá ubytovna, s jejíž plochou se uvažuje pro drobné služby, občanskou vybavenost.

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha - plochy občanského vybavení – komerční infrastruktura (označena Z5)**

Leží v jižní části zástavby Žehušic jako součást oploceného areálu zahradnictví. Předpokládá se výstavba obchodu pro potřeby zahradnictví.

Napojena je na stávající komunikaci II/338, ke které z východu přiléhá. Možné je napojení i na komunikace v areálu. Má možnost napojení na inženýrské sítě. Vede přes ni vrchní vedení 22 kV, jehož ochranné pásmo bude respektováno.

Má výměru celkem 1,30 hektarů.

Nebudou zde přípustné hmotově a výškově objemné objekty, které by narušily charakter KPZ. Zastavitelnost pozemku plochy bude maximálně 20 procent, výšková regulace zástavby maximálně do cca 4 m.

c) Hřbitovy

Hřbitov je v Žehušicích u zástavby. S jeho rozšiřováním se neuvažuje. Jeho plocha je stabilizovaná. Ze zákona č.256/2001 Sb., o pohřebnictví se kolem něho zřizuje ochranné pásmo v šíři nejméně 100 metrů. V něm se mohou zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změn, které by mohli ohrozit provoz veřejného pohřebiště, nebo jeho důstojnost. Toto pásmo je respektováno, nejsou zde umísťovány objekty.

d) Tělovýchovná a sportovní zařízení

Obci patří travnaté hřiště v areálu základní školy. Má běžecký ovál a hřiště nesplňuje svými rozměry podmínky pro fotbalové soutěže. Obec s jeho rozšiřováním neuvažuje. Tělocvična je v základní škole. Na areál školy navazuje travnaté sportoviště. Okolí bývalé těžebny písku je rekreačně využíváno v létě.

Neuvažuje se novými plochami občanské vybavenosti. Jednotlivé objekty je možno realizovat v rámci ploch bydlení a smíšených ploch.

Pozemky a plochy tohoto druhu občanského vybavení jsou dostatečné. Pro předpokládaný rozvoj obce kromě výše uvedené plochy Z5 se neuvažuje s jejich nárůstem. S rozvojem se nepočítá u ploch komerční občanské vybavenosti a služeb.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ:

Zahrnují se do ní pozemky staveb pro bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství, zeleně a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o zástavbu se smíšenými funkcemi, kde není možno a ani účelné její další členění.

Těmito prostory jsou náves a parkově upravené plochy v zástavbě,

Parkové plochy jsou podél silnice procházející obcí a před obecním úřadem. Spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Parkové plochy budou i v navržené rodinné zástavbě, jako součást jejich plochy.

Parkovou plochou ale neveřejnou je zámecký park. Návrh uvažuje s vybudováním parku a odpočinkové zóny u hřbitova v Žehušicích zčásti na stávající ploše zeleně.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ:

Zahrnují se do ní pozemky staveb pro bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství, zeleně a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Jedná se o zástavbu se smíšenými funkcemi, kde není možno a ani účelné její další členění.

~~Centrum obce (okolí zámku a jeho hospodářských staveb, křižení silnic II. a III. třídy v tomto prostoru) z důvodů prolínání funkcí a složitosti, je navrženo řešit územní studií. Tuto územní studii se předpokládá zpracovat do 31.12.2016.~~ Studie nebyla řešena.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ:

a) Výroba průmyslová není zastoupena v řešeném území a ani se s jejím umístěním neuvažuje.

b) Drobná výroba, služby a řemesla

V současné době je v řešeném území zastoupena převážně drobnými provozovnami a řemeslnými dílnami soustředěnými převážně v centru Žehušic. Stávajícím prostorem je bývalý hospodářský dvůr v centru obce. Jsou zde sklady a čerpací stanice pohonných hmot. Jednotlivé provozovny jsou také v zástavbě jako součásti obytné plochy.

c) Výroba zemědělská.

Zemědělský areál je severně od zástavby v Žehušicích v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby Žehušic u Doubravy bude sloužit pro rozvoj agroturistiky.

Rodinná farma s živočišnou výrobou je u Druhanic (je stabilizována).

Zemědělský areál Bojmany bude sloužit pro rozvoj agroturistiky. Výhodou umístění je blízkost rekreačního zázemí zeleně a řeky s doprovodnou zelení regionálního biokoridoru a biocentra. Areály živočišné výroby v území nemají navrženo a vyznačeno ochranné pásmo. U zemědělských objektů nesmí být překročena kapacita, ale využity pouze v rozsahu svých vlivů nezasahujícího chráněné objekty.

Plochy zahradnictví

Nyní v území hospodaří Konifery Žehušice (zahradnická výroba). Plocha areálu je asi 100 ha. Areál je stabilizován, rozvoj bude pouze v rámci volných ploch. V jeho části je navržena prodejna na zastavitelné ploše Z5. Zahradnictví - ing.Hrano pěstební plochu s prodejnou má v Žehušicích u hřbitova a plochu asi 5 hektarů při vjezdu do obce. Velkou plochu v jižní části katastru obhospodařuje zahradnictví Starkl u Druhanic pro pěstování okrasných dřevin.

Na východním a jižním svahu žehušické skalky jsou vyhlášené viničné tratě.

Pozemky a plochy výroby jsou dostatečné a neuvažuje se dalším jejich rozšiřováním.

C) Vymezení systému sídelní zeleně :

Zejména kvůli ochraně před nežádoucím zastavěním a z důvodu zkvalitnění obytného prostředí byl v územním plánu vymezen systém sídelní zeleně a stanoveny podmínky jeho využití. Koncepce systému sídelní zeleně je tvořena následujícími funkčními plochami vymezenými v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Podmínky jejich využití jsou uvedeny v části 7.

Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň – (ZP) - jsou vymezeny jako plochy stabilizované (stávající) menšího rozsahu. Nově jsou navrženy v rozvojových plochách.

Plochy zeleně soukromé a vyhrazené – zeleň zahrad (ZZ) jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

Plochy zeleně ochranné a doprovodné a plochy zeleně přírodního charakteru jsou zařazeny do funkční plochy smíšené nezastavěného území (ZD,ZN). Jsou vymezeny jako plochy stabilizované v rámci či v sousedství biokoridorů a biocenter, jako doprovodná zeleň komunikací.

Plochy zeleně – zeleň zahradnictví (ZA) jsou vymezeny jako plochy stabilizované.

Mimo funkční plochy zeleně je systém sídelní zeleně tvořen zelení, která je v územním plánu zahrnuta do jiných funkčních ploch. Ta je zastoupena zelení veřejně přístupnou, zelení soukromou (např. zahrady obytných celků, zeleň v rámci areálů občanské vybavenosti apod.), zelení solitérní a liniovou (uliční aleje, stromořadí podél silnic, doprovodná a břehová zeleň - tj. stávající interakční prvky zeleně pronikající do ploch zemědělské půdy.

Kromě respektování stávajících funkčních ploch zeleně jsou nově navrženy i další prvky zeleně (zeleň v rámci navržených interakčních prvků v krajině - doplnění ÚSES).

Pro ochranu sídelní zeleně jsou stanoveny následující principy:

- budou respektovány stávající plochy zeleně
- plochy zeleně budou realizovány v rámci jiných funkčních ploch, zejména pak v rámci nových rozvojových lokalit v podobě zeleně veřejně přístupné (v rámci ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch občanské vybavenosti) a zeleně izolační (zejména po obvodu výrobních areálů).

PLOCHY ZVLÁŠTNÍHO ÚČELU – PRO OBRANU STÁTU

V řešeném území do této funkční plochy není začleněna plocha.

Dotčený orgán státní správy pro zajišťování obrany ČR Ministerstvo obrany, zastupuje – **sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů**, uplatnil požadavky k zadání. Respektovány budou v návrhu územního plánu. Uvádí, že v řešeném území se nachází vodovodní síť včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 68), nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma (ÚAP- jev 73), ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 102 letiště) včetně ochranného pásma, ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 103 letiště – letecká stavba včetně ochranného pásma) – pasport 178/2012, objekt důležitý pro obranu státu včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 107). V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska MO ČR.

Tyto požadavky již byly řešeny a jsou zakotveny v textové části platného územního plánu takto: „Do řešeného území zasahuje pásmo, které vlivem blízkosti vojenského letiště je v zájmu VUSS. Všechny stavební záměry v něm s ní musí být konzultovány. V řešeném území je ochranné pásmo letištního radiolokačního prostředku vojenského letiště Čáslav (zahrnuté do jevu 102 letiště) včetně ochranného pásma. V tomto ochranném pásmu podléhá výstavba vydání závazného stanoviska VUSS. Z dalších jevů jsou kabelové vedení elektro – jev 73, komunikační vedení – jev 82, vojenský objekt – jev 107, vodovod – jev 68. jejich regulativy jsou součástí pasportních listů a budou při případných záměrech v území respektovány.“

5. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY:

Součástí veřejné infrastruktury jsou plochy občanské vybavenosti pro vzdělávání, zdravotnictví, sociální péči, zařízení církevní a administrativní pro správu obce. Tyto plochy je nutno ve struktuře obce hájit a přednostně využívat pro veřejné účely - jsou vymezeny pod funkčním označením **plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)**. Komerční využívání těchto ploch musí být v souladu s tímto zájmem. Pod touto funkcí jsou v územním plánu samostatně vymezeny plochy zahrnující sídlo obecního úřadu, školky, školy.

Nová zařízení veřejné infrastruktury je ve smyslu návrhu územního plánu možné zřizovat jako přípustnou funkci i ve stabilizovaných funkčních plochách bydlení.

Mimo občanské vybavení veřejného charakteru jsou územním plánem vymezeny následující plochy občanského vybavení:

plochy občanského vybavení – komerční (OK) (prodejny, opravny...)

plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) hřiště.

plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH) (stávající hřbitovy)

Plochy občanského vybavení stabilizované i návrhové budou respektovány v souladu s jejich hlavním, resp. přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Jako **plochy veřejných prostranství – (ZP)** (vč. veřejné zeleně - Z) jsou územním plánem funkčně vymezeny plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci - tedy návesní a uliční prostory v zastavěném území obce, často v okolí objektů občanského vybavení. Uvnitř těchto funkčních ploch je nutná ochrana stávající zeleně, mimo hlavní dopravní tahy je nezbytná zejména podpora funkce obytných ulic. Zvláštní důraz je zde kladen na úpravy veřejných prostranství zejména v urbanisticky hodnotných a pohledově exponovaných lokalitách.

V rámci rozvojových lokalit budou v navazujících dokumentacích navrhovány dostatečné plochy veřejných prostranství pro obsluhu řešeného území dopravní a technickou infrastrukturou, rovněž budou navrhována veřejná prostranství za účelem uspokojení pohody bydlení obyvatel jednotlivých obytných celků.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

Širší vztahy

Z hlediska dopravních vztahů leží Žehušice mimo základní silniční síť. Neprochází přes řešené území dálnice a ani silnice I. třídy. Území je obsluhováno silnicemi II. a III. třídy. Z dalších druhů dopravy není v území zastoupena jiná doprava. Území není dotčeno návrhem koridoru vysokorychlostní trati.

a) plochy silniční dopravy

Správcem silnic II. a III. třídy je Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje. Komunikace II. a III. třídy jsou v kompetenci Středočeského kraje.

Územím prochází silnice II. třídy.

Úsek silnice II/338 Druhanice - Žehušice

V řešeném území je její asi 3,5 km dlouhý úsek. Protíná řešené území na východě mezi zemědělskými pozemky. Její povrch je asfaltový dostatečné šířky. V řešeném území má dva rozdílné úseky. Jeden z Druhanic do Žehušic a druhý Žehušicemi kolem obory. Komunikace z Druhanic má asfaltový kvalitní povrch šířky minimálně 7 m. Lemována je po obou stranách stromy a příkopy šířky 5 m. Průjezdový profil je

dostatečný. Znečišťována je zemědělskou dopravou v sezoně. V obci je profil vozovky zúžen s několika omezeními plynulosti (u kapličky a u mostu přes Doubravu).

Dále jsou to tyto silnice patřící do ostatní sítě(III.třídy):

silnice III/338 15 Žehušice - Rohozec

V řešeném území je její asi 1,8 km dlouhý úsek. Protíná část řešeného území od východu na západ. Její povrch je asfaltový bez dopravních závad. Mimo obec je lemována po obou stranách stromy. Průjezdny profil je dostatečný. V řešeném území je jako páteřní dopravní obslužnou komunikací. Jsou na ni napojeny všechny významnější objekty v obci (obchod, obecní úřad...). V centru obce jsou na ní zálivy zastávek autobusů hromadné osobní dopravy. Je asfaltová, bez kolizních úseků. V sezoně je znečišťována zemědělskou sezónní dopravou. Kolem ní je na přilehlých chodnících intenzivní pěší provoz.

silnice III/338 24 Vlačice - Bojmany

Jedná se o poměrně málo frekventovanou asfaltovou komunikaci bez dopravních závad. V řešeném území je úsek asi 2 km šířky 5-6 metrů. Je lemována zelení ovocných stromů při průjezdu zemědělskými pozemky. Je obslužnou komunikací části Bojman. Uprostřed obce je zúžena objekty na pozemku č.25 a 26. Povrch je asfaltový, místy nerovný.

silnice III/3385 a III/3384 Zařičany – Žehušice

Málo frekventovaná komunikace kolem Žehušické obory. Tvoří severní hranici řešeného území. Povrch je asfaltový, chybí doprovodná zeleň.

