

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS4 ŽIMUTICE - BYDLENÍ U TÝNSKÉ SILNICE



ÚS PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

Zpracovatel:

BKarchitekti s.r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice

Vedoucí projektant:

Ing. arch. Jiří Brůha

Zodpovědný projektant:

Ing. Václav Krampera, Iva Krýčová, Ing. arch. Karolína Šťastná

Pořizovatel:

MÚ Týn nad Vltavou

Datum: 10/2025

Číslo zakázky: 25-011.2


BK architekti

Obsah

| | |
|---|-----------|
| 1. TEXTOVÁ ČÁST | 1 |
| A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE | 2 |
| B1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ | 3 |
| C. VAZBY NA ŠIRŠÍ VZTAHY | 5 |
| D. STÁVAJÍCÍ LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ | 6 |
| D.1 Výčet limitů využití území | 6 |
| D.2 Ochrana charakteru území | 6 |
| E. DRUH A ÚČEL UMISŤOVÁNÍ STAVEB | 7 |
| E.1. Podmínky vyplývající z ÚP (ÚZ ÚP) | 7 |
| E.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků | 11 |
| F. NÁVRH URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ | 13 |
| F.1. Urbanistické řešení | 13 |
| F.2. Architektonické řešení | 13 |
| G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY | 14 |
| G.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury | 14 |
| G.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury | 15 |
| H. KONCEPCE DOPRAVNÍHO SYSTÉMU OBSLUHY DANÉHO ÚZEMÍ | 19 |
| I. PODMÍNKY A POŽADAVKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB | 20 |
| I.1. Parcelace pozemků | 20 |
| I.2. Maximální podíl zastavěných ploch | 20 |
| I.3. Výška zástavby | 20 |
| I.4. Oplocení | 21 |
| J. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ VČETNĚ PLOCH VEŘEJNÉ ZELENĚ | 22 |
| 2. GRAFICKÁ ČÁST | 23 |

1.

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Místo: obec Žimutice, katastrální území Žimutice , lokalita U Týnské silnice

Pořizovatel: Městský úřad Týn nad Vltavou, Odbor regionálního rozvoje,
Úřad územního plánování, Nám. Míru 2
Šonková Jana, samostatný referent úřadu územního plánování
s osvědčením zvláštní odborné způsobilosti

Zhotovitel: BKarchitekti s.r.o.
Vodní 12/42
370 06 České Budějovice
Ing. arch. Jiří Brůha ČKA – 00103

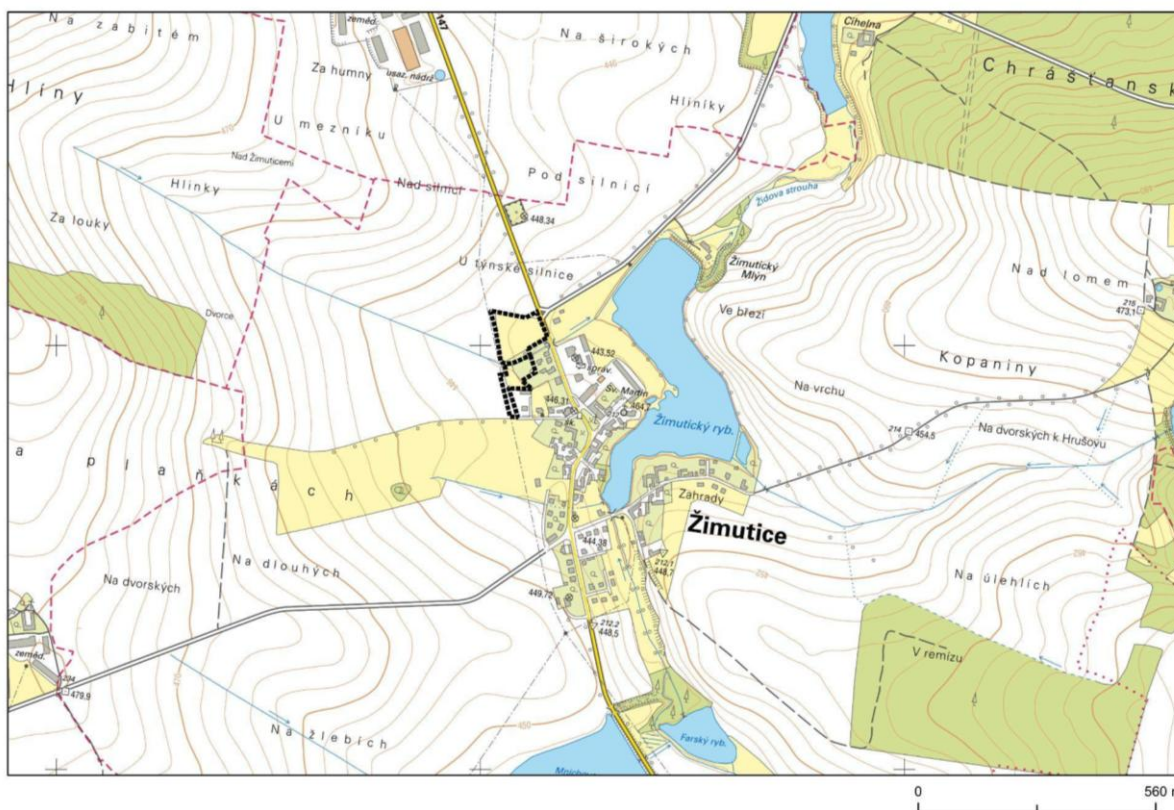
B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je vymezeno Územním plánem Žimutice - úplné znění ÚP po změně č. 1 (dále jen "ÚZ ÚP"), který pro danou lokalitu stanovuje povinnost zpracování územní studie US 4. Toto vymezení zahrnuje zastavitelné plochy s funkčním využitím BV (bydlení venkovské), konkrétně plochu Z1.7 o rozloze 1,02 ha a plochu Z2.7 o rozloze 0,34 ha. Celková rozloha zájmového území US4 činí 1,36 ha.

