

# ÚZEMNÍ PLÁN

# Žitovlice

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ŽITOVLICE, POJEDY)

**TEXTOVÁ ČÁST PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová**

ZÁŘÍ 2022

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Nymburk**  
odbor výstavby

adresa:  
Městský úřad Nymburk  
Nám. Přemyslovců 163  
288 28 Nymburk

**ZADAVATEL:**

**Obec Žitovice**

adresa:  
Obecní úřad Žitovice  
č. p. 54  
289 34 Rožďalovice

**PROJEKTANT:**

**Ing. arch. Michaela Štádlarová, ČKA 03 121**

spolupráce:  
Ing. Milena Morávková  
adresa:  
Na Mičánce 2717/2g  
160 00 Praha 6  
tel.: 606 293 915  
email: [info@atelierstadlerova.cz](mailto:info@atelierstadlerova.cz)  
www: [atelierstadlerova.cz](http://atelierstadlerova.cz)

.....  
Ing. arch. Michaela Štádlarová

---

**Záznam o účinnosti**

**správní orgán  
vydávající územní plán**

***Zastupitelstvo obce Žitovice***

.....  
označení správního orgánu

.....  
datum nabytí účinnosti

**oprávněná  
úřední osoba  
pořizovatele**

.....  
***Ing. arch. Lucie Damec***  
*odbor výstavby*  
*Městský úřad Nymburk*

.....  
razítko a podpis

**OBSAH:**

**ÚZEMNÍ PLÁN ŽITOVLICE - TEXTOVÁ ČÁST**

a)	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>4</b>
	a.1) Vymezení řešeného území	4
	a.2) Vymezení zastavěného území	4
b)	<b>Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>4</b>
	b.1) Základní rozvojové předpoklady	4
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	4
	b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území	4
	Kulturní hodnoty	
	Přírodní hodnoty	
c)	<b>Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>6</b>
	c.1) Vymezení zastavitelných ploch	7
	c.2) Vymezení ploch přestavby	8
	c.3) Vymezení systému sídelní zeleně	8
d)	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plocha koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití</b>	<b>9</b>
	<b>d.1) Dopravní infrastruktura</b>	<b>9</b>
	Letecká doprava	
	Silniční doprava	
	Síť místních a účelových komunikací	
	Doprava v klidu, dopravní vybavenost	
	Dopravní obsluha	
	<b>d.2) Technická infrastruktura</b>	<b>10</b>
	Odvádění a likvidace odpadních vod	
	Ochrana vodních zdrojů	
	Zásobování pitnou vodou	
	Nouzové zásobování pitnou a užitkovou vodou	
	Zásobování požární vodou	
	Zásobování energiemi	
	Spoje	
	Radiokomunikace	
	Veřejné osvětlení a místní rozhlas	
	<b>d.3) Občanské vybavení</b>	<b>11</b>
	<b>d.4) Veřejná prostranství</b>	<b>11</b>
	<b>d.5) Nakládání s odpady</b>	<b>11</b>
e)	<b>Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin</b>	<b>12</b>
	e.1) Nezastavěné území	12
	e.2) Územní systém ekologické stability	13
	e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	14
	e.4) Protierozní ochrana	14
	e.5) Ochrana před povodněmi	15
	e.6) Rekreace	15
	e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin	15
f)	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>16</b>
	Bydlení venkovské (BV)	
	Bydlení venkovské - památkově plošně chráněné území (BV_p)	
	Bydlení individuální (BI)	
	Bydlení hromadné (BH)	
	Občanské vybavení veřejné (OV)	
	Občanské vybavení - sport (OS)	
	Občanské vybavení - hřbitovy (OH)	
	Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)	
	Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)	
	Zeleň - zahrady a sady (ZZ)	
	Zeleň - zahrady a sady - památkově plošně chráněné území (ZZ_p)	
	Zeleň ochranná a izolační (ZO)	
	Smíšené obytné centrální (SC)	
	Doprava silniční (DS)	
	Účelové komunikace/polní cesty (DX)	21
	Výroba zemědělská a lesnická - památkově plošně chráněné území (VZ_p)	
	Vodní plochy a toky (WT)	22
	Plochy lesní (LE)	22
	Plochy zemědělské (AZ)	23
	Louky a pastviny (AL)	23
	Sady, zahrady a záhumenky (AX)	24
	Plochy přírodní (NP)	24