N á v r h:

Neuvažuje se s přeložkou úseků stávajících silnic II. a III.třídy. Trasy silnic jsou fixovány ekonomickými investicemi a jejich přeložky mimo obec nejsou uvažovány. Některé úseky procházející zástavbou s ohledem intenzity dopravy na něm a nemožnost jeho přeložení bude ponechán v současném umístění. Je nutno ale zvážit jeho průjezdny profil v zástavbě. Bude řešen v rámci plochy dopravy.

Navrženy jsou pouze dílčí úpravy směrových oblouků v obci:

- silnice II/338 při vjezdu do obce u kapličky
- silnic III/338 15 u mateřské školy před obecním úřadem

Zatížení silnic III. třídy je především průjezdnou dopravou, minimálně pohybem místní dopravy.

Místní komunikace:

Mají obslužny charakter. Tyto komunikace obsluhují jednotlivé domy a pozemky.

Nově budou navrženy místní komunikace v rozvojových plochách. Musí být navrženy v základní kategorii MO 8 u dvoukruhových a v kategorii MO 5 pro jednopruhové s délkovým omezením 80 – 100 m. Mimo urbanizované území u účelových komunikací postačí šířková kategorie MOK 4 s výhybnami.

V zástavbě je nutno zřídit chodníky z důvodu bezpečnosti chodců.

Požadavky na napojení

Dopravní napojení bude splňovat ustanovení § 9 a § 22 vyhlášky č.501/2006 Sb. O obecných technických požadavcích na využívání území.

Plochy přiléhající ke komunikaci budou splňovat požadavky pro připojení dle ustanovení § 10 zákona o pozemních komunikacích.

Ochrana proti hluku

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

Doprovodná zařízení silniční dopravy-

Čerpací stanice je přemístěna do již zastavěné navržené plochy Z6 v oploceném areálu u Koniferových školek.

~~— Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha** — plocha dopravní (označena **Z6**~~

pro rozvoj služeb, pro motoristy a doprovodných zařízení (prodej, sklad). Byla již schválena zastavěna. Napojena je na stávající komunikaci II/338, ke které z východu přiléhá. Má možnost napojení na inženýrské sítě. Její výměra celková výměra je 1,8 hektarů. Její zástavba bude maximálně výšky 4 m a její zastavitelnost včetně zpevněných ploch bude maximálně 15 procent.

- autobusová doprava

Je provozována autobusy veřejného dopravce. V obci jsou 3 autobusové zastávky (u ubytovny, u obecního úřadu a u základní školy). Zastávka u základní školy bude přeložena k silnici III/33815 (U Křížku) s vlastní dopravní plochou. Docházková vzdálenost k zastávkám je vyhovující (do 500m).

Hromadná doprava je výhradně zajišťována autobusovými spoji linkové dopravy. Zastávky svými docházkovými vzdálenostmi plně pokrývají zastavěné území. U autobusové dopravy se nepředpokládá její rozvoj v řešeném území. Vedení linek a rozmístění zastávek odpovídá současným potřebám

-Odstavné a parkovací plochy, garáže

Řadové garáže jsou v zástavbě u bytových domů u hřbitova. Parkování je převážně na soukromých pozemcích a několika veřejných parkovištích. Většinou se jedná o odstavná stání, nejsou vymezena dopravními značkami svislými, ani vodorovnými. Automobily se odstavují i v ulicích.

Pro ostatní parkování jsou využívány přímo obslužné místní komunikace (pokud to jejich šířkové uspořádání umožňuje). Odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo objektů.

Nově řešené lokality budou mít navržen dostatečný počet parkovacích míst.

b) plochy železniční dopravy

Řešeným územím neprochází železniční trať a ani vlečka.

c) plochy letecké dopravy

Tento druh dopravy není zde zastoupen. Se zřízením sportovního letiště v řešeném území se neuvažuje. V blízkosti je vojenské letiště Čáslav, jehož ochranná pásma a provoz zřízení letiště neumožňuje. V blízkém Rohozci je sportovní letiště.

d) Pěší a cyklistická doprava

Územím vede značená cyklostezka č. 0113 Rohozec – Žehušice – Bojmany – Vlačice – Vrdy – Žleby – Zehuby

Vedení cyklotrasy považujeme za stabilizované.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

a) Z á s o b o v á n í v o d o u:

V řešeném území je obecní vodovod pouze v Žehušicích. Jeho technický provoz zajišťuje firma na základě smluvního vztahu. Kapacita potrubí a zdroje je dostatečná. Kvalita vody splňuje podmínky na pitnou vodu.

V řešeném území je několik obecních studní a větších soukromých. S jejich využitím pro odběr pitné vody pro zásobení celé obce se neuvažuje. Vydatnost těchto studní je dostatečná, ale problematické je udržení kvality vody v nich.

V blízkosti řešeného území je na vodovod ve správě VHS Vrchlice - Maleč a.s. Kutná Hora a to u hranice s obcí Chotusice. Je součástí vodovodní soustavy z přehrad Vrchlice a Maleč. Od Kutné Hory z přehrady Vrchlice přes úpravnu vody Trojice z vodojemu Sukov je veden skupinový vodovod do obce Církvice a Chotusice. Jedná se o skupinový vodovod pro více obcí s napojením v obci Církvice s možností využití zdejšího stávajícího vodojemu.

Do jižní části řešeného území zasahuje hygienické ochranné pásmo vodního zdroje pro obec a letiště Chotusice. Významným zdrojem je zdroj vody pro základní školu. Stanoveny u něho jsou pásma hygienické ochrany I.stupně 2a vnitřní a 2b vnitřní. Odběr vody pro areály živočišné výroby je z vlastních studní. Zavlažování zahradnictví je z vlastních studní v areálech.

Návrh předpokládá s napojením i Bojman na vodovod. Uvažuje se skupinový vodovod pro více obcí s napojením na již existující vodovodní soustavu VHS Vrchlice - Maleč a.s. Kutná Hora. Napojení by bylo od severu přes obce Horušice, Horka a Svobodná Ves. Možností napojení Bojman je i vedení řadu z Žehušic s využitím tamních stávajících zdrojů. Potrubí by bylo vedeno podél silnice III. třídy v souběhu s hranicí obory.

Vodovodní řady v Bojmanech by byly vedeny v celém průběhu obce v souběhu s komunikacemi.

b) K a n a l i z a c e:

Ž e h u š i c e -

Žehušice mají provedenu splaškovou kanalizaci svedenou na ČOV.

Je umístěna severně od zástavby Žehušic. V obci je vybudován oddělený systém kanalizace pro veřejnou potřebu v délce asi 5140 m (dešťová do řeky Doubrava + splašková do ČOV). Na kanalizaci je napojeno téměř 100 % obyvatel v obci. Kanalizace je zakončena ČOV (biologická čistírna s přerušovanou technologií) ve správě obce. Z této ČOV jsou vyčištěné vody vypouštěny do přílehlé vodoteče (řeka Doubrava).

Do budoucna se počítá s rozšířením ČOV o druhou technologickou linku. Nově navržené plochy budou odkanalizovány napojením do navržených řadů a to jejich prodloužením.

Základní škola má čistírnu odpadních vod s kapacitou 50 m³/den. Její ochranné pásmo je stanoveno na 50 m (není vyhlášeno, protože nezasahuje stávající obytnou zástavbu).

B o j m a n y -

Likvidace odpadních vod z nenapojených objektů je prováděna jímkami na vyvážení s odvozem do místa likvidace – nedaleké ČOV v Žehušicích. Navrženo je odkanalizování obce oddílnou splaškovou kanalizací. Navržen je hlavní páteřní řad podél silnice v celém úseku obce. Tento kanalizační řad bude napojen do nově navržené čistírny odpadních vod pouze pro Bojmany. Předpokládá se čistírna pro

150 EO mechanicko biologická. Je na ni zpracována dokumentace a vydáno vodoprávní rozhodnutí.

B) ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Vytápění stávajících objektů je v Žehušicích a Bojmanech převážně plynové. V některých objektech je ještě na tuhá paliva, případně v některých případech elektrická energie buď způsobem akumulačním anebo přímotopným. Tento stav bude respektován.

Stávající objekty i zástavba v navržených lokalitách bude vytápěna ekologicky šetrným způsobem (kromě zemního plynu např. elektřina - nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propan-butan, dřevo, biomasa, sluneční energie apod.). Je nutné omezit používání fosilních paliv s vyšším obsahem síry a nespalitelných látek, které při spalování znečišťují přízemní vrstvu atmosféry.

Souběžně s uvedenými hlavními způsoby získávání energie pro vytápění je doporučeno, například pro předehřev teplé užitkové vody, využívat i sluneční energii (pomocí solárních kolektorů), popř. další alternativní zdroje energie.

C) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec je napojena na plynovod RWE. Řešen byl společně se sousedními obcemi. Napojeny jsou všechny části zástavby Žerhušice i Bojmany.

Rozvody jsou středotlaké s napojením na STL plynovodní síť. Trasy STL potrubí jsou vedeny podél komunikací pokud možno v travnatých pruzích. Pro další rozvoj se počítá s napojením na plyn rozvojových ploch a to pouze prodloužením řadů. Jejich dimenze je dostatečná.

D) ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav.

Provozovatelem energetického systému VVN, VN a NN je ČEZ Distribuce a.s. Děčín.

Řešené území spadá v zásobování elektrickou energií do oblasti napájecího bodu 110/22 kV Čáslav. Rozvodný systém je provozován napětím 22 kV odbočkami z vedení. Obec je napojena z rozvodny Čáslav R 110/22 vrchním vedením. Z těchto vedení jsou odbočky venkovního vedení 22 kV napájecí distribuční trafostanice. Jsou stožárové a příhradové a nové kioskové. V současné době zajišťuje zásobování řešeného území 9 trafostanic 22/0,4 kV.

Stávající vedení není přetíženo. V obci je dosud v některých částech vrchní vedení NN, předpokládá se jeho kabelizace a doplnění trafostanicemi. V Bojmanech je dosud vrchní vedení elektro NN.

Systém nízkého napětí je provozován normalizovanou soustavou 3 +N, 50 Hz, 230/400V, (TN-C). Stávající síť NN je z části provedena nadzemním vedením. Ve větším rozsahu byl uplatněn kabelový rozvod v zástavbě v lokalitách s novou výstavbou. Jeho dimenzování odpovídá současným i výhledovým požadavkům

Při prováděném ověřování nebyly zjištěny a ani nejsou známy větší výkonové požadavky na elektrický příkon.

N á v r h:

V případě využití výkonových rezerv TS je nutno budovat no vývody nízkého napětí ze stávajících transformačních stanic, protože přenosové schopnosti stávající

distribuční sítě NN jsou vyčerpány. Pro potřeby rozvoje, kromě elektrického vytápění je dostatek elektrické energie.

Žehušice - rozvodná síť v obci nemusí být posílena o nové trafostanice. Navrženo je zrušení stávajícího vrchního vedení 22 kV vedeného přes zástavbu k trafostanici na návsi. Nahrazeno bude kabelovým vedením.

Bojmany - je nezbytné provést kabelizaci obce (tj. převést vrchní rozvody NN do země) a posílit stávající trafostanici. Trafostanice u bývalých vodních zdrojů pro obec Žehušice byla odstraněna.

Současná koncepce zásobování systémem 22 kV je perspektivní a zůstane i ve výhledu zachována. Další požadavky na zvýšení elektrické energie je možno krýt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice do 200 m. Nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo.

Přenosové schopnosti vrchního vedení 22 kV jsou i pro další rozvoj dostatečné a neuvažuje se s návrhem dalšího vedení. Rozvoj bytové výstavby je řešen v menších plochách soustředěných kolem stávající zástavby a k ní přiléhající, což umožňuje napojení podstatné části rozvojových ploch na stávající rozvodný systém NN i za předpokladu jeho rozšíření. Navrženo je zrušení stávajícího vrchního vedení 22 kV vedeného přes zástavbu k trafostanici na návsi.

E) TELEKOMUNIKACE:

Provozovatelem sítě je Telefonika O2 Czech Republic a.s.. V území jsou spojové místní a dálkové kabely (vyznačeny jsou v grafické části).

Telefonní ústředna je nově vybudovaná (vedle obecního úřadu) s dostatečnou kapacitou i pro další rozvoj. Vysílače mobilní telefonní sítě v řešeném území nejsou.

Řešeným územím (v jižní části mimo zástavbu) prochází **radioreléová trasa (RR)** Českých radiokomunikací. Jsou v ní omezení pro nadzemní zástavbu.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby.

F) SBĚR A LIKVIDACE T K O

V řešeném území není řízená skládka. Neblížší skládka odpadů je v Čáslavi (REO-RWE Čáslav - pro tuhý domovní odpad a průmyslové odpady). Bývalé skládky v území byly rekultivovány.

Odpad je sbírán separovaně. S vlastní skládkou obec neuvažuje.

