
Územní studie zastavitelné plochy Z.12

Žehušice

„Zahradní město“



„Zastavitelná plocha Z.12“ Žehušice

Územní studie

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název projektu: Územní studie zastavitelné plochy Z.12 Žehušice – „Zahradní město“
Místo: Městys Žehušice
Stupeň: Územní studie
Datum: Září 2026

Pořizovatel:

Úřad městyse Žehušice
Hlavní 107
285 75 Žehušice

Zástupce pořizovatele:

Ing. Josef Filipi

Zhotovitel:

APRIS pro s.r.o.
Jiráskova 2839, Pardubice 53002
IČ:09110305

www.aprispro.cz
info@aprispro.cz

Autorizovaný architekt:
Ing. arch. Agáta Cousy
Číslo autorizace: 05258
Typ autorizace:
UP: obor územní plánování (A.2)

Vypracovala:
Ing. arch. A. M. Matoušková

Č.	Název výkresu
	TITULNÍ STRANA
S.01	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE A OBSAH
S.02	ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
S.03	ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
S.04	VYHODNOCENÍ ÚS
S.05	VYHODNOCENÍ ÚS
S.06	TEXTOVÁ ČÁST
S.07	ŠIRŠÍ VZTAHY
S.08	ŠIRŠÍ VZTAHY- Hlavní výkres ÚP
S.09	INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
S.10	ŘEZ KOMUNIKACÍ PRO ZÓNU 30
S.11	SITUACE
S.12	LEGENDA

3. Zadání územní studie

a. základní cíl

Územní studie prověří nutnost stanovení regulativů pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejného prostranství.

b. vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v katastrálním území Žehušice jedná se o zastavitelnou plochu Z.12, která je vymezena územním plánem Žehušice:



c. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejného prostranství

Předpokládaný rozsah řešených regulativů pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

- šířka a velikost veřejného prostranství,
- stavební čára,
- výška staveb,
- tvar střech.

d. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území jsou součástí následujícího bodu.

e. požadavky vyplývající z územního plánu, ze zásad územního rozvoje, z územního rozvojového plánu a z politiky územního rozvoje

Z územního rozvojového plánu a z Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje:

- kulturní hodnoty představují další významné areály: Žehušice (zámek a obora).
- ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:
 - a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty, chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu;
 - b) při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území;
 - c) chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména na sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích.

Požadavky vyplývající z územního plánu Žehušice:

- Územní studií bude prověřena možnost členění lokality pro rodinnou zástavbu.
- Posouzeny a prověřeny budou podmínky prostorového uspořádání, vliv zástavby na charakter kontaktního území a zachovanou urbanistickou strukturu sídla.
- Řešení územní studie se zaměří také na prověření dopravního napojení, vnitřní dopravní systém, prověřena bude případná úprava prostorového uspořádání stávající silnice II. třídy a možnost provozu pěších směrem do centra a zastávce HD.
- Řešení lokality bude vycházet z polohy území v krajinné památkové zóně Žehušicko, navrženy budou podmínky pro novou zástavbu tak, aby nebyla narušena hmotově ani architektonickým výrazem původní zástavba a dálkové pohledy na sídlo.
- Nová zástavba bude respektovat typické měřítko obce, dominanty, členění a hierarchii veřejných prostranství a sídelní zeleně, zástavba lokality bude vhodně začleněna do území KPZ, respektovány budou prostorové vztahy v území. Zástavba nebude mít negativní vliv na historické a kulturní hodnoty v území.



- Nová zástavba bude zohledňovat situování v území přírodní památkové zóny (KPZ Žehušicko). Zástavba nebude narušovat okolní hodnotné prostředí, bude respektovat prostorové vazby v území a nebude narušovat panorama sídla, bude citlivě zasazena do historického prostředí, její prostorové uspořádání bude respektovat typické měřítko zástavby v obci a intenzitu využití pozemků RD.
- Výšková hladina zástavby bude max. 1NP+P, sklonitá střecha (např. sedlová).
- Rozloha stavebního pozemku je stanovena - min. 900 m².
- V souladu s platnými právními předpisy bude vymezena plocha veřejného prostranství v min. rozsahu 1948 m². Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají komunikace. Veřejná prostranství (zejména uliční prostory) budou řešeny v dostatečných šířkových parametrech s ohledem na bezpečný pohyb pěších, dopravy v klidu a hospodaření se srážkovými vodami.
- Realizace záměrů, pro které jsou stanoveny hygienické limity hluku, je podmíněně přípustná, pokud bude při rozhodování o změnách v území prokázáno splnění povinností stanovených právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví např. na úseku hluku případně vibrací (zdroj negativních vlivů na životní prostředí - navazující silnice II. třídy) a bezpečnosti (ČS PHM).
- Prověřena bude možnost pohledového odclonění stávající ČS PHM zelení.
- Umístění zástavby bude reflektovat polohu při silnici II. třídy a podmínky z toho vyplývající (silniční ochranné pásmo).
- Rozsah plochy na SZ okraji bude prověřen s ohledem na případné potřebné úpravy šířkového uspořádání stávající silnice II. třídy, včetně doplnění komunikací pro bezpečný pohyb pěších směrem do centra a na zastávky HD.
- Při rozhodování o záměru budou respektovány základní ochranné podmínky zvláště chráněných druhů živočichů. Zohledněny budou další limity a ostatní omezující prvky v území: např. trasa a ochranné pásmo vrchního vedení elektro, ložisko nevyhrazeného nerostu.

f. požadavky na uspořádání obsahu územní studie včetně a počtu vyhotovení
Územní studie bude vyhotovena v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě podle požadavků stanovených v právních předpisech, zejména v příloze č. 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění.