	Plochy smíšené nezastavěného území (MN ...)	25
	Biocentra	26
	Biokoridory	26
g)	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci s právem vyvlastnění</b>	<b>26</b>
h)	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem</b>	<b>27</b>
i)	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</b>	<b>27</b>
j)	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření</b>	<b>27</b>
k)	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</b>	<b>27</b>
l)	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů</b>	<b>27</b>

**VÝKRESY:**

- |   |   |
|---|---|
|   | <u>název</u>  |
| 1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ                       |
| 2 | HLAVNÍ VÝKRES   |
| 3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ |

## ÚZEMNÍ PLÁN ŽITOVLICE - TEXTOVÁ ČÁST

### a) Vymezení zastavěného území

#### a.1) Vymezení řešeného území

Řešené území je totožné s územím obce Žitovlice, které sestává ze dvou katastrálních území: k.ú. Pojedy a k.ú. Žitovlice. Ve správním území se nachází 2 základní sídelní jednotky: Pojedy a Žitovlice.

#### a.2) Vymezení zastavěného území

Na území obce Žitovlice jsou k datu 10. 2. 2022 vymezena dvě zastavěná území. Vymezení zastavěného území je znázorněno ve výkresové části územního plánu: výkres základního členění území (1) a hlavní výkres (2).

### b) Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

#### b.1) Základní rozvojové předpoklady

Zájmové území se nachází v severní okrajové poloze okresu Nymburk resp. v severovýchodní okrajové poloze Středočeského kraje a to v těžišti trojúhelníku jehož vrcholy vzdálené cca 30 km představují města Poděbrady, Jičín a Mladá Boleslav.

Nejbližší zájmovému území z regionálních center je město Nymburk vzdálené cca 18 km jihozápadním směrem. Obec spadá do sousedního městečku Rožďalovice (SV) a městysu Křinec (J), které jsou subcentry k centrům regionálním.

Obec o rozloze 658 ha má k 1. 1. 2020 183 obyvatel soustředěných ve dvou venkovských sídlech Žitovlice a Pojedy. Obě venkovská sídla plní zejména funkci obytnou a rekreační (chalupaření). Vybavenost veřejnou infrastrukturou je na úrovni odpovídající velikosti vesnic. Na okraji Pojed je rozsáhlý areál živočišné výroby s chovem skotu.

Celé území spadá do regionu lidové architektury Nymbursko a Městecko, kde jsou vymezeny vesnické památkové zóny Pojedy, Sovenice a vesnická památková rezervace Bošín - plošně chráněná území vesnic s dochovanou lidovou architekturou.

V krajině se významně se projevuje zemědělské hospodaření (rostlinná produkce, pastevectví) a rybářské hospodaření (sestava menších rybníků, vodních nádrží).

#### b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Koncepce rozvoje obce spočívá v uvážlivém rozvoji převážně obytné funkce tak, aby byly zachovány a dále kultivovány stávající historické, kulturní, urbanisticko-architektonické a krajinářsko-přírodní hodnoty území.