Řešené území studie je oproti ploše US4 vymezené v ÚZ ÚP rozšířeno ve severovýchodním rohu plochy Z1.7 a v jihozápadní části plochy Z2.7 z důvodu zajištění dopravní obsluhy území.

Tyto plochy jsou situovány v severozápadní části obce Žimutice. Plocha Z1.7 je situována podél silnice II/147, přičemž jižně na ni navazuje plocha Z2.7. Ze severní a západní strany navazuje celé území na volnou krajinu. Území je orientováno od centra obce a bezprostředně navazuje na stabilizovanou zástavbu rodinných domů na jižní straně. Zájmové území skládající se z vícero soukromých pozemků (převážně trvalý travní porost, zahrada, orná půda a zastavěná plocha).

Územní studie US4, která je územně plánovacím podkladem, si klade za cíl vytvoření příjemného bydlení poblíž centra obce s následným plynulým přechodem do volné krajiny. Vymezené plochy v ÚP Žimutice spadají do kategorie BV – bydlení venkovské.



obr. 1: Schéma řešeného území na podkladu základní mapy, podkladová mapa zdroj ČÚZK (23.7.2025)

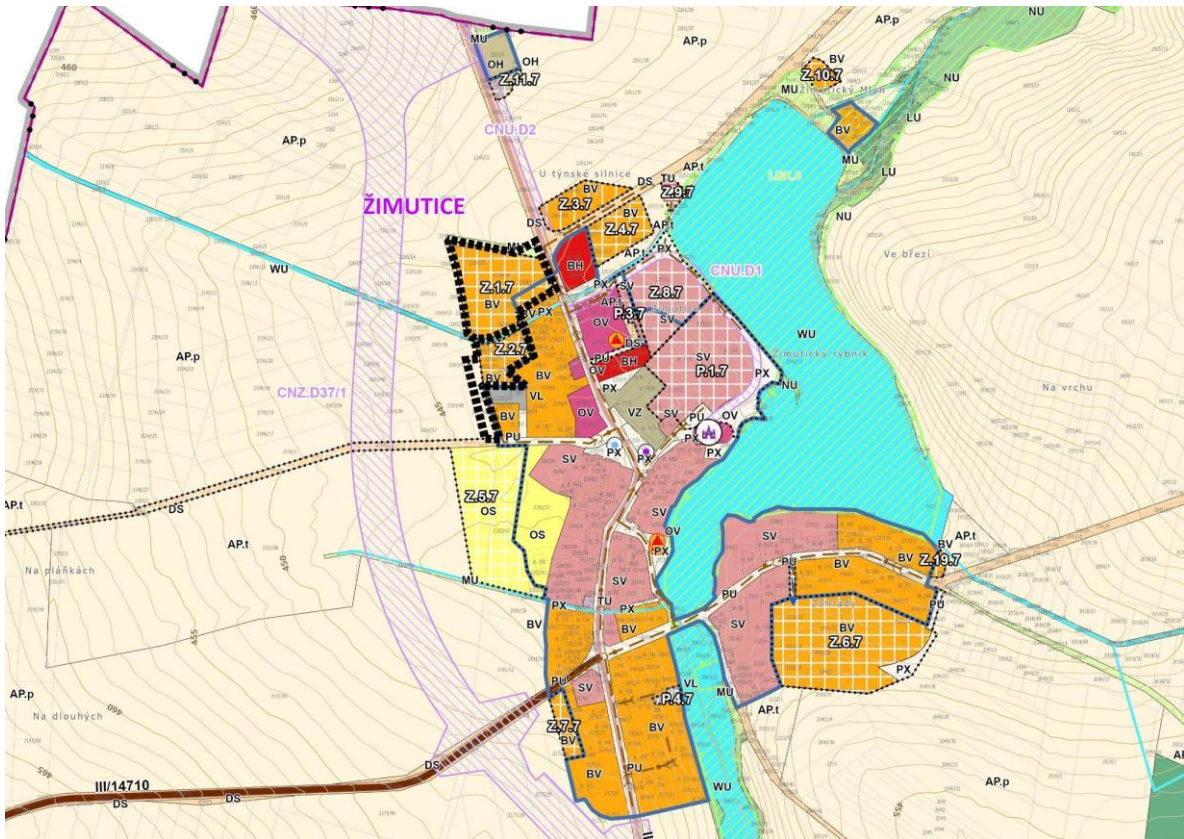
Řešené území US vychází ze zastavitelných ploch BV vymezených v ÚP.

Využití ploch stávající ÚP definuje:

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ

AP.p ZEMĚDĚLSKÉ - pole

MU SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ



obr. 2: Výřez z hlavního výkresu platného Územního plánu Žimutice po změně č. 1, s vyznačením řešeného území

C. VAZBY NA ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území, definované jako zastavitelná plocha Z1.7 a Z2.7 v rámci vymezené plochy s podmíněným zpracováním územní studie ÚS4, se nachází v severozápadní části obce Žimutice. Jeho strategická poloha přímo navazuje na komunikaci II/147, což zajišťuje efektivní dopravní obslužnost a snadný přístup k rozšířeným službám a pracovním příležitostem v nedalekém Týně nad Vltavou, vzdáleném přibližně 8 km.