Územní studie bude vypracována v rozsahu tohoto zadání a bude obsahovat:

- textovou část
- grafickou část:
 - hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení ploch a koridorů a jejich využití, graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, hranice zastavěného území, zastavitelných ploch, stávající dopravní a technickou infrastrukturu a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují; v případě potřeby lze dělit do jednotlivých tematických výkresů,
 - výkres širších vztahů v měřítku hlavního výkresu územního plánu Žehušice,
 - další výkresy, pokud to bude účelné.

Územní studie bude vyhotovena v následujícím počtu výtisků:

- 1x v listinné podobě,
- 2x v digitální podobě na CD nosiči - textová část ve formátu doc a pdf a grafická část ve formátu pdf, png a pgw.

Zpracoval : Ing. Josef Filipi



4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE SE ZADÁNÍM

Územní studie zastavitelné plochy Z.12 byla zpracována v rozsahu stanoveném zadáním Úřadu městyse Žehušice. Vyhodnocení je členěno podle jednotlivých bodů zadání.

a) Vyhodnocení základního cíle

Územní studie prověřila členění zastavitelné plochy Z.12 pro výstavbu rodinných domů, její napojení na stávající urbanistickou strukturu městyse a uspořádání veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Na základě prověření byly stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejných prostranství, zejména minimální výměra stavebních pozemků, šířkové uspořádání uličních veřejných prostranství, poloha uliční a stavební čáry, výšková hladina zástavby a požadovaný tvar střech.

Navržené řešení vytváří podmínky pro koordinovaný rozvoj lokality, ochranu hodnot sídla a předcházení vzniku nahodilé zástavby.

b) Vyhodnocení vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje zastavitelnou plochu Z.12 vymezenou Územním plánem Žehušice v katastrálním území Žehušice. Hranice řešeného území je zobrazena ve výkresu širších vztahů a v hlavním výkresu územní studie.

c) Vyhodnocení požadavků na umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejného prostranství

Územní studie prověřila členění zastavitelné plochy Z.12 a navrhla její rozdělení na 34 stavebních pozemků určených pro rodinné domy. Všechny navržené stavební pozemky mají výměru minimálně 900 m², jsou přístupné z veřejného prostranství a umožňují napojení na navrženou dopravní a technickou infrastrukturu.

Urbanistické řešení vytváří přehlednou soustavu uličních veřejných prostranství a navazuje na stávající urbanistickou strukturu městyse. Uspořádání pozemků a staveb podél jasně vymezených ulic omezuje vznik nahodilé zástavby a vytváří plynulý přechod mezi zastavěným územím sídla a volnou krajinou.

Veřejná prostranství jsou navržena v šířkových parametrech umožňujících umístění obslužných komunikací, chodníků, zelených pásů a stromořadí, návštěvnických parkovacích stání, technické infrastruktury a prvků hospodaření se srážkovými vodami. Jejich charakteristické uspořádání je doloženo řezem veřejným prostranstvím.

Ústředním prvkem urbanistické koncepce je centrální veřejné prostranství s parkovou úpravou, vzrostlou zelení a přírodě blízkými prvky pro zadržování a vsakování srážkových vod. Veřejné prostranství bez započtení pozemních komunikací je navrženo ve výměře 1 961,62 m², čímž je splněn požadavek na jeho minimální výměru 1 948 m².

Rozhraní veřejného prostranství a stavebních pozemků je vymezeno uliční čarou. Poloha hlavních staveb je usměrněna stavební čarou, případně vymezeným pásem pro umístění staveb, podle grafické části územní studie.

Maximální výšková hladina zástavby je stanovena na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím. Hlavní stavby rodinných domů budou zastřešeny sklonitými střechami, zejména střechami sedlovými, případně valbovými. Poloha, půdorysný tvar a vzhled rodinných domů zobrazených v grafické části představují pouze schematické znázornění možného řešení a nejsou závazným půdorysným, dispozičním ani architektonickým návrhem staveb.

Podrobné podmínky pro rozhodování v území jsou uvedeny v textové části územní studie a graficky znázorněny ve výkresu podmínek prostorového uspořádání.

d) Vyhodnocení požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní studie zohledňuje polohu celého řešeného území v Krajinné památkové zóně Žehušicko, která představuje významný doklad historického urbanismu a komponované krajiny.

Navržená urbanistická koncepce navazuje na měřítko, charakter a prostorové vztahy stávající zástavby městyse. Omezením výškové hladiny na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím, požadavkem na sklonité střechy a uspořádáním staveb podél jasně vymezených veřejných prostranství je omezeno riziko narušení panoramatu sídla a dálkových pohledů na jeho historické a kulturní dominanty. Návrh nevytváří nevhodné výškové ani prostorové dominanty.

Uliční veřejná prostranství jsou doplněna liniovou zelení a stromořadím, které podporují charakter komponované krajiny, zlepšují mikroklimatické podmínky a přispívají k prostorové orientaci v lokalitě. Směrem k sousednímu areálu čerpací stanice pohonných hmot je navržena vegetační clona zajišťující jeho pohledové odclonění od obytné zástavby.