Konkrétně se jedná o:

- péče o obraz autentické venkovské zástavby se souborem lidové architektury,
- návrh dostavby dílčích enkláv v zastavěném území pro venkovské bydlení,
- návrh přiměřeného rozvoje venkovského bydlení mimo rámec sídla, avšak v logice jeho vývoje, se zřetelem na dominanty krajiny, pohledové osy a horizonty,
- návrh přestavby brownfieldu v jádru Žitovic pro veřejnou občanskou vybavenost s navazující klidovou zónou,
- stabilizace a rozvoj účelových cest v krajině,
- návrh prvků ekologické stability a dalších krajinářských opatření nestavební povahy s cílem zadržování vody v krajině, protierozní opatření,
- zušlechťování bezprostředního okolí obce, doprovázené rozvojem šetrné nepobytové rekreace v krajině.

#### b.3) Ochrana a rozvoj hodnot území

##### Kulturní hodnoty

Územní plán Žitovlice vytváří podmínky pro ochranu všech kulturně-historických a urbanistických hodnot v území. Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana historických a kulturních hodnot v území. (pozn.: bližší popis je obsažen v části odůvodnění, v grafických přílohách a schématu a v koordinačním výkresu)

##### Archeologické nálezy

- V Žitovicích je evidována významná archeologická lokalita I. kategorie (území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů) zahrnující intravilán obce. V Pojedech spadá vymezené středověké a novověké jádro obce do významné archeologické lokality II. kategorie.
- Na celé území SO ORP Nymburk je nutno nahlížet jako na území s určitou pravděpodobností archeologických nálezů.

##### Nemovitě kulturní památky

V zájmovém území se nacházejí nemovitě kulturní památky:

areál	kostel sv. Václava
	Žitovlice
	katalogové číslo: 1000146467
	číslo ÚSKP: 34733/2-1976
	Areál barokního hřbitovního kostela z let 1769-1772. Kolem kostela je zrušený hřbitov ohraničený historickou ohradní zdí s branami.

areál	venkovská usedlost, č.p. 24 Žitovlice katalogové číslo: 1630884924 číslo ÚSKP: 103723 Usedlost s roubeným domem z poloviny 18. století, obsahujícím částí hrázděné stavby ze 16. století.
objekt	venkovský dům Pojedy, č.p. 4 katalogové číslo: 1000162806 číslo ÚSKP: 49755/2-4386 Přízemní zděný dům z roku 1892 na návsi.
soubor	zvonička s křížem Pojedy - náves katalogové číslo: 1000162821 číslo ÚSKP: 49770/2-4384 Pozdně barokní zvonička s kamenným křížem dominují návsi.
objekt	venkovský dům Pojedy, č.p. 36 katalogové číslo: 1000162807 číslo ÚSKP: 49756/2-4385 Drobný přízemní roubený domek z 19. století situovaný u vjezdu do obce.

#### Region lidové architektury

Celé území spadá do regionu lidové architektury Nymbursko a Městecko, kde jsou vymezeny vesnické památkové zóny Pojedy, Sovenice a vesnická památková rezervace Bošín. Jedná se o vesnice s dochovanou lidovou architekturou.

#### Krajinná památková zóna Křínecko - převzato ze ZÚR SK

Navrhovaná Krajinná památková zóna Křínecko v nížinaté krajině Polabí na Nymbursku je oblastí dlouhodobě tradičně kultivované venkovské krajiny s charakteristickou sídelní strukturou.

Je to krajina ležící mimo zájem ochrany přírody, protože je odlesněná a zemědělsky intenzivně využívaná. Krajina je však dokladem historické organizace využívání zemědělského půdního fondu a utváření produkční zemědělské krajiny v 18. – 19. století.

#### Památková zóna

území Pojedy - vesnická památková zóna  
katalogové číslo: 1000084729  
číslo ÚSKP: 2229

Ves středověkého původu s obdélnou návší založená ve 14. století severně od Křince.

Zástavbu tvoří převážně štítově orientovaná zčásti dosud roubená zástavba, na severním okraji obce je rozsáhlý a funkční hospodářský dvůr. Vesnice Pojedy je z urbanistického i architektonického hlediska velmi hodnotným sídlem s vysokou památkovou hodnotou.