Periferní poloha v rámci intravilánu obce poskytuje přímý kontakt s krajinou jižních Čech. Tento otevřený krajinný prostor prezentuje potenciál pro extenzivní rekreační aktivity a nabízí nerušené prostředí. Současný stav lokality je charakterizován absencí významné vzrostlé vegetace, s výskytem ojedinělých solitérních dřevin.

V souladu s Územním plánem obce Žimutice je nutné zohlednit budoucí záměr realizace dopravní infrastruktury nadmístního významu – obchvatu silnice II/147 (úsek Bečice – Žimutice), který je v ÚP vymezen jako koridor CNZ.D37/1. Východní stranu území lemují stávající průtahy komunikace II/147 obcí. Jižní strana řešeného území navazuje na stávající zástavbu s využitím pro venkovské bydlení a částečně také na plochu pro lehkou výrobu.

Obec Žimutice disponuje komplexním souborem základní občanské vybavenosti nezbytným pro podporu rezidenční funkce. Zahrnuje mateřskou školu a základní školu, maloobchod, obecní úřad a poštu. Mezi významné kulturní dominanty patří kostel sv. Martina. Pro sportovní účely se v obci nachází dětské, fotbalové a antukové hřiště. Tato infrastruktura přispívá k funkční soběstačnosti obce a zajišťuje základní životní standard obyvatel.



obr. 3: Řešené území na podkladu ortofoto mapy se zakreslenými důležitými místy v okolí

D. STÁVAJÍCÍ LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Na východním okraji území se nachází silnice II/147. Její velká část bude v budoucnu nahrazena obchvatem Žimutic. Pro ten je vymezen koridor (CNZ.D37/1) s proměnlivou šířkou. Hranice tohoto koridoru je od nejbližšího bodu budoucí zástavby v řešené lokalitě, konkrétně od jejího nejsevernějšího rohu, vzdálena přibližně 60 metrů.

Do západní části řešeného území částečně zasahuje ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení vysokého napětí (VN). Tento prostor je v návrhu využit pro umístění přístupové cesty k ploše označené jako Z2.7.

Územím také prochází podzemní vodovod místního významu. Vede přes soukromý pozemek č. 2258/32 a pokračuje pod navrhovanou přístupovou komunikací k ploše Z2.7.

D.1 Výčet limitů využití území

V daném území je nutné respektovat následující stávající limity využití území:

- ochranné pásmo nadzemního vedení VN
- ochranné pásmo podzemního vedení NN
- ochranné pásmo vodovodu
- podzemní vedení slaboproudu
- archeologické nálezy III. kategorie
- celé správní území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb
- celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany
- celé správní území obce je situováno v leteckém koridoru
- koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby - zájmové území Ministerstva obrany
- oblast se zhoršenou kvalitou vzduchu

D.2 Ochrana charakteru území

Respektovat místa dálkových pohledů a nepřipustit činnosti, výstavbu a záměry, které by mohly nepříznivě ovlivnit jejich vzhled, prostředí, estetické působení v prostoru sídla a krajiny

E. DRUH A ÚČEL UMISŤOVÁNÍ STAVEB

Pro lokalitu je platný **Územní plán Žimutice - úplné znění ÚP po změně č. 1**, datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP dne 20.06.2025.

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch a koncepci veřejné infrastruktury.

Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je ve výkresu základního členění ÚZ ÚP vymezeno jako plocha US.4. Jedná se o plochu, jejíž využití je podmíněno zpracováním územní studie a která zahrnuje navržené zastavitelné plochy Z.1.7 a Z.2.7 s funkčním využitím bydlení venkovské (BV).

E.1. Podmínky vyplývající z ÚP (ÚZ ÚP)

Dle ÚZ ÚP kapitoly I.c.2. *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* -

Navržená zastavitelná plocha Z1.7 - 1,2 ha

Severozápad sídla Žimutice

Obsluha území: ze stávající silnice II/147

Upřesňující podmínky využití: Rozhodování o změnách v území je podmíněno vypracováním územní studie. Plocha zasažená nadlimitním hlukem ze stávajícího vedení VN, nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb.

Předpokládaná kapacita: max. 9 RD

Navržená zastavitelná plocha Z2.7 - 0,34 ha

Severozápad sídla Žimutice

Obsluha území: ze stávající silnice II/147

Upřesňující podmínky využití: - rozhodování o změnách v území je podmíněno vypracováním územní studie

Předpokládaná kapacita: max. 9 RD

Územní plán po změně č.1 vymezuje pro řešené území ÚS tyto způsoby využití pozemků v kapitole I.f.2. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové uspořádání:

| <i>kód plochy</i> | <i>Charakter a specifické vlastnosti prostředí</i> |
|-------------------|--|
| BV | BYDLENÍ VENKOVSKÉ |

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech a řadových domech s možností chovatelského a pěstitelského zázemí pro samozásobení

Přípustné využití:

- doprovodné stavby související s bydlením;
- sídelní zeleň, pozemky veřejných prostranství;
- dopravní a technická infrastruktura;
- malé vodní plochy a toky;
- zeleň;
- veřejná prostranství