Navržena je rozvojová **zastavitelná plocha (označena Z8)**

– pozemek č. 1450 k.ú. Žehušice

*změna z funkční plochy zemědělská na plochu **technické infrastruktury – (TV)***

Leží u komunikace do Žehušic a navazuje na stávající plochu těžby. Jedná se o nevelké rozšíření této plochy severním směrem pro těžbu šterkopísku. Dopravně je napojena na stávající komunikaci. Je výměry 0,9833 hektarů. Dojde k záboru zemědělského půdního fondu s BPEJ 3.55.00 se stupněm ochrany IV, tedy méně kvalitní.

6 . KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Neurbanizované území je rozděleno na jednotlivé funkční plochy u kterých jsou stanoveny podmínky využití v části 7 .(STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ)).

Jedná se o nezastavitelné území, kde jsou přípustné stavby pouze dle § 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Skládají se z jednotlivých funkčních ploch.

- Plochy vodní a vodohospodářské
- Plochy zemědělské
- Plochy lesní **(ZL)**
- Plochy smíšené nezastavěného území**(ZD,ZN)**
- Plochy zeleně zahrad **(ZZ)**
- Plochy zeleně sadů.....**(ZS)**
- Plochy zemědělské zahradnictví..... **(ZA)**

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ:

Jsou zde zahrnuty plochy pozemků ležících mimo zastavěné území určených pro plnění funkcí lesa, zemědělského půdního fondu, vodních ploch, zeleně a doplňující technické a dopravní infrastruktury. Je to smíšené území a proto není možné a ani účelné jejich další členění pro potřeby regulace zástavby.

Pro potřeby řešení krajiny jsou rozděleny na :

- Plochy smíšené nezastavěného území I. - plochy a pásy doprovodné zeleně.... **(ZD)**
- Plochy smíšené nezastavěného území II. - zeleně nízká (převažuje travnatý porost..... **(ZN)** jsou i stromy a keře)

U těchto ploch se nesmí měnit jejich stupeň ekologické stability směrem k nižšímu.

- ZELENĚ :

Krajina v jižní části je intenzivně zemědělsky využívána s menším podílem zeleně (lesů, zeleně a rozptýlené zeleně a s nižším koeficientem trvalé vegetace. Jsou zde i plochy se stupněm ekologické stability 1 - 2. Severní část je více členitější s větším podílem zeleně a lesů. Plochy zeleně (lesů, zahrad, doprovodné zeleně a travnatých porostů) tvoří asi 60 % z celkové výměry v katastru.

Podíl zeleně je patrný z přiložené tabulky.

k.ú. (v ha)	zahrada	sady	travní porost	lesní
Bojmany 137 ha	3	3	3	0,5
Žehušice 758 ha	18	55	20	109

Členění podle druhu:

a. lesní plochy

Lesů je v řešeném území 110 hektarů což je asi 1/8 z celkové výměry.

Velkou část řešeného území tvoří lesní plocha Žehušické obory. Ostatní území je převážně odlesněno a většinu ploch tvoří zemědělská půda, pouze drobné

izolované lokality jsou u Bojman, u bývalého vodního zdroje pro obec Chotusice a Žehušické skalky. Navržena je nová plocha lesa a to plocha na zemědělské půdě (součást ÚSES) u Žehušické skalky a u soutoku Doubravy a Brslenky.

b . parkové a parkově upravené plochy

Těmito prostory jsou náves a parkově upravené plochy obou obcí. Spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Velké parkové plochy jsou před zámkem. Do těchto ploch patří i zámecký park, který má ovšem jiný charakter. Novou plochou je parková plocha před školou, která pokračuje rodinnou zástavbou až k mateřské škole.

c . hřbitovy

V řešeném území je hřbitov v Žehušicích. Jeho plocha je stabilizovaná.

d . zeleň sadů, zahrad a zahradnictví

Plochy zahradnictví a zahrad jsou stabilizovány a díky porostu jsou dalším prvkem ekologické stability. V území jsou na velké ploše. S jejich dalším rozšiřováním se neuvažuje. Velké zahrady jsou u bývalých zemědělských usedlostí.

Na východním a jižním svahu žehušické skalky jsou vyhlášené vinické tratě.

Nově jsou navrženy plochy zahrad u nové rodinné zástavby.

e . doprovodná a ochranná zeleň, aleje, stromořadí

Podél vodotečí a zmeliorovaných toků je doprovodná zeleň. Komunikace jsou lemovány alejemi převážně ovocných stromů a budou nahrazovány novou výsadbou okrasných stromů. Chybějící zeleň a stromořadí budou doplněny také podél stávajících účelových komunikací a polních cest.

Podél řek Brslenky a Doubravy a náhonů je doprovodná zeleň. Doplněna bude v rámci biokoridorů, které je lemují.

f . travnaté porosty

Luční porosty jsou jako kosené louky kolem vodních toků. Menší plochy lemují komunikace a okraje lesních a parkových porostů. Tyto plochy jsou jako více či méně kosené louky přiléhající k zástavbě. Menší plochy lemují komunikace a okraje lesních a parkových porostů. Obdobně i travnatý povrch mají plochy v zástavbě.

Část nivy v inundačním pásu Doubravy a náhonu je zatravněna, obdobně i travnatý povrch mají plochy v obci.

Nové plochy jsou navrhovány jako součást lemujících ploch zeleně (vodních toků, komunikací a ploch vysoké zeleně) v systému ÚSES a jeho prvků.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ:

Zemědělská půda tvoří asi 60 % z celkové výměry v katastru. Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch k ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu. Podíl jednotlivých kultur je patrný z přiložené tabulky. V území jsou rozsáhlé plochy zahradnictví s pěstováním okrasných dřevin. V zástavbě Žehušic jsou 2 menší – p. Hraňo a zahradnictví Mečřovi (je navrženo na změnu funkce pro bydlení). Velké pěstební plochy mají Konifery Žehušice a zahradnictví Starkl u Druhanic.

Podíl jednotlivých kultur je v přiložené tabulce

k.ú. (v ha)	orná	zahrada	sady	Travní porost	lesní	Vodní	zastavěné	ostatní
Bojmany 137 ha	112	3	3	3	0,5	4	4	6
Žehušice 758 ha	340	18	55	20	109	17	15	181

Závlahy a meliorace:

V řešeném území je odvodněna řada pozemků. Drenáže jsou svedeny otevřenými příkopy do vodotečí. Odvodňovací zařízení – drenáž (je majetkem vlastníků) a nesmí být jakoukoliv stavbou porušena.

Koncepce uspořádání krajiny

Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). To spolu s obnovou doprovodné zeleně a alejí u cest a silnic a vytvořením sítě nových pěších tras v krajině se zelení, přinese změnu celkového obrazu krajiny a zvýší její rekreační hodnotu. Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru (nová plošná a liniová zeleň). Tím bude napomáhat ke zvětšování autoregulačních schopností krajiny (vlastně zvětšování ekologické stability). Navrženo je vytváření nových přírodních prvků v návaznosti na vodní toky a dopravní komunikace, toto bude doprovázeno posunem hranice zemědělsky obdělávaných ploch od vodních toků, komunikací a zástavby, čímž se vytvoří předpoklad k eliminaci negativních vlivů spojených se zemědělským hospodařením.

Cyklistické a pěší trasy v krajině propojí prvky zeleně v krajině s osídlením a komunikacemi a tím vytvoří ucelený systém.

Nejvýznamnějším krajinným prvkem v území je doprovodná zeleň vodních toků. V návrhu je uvažováno s jejím rozvojem a propojením (rozčleněním ploch zemědělské půdy) zelení. Zachování a zkvalitnění životního prostředí bude rozšířením ploch doprovodné zeleně vodních toků a rekreačních ploch.

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. V blízkosti zástavby je zemědělská krajina s nízkým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). To spolu s obnovou doprovodné zeleně a alejí u cest a silnic a vytvořením sítě nových pěších tras v krajině se zelení, přinese změnu celkového obrazu krajiny a zvýší její rekreační hodnotu.

NÁVRH ÚZEMNÍCH SYSTÉMU A PRVKU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územím prochází stávající regionální biokoridor RK 1333 a RK 1332 Doubrava. Je základní kostrou systému ÚSES v řešeném území.

Pro katastrální území Žehušice a Bojmany je zpracován Okresním úřadem v Kutné Hoře návrh lokálního centra územního systému ekologické stability. Generel místního systému ekologické stability pro k.ú. Žehušice, (jako i pro další k.ú. okolních obcí) byl zpracován v roce 1994 ing.J. Dřevíkovským. Generel místního systému ekologické stability pro k.ú. Bojmany a pro katastr okolních obcí byl zpracován v roce 1996 Agroprojektem Brno. Oba navazují na již zpracovaný ÚSES vyššího stupně.

V návrhu územního systému ekologické stability jsou vyznačeny pruhy zeleně o šířce 8 - 15 m, zatravněné s remízky a stromy. Doplněny jsou většími celky zeleně o výměře nad 3 ha.

Podle geobotanické mapy je území podél Doubravy zařazeno jako luhy a olšiny, ostatní území jako dubohabrové háje.

k o n c e p c e :

Vzhledem k tomu, že v krajině se vyskytuje velmi malý podíl ekologicky stabilnějších ploch a krajina jako celek se jeví jako ekologicky nestabilní, spočívá návrh ÚSES ve využití co největšího počtu zbývajících ekologicky hodnotných lokalit jako základu. Doplní ho systémem prvků. Bude to síť biokoridorů a biocenter navržená tak, aby byla vzájemně propojena podobná si stanoviště pro umožnění komunikace jednotlivých biocenter.

Osou celé sítě je regionální biokoridor podél řeky Doubravy s několika biocentry po 700 m. Na něj navazují další lokální biokoridory podél menších toků (meliorační kanály...), mezí, úvozů, polních cest, travnatých pásů, doprovodných alejí komunikací. Na tomto biokoridoru je regionální centrum 925 – Žehušická obora. Má plochu 246 hektarů a předpokládá se postupné nahrazování nepůvodních druhů dřevin dubem, jasanem, habrem, olší a lípou. Kromě toho má regionální biokoridor Doubrava v řešeném území navržená 3 biocentra (jedno u Bojman a dvě u Žehušic). Budou to lesní plochy v severní části řešeného území po 3 ha. Jsou to kosené louky mezi tokem řeky a náhonem (vysoké topoly, jasan, olše, vrby, křoviny, bez, šípek...). Všechna biocentra budou propojena biokoridory.

O p a t ř e n í p ř i t v o r b ě:

Obnova by měla využívat místních dřevin. Opatřením bude nahrazení stávajících dřevin dubem, jasanem, javorem, bukem a olší. Kolem řeky Doubravy bude pás zeleně doplněn na šířku 50 m. Na pásu kolem jeho obou stran budou založeny kosené travnaté porosty. Nově bude navrženo lokální biocentrum (asi 3 ha) na zemědělské půdě "U Žehušické skalky". Bude provedeno lesnickou rekultivací.

Zeleň bude doplněna podél lokálního biokoridoru Brslenka. Bude rozšířena na š. 15 m se stromy po obou stranách a topoly nahrazeny jiným druhovým složením dřevin (dub, javor, olše, vrba a jasan). Po rekonstrukci dřevinné skladby by měla být uplatňována clonná obnova s dlouhou obnovní dobou a výhledově s přechodem na výběrový hospodářský systém. V porostech by měl být předržován určitý podíl starých, zdravých jedinců, podporována přirozená obnova a imisní odolnost a věková diferenciace. Luční porosty by měli být extenzivně obhospodařovány s jednou, maximálně 2 sečemi, bez hnojení a dalších technických zásahů do porostu.

V biocentrech ÚSES je zakázána jakákoli stavební činnost v biokoridorech ÚSES může být udělena výjimka k veřejně prospěšným liniovým stavbám procházejícím kolmo na biokoridor.

V těchto prvcích nesmí být měněny druhy pozemků na ornou půdu. Podél vodních toků a ploch budou ponechány zatravněné pásy.

U vymezených prvků se při pozemkových úpravách připouští korekce jejich tras či lokalizace.

Prostupnost krajiny a ochrana proti erozi:

Vyšší propustnost krajiny a její rekreační možnosti se zvýší vytvořením nových procházkových tras v okolí toků a nově navržených cest ve stávající a navržené zeleni. Ochranou zelení s funkcí protierozní a protihlukovou bude navržena doprovodná zeleň cest (např. jižně a východně od obce).

b) ochrana před povodněmi:

Rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 25.4.2004 zn. 3079-30754/05/OŽV/V-Ví bylo stanoveno záplavové území řeky Doubravy .

Brslenka má stanoveno záplavové území Krajským úřadem Středočeského kraje ze dne 28.7.2009 č.j. 094069/2009/KUSK. Vymezeny jsou záplavové čáry Q5, Q20 a Q100. Vymezena je i aktivní zóna záplavového území.

Brslenka a její záplavové území je mimo zástavbu obce a v dostatečné vzdálenosti od zástavby. Doubrava protéká v blízkosti zástavby Bojman a i Žehušic. Do záplavových pásem není navrhována zástavba.

7. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území je rozděleno na plochy (zastavěné, zastavitelné nebo nezastavitelné):

- A) Plochy bydlení - venkovského charakteru **BV**
- A1) Plochy bydlení - městského charakteru **(BV)**
- B) Plochy bydlení – vícepodlažní **(DB)**
- C) Plochy rekreace **(SP)**
- D) Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura **(OV)**
 - komerční infrastruktury **(OK)**
 - hřbitovy **(OH)**
 - sport **(OS)**
- E) Plochy veřejných prostranství **(ZP)**
- F) Plochy dopravní infrastruktury **(DO)**
- G) Plochy technické infrastruktury **(TV)**
- H) Plochy výroby a skladování – zemědělské **(VZ)**
- CH) Plochy výroby a skladování - drobné výroby, služeb a řemesel - **(DV)**
- I) Plochy vodní a vodohospodářské
- J) Plochy zemědělské
- K) Plochy zemědělské – zahradnictví (speciální) **(ZA)**
- L) Plochy lesní **(ZL)**
- M) Plochy smíšené nezastavěného území **(ZD,ZN)**
- N) Plochy zeleně zahrad **(ZZ)**
- O) Plochy zeleně zámecký park **(PA)**
- P) Plochy obytné smíšené **(SM)**

A. Plochy bydlení - venkovského charakteru (BV)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

výlučně bydlení předměstského a venkovského charakteru v rodinných domech s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a omezeným chovem domácích zvířectva, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu a související dopravní a technickou infrastrukturou

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- rodinné domy
- dočasné ubytování (max. 12 lůžek)
- sportovní a rekreační plochy (pro potřeby obyvatel domů- max. 600 m² plochy pozemku)
- stavby pro chovatelství do 16m² pro vedlejší zemědělské samozásobitelské hospodářství
- veřejná zeleň, liniová a plošná, veřejná prostranství
- doplňkové stavby (pergoly, terasy, kolny, skleníky, zimní zahrady...) související s bydlením
- garáže pro potřeby domů

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- malé ubytovací zařízení a zařízení pro staré občany (max. 15 lůžek)
- služby, stavby pro obchod o výměře pozemku do 1000 m², stravovací zařízení pro jeho obsluhu
- stavby pro rodinnou rekreaci
- " nerušící „ řemeslné provozovny pro obsluhu tohoto území (stodoly, drobné výroby, řemeslné dílny a služby) , které svým provozem a případnými negativními vlivy

(hluk,zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu využíván (svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území)

- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území,
- parkoviště a odstavná stání pro osobní vozidla
- bytové domy (které mají více než 3 byty)
- nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury, místní komunikace

4.Ve vymezeném území je nepřipustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven (s výjimkou chovu domácích a drobných zvířat v přiměřeném omezeném množství) a sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla
- stavby pro výrobu a skladování průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní prostředí, jeho měřítko a tvarosloví.

- chov domácích a drobných zvířat v přiměřeném (omezeném) množství, vzdálenost objektů hospodářských zvířat a odpadu (hnojišť) od oken obytl. domů minimálně 15 m, nutno zajistit hygienicky nezávadný provoz, vzhledově nesmí narušovat prostředí, stavby musí odpovídat stavebnímu zákonu
- v případě možnosti připojení na veřejné sítě je povinnost jejich využití
- Zastavěnost pozemku u nové výstavby maximálně 40 %. Objekty budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a podkrovní.

- A1) Plochy bydlení - městského charakteru.....(BV)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

výlučně bydlení městského charakteru v rodinných domech, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu, se související dopravní a technickou infrastrukturou

2.Ve vymezeném území je přípustné:

- rodinné domy
- dočasné ubytování (max. 12 lůžek)
- sportovní a rekreační plochy (pro potřeby obyvatel domů- max. 600 m² plochy pozemku)
- veřejná zeleň, liniová a plošná, veřejná prostranství
- doplňkové stavby (pergoly,terasy,kolny,skleník,zimní zahrady...) související s bydlením
- garáže pro potřeby domů o zastavěné ploše maximálně 40 m²

3.Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- malé ubytovací zařízení a zařízení pro staré občany(max.15 lůžek)
- služby, stavby pro obchod o výměře pozemku do 200 m², stravovací zařízení pro jeho obsluhu
- stavby pro rodinnou rekreaci
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území,
- parkoviště a odstavná stání pro osobní vozidla
- bytové domy (které mají více než 3 byty)
- nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury, místní komunikace

4. Ve vymezeném území je nepřipustné:

- " nerušící „ řemeslné provozovny pro obsluhu tohoto území (stodoly, drobné výroby, řemeslné dílny a služby) , které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu využíván (svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území)

- letní kina a otevřená zábavná zařízení

- hospodářství zemědělských provozoven a sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže pro nákladní vozidla

- stavby pro výrobu a skladování průmyslové , zemědělské stavby, servisy a ČSPH

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní prostředí, jeho měřítko a tvarosloví.

- v případě možnosti připojení na veřejné sítě je povinnost jejich využití

Zastavěnost pozemku u nové výstavby maximálně 40 %. Objekty budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

B. Plochy bydlení - vícepodlažní (DB)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

- výlučně pro bydlení v bytových domech s možností oddechu a rekreace, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- bytové domy

- sportovní a rekreační plochy (pro potřeby obyvatel domů)

- veřejná zeleň, liniová a plošná, veřejná prostranství

- drobné doplňkové stavby (pergoly, terasy, kolny, skleník...)

- odstavná stání a garáže pro potřeby těchto domů

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

- stavby občanského vybavení charakteru služeb

- nezbytné plochy technické a dopravní infrastruktury, místní komunikace pro potřeby tohoto území

- rodinné domy

4. Ve vymezeném území je nepřipustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení

- hospodářství zemědělských provozoven a sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže (mimo pro osobní vozidla)

- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů, průmyslová výroba

- stavby pro výrobu a skladování průmyslové, zemědělské stavby, servisy a ČSPH

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

V těchto plochách bude prováděna výstavba vhodným způsobem tzn. respektující dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %.

C. Plochy rekreace - (SP)

1. Vymezené území slouží:

Pro sportovní vyžití, zájmovou činnost a rekreaci (hřiště, plochy staveb pro rodinnou rekreaci tj. chat a rekreačních domků)

2. převažující účel využití (hlavní využití)

- stavby pro rodinnou rekreaci do 80 m² zastavěné plochy
- hřiště a vodní plochy
- veřejná a vyhrazená zeleň, vodní plochy a toky
- dopravní a technická infrastruktura slučitelná se základní funkcí

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- služby a občerstvení pro areál
- odstavná stání, parkoviště a garáže sloužící potřebám těchto zařízení
- letní kina a otevřená zábavná zařízení

4. Ve vymezeném území je nepřípustné:

- hospodářství zemědělských provozoven a jejich sklady a technické vybavení
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a ČSPH
- letní kina a otevřená zábavná zařízení

Regulativy prostorových poměrů a výšky zástavby:

Bude prováděna výstavba spojená se sportovním a rekreačním využitím. Zástavba bude maximálně přízemní s obytným podkrovím. Zastavěnost pozemku max. 25 %.

D . Plochy občanského vybavení - (O..)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Slouží občanskému vybavení a službám, které je předmětem veřejného a komerčního zájmu - v případě církevních staveb kultovním účelům

veřejná infrastruktura (OV) – plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící například pro vzdělávání, výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), veřejná prostranství
- doplňující stavby související se základním účelem plochy
- stavby pro obchod, stravování, kulturu, sociální péči, služby a dočasné ubytování, komunální služby, školství a zdravotnictví, stavby pro tělovýchovu a sport
- bydlení správců a majitelů objektů
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb, související dopravní a technická infrastruktura

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

4. Ve vymezeném území je nepřípustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady.
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot

Regulační zásady:

veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby v těchto plochách budou prováděny způsobem respektujícím dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %.

komerční zařízení malá a střední (OK) – plochy převážně komerční občanské vybavenosti sloužící například pro administrativu, prodej, ubytování, stravování, služby

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), veřejná prostranství
- doplňující stavby související se základním účelem plochy
- stavby pro obchod, stravování, kulturu, sociální péči, služby a dočasné ubytování, komunální služby, školství a zdravotnictví, stavby pro tělovýchovu a sport
- bydlení správců a majitelů objektů
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb, související dopravní a technická infrastruktura

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk, zápach a podobně) nepřesáhnou hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

4. Ve vymezeném území je nepřípustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady.
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- stavby pro výrobu a skladování, průmyslové, zemědělské stavby, servisy a čerpací stanice pohonných hmot

Regulační zásady:

veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby v těchto plochách budou prováděny způsobem respektujícím dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Zastavěnost pozemku maximálně 50 %.

hřbitovy....(OH) – plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

V této ploše je přípustné –

- církevní stavby a stavby ke kulturním účelům
- zeleň, nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- je vše co nesouvisí a je neslučitelné se základním určením této plochy

tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) – plochy pro tělovýchovu a sport

V této ploše je přípustné –

- objekty pro sport, zájmovou činnost, stavby pro sport a tělovýchovu
- hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná), veřejná prostranství
- doplňující stavby související se základním účelem plochy
- zeleň, nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- je vše co nesouvisí a je neslučitelné se základním určením této plochy

E. Plochy veřejných prostranství ...(ZP) – plochy, které mají významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba je samostatně vymezit (například parky)

1. Vymezení území:

Těmito prostory jsou návěsy a parkově upravené plochy v zástavbě.

Stavby jsou povoleny jen související s funkcí veřejné zeleně, dětských hřišť a komunikací a slučitelné s účelem veřejných prostranství.

- Přípustné jsou:

- drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky

Podmíněně přípustné jsou:

- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura,
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

ostatní stavby a činnosti neslučitelné s hlavní využitím plochy

F. Plochy dopravní infrastruktury (DO)

1. převažující účel využití (hlavní využití) – pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, letišť a vodních cest

- silniční (DS)

Jsou to: pozemní komunikace - silnice: výhledové přeložky silnice včetně napojení, křižovatek, situování autobusových zastávek s čekárnami, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací a čerpací stanice pohonných hmot

- místní komunikace propojující zástavbu území obce včetně chodníků, veřejná prostranství

- účelové komunikace: polní a lesní cesty, cyklistické cesty, parkovací plochy

Pozemní komunikace navržené jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, sloužící pro danou funkci. Dopravním plochám se vylučuje využití pro jinou funkci.

Přípustné jsou podzemní liniové stavby a doprovodná zeleň, čekárny, stavby pro údržbu, zpevněné, skladovací a manipulační plochy

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesouvisející s hlavním využitím těchto ploch

G. Plochy technické infrastruktury (TV)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o výrobu a zásobování elektřinou, plynem, vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zpracování a zneškodňování odpadu, telekomunikační zařízení, plochy pro dočasné shromažďování odpadů (recyklační dvory)

Je na nich přípustné umisťovat pouze stavby a zařízení, které slouží pro zařízení a provozování zásobovacích sítí.

Přípustné jsou: - garáže a drobné stavby, pokud nejsou v rozporu s charakterem technických zařízení, komunikace a zeleň

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesouvisející s hlavním využitím těchto ploch

H. Plochy výroby a skladování - zemědělské (VZ)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

- pro zemědělskou výrobu a umístění zařízení zemědělských, lesnických a rybářských provozoven a přidružené drobné výroby, provoz nesmí svými negativními vlivy

(například hluk, vibrace atd.) přesahovat hranice zón v návaznosti na plochy obsahující chráněné prostory a chráněné prostory staveb

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty správců a majitelů, sklady, technické vybavení, odstavné plochy a garáže, zemědělské stavby
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- drobné výrobní a řemeslné provozy, opravny, zahradnictví, pokud nejsou v rozporu s charakterem těchto ploch, hygienických a jiných pásem

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- čerpací stanice pohonných hmot, technická a dopravní infrastruktura
- ostatní výrobní a řemeslné provozy a služby, které svým provozem a charakterem neruší základní účel areálu, administrativa

4. ve vymezeném území je nepřipustné:

- bydlení
- stavby pro rekreaci a ubytování
- sportovní a rekreační plochy
- ubytovací zařízení
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení

Regulační zásady:

Charakter zástavby bude respektovat dané prostředí (měřítkem zástavby a jeho tvaroslovím). Bude kladen důraz na řešení zeleně i v areálu. Respektování hygienických ochranných pásem i požárních (počty zvířat dle vyhlášených ochranných pásem). Nařizovat ochrannou zeleň a řešit přednostně zasakování srážkových vod na pozemcích (v místech vzniku). Je doporučena maximální zastavěnost 40% plochy pozemku.

CH Plochy výroby a skladování - drobné výroby, služeb a řemesel - (DV)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

- Jsou určeny pro situování drobné výroby, řemeslných či přidružených dílen a výrobních i nevýrobních služeb,

2. Ve vymezeném území je přípustné:

drobná výroba, řemeslné dílny, služby a obchody, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk,zápach a pod ...) nepřesáhnou hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu

- komerční občanská vybavenost, obchody, služby, byty správců a majitelů dílen, obchodů a služeb,
- veřejná a vyhrazená zeleň
- technická a dopravní infrastruktura, místní komunikace, odstavné plochy a garáže,

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- objekty a areály výroby, sklady a provozovny, ostatní výroby včetně obslužných manipulačních ploch, ploch dopravy a ploch doprovodné zeleně,
- administrativa a správa, kulturní, zdravotnické a sportovní objekty sloužící pro obsluhu tohoto území, čerpací stanice pohonných

4. Ve vymezeném území je nepřipustné

- bytové a rodinné domy
- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů
- výroba průmyslová a k tomu náležející sklady

Regulační zásady:

Charakter zástavby bude respektovat dané prostředí (měřítkem zástavby a jeho tvaroslovím). Bude kladen důraz na řešení zeleně i v areálu.