Návrh respektuje základní ochranné podmínky zvláště chráněných druhů živočichů a zachovává prostupnost mezi sídlem a okolní krajinou. Konkrétní opatření na ochranu živočichů budou případně stanovena v navazujících stupních dokumentace na základě požadavků příslušného orgánu ochrany přírody.

e) Vyhodnocení požadavků vyplývajících z územního plánu, zásad územního rozvoje, územního rozvojového plánu a politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky

Z Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky s přímým dopadem na navrhované urbanistické, dopravní nebo technické řešení zastavitelné plochy Z.12. Návrh územní studie není v rozporu s republikovými prioritami územního plánování.

Územní rozvojový plán

Z Územního rozvojového plánu nevyplývají pro řešené území žádné konkrétní požadavky. Návrh územní studie nezasahuje do ploch ani koridorů nadmístního významu vymezených tímto dokumentem.



Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických, urbanistických a krajinných hodnot, respektování charakteru památkově chráněných sídel a ochranu vizuálního významu místních kulturních a historických dominant. V řešeném území je významná zejména vazba na zámek, oboru a Krajinnou památkovou zónu Žehušicko.

Tyto požadavky jsou v návrhu zohledněny omezením výškové hladiny zástavby, stanovením sklonitých střech, respektováním typického měřítka místní zástavby a navržením čitelné uliční struktury doplněné sídelní zelení. Navržená zástavba nevytváří nevhodné dominanty a svým měřítkem ani prostorovým uspořádáním nenarušuje panorama sídla a dálkové pohledy na jeho historické dominanty.

Územní plán Žehušice

Územní plán Žehušice vymezuje řešené území jako zastavitelnou plochu Z.12 s funkčním využitím bydlení venkovské. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie US.1.

Územní studie prověřila členění lokality pro rodinnou zástavbu, podmínky jejího prostorového uspořádání, vliv zástavby na charakter kontaktního území, dopravní napojení, vnitřní dopravní systém, pěší vazby směrem do centra městyse a k zastávkám hromadné dopravy a napojení na technickou infrastrukturu.

Navrženo je 34 stavebních pozemků s minimální výměrou 900 m². Maximální výška zástavby je stanovena na jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím a hlavní stavby budou zastřešeny sklonitými střechami. Veřejné prostranství bez započtení pozemních komunikací má výměru 1 961,62 m² a splňuje požadované minimum 1 948 m².

Dopravní řešení je založeno na systému vnitřních obslužných komunikací napojených na stávající silniční síť. Komunikace jsou navrženy v režimu zóny 30 a doplněny chodníky a pěšími vazbami směrem do centra městyse a k zastávkám hromadné dopravy. Parkování obyvatel bude řešeno na jednotlivých stavebních pozemcích, návštěvníká stání jsou navržena v rámci uličních veřejných prostranství.

Územní studie řeší základní trasy vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, vedení elektrické energie NN, veřejného osvětlení a přeložky nadzemního vedení elektrické energie. V grafické části územní studie jsou schematicky zakresleny pouze páteřní trasy technické infrastruktury. Jednotlivé přípojky ke stavebním pozemkům ani sdružené pilíře technické infrastruktury nejsou zakresleny. Jejich konkrétní poloha a technické řešení budou stanoveny v navazující projektové dokumentaci po projednání s vlastníky a správci příslušných sítí.

Hospodaření se srážkovými vodami je řešeno přednostně jejich zadržováním a zasakováním v místě vzniku. Ve veřejných prostranstvích jsou umožněny průlehy, retenční a vsakovací plochy a další přírodě blízká opatření.

Návrh zohledňuje polohu při silnici II. třídy, její ochranné pásmo a související hlukové a vibrační zatížení. Respektována je také blízkost areálu čerpací stanice pohonných hmot a související bezpečnostní podmínky. Pohledové působení areálu je omezeno navrženou vegetační clonou.

Zohledněna je trasa a ochranné pásmo stávajícího nadzemního vedení elektrické energie, evidované ložisko nevyhrazeného nerostu a výskyt zvláště chráněných druhů živočichů. Podrobné geologické, základové, hygienické a environmentální podmínky budou prověřeny v navazujících stupních dokumentace.

Návrh územní studie je v souladu s požadavky Územního plánu Žehušice stanovenými pro zastavitelnou plochu Z.12 a územní studii US.1.

f) Vyhodnocení požadavků na uspořádání obsahu územní studie a počet vyhotovení

Územní studie obsahuje textovou a grafickou část. Součástí dokumentace je zadání územní studie, vyhodnocení souladu se zadáním, popis navrženého řešení a podmínky pro rozhodování v území.

Grafická část zahrnuje výkres širších vztahů v měřítku hlavního výkresu Územního plánu Žehušice, hlavní výkres, výkres dopravní a technické infrastruktury, výkres podmínek prostorového uspořádání a charakteristický řez veřejným prostranstvím.

Hlavní výkres a navazující tematické výkresy zobrazují hranici řešeného území, vymezení ploch a jejich využití, podmínky umístění staveb, napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, hranice zastavěného území a zastavitelných ploch a relevantní stávající infrastrukturu a ochranná pásma.

Dokumentace bude odevzdána 1× v listinné podobě a 2× v digitální podobě na CD nosiči. Textová část bude předána ve formátech DOC a PDF, grafická část ve formátech PDF, PNG a PGW.

Elektronické vyhotovení bude zahrnovat strojově čitelná data včetně prostorových dat ve vektorové formě, uspořádaná podle požadavků přílohy č. 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění.