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení, drobná a nerušící výroba, podnikatelské aktivity a řemeslné dílny, samozásobitelské hospodářství jako součást objektů pro bydlení za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami;
- nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní, skladovací a průmyslové provozovny, zábavní zařízení, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot;
- takové využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby:
 - výška stávajících objektů – zachovat stávající výšku objektů, využití podkroví je možné pouze při zachování výšek stávajících korunních říms objektů, beze změn tvaru střech
 - výška navrhovaných objektů – max. 1 NP a podkroví, možnost podsklepení, 2 NP bez podkroví

(max. výška nepřekročí 9,5 m)
 - výšková hladina navrhované zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby, zejména pokud se jedná o rekonstrukci, či dostavbu v současně sevřené zástavbě
 - navrhovaná zástavba v zastavěném území bude respektovat měřítko, hmotu, charakter a hladinu stávající zástavby
- zastavitelnost: nová zástavba: max. 30% u individuální zástavby,
max. 50% u řadových domů

stabilizované území: stávající nebo max. 40% (platí pro vlastnické celky);
- podmínkou jsou minimálně 2 parkovací stání pro osobní vozidla v objektu nebo na vlastním pozemku na 1RD, případně 1 parkovací stání na byt;
- stavby pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů musí být samostatně zpřístupněny z veřejných prostranství nebo jiné místní komunikace

| kód plochy | Charakter a specifické vlastnosti prostředí |
|-------------|---|
| AP.p | ZEMĚDĚLSKÉ – pole |

Hlavní využití:

- plochy zemědělské – pole

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu (orná půda) - území určená zejména pro hospodaření na orné půdě nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením na orné půdě souvisí;
- trvalé travní porosty – louky ve volné krajině;
- sady;
- plochy lesní;
- plochy smíšené nezastavěného území (např. meze, remízy, soliterní zeleň, zatravněné průlehy);
- plochy pro kompostování;
- drobné stavby občanského vybavení do 10 m² (Boží muka apod.);
- dopravní a technická infrastruktura;
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků;
- přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním využitím;
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi, opatření pro zadržení vody v krajině
-

Podmíněně přípustné využití:

- umisťovat jednotlivé jednoduché stavby pro sportovně rekreační využití krajiny (např.: cyklistické stezky, cesty pro pěší, informační centra s možností občerstvení a úkrytu před nepohodou, cykloodpočívky, pikniková místa, mobiliář, rozhledny, hygienická zařízení apod.) za podmínky, že se nejedná o půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF;
- jednotlivé jednoduché stavby, zařízení a jiná opatření zemědělské výroby a lesnictví, např. seníky, přístřešky pro zvířata hospodářská zvířata do 300 m², včelíny do 25 m² bez pobytové místnosti, bažantnice, posedy, krmelce, kazatelny, polní hnojiště, ohradníky pastvin apod., za podmínky, že nenarušují krajinný ráz;
- přípustné je rovněž měnit ZPF na pozemky s vyšším stupněm ekologické stability, například na pozemky určené k plnění funkcí lesa, případně vodní plochy a toky, přičemž zalesnění je možné na zemědělských půdách kromě I. a II. třídy ochrany ZPF - a za splnění všech zákonných podmínek;
- změny kultury na pastviny, za podmínky zajištění ochrany významných krajinných prvků, rybníků, remízů;
- vodohospodářské stavby a úpravy (vodní plochy, retenční nádrže, revitalizace vodních toků, retenční nádrže, biologické rybníky zdrže apod.) podmínkou je souhlas orgánů ochrany přírody;

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;
- na těchto plochách nelze umisťovat dle § 18 odst. 5 stavebního zákona:
 - nelze realizovat těžbu nerostů;
- nepřípustné je narušovat organizaci a strukturu zemědělského půdního fondu, porušovat funkčnost melioračních opatření a staveb;
- oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor a ekofarem), nepřípustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší než 1,2 m

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

| <i>kód plochy</i> | <i>Charakter a specifické vlastnosti prostředí</i> |
|-------------------|--|
| MU | SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VŠEOBECNÉ |

Hlavní využití:

- plochy smíšené nezastavěného území

Přípustné využití:

- zeleň krajinná, plochy vzrostlé zeleně na pozemcích ZPF (dřevinné porosty, liniová zeleň, vegetační skupiny, solitéry, travní porosty, květnaté louky, skály, mokřady apod.), rozptýlená zeleň, meze, remízky, terasy, pozemky zemědělského půdního fondu a zahrad, pozemky s dřevinami rostoucími mimo les, plochy izolační a doprovodné zeleně;
- vodní plochy a toky, vodní díla a vodohospodářská zařízení;
- pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- pozemky zemědělského půdního fondu;
- činnosti, zařízení a stavby bezprostředně související s péčí o přírodu a krajinu zejména s její ochranou a revitalizací, provozem a údržbou a snižováním nebezpečí ekologických a přírodních katastrof;
- přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním využitím;
- protipovodňová opatření, protierozní opatření a retenční opatření a ochrana před povodněmi, opatření pro zadržení vody v krajině;
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pěší a cyklistické stezky, naučné stezky;
- je možné zřizovat vyhlídky, rozhledny, drobné sakrální stavby, provádět zalesňování a zatravnění pozemků;
- možné je umístování drobných staveb a zařízení související s rekreačním pobytem v krajině, např. informační tabule, mobiliář, odpočívadla;
- stavby a zařízení potřebná k zajišťování zemědělské výroby, např. polní závlaha a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, stavby a zařízení proti erozi a dále včelíny do 25 m² bez pobytové místnosti, seníky a přístřešky pro hospodářská zvířata do 300 m², hnojiště, ohradníky pastvin;
- stavby pro myslivost, obory; činnosti, stavby a zařízení pro rybolov