I. Plochy vodní a vodohospodářské

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Zahrnují vodní plochy, koryta vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

přípustné jsou vodohospodářské stavby - jezy, hráze... spojené s ochranou a využíváním vodních zdrojů, zeleň a křížení s liniovými stavbami, kanály, související pozemky a stavby dopravní a technické infrastruktury

nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro vodohospodářské využití ploch

J. Plochy zemědělské

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o pozemky zemědělského půdního fondu a pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

- slouží pro zemědělskou rostlinnou výrobu

přípustná jsou technická opatření ke zvýšení produkce (meliorace, závlahy...), plochy zeleně a lesa, vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné jsou jednotlivé stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (pro obhospodařování půdy), účelové komunikace, nová zeleň, liniové a inženýrské stavby, stavby pro zemědělskou prvovýrobu provozovanou samostatně hospodařícími rolníky provozujícími zemědělskou prvovýrobu na základě osvědčení, přístřešky pro dobytek, silážní žlaby. Stavby musí být v souladu s § 18 odstavce 5 stavebního zákona.

nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro zemědělské využití pozemků

K. Plochy zemědělské – zahradnictví (speciální) (ZA)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o pozemky zemědělského půdního fondu a pozemky staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

- slouží pro zemědělskou rostlinnou výrobu

přípustná jsou technická opatření ke zvýšení produkce (meliorace, závlahy...), plochy zeleně a lesa, vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné jsou jednotlivé stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu (pro obhospodařování půdy), skleníky a sklady, účelové komunikace, nová zeleň, liniové a inženýrské stavby, stavby pro zemědělskou prvovýrobu

nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro zemědělské využití pozemků

L. Plochy lesní (ZL)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Jedná se o pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení a jiných opatření lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury, vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné stavby jsou: hájenka, sklady krmiv, nářadí..., sloužící pro lesní výrobu, účelové komunikace, dopravní a technická infrastruktura, **drobné sakrální stavby**

Stavby musí být v souladu s § 18 odstavce 5 stavebního zákona.

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro lesní hospodářství

M . Plochy smíšené nezastavěného území

Jsou zde zahrnuty plochy pozemků ležících mimo zastavěné území určených pro plnění funkcí lesa, zemědělského půdního fondu, vodních ploch, zeleně a doplňující technické a dopravní infrastruktury. Je to smíšené území a proto není možné a ani účelné jejich další členění pro potřeby regulace zástavby.

U těchto ploch se nesmí měnit jejich stupeň ekologické stability směrem k nižšímu.

1. převažující účel využití (hlavní využití) - zeleň

Pro potřeby řešení krajiny jsou rozděleny na:

- Plochy nezastavěného území – **zeleň nízká(ZN)**
(převažuje travnatý porost, jsou i stromy a keře)
- Plochy nezastavěného území – **zeleň doprovodná(ZD)**
(plochy a pásy doprovodné a ochranné zeleně)

Přípustné jsou: - drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky, zeleň včetně lesů

Podmíněně přípustné jsou : - liniové stavby a komunikace

- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné jsou ostatní stavby nesloužící pro lesní hospodářství, obhospodařování půdy a vodních ploch.

N. Plochy zeleně zahrad - (ZZ)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Zahrnují pozemky zahrad a pozemků souvisejících se zástavbou, které nemohou být v jiných typech ploch. Vymezují se z důvodu možné výstavby doplňkových objektů na nich.

Přípustné jsou : - zeleň , stavby pro obhospodařování těchto pozemků (u zahrádek zahradní domky) bez místností k rekreaci a bydlení, drobná samozásobitelská činnost, nerušící okolní pozemky a zástavbu

Podmíněně přípustné jsou : - stavby pro skladování a provoz do 100 m², liniové stavby a stavby technického vybavení

jednoduché stavby doplňující potřeby přilehlého rodinného domu (kolna...) max. 25 m². Stavby maximálně o 1.NP. ,garáž

Nepřípustné jsou ostatní stavby (bydlení, výroba, rekreace, občanské vybavení) nesloužící hlavnímu účelu plochy

O) Plochy zeleně zámecký park (PA) plochy, které mají významnou prostorotvornou a krajinářskou funkci a je třeba je samostatně vymezit (parky)

1.Vymezení území:

Tímto prostorem je zámecký park, který je v památkové ochraně.

Stavby jsou povoleny jen související s funkcí veřejné zeleně, dětských hřišť a komunikací a slučitelné s účelem parku.

- Přípustné jsou:
- drobné sakrální stavby a stavby sloužící k údržbě těchto ploch, pěší a cyklistické stezky, hřiště, altánky, odpočívky

Podmíněně přípustné jsou:

- vodní plochy
- dopravní a technická infrastruktura
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití:

ostatní stavby a činnosti neslučitelné s hlavní využitím plochy

- P) Plochy obytné smíšené (SM)

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Slouží kombinací funkcí – bydlení, občanskému vybavení a službám, které je předmětem veřejného a komerčního zájmu - v případě církevních staveb kulturním účelům. Je výlučně pro smíšené funkce centra kombinující bydlení, obchody a služby

2. Ve vymezeném území je přípustné:

- bydlení
- dočasné ubytování , stavby pro rodinnou rekreaci
- doplňkové stavby (pergoly,terasy,kolny,skleník...) slučitelné se základní funkcí plochy
- garáže pro potřeby domů
- hřiště, zeleň veřejná a vyhrazená (liniová i plošná)
- stavby pro obchod, stravování, kulturu, sociální péči, služby a dočasné ubytování, komunální služby a zdravotnictví
- bydlení správců a majitelů objektů
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb

3. Ve vymezeném území je podmíněně přípustné:

- bytové domy

4. Ve vymezeném území je nepřipustné:

- letní kina a otevřená zábavná zařízení
- hospodářství zemědělských provozoven a k tomu náležející byty a sklady
- zpracovatelské provozovny zemědělských podniků a lesnických provozů, výroba a výrobní služby
- služby a drobné provozovny charakteru služeb, které svým provozem a případnými negativními vlivy (hluk,zápach a pod ...) nepřesáhly hranice této provozovny, případně pozemku, který je k jejímu provozu a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

Regulační zásady:

Veškeré stavební úpravy, přístavby, nové stavby v těchto plochách budou prováděny způsobem respektujícím dané místní podmínky a do výšky maximálně stávajících domů. Střechy valbové, sedlové i pultové. Zastavěnost pozemku maximálně 60 %.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(dle § 2 odst.1 písm. l zákona č.183/2006 Sb. -stavební zákon)

Dopravní infrastruktura	
WD1 WD2	úprava směrového oblouku silnice II/338 při vjezdu do obce u kapličky úprava směrového oblouku silnice III/338 15 u mateřské školy před obecním úřadem
Technická infrastruktura	
vodní hospodářství	
WT 1 WT2 WT3 WT4	koridor pro vedení vodovodu do obce od Horky koridor pro vedení vodovodu v Bojmanech koridor pro vedení kanalizace v Bojmanech čistírna odpadních vod v Bojmanech
Energetika	
	nejsou

(pozn.= vyznačeno v dokumentaci výkres č.3 a 4)

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ :

(podle § 2 odstavce 1 písmeno m) zákona č.183/2006 Sb.-stavební zákon)

– založení prvků územního systému ekologické stability.....označení WU

prvky ÚSES

	regionální biocentra
	regionální biokoridory
	lokální biokoridory
	lokální biocentra

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu :

V územní nejsou a nové nejsou navrhovány.

Plochy pro asanaci pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit :

Nejsou navrhovány.

9 . VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

– **snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.....označení WK**

Nejsou navrhovány.

– **zvyšování retenčních schopností území.....označení WR**

Nejsou navrhovány.

– **ochrana archeologického dědictví.....označení WO**

Nejsou navrhovány.

10 .ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI :

Textová část územního plánu je na 38 listech

Počet výkresů grafické části : 4

Textová část odůvodnění územního plánu je na 17 listech.

Počet výkresů grafické části : 3

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Obsah textové části odůvodnění územního plánu:

- 1)** vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- 2)** údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- 3)** komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- 4)** informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- 5)** vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM:

Dle schválené Politiky územního rozvoje ČR 2008 leží řešené území těsně u rozvojové osy **OS5 Rozvojová osa Praha – (Kolín)-Jihlava – Brno**. Její vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D1, silnice I/38 (S8) a I/2. Důvodem vymezení je, že se jedná o území ovlivněné dálnicí D1 v úseku Jihlava- Brno, v úseku Havlíčkův Brod- Jihlava rozvojovým záměrem kapacitní silnice a centry Kolín, Kutná Hora, Čáslav, Havlíčkův Brod a Velké Meziříčí.

Řešené území bylo zahrnuto do **ÚP VÚC Střední Polabí**. Ten na územní plán a na vlastní stávající zástavbu kladl tyto požadavky:

- vymezení regionálního biokoridoru Doubrava s regionálním biocentrem Žehušická obora a stanovení jeho ochrana

Tento VÚC nahradily **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)**. Dle schválené Politiky územního rozvoje ČR a její 1. aktualizace a vydaných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a jejich 1. aktualizace nejsou na změny územního plánu požadavky.

Řešené území bylo zahrnuto do 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR). Územní plán Žehušice je s nimi v souladu.

Dle územně analytických podkladů (ÚAP) je problémem v území existence starých skládek.

Územní plán a jeho návrh se řídil zásadami a cíly stanovenými stavebním zákonem, který stanovil, že:

Cílem řešení územního plánu je:

- stanovit mezní rozvojové možnosti obce v regulativech a limitech funkčního využití ploch
- dořešit koncepci technické infrastruktury, stavba a rozšíření technické a dopravní infrastruktury
- zdůraznit ochranu životního prostředí a napomoci k jeho zlepšení
- stanovení diferencovaných podmínek pro stavební činnost podle charakteru území
- odstranění funkčních a prostorových závad a střetů v území
- návrh účelného využití území
- vymezení rozvojových ploch pro novou výstavbu

Záměry jsou vyznačeny v dokumentaci územního plánu a územní plán nadřazené dokumentace je splněn. U územního systému ekologické stability je jeho vymezení, doplnění zelení a posun obhospodařovaných pozemků od vodních toků. Do možné aktivní záplavové zóny nejsou navrhovány objekty a ani zástavba.

2 . ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ, ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU:

Schválené zadání územního plánu bylo splněno touto dokumentací. Respektována byla stanoviska uplatněná k projednávanému zadání a zakotvena v dokumentaci. V zadání nebyl stanoven požadavek na zpracování konceptu a ani na variantní řešení.

V zadání se uplatnil požadavek na vymezení plochy centra, kde bude uloženo prověření změn její využití územní studií.

Jedná se o prostor v centru Žehušic na křížení silnice II. a III. třídy a hospodářské objekty zámku (jsou zde parkové plochy, bydlení, služby, sklady i dopravní stavby a některé objekty bez využití). Prostor je dopravně frekventovaný a jsou zde i nemovité kulturní památky.

Navržena byla výstavba rodinných domů. V návrhu je zalesnění částí některých pozemků a to jako navržených biocenter. Navržen je vodovod a kanalizace do Bojman.

3 . ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ :

Návrh s ohledem na jednoduchost řešení nebyl návrh zpracován ve variantách.

Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na území Natura 2000. Nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje a ani požadavek posouzení územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí.

Rozbor udržitelného rozvoje území není zpracován, protože při projednání zadání nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vymezení řešeného území

Řešené území : Městys Žehušice obsahující k.ú. Žehušice a k.ú.Bojmany

Městys Žehušice leží v okrese Kutná Hora v jeho severovýchodní části. Je tvořen částmi Bojmany a Žehušice. Samostatně je jeden objekt u Druhanic a hájenky v oboře. Počtem obyvatel patří mezi větší obce v okrese. Leží asi 6 km severně od Čáslavi. Sousedí s obcí Rohozec a je asi 2 km od obce Chotusice. Bojmany jsou 2 km od Vlačic. Sousedí na severu s obcí Horka I.

Charakteristika řešeného území:

POČET OBYVATEL	650 (z toho 74 v Bojmanech)
POČET DOMŮ	250 v Žehušicích a 50 v Bojmanech
HUSTOTA OSÍDLENÍ	1,40 obyvatel/ha
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	katastrální území Žehušice má výměru 758 hektarů katastrální území Bojmany má výměru 137 hektarů
NADMOŘSKÁ VÝŠKA	250 metrů n.m.
POČET KATASTRŮ	2
POČET ÚZEMNĚ TECHNICKÝCH JEDNOTEK	2
POČET ČÁSTÍ OBCE	2

Zdůvodnění přijatého řešení

Urbanistický návrh se orientoval především na vytvoření dostatečné prostorové rezervy pro bytovou výstavbu (rodinné domy), vyhodnocení občanské vybavenosti, dobudování technické infrastruktury a návržení plochy pro obchod a služby. Variantní řešení návrhu ať už z hlediska plošného rozvoje, či vedení koridorů dopravní a technické infrastruktury nebyly vyžadovány objednatelem či pořizovatelem, ani zpracovateli se nejevily jako potřebné či účelné a nejsou proto navrženy. Stávající plochy i plochy navrhovaných změn jsou zařazeny do jednotlivých funkčních zón a v nich stanoveny podmínky jejich využití.