5. TEXTOVÁ ČÁST

5.1 Charakteristika řešeného území

Řešené území o výměře 3,89 ha zahrnuje zastavitelnou plochu Z.12 v katastrálním území Žehušice. Nachází se na jižním okraji městyse mezi stávající zástavbou a víceúčelovým areálem s čerpací stanicí pohonných hmot. V současnosti je využíváno jako ovocný sad a pěstební plochy zahradnictví. Zemědělské půdy jsou zařazeny do IV. třídy ochrany ZPF, BPEJ 3.55.00. Lokalita je součástí Krajinné památkové zóny Žehušicko. Hlavními limity jsou nadzemní vedení VN a jeho ochranné pásmo, evidované ložisko nevyhrazeného nerostu, silnice II. třídy a její ochranné pásmo, hlukové a vibrační zatížení, blízkost čerpací stanice a požadavky na ochranu zvláště chráněných druhů živočichů.

5.2 Urbanistická koncepce

Návrh člení lokalitu na 34 stavebních pozemků pro rodinné domy uspořádaných podél uličních veřejných prostranství. Navazuje na stávající strukturu městyse a omezuje vznik prostorově nahodilé kobercové zástavby. Každý pozemek je přístupný z veřejného prostranství a jeho uspořádání umožňuje napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Ústředním prvkem je centrální veřejné prostranství s parkovou úpravou a prvky hospodaření se srážkovými vodami. Poloha, půdorysný tvar a vzhled domů v grafické části jsou pouze schematické a nepředstavují závazný dispoziční ani architektonický návrh. Jejich umístění a prostorové řešení usměrňují regulativy v kapitole 5.7.

5.3 Veřejná prostranství a zeleň

Centrální veřejné prostranství slouží jako pobytový a rekreační prostor se vzrostlou zelení a přírodě blízkými retenčními a vsakovacími prvky. Uliční prostory zahrnují dopravní obsluhu, pěší pohyb, návštěvnická stání, zeleň a technickou infrastrukturu.

Stromořadí a liniová zeleň podporují charakter komponované krajiny a zlepšují mikroklima. Výsadba bude koordinována s trasami sítí, vjezdy a rozhledovými poměry.

Směrem k čerpací stanici je navržena vegetační clona pro pohledové odclonění, která bude realizována na soukromých pozemcích v přímém sousedství s čerpací stanicí. Nenahrazuje posouzení hluku ani bezpečnosti.

5.4 Dopravní řešení

Dopravní obsluhu lokality zajišťuje systém vnitřních obslužných komunikací s napojením na stávající silniční síť v místech začátku obce Žehušice na silnici Hlavní. Poloha napojení a vedení komunikací jsou znázorněny v hlavním výkresu. Vnitřní komunikace jsou navrženy v režimu zóny 30 s vozovkou šířky 5,5 m a jednostranným chodníkem šířky 1,5 m. Uliční veřejná prostranství mají minimální šířku 9 m v úseku s přeložkou VN a 8 m v ostatních úsecích, podle charakteristických řezů. Pěší trasy vytvářejí vazbu jak v řešeném území, tak směrem do centra městyse a k zastávkám hromadné dopravy. V navazující projektové dokumentaci budou upřesněny výškové řešení komunikací, konstrukční skladby, odvodnění, dopravní značení a technické parametry napojení.

5.5 Technická infrastruktura a srážkové vody

Koncepce zahrnuje vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, elektrické vedení NN a veřejné osvětlení. Sítě budou přednostně vedeny ve veřejných prostranstvích a koordinovány s dopravním řešením a zelení. U nadzemního vedení VN je prověřována možnost přeložení do podzemního vedení.

Napojovací místa sítí, kapacity, dimenze a technické podmínky budou ověřeny s vlastníky a správci sítí a upřesněny v navazující dokumentaci. Srážkové vody budou přednostně zadržovány a zasakovány v místě vzniku podle ověřených podmínek území. Využity mohou být nezpevněné plochy, průlehy a retenční či vsakovací prvky, aniž by se zhoršily odtokové poměry na sousedních pozemcích.

5.6 Ochrana hodnot a životního prostředí

Zástavba má respektovat měřítko sídla, historické dominanty a hodnoty Krajinné památkové zóny Žehušicko. Vyhodnocení požadavků územně plánovacích dokumentací je uvedeno v kapitole 4 - Vyhodnocení ÚS. Při rozhodování o záměrech musí být prokázáno splnění požadavků na ochranu veřejného zdraví, zejména vůči hluku a vibracím od silnice, a zohledněna bezpečnost vůči čerpací stanici. Respektována budou ochranná pásma a evidence ložiska; geologické a základové podmínky budou ověřeny v navazující dokumentaci. Zachována bude prostupnost území a respektovány ochranné podmínky zvláště chráněných druhů. Podle zjištěných podmínek budou upřesněna opatření pro migraci obojživelníků, načasování prací a zabezpečení výkopů proti uvážnutí živočichů.