To vše za podmínky, že:

- nedojde k narušení hlavního využití a nebude narušen krajinný ráz území

Nepřípustné využití:

- jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití;
- nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako hlavní a přípustná, nepřípustné je umísťovat objekty individuální rekreace (rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty, zahradní domky, zahrádkářské chaty, a jiné drobné stavby, které svým charakterem, objemovými parametry a stavebním uspořádáním odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci);
- nepřípustné jsou funkce, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území;

- na těchto plochách lze umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst. 5 stavebního zákona;
- v záplavových územích je nepřipustná změna druhu pozemku na ornou půdu;
- oplocení formou pevných plotů s podezdívkami a formou zdí (mimo obor a ekofarem), nepřipustné jsou rovněž dřevěné ohrady vyšší 1,2 m

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

E.2. Podmínky pro vymezení a způsob využití pozemků

V rámci řešeného území ÚS stanovují tato využití:

Plochy bydlení venkovské individuální

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- doprovodné stavby související s bydlením tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.)
- malé vodní plochy
- zeleň
- parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím na vlastních pozemcích
- nezbytné stavby a zařízení technické infrastruktury
- doplňkové stavby (např. bazén, kůlna, pergola, skleník, garáž aj.)

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení, drobná a nerušící výroba, podnikatelské aktivity a řemeslné dílny, samozásobitelské hospodářství - vše jako součást objektů pro bydlení a za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti (včetně zařízení chovatelských a pěstitelských), jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami; nepřipustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní, skladovací a průmyslové provozovny, zábavní zařízení, kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot; takové využití, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: - viz kapitola I

Veřejná zeleň

Hlavní využití:

- veřejná zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu

Přípustné využití:

- plochy veřejné zeleně, parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská hřiště a stavby drobné architektury
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území
- zpevněné plochy, popřípadě drobná stavba pro tříděný odpad

Podmíněně přípustné využití:

- krátkodobá parkovací stání (max.2 parkovací stání) pro potřeby řešené lokality

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

Pozemní komunikace

Hlavní využití:

- veřejně přístupné území určené pro dopravu na pozemních komunikacích

Přípustné využití:

- dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)
- plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, sjezdy a vjezdy na pozemky
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- zeleň zřizovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu
- zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz území

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

F. NÁVRH URBANISTICKÉHO A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ

F.1. Urbanistické řešení

Zpracování územní studie pro řešené území je uloženo ÚZ ÚP a návrh ÚS je vyhotoven na základě podnětu objednatele. Urbanistická koncepce vychází z charakteru území, konfigurace terénu a místních podmínek. Studie respektuje všechny danosti vyplývající z Územního plánu Žimutice v platném znění. V souladu s ním je řešené území studie oproti ploše US4 vymezené v ÚZ ÚP rozšířeno ve severovýchodním rohu plochy Z1.7 a v jihozápadní části plochy Z2.7, a to z důvodu zajištění dopravní obsluhy území.

Lokalita je téměř rovinná, nachází se na kótě 442-445 m. n. m.

Návrh ÚS řeší dopravní obslužnost stavebních pozemků, parcelaci 10 pozemků o velikosti 493 m² - 2061 m² pro rodinné domy. Návrh předkládá ro lokalitu Z1.7 - 7RD, pro lokalitu Z2.7 - 3RD. Navrhované uspořádání vytvoří nové stavební pozemky pro samostatně stojící objekty rodinných domů, které z jihu naváží na stávající zástavbu obce Žimutice.

Navržená koncepce vychází ze současné zástavby a respektuje podmínky vyplývající z ÚZ ÚP.

F.2. Architektonické řešení

Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní původní zástavby. Charakteristickým prvkem je obdélníkový půdorys a nižší výšková hladina. Projekt počítá s individuálním trvalým bydlením, které bude svým měřítkem a pojetím respektovat okolní venkovské prostředí. Požadovaný ráz celé lokality pomohou udržet stanovené regulativy, jež definují maximální výškovou hladinu. V území lze umístit objekty o jednom nadzemním podlaží s možností obytného podkroví a jedním podzemním podlažím. Výška hřebene střechy navržených domů nepřekročí 9,5 metru.

Pro objekty v řešeném území je doporučeno užití přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) a střídavých barev v přírodních odstínech. Je nutné se vyvarovat použití křiklavých a výrazných barev, které by narušovaly celkový vzhled lokality. Stavby budou realizovány jako samostatně stojící objekty s jednoduchým, nekomplikovaným hmotovým řešením s cílem vyloučit necitlivé stavby nízkých architektonických kvalit.

Kromě již definované výšky a podlažnosti studie pro dosažení požadovaného charakteru reguluje také maximální míru zastavěnosti navržených stavebních pozemků. Tímto přístupem je zajištěno, že nová zástavba bude moderní a funkční, ale zároveň bude kultivovaně navazovat na existující, různorodý charakter obce Žimutice. Podrobnější regulace jsou specifikovány v grafické části dokumentace.

G. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A USPOŘÁDÁNÍ STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v navazujícím okolí, z majetkoprávních vztahů a geomorfologie terénu. Existence sítí vychází z Územně analytických podkladů (02/2024) a digitální technické mapy (02/2025). Zobrazený zákres je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytyčením v terénu v navazující PD.

G.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury

Napojení jednotlivých stavebních pozemků:

Stavební pozemky č. 1-6 budou napojeny navrženou neprůjezdnou komunikací s obousměrným provozem, která se napojí na komunikaci II/147.

Stavební pozemek č. 7 bude napojen ze stávající komunikace II/147.

Stavební pozemky č. 8-10 budou napojeny navrženou neprůjezdnou komunikací s obousměrným provozem, ústící na stávající účelovou komunikaci jižně pod řešeným územím.

Vjezdy a sjezdy:

Orientační umístění vjezdů je vyznačeno v grafické části a bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci (PD) v rámci stanovené strany pozemku.

U plánovaných sjezdů na pozemky určené k výstavbě je při jejich umístění nutné v PD dodržet soulad se zněním ČSN 73 6101. Toto má zajistit dostatečný rozhled na obě strany při užití sjezdu.

Umístění pilířů připojení technické infrastruktury bude provedeno tak, aby nevytvářely překážky ve vymezených rozhledových trojúhelnících.

Posouzení rozhledových poměrů bude prověřeno v navazující podrobnější projektové dokumentaci (např. DÚR).

Odstavení vozidel na pozemcích (doprava v klidu):

Dlouhodobá parkovací stání:

Odstavení vozidel bude řešeno zejména v rámci navržených stavebních pozemků (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace).

Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou: Územní plán (ÚZ ÚP) požaduje zajistit parkování na vlastním pozemku, a to v minimálním počtu 2 stání (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Při výstavbě rodinných domů o více bytových jednotkách musí být zřízeno minimálně 1 parkovací stání v objektu nebo na vlastním pozemku pro každou bytovou jednotku.

Stavby pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů musí být samostatně zpřístupněny z veřejných prostranství nebo jiné místní komunikace.

Skutečný počet parkovacích stání bude upřesněn dle nároků, velikosti a účelu dané stavby v navazujících PD.

Územní plán (ÚZ ÚP) dále stanovuje obecné podmínky - v případě obyvatel rodinných domů v rámci stabilizovaných i navrhovaných ploch pro bydlení musí být zajištěno parkování na vlastních

pozemcích či ve vlastních objektech. Výhledová garážovací potřeba a potřeba odstavných stání bude pokryta beze zbytku na vlastním pozemku, a to již přímo jako součást stavby. Vzhledem k prostorovým možnostem řešeného území investoři a stavebníci nových objektů pro bydlení zajistí na vlastních pozemcích i dostatečnou kapacitu pro parkování vozidel (druhé a další automobily, návštěvy apod.), například před vjezdy do garáží.

Krátkodobá parkovací stání:

V souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. je pro plochu územní studie US4 s navrženými 10 rodinnými domy stanovena povinnost zřídit 1 krátkodobé parkovací stání a 1 vyhrazené stání (pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace). Tato stání budou primárně umístěna v rámci uličního profilu. Pouze v krajním a řádně odůvodnitelném případě, kdy se prokáže, že jejich umístění v uličním profilu není technicky možné (zejména u vyhrazeného stání), lze zcela výjimečně připustit jejich situování do plochy veřejné zeleně.

G.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

Zásobování pitnou vodou

V obci Žimutice se nachází stávající veřejný vodovod. Napojení na tento vodovod je možné z vodovodního řadu dimenze PE 110.

Pro plochu s indexem 1.7 vede veřejný vodovod po jižní straně stavebního pozemku č.7, dále pokračuje přes komunikaci II/147 dále do obce. Pro připojení stavebních pozemků č.1-6 je navržen veřejný vodovod, který se napojí na stávající před pozemkem č.7.

Pro plochu s indexem 2.7 vede vodovod pod nově navrženou komunikací na západní straně řešeného území, pro navrhované parcely č. 8-10 je navržena odbočka k pozemku č.8

Uvedená řešení napojení na vodovodní síť mají pouze orientační charakter. Konkrétní místo, způsob a technické detaily napojení budou závazně stanoveny až v navazujícím stupni projektové dokumentace (PD), v jejímž rámci bude možné navržené řešení optimalizovat, pokud se prokáže jiné jako technicky či ekonomicky výhodnější. Vodohospodářské sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou.

| | |
|--|-----------|
| <i>Počet RD</i> | 10 |
| <i>Počet ekvivalentních obyvatel na 1 RD</i> | 3,5 |
| <i>Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.</i> | 150 l/den |
| <i>Denní nerovnoměrnost k_d</i> | 1,5 |
| <i>Hodinová nerovnoměrnost</i> | 1,8 |

$$\begin{aligned} \text{Počet ekvivalentních obyvatel: } P_o &= \text{počet RD} * \text{počet ekvivalentní obyvatel na 1 RD} \\ &= 10 * 3,5 = 35 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Průměrná celková denní potřeba } Q_p &= P_o * \text{Průměrná denní potřeba 1 ekvivalentního obyv.} \\ &= 35 * 150 = 5\,250 \text{ l/den} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Maximální denní potřeba: } Q_d &= Q_p * k_d \\ &= 5\,250 * 1,5 = \mathbf{7\,875\ l/den} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Maximální hodinová potřeba: } Q_h &= (Q_d/24) * 1,8 \\ &= (7\,875 / 24) * 1,8 = \mathbf{590,6\ l/hod} \end{aligned}$$

Nakládání s odpadními vodami

V celé obci Žimutice jsou v současné době odpadní vody od 20% obyvatel likvidovány napojením na jednotnou kanalizační síť ve správě obce. Kanalizace je zaústěna do ČOV ve správě ZD. Odpadní vody do 80 % obyvatel jsou předčišťovány v septicích a odváděny přímo do Žimutického rybníka.