Navržená urbanistická koncepce:

Pro rozvoj městyse jsou dány dva hlavní směry rozvoje- stabilizace obyvatel a jejich přírůstek vytvořením ploch pro obytné výstavby a ploch pro občanské vybavení a služby spojené s drobnou výrobou. Obytná výstavba se bude rozšiřovat v Žehušicích směrem severním ve stávající lokalitě Za Humny. Služby a vybavenost budou podporovány v okolí centra a v jižní části. Počítá se s využitím bývalých hospodářských objektů zámku. V lokalitě Za Humny jsou dva pozemky obecní, s tím, že na jednom bude dětské hřiště a na druhém občanská vybavenost - obchod a podobně.

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. Zástavba obce je uprostřed intenzivně zemědělsky využívané krajiny s nízkým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Z toho vyplývá nutnost rozvoje rekreačních ploch uvnitř sídla, jako součást jednotlivých zón.

Návrh je založen na principu rozvoje (soustředění výstavby) do stávající zástavby, nerozptylování výstavby do krajiny a narušování krajinného prostoru. Tím se intenzivněji využije stávající a navržené technické vybavení obce. Velkou část řešeného území tvoří obora se zámeckým parkem s chovem bílé jelení zvěře. Tyto přírodní atraktivita spolu s množstvím památek v obci (zámek,kostel,mlýn,tvrz...) je třeba využít. K nim budou navrhovány doprovodné aktivity (možnost ubytování, agroturistické farmy, objekty služeb a vybavení navazující na navržené parkoviště u zámku) které využijí tento neopakovatelný potenciál obce. Pro stabilizaci obyvatel a jejich přírůstek jsou rozvojové plochy rodinné výstavby v blízkosti nové základní školy, podnikatelské prostory v okrajových částech při vjezdu do obce a rozšíření občanského vybavení.

Obec Žehušice bude rozvojovou plochou pro obytné funkce, pro podnikatelské aktivity a občanskou vybavenost. Bojmany budou využity pro obytnou a rekreační funkci,ke které mají ideální podmínky a již zde vzniká.

Naprostá většina ploch pro zástavbu vyplňuje volné plochy v současné zástavbě anebo plochy s ní související. Plochy jsou určeny pro obytné a komerční funkce.

Obec je dnes tvořena pouze rodinnou zástavbou a z malé části objekty služeb. Velkou plochu obce zabírá hospodářský dvůr, zámek a koniferové školky.

Zástavba není navrhována v blízkosti řeky a v oblasti možného zaplavování. U nové zástavby budou dešťové vody likvidovány na vlastním pozemku z důvodu zlepšení odtokových poměrů v území.

V území jsou rozsáhlé plochy zahradnictví s pěstováním okrasných dřevin. V zástavbě Žehušic jsou 2 menší – p. Hraňo a zahradnictví Mečřovi. Velké pěstební plochy mají Konifery Žehušice a zahradnictví Starkl u Druhanic.

V krajině jsou celistvé zemědělské pozemky. V návrhu je uvažováno s jejich propojením a rozčleněním ploch zelení.

V jižní části území je pískovna. Po ukončení těžby písku bude okolí vodní plochy doplněno zelení a využito pro rekreaci a rybářství.

Zachování a zkvalitnění životního prostředí bude rozšířením ploch doprovodné zeleně řeky Doubravy a rekreačních ploch.

Řešení krajiny a zeleně bude v souladu se zpracovaným územním systémem ekologické stability.

Žehušická obora a Žehušická skalka jsou přírodní památky.

Ochrana KPZ Žehušicko je zajištěna návrhem krajiny.

Konkrétními záměry obce jsou :

- Kanalizace a čistírna odpadních vod v Bojmanech
- Úpravy směrových oblouků na komunikacích v Žehušicích
- výstavba rodinných domů
- intenzifikace čistírny odpadních vod v Žehušicích
- vodovod z vlastního zdroje v k.ú. Bojmany nebo dodávku vody z plánovaného skupinového vodovodu od obce Chotusice
- obnovu prostoru okolí zámku a jeho hospodářských objektů
- zalesnění částí některých pozemků a to jako navržených biocenter

Zastavěné území v řešeném území tvoří:

Žehušice - zástavba je smíšená. Obec Žehušice má dvě části zástavby - novou a starou (v okolí hřbitova) s nepravidelnou sítí ulic a zástavby. Dominantou obce je zámek s přílehlou oborou a zámeckým parkem. V centru je řada historických objektů (kostel, hospodářské objekty zámku) a hlavně zámek s oborou a parkem. Klasickou návěs obec nemá. Nejstarší zástavba je soustředěna okolo kostela a hřbitova. Tato zástavba lemuje síť nepravidelných uliček. Na ní navazuje zástavba rodinných domů s několika objekty občanského vybavení a služeb (mateřskou školou, obecním úřadem, poštou). Na nejstarší část na jihu Žehušic navazuje novější zástavba podél místní komunikace ke škole (jsou zde objekty s hospodářskými stavbami a užitkovými zahradami). Nová výstavba rodinných domů na pravidelné parcelaci je v prostoru mezi základní školou a mateřskou školou. V posledních letech se zde postavilo několik desítek rodinných domů městského typu. V zástavbě je několik stávajících nízkopodlažních bytových domů. Řada historických staveb v jeho okolí je nevyužívána a neudržována. Západně od základní školy je hřiště a samostatně zemědělská farma.

Bojmany – zástavba je pouze rodinnými domy z nichž řada není trvale obydlena a jsou užívány k rekreaci. Do budoucna tento trend bude pokračovat i s ohledem na velice vhodnou polohu (u obory a toku řeky Doubrava). V zástavbě je obchod se smíšeným zbožím, jatky a nevyužívaný zemědělský areál. Je v ní dostatek zeleně a hřiště u řeky.

Rekreační možnosti se zvýší vytvořením nových procházkových tras v okolí řeky a nových navržených cestách. Stávající zemědělskou stavbu je navrženo přeměnit v agroturistickou farmu s možností jízdy na koních v okolí a na loukách u Doubravy severně od Vlačic. Vytipovány jsou i některé pozemky pro stavbu rodinných domů ve stávající zástavbě.

Na jihu území (u Druhanic) je samostatné hospodářství s rodinným domem a zemědělskými stavbami.

Bydlení

Obytnou zástavbu Žehušic tvoří převážně rodinné domy. Obytná zástavba rodinných domků lemuje po obou stranách návěs a přiléhá ke komunikacím v obcích. Méně jsou zastoupeny převážně obytné zemědělské usedlosti s řadou doplňkových staveb (stodoly) a velkými ovocnými zahradami. Klasická starší zástavba je okolo návsi v centru obce. Rodinné domy městského typu na pravidelné parcelaci jsou v nové lokalitě u školy (Za Humny). V Bojmanech jsou objekty venkovského charakteru s řadou hospodářských budov.

Bytové domy jsou ve třech lokalitách a to v ulici Zámecká, V Chaloupkách a Zahradnická.

V návrhu je uvažováno další výstavbou rodinných domů. Pro potřeby dalšího rozvoje obce jsou vymezeny plochy pro bydlení v obou částech – v Žehušicích i v Bojmanech.

Plochy občanského vybavení:

a) Veřejná infrastruktura

V Žehušicích je nově postavená základní škola s 9 – ti třídami. Má tělocvičnu a venkovní sportoviště. Její plocha je stabilizovaná a dostatečná. Dojíždí do ní i děti z okolních obcí. Obsloužena je autobusovou zastávkou. Mateřská škola je v obci a má dvě oddělení. Kapacita obou škol je dostatečná a umístění je v docházkových vzdálenostech. Obecní úřad je na návsi v objektu ve vlastnictví obce. Požární zbrojnice navazuje na objekty mateřské školy. V objektu ve vlastnictví obce je pošta s poštovní spořitelnou a knihovna.

Spádovou oblast obsluhuje Městská nemocnice Čáslav. Má plný rozsah zdravotnické péče a oddělení. Zdravotní středisko je v Žehušicích v majetku obce, Jsou zde praktičtí lékaři. Sociální služby v řešeném území nejsou.

Kulturní dům v obci není, ke kulturním účelům jsou využívány místnosti restaurace. V letních měsících je využíváno hřiště. Každý rok obec pořádá hudební festival.

b) Komerční infrastruktura

Zastoupena je hlavně obchody, restauracemi a službami v centru Žehušic. Je v samostatných objektech anebo v částech obytných objektů jako smíšená funkce. Samostatné plochy mají některé služby (ADRIA a restaurace). Jejich rozvoj bude v rámci stávajících ploch. Ze služeb jsou zastoupeny kosmetika, masáže a kadeřnictví. V jižní části zástavby je bývalá ubytovna. V Bojmanech je obchod se smíšeným zbožím.

Velkou plochu má areál zámku. Je využívána pouze jeho hospodářská budova před ním pro bydlení. Je nutno zvážit jeho využití po projednání s majitelem. V jižní části Žehušic je bývalá ubytovna - v budoucnu se uvažuje s jejím využitím pro drobné služby, občanskou vybavenost.

Pozemky a plochy tohoto druhu občanského vybavení jsou dostatečné.

Hřbitovy

Hřbitov je v Žehušicích u zástavby. S jeho rozšiřováním se neuvažuje. Jeho plocha je stabilizovaná.

c) Sport

V obci je tělovýchovná jednota - Sokol Žehušice. Obci patří travnaté hřiště v areálu základní školy. Má běžecký ovál a hřiště nesplňuje svými rozměry podmínky pro fotbalové soutěže. Obec s jeho rozšiřováním neuvažuje. Tělocvična je v základní škole. Na areál školy navazuje travnaté sportoviště. Okolí bývalé těžebny písku je rekreačně využíváno v létě.

Zájmová sdružení -

Na honebních plochách v obci hospodaří myslivecké sdružení sousední obce Horka I. Svůj areál v řešeném území nemají.

Úsek řeky Doubrava obhospodařuje místní organizace Českého rybářského svazu v Kutné Hoře a plochu těžebny písku také. V obci je Sbor dobrovolných hasičů Žehušice.

Neuvažuje se novými plochami občanské vybavenosti. Jednotlivé objekty je možno realizovat v rámci ploch bydlení a smíšených ploch.

Plochy výroby a skladování

a) Výroba průmyslová není zastoupena v řešeném území a ani se s jejím umístěním neuvažuje.

b) Drobná výroba, služby a řemesla

V současné době je v řešeném území zastoupena i živnostníky (opravny vozidel, truhlářství...). Soustředěny jsou převážně v centru Žehušic.

c) Výroba zemědělská.

Po bývalém zemědělském družstvu zůstaly nevyužívané stavby. V Bojmanech - bývalý teletník pro 200 ks. V Žehušicích - teletník pro 200 ks, posklizňová úpravna zrna včetně sušky, garáže, ČSPH, kanceláře. V Bojmanech jsou králíčí jatky.

Nyní v území hospodaří Konifery Žehušice. Předmětem jeho činnosti je zahradnická výroba. Plocha areálu je asi 100 ha. Specializují se na okrasné dřeviny, pěstování je na volných plochách i ve sklenících. Areál je stabilizován, rozvoj bude pouze v rámci volných ploch.

Soukromý zemědělec p.Karela má svůj areál severně od zástavby v Žehušicích v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby Žehušic.

Soukromý zemědělec - p. Vlášek - rodinná farma má svůj areál s živočišnou výrobou Druhanicích (je stabilizován).

V území dále hospodaří Zemědělsko-obchodní společnost s r.o.Bílé Podolí, Agromeno Chotusice. Své areály mají mimo řešené území.

Zemědělská farma Bojmany(bývalý teletník pro 200 ks.) bude sloužit pro rozvoj agroturistiky. Výhodou umístění je blízkost rekreačního zázemí zeleně a řeky s doprovodnou zelení regionálního biokoridoru a biocentra.

Zemědělská stavba u Doubravy v Žehušicích bude sloužit pro rozvoj agroturistiky.

Plochy zahradnictví

Zahradnictví - ing.Hrano pěstební plochu s prodejnou má v Žehušicích u hřbitova a plochu asi 5 hektarů při vjezdu do obce. Velkou plochu v jižní části katastru obhospodařuje zahradnictví Starkl u Druhanic pro pěstování okrasných dřevin.

Na východním a jižním svahu žehušické skalky jsou vyhlášené viničné tratě.

Krajina a plochy zeleně

Krajina je intenzivně zemědělsky využívaná s malým podílem lesů, zeleně (kromě uzavřené žehušické obory) a rozptýlené zeleně s velmi nízkým koeficientem trvalé vegetace. Převažují plochy se stupněm ekologické stability 1 - 2.

Podíl zeleně v krajině je patrný z přiložené tabulky.

Obec	orná	zahrada	sady	Travní porost	Zem.půda	lesní	Vodní	zastavěné	ostatní
celkem	452	22	58	26	558	110	21	20	187

V řešeném území byly provedeny (Ministerstvem zemědělství – pozemkovým úřadem) pozemkové úpravy pouze v katastrálním území Bojmany.

V katastrálních územích Žehušice a Bojmany proběhla digitalizace, v současné době probíhají komplexní pozemkové úpravy.

Významným tokem je řeka Doubrava (údaje ČHMÚ)

hydrologické číslo povodí 1-03-05-049

plocha povodí 436,58 km²

průměrná dlouhodobá roční výška srážek na povodí.. H...690 mm

průměrný dlouhodobý roční průtok Q...3,9 m³/sec.