Mezi hodnotné stavby (vyjma nemovitých kulturních památek) náleží zejména:

- hospodářský dvůr č.p. 1 ve hmotě částečně zachovány původní budovy dvora, v rámci areálu je čitelná půdorysná stopa bývalého hospodářského dvora včetně přístupových cest
- kovárna č.p. 19
- objekty č.p. 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 28, 53.

#### Ochrana charakteru zástavby Žitovic (regulativy kapitola f):

- Žitovlice je ves středověkého původu s obdélnou návší založená ve 14. století severně od Křince. Jádro Žitovic tvoří podélný návěsní prostor s dominantou kostela sv. Václava situovaném na mírném návrší, s radnicí (původně škola) poblíž kostela v severní frontě, s navazující zástavbou původních venkovských usedlostí. Zřetelná forma návěsního prostranství byla narušena přestavbami usedlostí na bytové domy. Jádro je doplněno navazující uliční, převážně štítově orientovanou a hmotově tradiční zástavbou podél navazující cestní sítě. I přes zásahy do struktury původní zástavba je vesnice Žitovlice z urbanistického i architektonického hlediska hodnotným sídlem s památkovou hodnotou.
- Chránit charakter zástavby (zejména měřítko a hmoty) při architektonickém výrazu korespondujícím s dochovanou architekturou. Mezi hodnotné stavby (vyjma nemovitých kulturních památek) náleží zejména objekt myslivny č.p. 20, objekt fary č.p. 12, dům č.p. 19 a hřbitovní kaple.
- Chránit dochovanou siluetu sídla a jeho vizuální projev v krajině (jsou vyloučeny stavby, které by měřítkem, formou, materiálem nebo barevností vytvářely nový znak vizuálního projevu sídla v krajině).
- Drobné sakrální památky, pietní místa:
  - Na území obce se nachází drobné sakrální památky:  
V Žitovicích se nacházejí dva kamenné kříže - na návsi a u hřbitova za obcí.  
Za obcí u silnice do Rožďalovic se nachází železný kříž na kamenném podstavci.

V Žitovicích na pozemku 773/4 je nevhodně umístěn železný kříž na kamenném podstavci - ten je zřejmě přenesen a měl by nadále být součástí kamenného podstavce (bez kříže), který se nachází na rozcestí na západním okraji Žitovic. Je nutno tuto drobnou památku uvést do původní situace a stavu.

- Pietní místa:

Na jihovýchodním vyvýšeném okraji Žitovic se nachází hřbitov z 19. století s kaplí. Na návsi v Pojedech se nachází pomník padlým v 1. světové válce (č. CZE 2118-26720) z roku 1936.

### **Přírodní hodnoty**

Územní plán Žitovice vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území, které v zásadě respektuje a je s nimi koordinován. Většina dochovaných přírodních prvků je územním plánem zapojena do systému ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky).

Územním plánem je respektováno základní krajinné členění řešeného území:

- krajinný celek zahrnující odlesněnou intenzivně využívanou krajinu s drobnými vodotečemi (Kozačka, Seletický potok) a vodními plochami (Žitovlický rybník, Pojedský rybník), loukami, pastvinami a ornou půdou, s ojedinělými lesními porosty (Hájek a Lesík) a s historickou cestní sítí s doprovodnými liniiovými porosty;
- kulturně historický potenciál krajiny.