Územní plán (ÚP) obce Žimutice navrhuje novou čistírnu odpadních vod (ČOV) a s ní související kanalizační síť po obci. V grafické části územní studie (ÚS) je zakresleno napojení na tuto územním plánem navrženou kanalizační síť.

Pro plochu s indexem Z1.7, konkrétně pro stavební pozemky č. 1-6, se navrhuje splašková kanalizace, která povede v prostoru plánované obslužné komunikace a následně se připojí na kanalizaci určenou ÚP. Pozemek č. 7 bude napojen přímo na kanalizaci vedenou dle ÚP.

K ploše s indexem Z2.7 je navržená kanalizace v ÚP. Ta se prodlouží dále na sever ke stavebním pozemkům č. 8-10.

V rámci řešené plochy se navrhuje splašková kanalizace, která se napojí do územním plánem navrhované splaškové kanalizace vedoucí do navržené ČOV.

Do doby realizace nové ČOV a nové splaškové kanalizace mají nové stavební parcely povinnost řešit likvidaci odpadních vod individuálně, například pomocí jímek na vyvážení nebo domovních ČOV. Podrobnější řešení bude součástí navazující projektové dokumentace staveb.

Množství splaškových vod v denních a hodinových intervalech zhruba odpovídá hodnotám potřeb pitné vody (viz výpočet potřeby pitné vody).

Uvedená řešení napojení na budoucí kanalizační síť mají pouze orientační charakter. Konkrétní místo, způsob a technické detaily napojení budou závazně stanoveny až v navazujícím stupni projektové dokumentace (PD), v jejímž rámci bude možné navržené řešení optimalizovat, pokud se prokáže jiné jako technicky či ekonomicky výhodnější

Hospodaření s dešťovými vodami

V celé obci Žimutice jsou v současné době dešťové vody od 80% obyvatel obce odváděny jednotnou kanalizací do Žimutického rybníka. Ve zbývajících částech obce jsou vody odváděny převážně povrchově systémem příkopů a propustků.

V souladu s vyhláškou MMR č. 146/2024 Sb. v platném znění o požadavcích na výstavbu je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod. U nových objektů musí být zajištěno hospodaření s dešťovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění. Doporučuje se využívat pro zpevněné plochy příjezdových komunikací a dvorů polopropustné povrchy.

Dešťové vody z veřejně přístupných příjezdových komunikací a veřejných zpevněných ploch budou zasakovány v místě spadu.

Podrobnější řešení hospodaření s dešťovou vodou bude součástí navazující PD.

Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

Po západním okraji řešeného území vede nadzemní vedení NN. Toto vedení má stanovené ochranné pásmo (vyznačeno v grafické části), ÚS přizpůsobuje parcelaci dle ochranného pásma vedení.

Jednotlivé stavební pozemky budou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie zakončený na hranici pozemků v pířlí s kabelovou skříní NN. Napojení bude provedeno na stávající rozvody, přesné přípojně místo určí distributor. V obci je stávající trafostanice, posouzení její kapacity bude součástí navazující PD.

Orientační výpočet potřeby elektrické energie:

*Instalovaný příkon 1 RD bez topení 10 kW $\beta = 0,3$
pro topení 10 kW $\beta = 0,7$*

*soudobý příkon pro 10 RD bez topení: $10 * 10 * 0,3 = 30 \text{ kW}$
pro topení: $10 * 10 * 0,7 = 70 \text{ kW}$
celkem: $30 + 70 = 100 \text{ kW}$*

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení. Veřejným osvětlením budou osvětleny veškeré veřejné komunikace a účelové plochy v řešeném území. Osvětlení komunikací se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30-40 m. Stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky.

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

Zásobování plynem

Žimutice nejsou plynofikovány, z tohoto důvodu ÚS nenavrhuje zásobování plynem v předmětné ploše.

Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému způsobu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

V sídle se nachází v současné době místo s kontejnery tříděného odpadu na návsi. V případě potřeby je možné zřídit nové stanoviště v rámci plochy veřejné zeleně.

Slaboproudé rozvody

Navržená vedení se napojí na stávající vedení, která jsou ve vlastnictví společnosti CETIN a.s.

Limity

Při výstavbě navrhovaných místních komunikací a inženýrských sítí je nutné respektovat vedení stávajících inženýrských sítí a jejich ochranná pásma. V případě splaškové kanalizace je nutné

počítat s jejím budoucím zřízením a zajistit možnost napojení v souladu s podmínkami jejího provozovatele.

Navrhovaná vedení sítí budou pokládána v příslušných odstupech stanovených ochrannými pásmy jednotlivých druhů sítí.

H. KONCEPCE DOPRAVNÍHO SYSTÉMU OBSLUHY DANÉHO ÚZEMÍ

Tato kapitola se zabývá celkovým řešením dopravy a veřejnou dopravní infrastrukturou v dané lokalitě.