5.7 Navržené regulativy prostorového uspořádání

a) Stavební pozemky

Minimální výměra stavebního pozemku pro rodinný dům je 900 m². Každý pozemek musí mít přímý přístup z veřejného prostranství a možnost napojení na infrastrukturu. Dílčí úpravy parcelace jsou možné při zachování minimálních výměr, přístupů a urbanistické koncepce.

b) Veřejná prostranství

Minimální výměra veřejného prostranství bez započtení komunikací je 1 948 m²; navrženo je 1 961,62 m². Pro zónu 30 je navržena minimální šířka hlavního uličního veřejného prostranství 9 m a vedlejšího 8 m. Šířka se vztahuje k celému prostoru mezi uličními čarami, nikoli pouze k vozovce. Profil musí zajistit bezpečný pěší pohyb, dopravní obsluhu, parkování, infrastrukturu, zeleň a hospodaření se srážkovými vodami.

c) Uliční a stavební čára

Uliční čára vymezuje rozhraní veřejného prostranství a stavebních pozemků. Poloha uličního průčelí bude určena stavební čarou nebo pásem v rozmezí 3–6 m od uliční čáry. Vzdálenost se měří od uliční čáry, nikoli od okraje vozovky. Garáže a další vedlejší stavby nesmí dominovat uličnímu průčelí.

d) Výška, objem a střechy

Maximální výšková hladina je jedno nadzemní podlaží s obytným podkrovím. Hlavní stavby budou mít sklonité střechy, zejména sedlové, případně valbové. Objem a proporce staveb musí respektovat místní měřítko a nesmí narušovat panorama ani pohledy na historické dominanty. Přípustné jsou ploché střechy u objemově podřízených částí a podsklepení bez pohledového uplatnění dalšího nadzemního podlaží.

e) Infrastruktura, zeleň a další podmínky

Zachovat základní dopravní napojení, veřejná prostranství a koncepci infrastruktury podle grafické části. Parkování obyvatel řešit na stavebních pozemcích, návštěvnická stání ve veřejných prostranstvích. Zachovat prostor pro prověřené potřebné úpravy silnice a bezpečné pěší návaznosti. Koordinovat sítě se stromořadím, parkováním a vjezdy; respektovat ochranná pásma. Zajistit pohledové odclonění čerpací stanice zelení na pozemcích sousedících s ČS. Zachovat plochy pro hospodaření se srážkovými vodami.



ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalizace a základní charakteristika

Řešené území se nachází na jižním okraji městyse Žehušice, v katastrálním území Žehušice. Zahrnuje zastavitelnou plochu Z.12 vymezenou Územním plánem Žehušice o celkové výměře 3,89 ha. Lokalita vyplňuje dosud nezastavěný prostor mezi stávající obytnou strukturou městyse a víceúčelovým areálem s čerpací stanicí pohonných hmot. Představuje rozvojovou plochu přímo navazující na zastavěné území sídla.

Stávající využití území

Území je v současnosti využíváno převážně jako zahradnictví, pěšební plochy a ovocný sad. Charakter lokality je převážně zemědělský, bez významnější souvislé stavební struktury. Stávající vegetace se podílí na charakteru přechodu mezi sídlem a okolní krajinou; možnosti jejího zachování je vhodné zohlednit při návrhu.

Urbanistické a funkční vazby

Návaznost na stávající obytnou zástavbu umožňuje propojení nové lokality s urbanistickou strukturou městyse. Kontakt s volnou krajinou vyžaduje citlivé ukončení zástavby a vytvoření přechodu prostřednictvím zahrad a vegetačních pásů. Sousední víceúčelový areál a čerpací stanice představují funkční a vizuální limit, který je třeba zohlednit při rozmístění obytné zástavby a zeleně. Významné jsou vazby na centrum městyse, občanské vybavení a zastávky hromadné dopravy. Návrh má podporovat jejich bezpečnou pěší dostupnost.

Dopravní a pěší vazby

Lokalita je situována při silnici II. třídy, která ovlivňuje možnosti dopravního napojení i kvalitu obytného prostředí. Vnitřní dopravní systém musí navazovat na stávající silniční síť a zajistit bezpečnou obsluhu jednotlivých stavebních pozemků. Na severozápadním okraji řešené plochy je třeba prověřit prostorové nároky případných úprav šířkového uspořádání silnice a doplnění komunikace pro pěší. Pěší propojení má navazovat na stávající trasy směrem do centra městyse a k zastávkám hromadné dopravy. Při návrhu je nutné zohlednit silniční ochranné pásmo, rozhledové poměry a možné hlukové a vibrační zatížení od dopravy.

Vazby na technickou infrastrukturu

Rozvoj lokality předpokládá napojení na stávající systémy technické infrastruktury městyse. Dostupnost, kapacity a podmínky napojení je nutné ověřit s vlastníky a správci sítí. Významným limitem je trasa stávajícího nadzemního vedení VN a jeho ochranné pásmo. V rámci návrhu je prověřována možnost přeložení vedení do podzemní trasy. Navrhované sítě mají být přednostně vedeny ve veřejných prostranstvích a koordinovány s komunikacemi, pěšími trasami, parkováním a výsadbou zeleně. Hospodaření se srážkovými vodami musí zohlednit podmínky širšího území a nesmí zhoršit odtokové poměry na sousedních pozemcích.

Krajinný kontext a pohledové vztahy

Řešené území je součástí Krajinné památkové zóny Žehušicko. Návrh proto musí respektovat historicky utvářenou a barokně komponovanou krajinu, její prostorové vztahy a měřítko sídla. Nová zástavba má navazovat na charakter městyse a vytvářet plynulý přechod do volné krajiny. Výška, objem a uspořádání staveb nesmí vytvářet nevhodné dominanty ani narušovat panorama sídla a dálkové pohledy na historické a kulturní dominanty. Významné jsou zejména pohledové a prostorové vazby na areál zámku a obory. Návrh má předcházet prostorově nahodilé kobercové zástavbě, která by nerespektovala původní urbanistickou strukturu a krajinný charakter. Veřejná zeleň a stromořadí mají podpořit začlenění lokality do komponované krajiny. Směrem k čerpací stanici je navrženo vegetační odclonění jejího vizuálního působení vůči obytné zástavbě.