Největší plochou zeleně je Žehušická obora

. Listiny vzniku a vyhlášení:

- Výnos Státního pozemkového úřadu č.j.131.056/27-I/2 z 19.12.1926.

- Výnos MĚANO č.j. 143.547/33 z 31.12.1933.

- Výnos MZV ČSR č.j. 726/72- I/I z 20.7. 1972 - vyhlášení myslivecké rezervace.

Členění podle druhu:

a. lesní plochy

Lesů je v řešeném území 110 hektarů což je asi 1/8 z celkové výměry.

Velkou část řešeného území tvoří lesní plocha Žehušické obory. Ostatní území je převážně odlesněno a většinu ploch tvoří zemědělská půda, pouze drobné izolované lokality jsou u Bojman, u bývalého vodního zdroje pro obec Chotusice a Žehušické skalky. Navržena je nová plocha lesa a to plocha na zemědělské půdě (součást ÚSES) u Žehušické skalky a u soutoku Doubravy a Brslenky.

b. parkové a parkově upravené plochy

Těmito prostory jsou náves a parkově upravené plochy obou obcí. Spravovány a udržovány jsou obcí. Vyžadují pouze ochranu a údržbu. Velké parkové plochy jsou před zámekem. Do těchto ploch patří i zámecký park, který má ovšem jiný charakter. Novou plochou je parková plocha před školou, která pokračuje rodinnou zástavbou Za Humny až k mateřské škole.

c. hřbitovy

V řešeném území je hřbitov v Žehušicích. Jeho plocha je stabilizovaná.

d. zeleň sadů, zahrad a zahradnictví

Plochy zahradnictví a zahrad jsou stabilizovány a díky porostu jsou dalším prvkem ekologické stability. V území jsou na velké ploše. S jejich dalším rozšiřováním se neuvažuje. Velké zahrady jsou u bývalých zemědělských usedlostí.

Na východním a jižním svahu žehušické skalky jsou vyhlášené viničné tratě.

Nově jsou navrženy plochy zahrad u nové rodinné zástavby.

e. doprovodná a ochranná zeleň, aleje, stromořadí

Podél vodotečí a zmeliorovaných toků je doprovodná zeleň. Komunikace jsou lemovány alejemi převážně ovocných stromů a budou nahrazovány novou

výsadbou okrasných stromů. Chybějící zeleň a stromořadí budou doplněny také podél stávajících účelových komunikací a polních cest.

Podél řek Brslenky a Doubravy a náhonů je doprovodná zeleň. Doplněna bude v rámci biokoridorů, které je lemují.

f. travnaté porosty

Luční porosty jsou jako kosené louky kolem vodních toků. Menší plochy lemují komunikace a okraje lesních a parkových porostů. Tyto plochy jsou jako více či méně kosené louky přiléhající k zástavbě. Menší plochy lemují komunikace a okraje lesních a parkových porostů. Obdobně i travnatý povrch mají plochy v zástavbě.

Část nivy v inundačním pásu Doubravy a náhonu je zatravněna, obdobně i travnatý povrch mají plochy v obci.

Nové plochy jsou navrhovány jako součást lemujících ploch zeleně (vodních toků, komunikací a ploch vysoké zeleně) v systému ÚSES a jeho prvků.

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ:

Zemědělská půda tvoří asi 60 % z celkové výměry v katastru. Krajina jako celek je dle koeficientu ekologické stability (poměr ekologicky stabilních ploch k ekologicky labilním plochám) je kulturní krajinou v relativním souladu. Podíl jednotlivých kultur je patrný z přiložené tabulky. V území jsou rozsáhlé plochy zahradnictví s pěstováním okrasných dřevin. V zástavbě Žehušic jsou 2 menší – p. Hraňo a zahradnictví Mečřířovi. Velké pěstební plochy mají Konifery Žehušice a zahradnictví Starkl u Druhanic.

Podíl jednotlivých kultur je v přiložené tabulce

k.ú. (v ha)	orná	zahrada	sady	Travní porost	lesní	Vodní	zastavěné	ostatní
Bojmany 137 ha	112	3	3	3	0,5	4	4	6
Žehušice 758 ha	340	18	55	20	109	17	15	181

Závlahy a meliorace:

V řešeném území je odvodněna řada pozemků. Drenáže jsou svedeny otevřenými příkopy do vodotečí. Odvodňovací zařízení – drenáž (je majetkem vlastníků) a nesmí být jakoukoliv stavbou porušena.

Koncepce uspořádání krajiny

Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). To spolu s obnovou doprovodné zeleně a alejí u cest a silnic a vytvořením sítě nových pěších tras v krajině se zelení, přinese změnu celkového obrazu krajiny a zvýší její rekreační hodnotu. Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru (nová plošná a liniová zeleň). Tím bude napomáhat ke zvětšování autoregulačních schopností krajiny (vlastně zvětšování ekologické stability). Navrženo je vytváření nových přírodních prvků v návaznosti na vodní toky a dopravní komunikace, toto bude doprovázeno posunem hranice zemědělsky obdělávaných ploch od vodních toků, komunikací a zástavby, čímž se vytvoří předpoklad k eliminaci negativních vlivů spojených se zemědělským hospodařením.

Cyklistické a pěší trasy v krajině propojí prvky zeleně v krajině s osídlením a komunikacemi a tím vytvoří ucelený systém.

Nejvýznamnějším krajinným prvkem v území je doprovodná zeleň vodních toků. V návrhu je uvažováno s jejím rozvojem a propojením (rozčleněním ploch zemědělské

půdy) zelení. Zachování a zkvalitnění životního prostředí bude rozšířením ploch doprovodné zeleně vodních toků a rekreačních ploch.

Navržená urbanistická koncepce vychází ze současného stavu využití, uspořádání území a zástavby obce. V blízkosti zástavby je zemědělská krajina s nízkým podílem zeleně a tedy možností rekreace v ní. Plochy lesních porostů jsou stabilizovány a jsou důležitým prvkem ekologické stability.

Zástavba v přímém kontaktu se zemědělskou půdou bude doplněna přechodovými prvky (zahrady, parkové plochy, zatravněné plochy, aleje...). To spolu s obnovou doprovodné zeleně a alejí u cest a silnic a vytvořením sítě nových pěších tras v krajině se zelení, přinese změnu celkového obrazu krajiny a zvýší její rekreační hodnotu.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje charakter KPZ Žehušicko.

Dopravní infrastruktura

V řešeném území jsou silnicemi II. a III. třídy.

Intenzity silniční dopravy

Výsledky sčítání dopravy v roce 1995, 2000 a 2010

	rok 1995	rok 2000	Rok 2010
úsek silnice II/338 (směr silnice I/17- Čáslav)	1485 vozidel	1180 vozidel	862 vozidel
úsek silnice II/338 (směr Borek – hranice kraje)	1338 vozidel	1180 vozidel	1634 vozidel
úsek silnice III/33815 (směr Rohozec)	1198 vozidel	1329 vozidel	1316 vozidel

Úsek silnice II/338 Druhanice - Žehušice

V řešeném území je její asi 3,5 km dlouhý úsek. Protíná řešené území na východě mezi zemědělskými pozemky. Její povrch je asfaltový dostatečné šířky. V řešeném území má dva rozdílné úseky. Jeden z Druhanic do Žehušic a druhý Žehušicemi kolem obory. Komunikace z Druhanic má asfaltový kvalitní povrch šířky minimálně 7 m. Lemována je po obou stranách stromy a příkopy šířky 5 m. Průjezdový profil je dostatečný. Znečišťována je zemědělskou dopravou v sezoně. V obci je profil vozovky zúžen s několika omezeními plynulosti (u kapličky a u mostu přes Doubravu).

silnice III/338 15 Žehušice - Rohozec

V řešeném území je její asi 1,8 km dlouhý úsek. Protíná část řešeného území od východu na západ. Její povrch je asfaltový bez dopravních závad. Mimo obec je lemována po obou stranách stromy. Průjezdový profil je dostatečný. V řešeném území je jako páteřní dopravní obslužnou komunikací. Jsou na ni napojeny všechny významnější objekty v obci (obchod, obecní úřad...). V centru obce jsou na ní zálivy zastávek autobusů hromadné osobní dopravy. Je asfaltová, bez kolizních úseků. V sezoně je znečišťována zemědělskou sezónní dopravou. Kolem ní je na přilehlých chodnících intenzivní pěší provoz.

silnice III/338 24 Vlačice - Bojmany

Jedná se o poměrně málo frekventovanou asfaltovou komunikaci bez dopravních závad. V řešeném území je úsek asi 2 km šířky 5-6 metrů. Je lemována zelení ovocných stromů při průjezdu zemědělskými pozemky. Je obslužnou komunikací části Bojman. Uprostřed obce je zúžena objekty na pozemku č.25 a 26. Povrch je asfaltový, místy nerovný.

silnice III/3385 a III/3384 Zařičany – Žehušice

Málo frekventovaná komunikace kolem Žehušické obory. Tvoří severní hranici řešeného území. Povrch je asfaltový, chybí doprovodná zeleň.

N á v r h neuvažuje s přeložkou úseků stávajících silnic II. a III. třídy. Trasy silnic jsou fixovány ekonomickými investicemi a jejich přeložky mimo obec nejsou uvažovány. Některé úseky procházející zástavbou s ohledem intenzity dopravy na něm a nemožnost jeho přeložení bude ponechán v současném umístění. Je nutno ale zvážit jeho průjezdný profil v zástavbě. Bude řešen v rámci plochy dopravy.

Navrženy budou pouze dílčí úpravy směrových oblouků v obci (silnice II/338 při vjezdu do obce u kapličky, silnic III/338 15 u mateřské školy před obecním úřadem.

Zatížení silnic III. třídy je především průjezdnou dopravou, minimálně pohybem místní dopravy.

Místní komunikace

Stávající obslužné místní komunikace jsou stabilizovány a nově navržené souvisí především se zpřístupněním rozvojových ploch zástavby. Podél těchto komunikací v některých úsecích zástavby je nutno zřídit chodníky z důvodu bezpečnosti chodců. Nově budou navrženy místní komunikace v rozvojových plochách.

Plochy přiléhající ke komunikaci budou splňovat požadavky pro připojení dle ustanovení § 10 zákona o pozemních komunikacích.

Obytné objekty situované u silnice budou navrženy tak, aby byly splněny požadavky k ochraně venkovního a vnitřního prostoru staveb proti hluku dle platných předpisů. Případná protihluková opatření budou řešena při stavebním a územním řízení.

Technická infrastruktura

A) VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

a) Z á s o b o v á n í v o d o u :

V řešeném území je obecní vodovod pouze v Žehušicích. Jeho technický provoz zajišťuje firma na základě smluvního vztahu. Kapacita potrubí a zdroje je dostatečná. Kvalita vody splňuje podmínky na pitnou vodu.

V řešeném území je několik obecních studní a větších soukromých. S jejich využitím pro odběr pitné vody pro zásobení celé obce se neuvažuje. Vydutnost těchto studní je dostatečná, ale problematické je udržení kvality vody v nich.

V blízkosti řešeného území je na vodovod ve správě VHS Vrchlice - Maleč a.s. Kutná Hora a to u hranice s obcí Chotusice. Je součástí vodovodní soustavy z přehrad Vrchlice a Maleč. Od Kutné Hory z přehrady Vrchlice přes úpravnu vody Trojice z vodojemu Sukov je veden skupinový vodovod do obce Církvice a Chotusice. Jedná se o skupinový vodovod pro více obcí s napojením v obci Církvice s možností využití zdejšího stávajícího vodojemu.

Do jižní části řešeného území zasahuje hygienické ochranné pásmo vodního zdroje pro obec a letiště Chotusice. Významným zdrojem je zdroj vody pro základní školu. Stanoveny u něho jsou pásma hygienické ochrany I. stupně, 2a vnitřní a 2b vnitřní. Odběr vody pro areály živočišné výroby je z vlastních studní. Zavlažování zahradnictví je z vlastních studní v areálech.

V území jsou pozorovací vrty Českého hydrometeorologického ústavu Praha. Slouží ke sledování a pozorování kvality, teploty a hladiny spodní vody. Má stanoveno ochranné pásmo o poloměru 500 m (vyznačeno v grafické části). Je v něm omezena stavba velkých objektů a odběrů vody.

Do jižní části řešeného území zasahuje hygienické ochranné pásmo vodního zdroje pro obec a letiště Chotusice na pozemku č.kat 820/34 k.ú. Žehušice (vrtaná studna V-2 , průměr 241 mm, vydatnost 5,3 l/sec. a vrtaná studna V-1 , průměr 200 mm, vydatnost 8,3 l/sec.). Má stanoveno ochranné pásmo. V tomto ochranném pásmu II.stupně(dle rozhodnutí z 28.5.91 č.j. RŽP 136/91/Ho) jsou stanovena omezení.

Významným zdrojem je zdroj vody pro základní školu - povolen rozhodnutím OkÚ referátu životního prostředí K. Hora dne 27.4.1994 č.j. ŽP/769/ev.č.1744/94-Ch/Ch. Zdrojem jsou 2 studny na poz.č.324/1 k.ú.Žehušice (vrtaná studna HV 1 hloubky 25,2m,průměr 225 mm, vydatnost 0,7l/sec. a vrtaná studna HV 2 hloubky 30 m, průměr 225 mm, vydatnost 0,7l/sec.). Stanoveny mají pásma hygienické ochrany I. stupně, 2a vnitřní a 2b vnitřní.