Komunikační síť a napojení území

- Navržené slepé účelové komunikace, které obsluhují stavební pozemky č. 1-6, a 8-10, budou mít na svém konci navrženo úvratové obratiště pro vozidla IZS a pro služby svozu komunálního odpadu.
- V uličním profilu o šířce 8 m (u komunikace k pozemkům č. 1-6) budou vymezena okrsková parkovací stání. Umístění parkovacího stání do prostoru veřejné zeleně je přípustné pouze jako krajní řešení, a to jen v odůvodněném případě, kdy jeho zřízení v rámci uličního profilu není technicky možné.
- Území je napojeno na komunikaci II/147 a také na stávající účelovou komunikaci jižně pod řešeným územím.
- Uspořádání uličního profilu bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci.

I. PODMÍNKY A POŽADAVKY PRO UMÍSTĚNÍ, PROSTOROVÉ A PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby se stanovuje maximální podlažnost a výška zástavby, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků. Prvky regulace jsou zobrazeny v grafické části ve výkresu urbanistického řešení plochy (2.2) Stavební regulace platí pro všechny navržené stavební pozemky, pokud není stanoveno jinak.

I.1. Parcelace pozemků

ÚS vymezuje nové hranice pro stavební parcely, dopravní infrastrukturu a veřejnou zeleň. Navržené hranice pozemků jsou doporučující, v rámci navazující PD je možné v odůvodněných případech hranice parcel upravit, je však nutné zachovat principy dopravní kostry. Velikost pozemku se pohybuje v rozmezí 493 m² – 2 061 m².

I.2. Maximální podíl zastavěných ploch

Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavními i doplňkovými stavebními stavbami k celkové výměře příslušného stavebnímu pozemku. Do zastavěných ploch se započítají komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény.

Za zpevněnou plochu se nepovažuje dlažba ze zatravněvacích dlaždic a hřiště s přírodními povrchy.

Územní studie stanovuje maximálně 30 % zastavěných ploch ze stavebních pozemků.

Stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele. Podíl zastavěných ploch se vztahuje na jednotlivé pozemky oddělené v grafické části definovanou hranicí stavebních pozemků.

I.3. Výška zástavby

Reguluje se počtem nadzemních podlaží (NP) a maximální výškou hřebene střechy.

V navržené zástavbě je povoleno maximálně jedno nadzemní podlaží (grafické příloze vyznačeno „I“) s možným obytným podkrovím, které je v matematickém znaménkem „+“.

V navržené zástavbě je možné podsklepení, které je v grafické příloze vyznačeno matematickým znaménkem „-“.

Maximální výška hřebene budovy je označena písmenem **V**, stanovuje se v metrech. Výškou budovy se rozumí výška měřená od nejnižšího místa styku obvodových stěn budovy s původním terénem (nikoliv terénem upraveným násypem) ke hřebeni.

Dle ÚP je udávána výška hřebene max. 9,5m.

Výšková hladina navrhované zástavby bude respektovat měřítko, hmotu, výškovou hladinu okolní zástavby.

I.4. Oplocení

Výstavba oplocení směrem do veřejného uličního prostoru nebude řešena z neprodyšných betonových dílců (panelů), aby nedocházelo ke vzniku negativně působícího úzkého uzavřeného koridoru ulic s vysokými uzavřenými hradbami plotů bez možnosti sociální kontroly veřejného prostranství.

Při přechodu zastavěných nebo zastavitelných soukromých parcel do volné krajiny bude výstavba typu oplocení volena tak, aby nedocházelo nevhodným, necitlivým provedením k narušení architektonického ztvárnění či znehodnocení výrazu sídel, aby typ nevhodně zvoleného oplocení (např. betonové dílce), svým umístěním nešetřně a tvrdě neohraničoval zástavbu od okolní krajiny nezastavěného území, ale aby sídla přirozeně přes zeleň zahrad přecházela do volné krajiny.

Oplocení pozemku směrem do veřejného prostoru je doporučeno volit tradičně poloprůhledné s maximální výškou 1,8 m včetně podezdívky. Preferovanými materiály podezdívky jsou kámen, omítané či neomítané zdivo. Pro plot jsou doporučeny materiály dřevo, věrné imitace dřeva a kov. Oplocení směrem do veřejného uličního prostoru nebude řešeno z neprodyšných betonových dílců (panelů, tvárnic).

Oplocení u společných hranic stavebních parcel nepodléhá specifikaci, i tam však platí doporučení maximální výšky 1,8 m a použití poloprůhledného řešení plotu.

J. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ VČETNĚ PLOCH VEŘEJNÉ ZELENĚ

Současně je území z většiny travnatý porost, pozemky přimknuté zástavbě mají charakter zahrad.

V rámci řešené plochy se vymezuje v západní části mezi stavebními pozemky č.2 a 3 veřejná zeleň, v přímé návaznosti na extravilán. Návrh zajistí prostupnost do volné krajiny a umožní se vybudovat prostranství pro obyvatele lokality.

Další veřejná prostranství se nacházejí v docházkové vzdálenosti v centrální části sídla (dětské hřiště, fotbalové a víceúčelového hřiště).

2. GRAFICKÁ ČÁST

2.1. Výkres širších vztahů v rámci obce

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území
(měřítko 1: 5 000)

2.2. Výkres urbanistického řešení plochy

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy
(měřítko 1: 1 000)

2.3. Hlavní výkres

s hranicí řešené plochy, vymezení a využití pozemků, včetně dopravní a technické infrastruktury
(měřítko 1: 1 000)

2.4. Výkres majetkových vztahů

(měřítko 1:1 000)