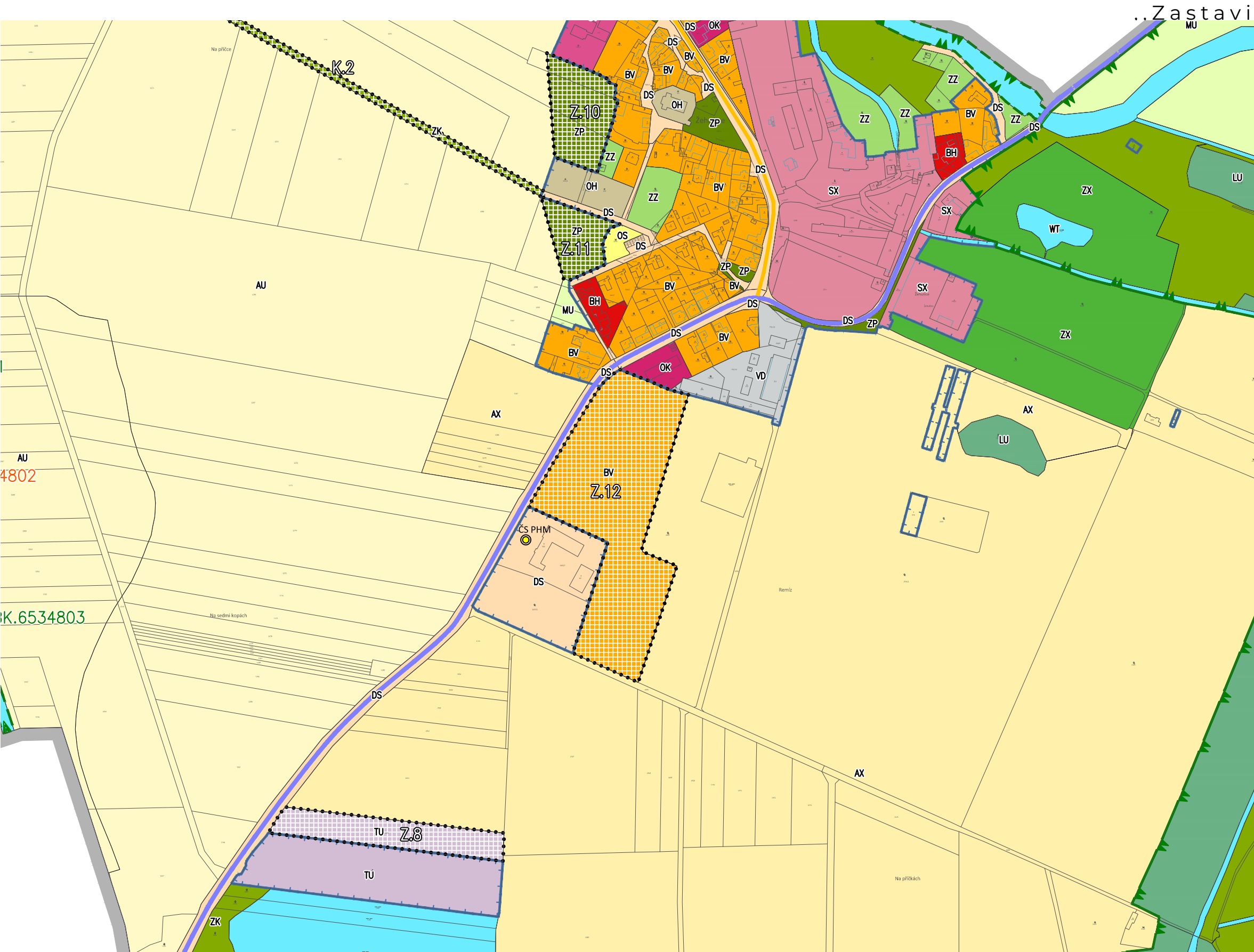
Environmentální souvislosti

Při návrhu je třeba zohlednit možné migrační vazby obojživelníků směrem k nedaleké pískovně a zachovat prostupnost území. Budou respektovány základní ochranné podmínky zvláště chráněných druhů živočichů; konkrétní výskyt a potřebná opatření budou vycházet z odborných podkladů a požadavků orgánu ochrany přírody. Podle zjištěných podmínek bude řešeno načasování stavebních prací a zabezpečení výkopů proti uvážnutí živočichů. Blízkost silnice a čerpací stanice vyžaduje zohlednění požadavků na ochranu veřejného zdraví a bezpečnost. Vegetační odclonění nenahrazuje jejich samostatné posouzení.

Půdní a geologické podmínky

Podle podkladů studie jsou dotčené zemědělské půdy zařazeny do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, BPEJ 3.55.00. V území je evidováno ložisko nevyhrazeného nerostu, jehož existence bude zohledněna při přípravě jednotlivých záměrů. Konkrétní geologické, hydrogeologické a základové podmínky, včetně možnosti vsakování srážkových vod, budou ověřeny v navazujících stupních přípravy.