Odběr vody pro areály živočišné výroby je z vlastních studní. Zavlažování zahradnictví je z vlastních studní v areálech.

Návrh předpokládá s napojení i Bojman na vodovod. Uvažuje se skupinový vodovod pro více obcí s napojením na již existující vodovodní soustavu VHS Vrchlice - Maleč a.s. Kutná Hora. Napojení by bylo od severu přes obce Horušice, Horka a Svobodná Ves. Možností napojení Bojman je i vedení řadu z Žehušic s využití tamních stávajících zdrojů. Potrubí by bylo vedeno podél silnice III. třídy v souběhu s hranicí obory. Vodovodní řady v Bojmanech by byly vedeny v celém průběhu obce v souběhu s komunikacemi.

b) K a n a l i z a c e:

Ž e h u š i c e -

Žehušice mají provedenu splaškovou kanalizaci svedenou na ČOV.

Je umístěna severně od zástavby Žehušic. V obci je vybudován oddělený systém kanalizace pro veřejnou potřebu v délce asi 5140 m (dešťová do řeky Doubrava + splašková do ČOV). Na kanalizaci je napojeno téměř 100 % obyvatel v obci. Kanalizace je zakončena ČOV (biologická čistírna s přerušovanou technologií) ve správě obce. Z této ČOV jsou vyčištěné vody vypouštěny do přilehlé vodoteče (řeka Doubrava).

Do budoucna se počítá s rozšířením ČOV o druhou technologickou linku. Nově navržené plochy budou odkanalizovány napojením do navržených řadů a to jejich prodloužením.

Základní škola má čistírnu odpadních vod s kapacitou 50 m³/den(povolena byla rozhodnutím OkÚ č.j.ŽP/726/e.č.1653/94/Dv./Li dne 6.5.1994). Její ochranné pásmo je stanoveno na 50 m(není vyhlášeno, protože nezasahuje stávající obytnou zástavbu).

B o j m a n y -

Likvidace odpadních vod z nenapojených objektů je prováděna jímkami na vyvážení s odvozem do místa likvidace – nedaleké ČOV v Žehušicích. Navrženo je odkanalizování obce oddílnou tlakovou splaškovou kanalizací. Navržen je hlavní páteřní řad podél silnice v celém úseku obce. Tento kanalizační řad bude napojen do nově navržené čistírny odpadních vod pouze pro Bojmany. Do tohoto řadu budou napojeny okolní objekty. Předpokládá se čistírna pro 150 EO mechanicko biologická. Je na ni zpracována dokumentace a vydáno vodoprávní rozhodnutí.

B) ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Vytápění stávajících objektů je v Žehušicích a Bojmanech převážně plynové. V některých objektech je ještě na tuhá paliva, případně v některých případech elektrická energie buď způsobem akumulačním anebo přímotopným. Tento stav bude respektován.

Stávající objekty i zástavba v navržených lokalitách bude vytápěna ekologicky šetrným způsobem (kromě zemního plynu v např. elektřina - nejlépe v kombinaci s akumulací, tepelné čerpadlo, propan-butan, dřevo, biomasa, sluneční energie apod.). Je nutné omezit používání fosilních paliv s vyšším obsahem síry a nespalitelných látek, které při spalování znečišťují přízemní vrstvu atmosféry.

Souběžně s uvedenými hlavními způsoby získávání energie pro vytápění je doporučeno, například pro předehřev teplé užitkové vody, využívat i sluneční energii (pomocí solárních kolektorů), popř. další alternativní zdroje energie.

C) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec je napojena na plynovod RWE. Řešen byl společně se sousedními obcemi. Napojeny jsou všechny části zástavby Žerhušice i Bojmany.

Rozvody jsou středotlaké s napojením na STL plynovodní síť. Trasy STL potrubí jsou vedeny podél komunikací pokud možno v travnatých pruzích. Pro další rozvoj se počítá s napojením na plyn rozvojových ploch a to pouze prodloužením řadů. Jejich dimenze je dostatečná.

D) ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Současný stav.

Provozovatelem energetického systému VVN, VN a NN je ČEZ Distribuce a.s. Děčín.

Řešené území spadá v zásobování elektrickou energií do oblasti napájecího bodu 110/22 kV Čáslav. Rozvodný systém je provozován napětím 22 kV odbočkami z vedení. Obec je napojena z rozvodny Čáslav R 110/22 vrchním vedením. Z těchto vedení jsou odbočky venkovního vedení 22 kV napájecí distribuční trafostanice. Jsou stožárové a příhradové a nové kioskové. V současné době zajišťuje zásobování řešeného území 9 trafostanic 22/0,4 kV.

Stávající vedení není přetíženo. V obci je dosud v některých částech vrchní vedení NN, předpokládá se jeho kabelizace a doplnění trafostanicemi. V Bojmanech je dosud vrchní vedení elektro NN.

Systém nízkého napětí je provozován normalizovanou soustavou 3 +N, 50 Hz, 230/400V, (TN-C). Stávající síť NN je z části provedena nadzemním vedením. Ve větším rozsahu byl uplatněn kabelový rozvod v zástavbě v lokalitách s novou výstavbou. Jeho dimenzování odpovídá současným i výhledovým požadavkům

Při prováděném ověřování nebyly zjištěny a ani nejsou známy větší výkonové požadavky na elektrický příkon.

N á v r h :

V případě využití výkonových rezerv TS je nutno budovat no vývody nízkého napětí ze stávajících transformačních stanic, protože přenosové schopnosti stávající distribuční sítě NN jsou vyčerpány. Pro potřeby rozvoje, kromě elektrického vytápění je dostatek elektrické energie.

Žehušice - rozvodná síť v obci nemusí být posílena o nové trafostanice. Navrženo je zrušení stávajícího vrchního vedení 22 kV vedeného přes zástavbu k trafostanici na návsi.

Bojmany - je nezbytné provést kabelizaci obce (tj. převést vrchní rozvody NN do země) a posílit stávající trafostanici. Trafostanice u bývalých vodních zdrojů pro obec Žehušice byla odstraněna.

Současná koncepce zásobování systémem 22 kV je perspektivní a zůstane i ve výhledu zachována. Další požadavky na zvýšení elektrické energie je možno kryt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice do 200 m. Nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo.

Přenosové schopnosti vrchního vedení 22 kV jsou i pro další rozvoj dostatečné a neuvažuje se s návrhem dalšího vedení. Rozvoj bytové výstavby je řešen v menších plochách soustředěných kolem stávající zástavby a k ní přiléhající, což umožňuje napojení podstatné části rozvojových ploch na stávající rozvodný systém NN i za předpokladu jeho rozšíření. Navrženo je zrušení stávajícího vrchního vedení 22 kV vedeného přes zástavbu k trafostanici na návsi. Propojení bude kabelovým vedením.

E) TELEKOMUNIKACE :

Provozovatelem sítě je Telefonika O2 Czech Republic a.s.. V území jsou spojové místní a dálkové kabely (vyznačeny jsou v grafické části).

Telefonní ústředna je nově vybudovaná (vedle obecního úřadu) s dostatečnou kapacitou i pro další rozvoj. Vysílače mobilní telefonní sítě v řešeném území nejsou.

Řešeným územím (v jižní části mimo zástavbu) prochází **radioreléová trasa (RR)** Českých radiokomunikací. Jsou v ní omezení pro nadzemní zástavbu.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby.

F) SBĚR A LIKVIDACE T K O

V řešeném území není řízená skládka. Neblížší skládka odpadů je v Čáslavi (REO-RWE Čáslav - pro tuhý domovní odpad a průmyslové odpady). Bývalé skládky v území byly rekultivovány.

Odpad je sbírán separovaně. S vlastní skládkou obec neuvažuje.

4 . VÝSLEDKY VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ. POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO:

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí není požadováno. Ani ve stanoviscích k projednávanému zadání nebylo vyhodnocení požadováno. Návrh nebude mít negativní vliv na životní prostředí, neboť se jedná o obytnou zástavbu a komerční infrastrukturu charakteru služeb bez vlivu na okolí.

5. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA:

Z rozborů, řešení a požadavků obce vyplynul návrh rozvojových území především pro novou výstavbu rodinných domů a služby.

Z hlediska ZPF se tyto plochy mimo zastavěné území Žehušic a místních částí dotýkají kultury orná půda, trvalý travní porost, sad a zahrada. Kapitola o ochraně ZPF byla zpracována na základě údajů o pozemcích, BPEJ, údajů z územně technických podkladů k ochraně zemědělské půdy a z materiálů o ochraně přírody.

Navržené lokality představují celkově nabídku možného rozvoje v řešeném území, nepředpokládá se však realizace v plném rozsahu.

Podíl jednotlivých kultur je v přiložené tabulce

k.ú. (v ha)	orná	zahrada	sady	Travní porost	lesní	Vodní	zastavěné	ostatní
Bojmany 137 ha	112	3	3	3	0,5	4	4	6
Žehušice 758 ha	340	18	55	20	109	17	15	181

V území jsou půdy těchto bonit (BPEJ) zařazených

do I. stupně ochrany – 3.56.00, 3.60.00

do II. stupně ochrany – 3.57.00, 3.01.00

do III. stupně ochrany – 3.13.10, 3.13.00, 3.05.01, 3.59.00

do IV. stupně ochrany – 3.04.01, 3.21.10, 3.50.10, 3.55.00

do V. stupně ochrany – není žádná

lesní plochy

Navržena je nová plocha lesa a to plocha na zemědělské půdě (součást ÚSES) u Žehušické skalky a u soutoku Doubravy a Brslenky.

Nepředpokládá se zábor pozemků určených k plnění funkce lesa a ani umísťování staveb na lesní pozemky.

Obytná zástavba nebude umísťována do 25 m od hranice lesa.

Zdůvodnění záborů.

Územní plán řeší rozvoj bytové výstavby, drobné výroby a služeb. Se všemi plochami navrženými k zastavění se počítá v návrhovém období.

Realizace záměrů si vyžádá zábor **4,99 ha** z toho je 60 % zemědělská půda mimo zastavěné území obce.

K odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu jsou převážně navrhovány plochy se stupněm ochrany IV. (tedy méně kvalitní a neúrodné). Pouze asi 1 hektar s bonitou II je v Bojmanech.

Pro vlastní vynětí bude však připadat v úvahu výměra podstatně menší, protože v lokalitách určených pro bydlení bude větší část parcel užívána jako zahrady. Obytná zástavba rodinných domů je navržena na asi 2,5 hektarech nových záborů. Je navrhována výlučně v návaznosti na stávající zástavbu i v prolukách se snahou o optimalizaci záboru ZPF. Vymezeny jsou pozemky pro asi 30 rodinných domů (včetně proluk), což s ohledem na počet obyvatel v řešeném území (650 obyvatel) a zájem

stavět je počet přiměřený. Dle těchto rozvah by vycházela výstavba 2 – 3 domů ročně, což je reálné po dobu platnosti územního plánu. V úvahu je nezbytné vzít i možný nesouhlas některých majitelů dotčených pozemků.

Rozsah plochy služeb (1.6 hektarů) je přiměřený potřebám obce. Jedná se také pozemek na okraji zemědělských pozemků pro umístění prodejny.

Zastavitelné plochy Z1, Z2, Z3 a Z5 již byly schváleny platným územním plánem. Plocha Z4 je prolukou stávající zástavby a leží v zastavěném území obce.

Zemědělská příloha je zpracována v souladu se zákonem č.334/92 Sb. i vyhláškou č.13/94 Sb.. Následuje tabulka hodnotící jednotlivé lokality podle BPEJ , druhů, výměr a vztahu k zastavěnému území.

Souhrnný přehled o struktuře půdního fondu a rozsahu záboru na uvažovaných rozvojových lokalitách

ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTYSE ŽEHUŠICE

Lokalita	funkce	obec k.ú.	Úhrnná výměra lokality (v ha)	V zastav. území (v ha)	Mimo zastavě- né území (v ha)	BPEJ	stupeň ochrany půdy a druh	celkem zábor	z toho v zastavěném území obce
Z1	obytná (BV)	<i>Žehušice</i> k.ú. Bojmany	0,30	0,00	0,30	3.57.00	II Sad 0,3 ha	0,30	-----
Z2	obytná (BV)	DTTO	0,40	0,00	0,40	3.57.00	II sad	0,40	-----
Z3	obytná (BV)	DTTO	0,24	0,08	0,16	3.57.00	II orná 0,16ha zahrada 0,08 ha	0,24	0,08
Z4	obytná (BV)	Žehušice	1,50	1,50	000	3.21.10	IV orná	1,50	1,50
Z5	Služby (OK)	DTTO	1,30	0,00	1,30	3.55.00	IV sad	1,30	0,00
Z6	doprava	DTTO	Plocha je již zastavěna – je stávající						
Z7	obytná (BV)	Žehušice	0,20	0,00	0,20	3.21.10	IV orná	0,20	0,00
Z9	Technic. Infrastr. (TV)	Žehušice	0,98	0,00	0,98	3.55.00	IV orná	0,98	0,00
Čistírna odpadních vod		Bojmany	0,07	0,00	0,07	3.57.00	II travní porost	0,07	-----
Místní komunikace			Zábor je v rámci rozvojových ploch						
CELKEM			4,99	1,58	3,41			4,99	1,58