V řešeném území jsou respektovány a chráněny tyto hodnoty:

- památné stromy – jírovce u Žitovic, skupina tří stromů;
- významné krajinné prvky (VKP) ze zákona - lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy;
- Šustrák v oblasti Na kamenci (zaniklá pískovna s vodní plochou a vzrostlou zelení);
- Štěpnice - fragment historického ovocného sadu v Pojedech;
- síť historických polních cest;
- přírodní biotopy;
- liniiové prvky doprovodné zeleně;
- katastrálně neevidované drobné vodoteče a malé vodní nádrže v krajině;
- tůň na parc. č. 54 v k.ú. Žitovice včetně vrstevných pramenů;
- ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská

### **c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Principy urbanistické koncepce a urbanistické kompozice

Územní rozvoj obce se bude řídit následujícími urbanistickými principy a zásadami, které jsou uplatněny v územním plánu a budou respektovány v jeho změnách a při rozhodování o změnách v území:

- stabilizovat urbanistickou strukturu sídla, s výjimkou dostavby proluk nezvyšovat hustotu zástavby v zastavěném území,
- s respektem ke stávající urbanistické struktuře vhodně doplňovat možnosti pro novou výstavbu v plochách navazujících na zastavěné území,
- stabilizovat využití stávající zástavby pro venkovské bydlení a rekreaci,
- stabilizovat využití stávající zástavby v podobě novodobějších rodinných domů pro bydlení,
- stabilizovat stávající zařízení občanského a sportovního vybavení,
- stavby pro výrobu a zařízení případně rozvíjet v rámci stabilizovaných ploch výroby s ohledem na vymezení v památkově plošně chráněném území,
- stabilizovat a zkvalitňovat veřejná prostranství v obci s prioritou návsi, co by centrálního veřejného prostranství s dochovanými kulturními hodnotami,
- doplňovat veřejná prostranství v nových zastavitelných plochách,
- provázat veřejná prostranství v systém zajišťující prostupnost celého území obce zejména pro chodce, eventuálně cyklisty.

### Žitovice

Jádro vesnice tvoří protáhlý návsní prostor s dominantou hřbitovního kostela sv. Václava situovaném na mírném návrší, s radnicí poblíž kostela v severní frontě návsi, s navazující venkovskou převážně uliční zástavbou. Severovýchodní okraj vesnice je od jádra oddělen hrází Žitovlického rybníka.

Obec se v současnosti rozvíjí v okrajové jihovýchodní poloze (pod hřbitovem).

I přes zásahy do struktury původní zástavba je vesnice Žitovice z urbanistického i architektonického hlediska hodnotným sídlem s památkovou hodnotou.

- Pro novou výstavbu je navrženo přednostně využívat parcel zaniklých objektů a ideálně vycházet i z jejich půdorysného řešení. Při přestavbách v historickém jádru sídla bude respektován původní tvar návsního prostoru (jednotné dodržení stavební čáry).
- Další zastavitelné plochy jsou vymezeny v přirozených prostorových rezervách v existující zástavbě tak, aby nebyla narušena historická půdorysná forma sídla.
- Nové rozvojové plochy jsou vymezeny pouze v rozsahu odpovídajícím velikosti sídla v návaznosti na nejnovější zástavbu a na provedené investice do veřejné infrastruktury.
- Návrh nových zastavitelných ploch respektuje a navazuje na půdorysnou formu vesnice.
- U nových rozvojových ploch jsou dány regulativy s ohledem na respektování tradičního charakteru venkovské zástavby.

Pojedy

Návesní vesnička s unikátním souborem lidové architektury a pásem zahrad je součástí vymezené vesnické památkové zóny. Slouží pro trvalé bydlení, chalupaření a ojedinele i pro venkovské hospodaření. Potenciál rozvojových možností je minimální, stavební rozvoj se soustředí na obnovu zástavby na návsi s cílem zachovat její urbanistické a architektonické hodnoty. Stávající areály zemědělské výroby na jejím severním okraji budou zachovány v současném rozsahu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Urbanizované území obce je členěno na následující typy ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy v rámci plošně chráněného území VPZ Pojedy jsou podrobněji specifikovány tj. mají přídomek "památkově plošně chráněné území". Příslušné regulativy zohledňují specifický charakter a hodnoty dotčeného památkově chráněného území VPZ Pojedy.