LEGENDA

řešené území

zastavěné území k datu 03. 04. 2025

zastavitelná plocha

plocha změny v krajině

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované

návrhové

územní rezerva

BV	BV		bydlení venkovské
BI	BI		bydlení individuální
BH			bydlení hromadné
OV			občanské vybavení veřejné
OK			občanské vybavení komerční
OS			občanské vybavení sport
OH			občanské vybavení hřbitov
ZP	ZP		zeleň parková a parkově upravená
ZZ			zeleň zahradní a sadová
ZO	ZO		zeleň ochranná a izolační
ZK	ZK		zeleň krajinná
ZX			zeleň jiná
SX			smíšené obytné jiné
DS			doprava silniční
TU	TU		technická infrastruktura všeobecná
VD			výroba drobná a služby
VZ			výroba zemědělská a lesnická
WT			vodní a vodních toků
AU			zemědělské všeobecné
AX			zemědělské jiné
LU			lesní všeobecné
MU	MU		smíšené krajinné všeobecné

PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ:

stav

návrh

RBK		regionální biokoridor
RBC		regionální biocentrum
LBC	LBC	lokální biocentrum
LBK	LBK	lokální biokoridor

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

stabilizované

návrhové

		silnice II. třídy
		silnice III. třídy

„Zastavitelná plocha Z.12“ Žehušice
Územní studie

Pozemek
Městys
Investor
k.ú. Žehušice [795798], p.č. 1498
Žehušice
Úřad městysu Žehušice

APRIS PRO s.r.o.
Jiráskova 2839
530 02 Pardubice
IČ:09110305
ventio
APRIS PRO
od myšlenky po kolaudaci

Vypracoval
Zodp. projektant
Datum

Ing. arch. A. M. Matoušková
Ing. arch. Agáta Cousy
09 / 2026

Měřítko 1:5000
S.08

Kanalizace (Splašková)

- **Systém a dimenze:** V lokalitě obce, nejbližše k řešenému uzemí, v ulici Zahradnická, jsou navrženy stoky (např. stoka C5) **Dy 250**, které odvádějí splašky směrem k centru obce.
 - **Přípojky:** Stávající domovní přípojky jsou navrženy v profilu **DN 200**, s napojením do revizních šachet (např. Š 101 až Š 105).
 - **Spádové poměry:** Dle tabulek přípojek se hloubka uložení dna potrubí pohybuje v rozmezí **1,5 až 2,2 metru** pod terénem, v závislosti na konkrétním staničení.
 - **Technický stav:** Dokumentace zmiňuje realizaci v rámci "III. etapy" výstavby kanalizace v obci z roku 2004.
- Napojení:** Nová zástavba se napojuje na stávající síť splaškové kanalizace v ulici Hlavní.

Vodovod (Pitná voda)

- **Hlavní řady:** Lokalitou obce, v ulici Zahradnická, procházejí řady označené jako **"ŘAD 10"** v materiálu **PVC 90**.
 - **Přípojky:** Stávající vodovodní přípojky v obci jsou předpokládány z materiálu PE, obvykle v dimenzi **PE d32** nebo **d40** pro rodinné domy.
 - **Osazení:** Součástí stávajícího i uvažovaného řešení je osazení vodoměrných sestav v šachtách
- Napojení:** Nová zástavba se napojuje na stávající síť vodovodu v ulici Hlavní.

VN (Vysoké napětí) a Trafostanice

- **Parametry:** Územím prochází nadzemní vedení **VN 22 kV**, které představuje hlavní limit pro zastavitelnost kvůli svému ochrannému pásmu.
 - **Přeložka:** Dle vyjádření ČEZ Distribuce (č. 8120092233) je schválena **přeložka** tohoto vedení, aby bylo možné plochu Z.12 plnohodnotně využít pro výstavbu. Přeložka bude vedena v zemi na okraji pozemní komunikace v zatravněném pásu.
- Transformace:** Napojení lokality je řešeno z blízké trafostanice

NN (Nízké napětí)

- **Způsob rozvodu:** Nové rozvody budou realizovány jako **podzemní kabelové vedení** v uličních koridorech.
 - **Napojení:** Přípojky budou ukončeny v pilířích (elektroměrových rozvaděčích) na hranicích jednotlivých pozemků.
 - **Podmínky připojení:** ČEZ stanovil podmínku, že pozemky musí být geometricky odděleny a musí být zajištěna práva k přístupovým komunikacím pro uložení kabelů.
- Napojení:** Nová zástavba se napojuje na stávající NN v ulici Hlavní.