- bydlení venkovské (BV)
- bydlení venkovské - památkově plošně chráněné území (BV\_p)
- bydlení individuální (BI)
- bydlení hromadné (BH)
- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení - sport (OS)
- občanské vybavení - hřbitovy (OH)
- vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)
- vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)
- vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně - památkově plošně chráněné území (PZ\_p)
- zeleň - zahrady a sady (ZZ)
- zeleň - zahrady a sady - památkově plošně chráněné území (ZZ\_p)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)
- smíšené obytné centrální (SC)
- doprava silniční
- účelové komunikace / polní cesty (DX)
- výroba zemědělská a lesnická - památkově plošně chráněné území (VZ\_p)

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je zakresleno ve výkresu 2 Hlavní výkres.

**c.1) Vymezení zastavitelných ploch**

Územním plánem Žitovlice jsou vymezeny zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění). Pro tyto plochy jsou dány závazné prvky v podrobnosti regulačního plánu.

**Označení plochy:** Z1  
**Funkční využití:** bydlení venkovské (BV)  
**Hlavní využití:** Proluka na západním okraji Žitovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.

**Členění plochy pro hlavní využití:** Prostorové uspořádání: dvě stavební parcely  
**Výšková regulace:** přízemní domy s eventuálním vestavěným podkrovím

**Limity:**  
 V navazujícím řízení prověřit zástavbu s ohledem na možný výskyt vysoké hladiny podzemních vod (hydrogeologický průzkum).

**Označení plochy:** Z2  
**Funkční využití:** bydlení venkovské (BV)  
**Hlavní využití:** Proluka na západním okraji Žitovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.

**Členění plochy pro hlavní využití:** Prostorové uspořádání: dvě stavební parcely  
**Výšková regulace:** přízemní domy s eventuálním vestavěným podkrovím

**Limity:**  
 V navazujícím řízení prověřit zástavbu s ohledem na možný výskyt vysoké hladiny podzemních vod (hydrogeologický průzkum).

**Označení plochy:** Z3  
**Funkční využití:** bydlení venkovské (BV)  
**Hlavní využití:** Proluka v historickém jádru Žitovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.



Členění plochy pro hlavní využití: Výšková regulace:	<u>Prostorové uspořádání:</u> jedna - dvě stavební parcely přízemní domy s eventuálním vestavěným podkrovím
<u>Označení plochy:</u> Funkční využití: Hlavní využití:	<u>Z4</u> bydlení venkovské (BV) Plocha na jihovýchodním okraji Žitovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami a přístupovou komunikací navazující na stávající dopravní systém.
Členění plochy pro hlavní využití: Výšková regulace:	<u>Prostorové uspořádání:</u> určí územní studie přízemní domy s eventuálním vestavěným podkrovím
<u>Označení plochy:</u> Funkční využití: Hlavní využití:	<u>Z5</u> bydlení venkovské (BV) zeleň - zahrady a sady (ZZ) Plocha na jihovýchodním okraji Žitovic určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami a zahradu v koncové poloze.
Členění plochy pro hlavní využití: Výšková regulace:	<u>Prostorové uspořádání:</u> jedna stavební parcela přízemní domy s eventuálním vestavěným podkrovím
<u>Označení plochy:</u> Funkční využití: Hlavní využití:	<u>Z6</u> bydlení venkovské - památkově plošně chráněné území (BV_p) Proluka v centrální části vesnické památkové zóny Pojedy určená převážně pro venkovské bydlení v rodinných domech s privátními zahradami.
Členění plochy pro hlavní využití: Výšková regulace:	<u>Prostorové uspořádání:</u> obnova zástavby přízemní domy s eventuálním vestavěným podkrovím

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Žitovlice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### c.2) Vymezení ploch přestavby

Územním plánem Žitovlice je vymezena plocha přestavby. Tím jsou zároveň vytvořeny podmínky pro transformaci funkcí zanedbaných nebo nevhodně využívaných ploch či ploch. Pro tuto plochu jsou dány závazné prvky v podrobnosti regulačního plánu.