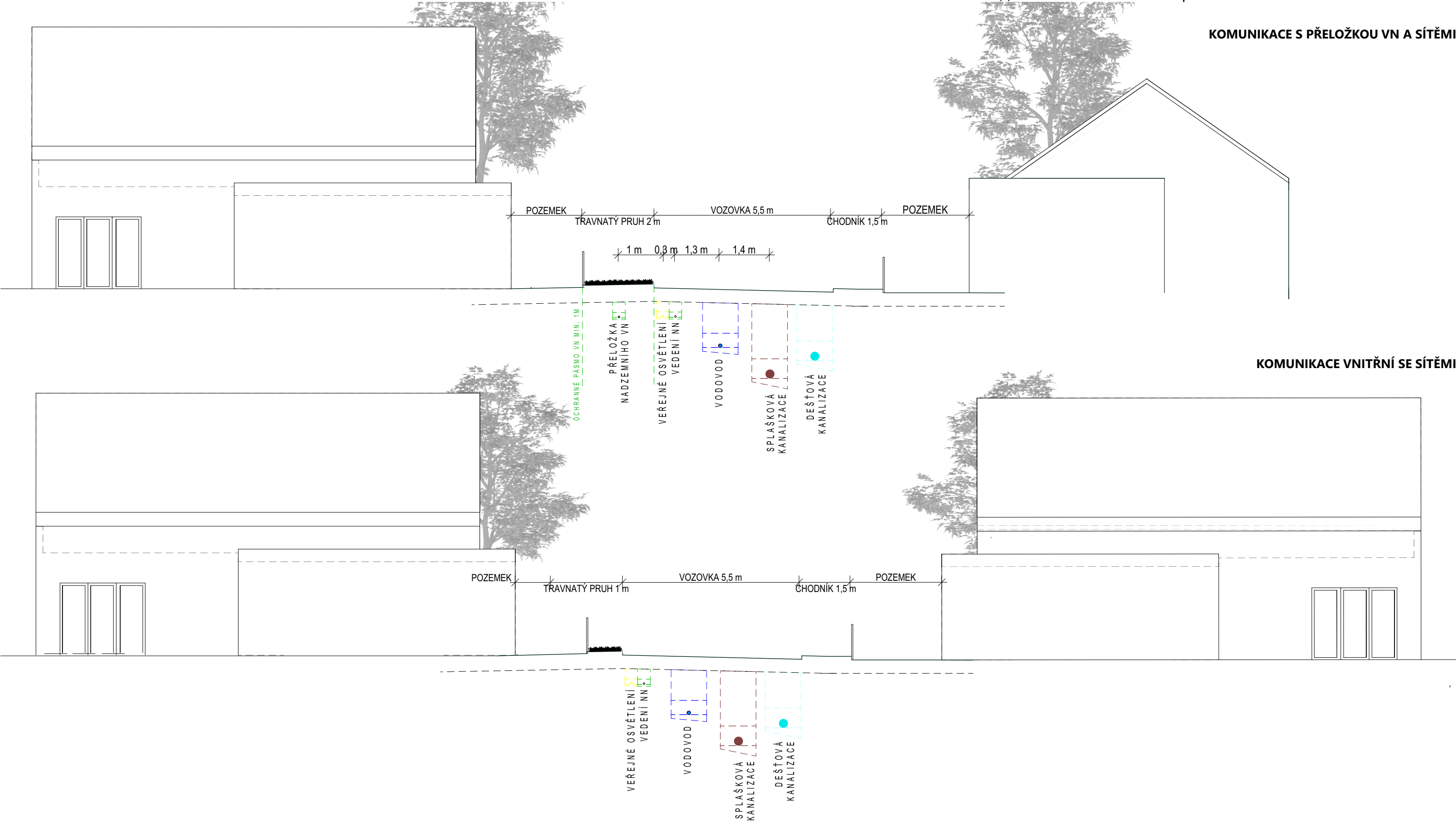
VO (Veřejné osvětlení)

- **Kabeláž:** Rozvody VO jsou vedeny souběžně s komunikacemi v koordinaci s kabely NN (dodržení prostorového uspořádání sítí dle ČSN 73 6005).
- **Stožáry:** Počítá se s osazením typových stožárů se svítidly LED, které budou osvětlovat nově vzniklé uliční prostory a centrální veřejné prostranství.
- **Napojení:** Systém bude napojen na stávající zapínací body veřejného osvětlení v obci Žehušice.

Dešťová kanalizace a voda

- **Hospodářství s vodou:** Priorita je **zasakování na vlastních pozemcích**.
- **Veřejné řešení:** Centrální parková plocha obsahuje vodní prvek (retenční/dekorační nádrž), která slouží k zachycení přebytků srážkových vod z veřejných ploch.
- **Omezení:** Je zakázáno vypouštět dešťové vody do splaškové kanalizace.
- **Technické parametry:** Uliční vpusti jsou navrženy v místech terénních zlomů komunikací s napojením do oddílného systému nebo vsaku.







PLOCHY POZEMKŮ		
Náhled	Plocha	Množství
	900,07	1
	900,20	1
	900,70	1
	901,72	1
	901,78	1
	903,10	1
	903,36	1
	903,42	1
	903,46	1
	903,50	1
	903,69	1
	904,11	1
	904,89	1
	905,46	1
	906,05	1
	906,08	1
	906,10	1
	906,44	1
	906,77	1
	907,66	1
	909,08	1
	909,32	1
	910,13	1
	915,74	1
	936,73	1
	942,94	1
	948,73	1
	963,08	1
	1 009,13	1
	1 036,03	1
	1 065,04	1
	1 140,39	1
	1 184,49	1
	1 285,90	1
	32 235,31 m²	34

PLOCHY ZAMERU VARIANTA 2 ZONA 30			
Název	Náhled	Plocha	%
DOPLŇKOVÁ ZELEŇ		653,57	1,68
CHODNÍK		945,73	2,43
POPELNICE		12,50	0,03
POZEMKY		32 235,31	82,87
SILNICE		3 027,32	7,78
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ		1 961,62	5,04
VJEZD		741,29	1,91
ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA		67,93	0,17
		39 645,26 m²	101,92
T.S.-legenda SITE			
.	DRUH SÍTĚ		
Nové			
	EL NN		
	KANALIZACE DEŠŤOVÁ		
	KANALIZACE SPLAŠKOVÁ		
	VO		
	VODOVOD-PITNÁ		

LEGENDA PLOCH A ČAR	
	ODCLONĚNÍ ČERPACÍ STANICE ZELENÍ
	STAVEBNÍ PŘEDPROSTOR
	STAVEBNÍ ČÁRA
	ULIČNÍ ČÁRA
	HRANICE ÚZEMÍ