<u>Označení plochy:</u> Funkční využití: Hlavní využití:	<u>P1</u> Smíšené obytné centrální (SC) Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) Přestavba nefunkčního objektu bývalého hostince v historickém jádru Žitovic na Obecní dům s převahou sociálních služeb, péče o rodinu (startovací byty) apod. Jedná se o návrh funkce odpovídající poloze na návsi (u kostela a v protilehlé poloze k Obecnímu úřadu). V zadním traktu, při tůni s prameništěm bude založena veřejná zezeň přírodního charakteru. Přes lokalitu bude vedena účelová cesta spojující náves s odpočinkovou plochou u vodní nádrže.
--	---

Plocha přestavby je vymezena graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Žitovlice (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### c.3) Vymezení systému sídelní zeleně

Přímá spojitost vesnického sídla s okolní krajinou a zpětné prolínání přírodních krajinných prvků (zeleň, vodní prvky) jsou zásadní.

Zeleň hraje nezastupitelnou úlohu ve vztahu sídel k vnějšímu krajinnému prostředí. Výrazným rysem ve vztahu vesnického sídla k jeho krajinnému prostředí je jeho *plynulost*. Ta je daná v případě poměrně soustředěného typu zástavby zejména prstenci záhumencích zahrad, navazujících na systém alejí ve volné krajině. Základní struktura zeleně ve venkovském prostoru by měla být tvořena domácími druhy dřevin.

System sídelní zeleně tvoří zejména veřejně přístupná zeleně na veřejných prostranstvích v rámci ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ). Jedná se o návesní prostranství Žitovic a Pojed. Plocha vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) je navržena v rámci přestavbové lokality P1.

Územním plánem jsou dále vymezeny plochy:

- zeleň - zahrady a sady (ZZ)
- zeleň ochranná a izolační (ZO)

Vymezením těchto ploch budou zajištěny podmínky pro ochranu sídelní zeleně před zástavbou. Plocha zeleň - zahrady a sady (ZZ) je návrhem vymezena v rámci koncové lokality Z5 v

Žitovicích.

Pro takto vymezené plochy v zastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření sídelního útvaru. Uvedeny jsou v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

#### **d) Koncepte veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení plocha koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

##### **d.1) Dopravní infrastruktura**

Koncepte dopravní infrastruktury je založena zejména na stabilizaci silnic III. třídy, místních a účelových komunikací a veřejné hromadné dopravy a vytvoření podmínek k zachování prostupnosti území obce a krajiny. Plochy pro železniční, vodní a leteckou dopravu se na území obce nenachází.

Koncepte dopravní infrastruktury je znázorněna v grafické části územního plánu ve výkresu 2 Hlavní výkres. Veškeré specifické prostorové nároky vyplývající z koncepte dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro využití těchto ploch jsou uvedeny v kapitole f).

##### **Letecká doprava**

- Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území Ministerstva obrany (letecký koridor Milovice).

##### **Silniční doprava**

- Základní komunikační skelet širšího území představují v rámci řešeného území dvě trasy silnic III. třídy:
  - III/27522 (Křinec - Pojedy - Žitovice - Rožďalovice)
  - III/27952 (Žitovice - Doubravany)
- Obě silnice se kříží v Žitovicích.
- Trasy silnic třetí třídy je třeba ve správním území obce rovněž považovat za dlouhodobě stabilizované.
- Síť silnic je územním plánem součástí vymezených ploch dopravní infrastruktury - doprava silniční (DS).

##### **Síť místních a účelových komunikací**

Síť místních a účelových komunikací v zastavěném území je územním plánem převážně součástí vymezených ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP).

- Na páteřní skelet průjezdných úseků silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území obce, za stabilizovaný.
- Komunikační dostupnost rozvojových lokalit je zajištěna převážně prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť.
- Mezi oběma sídly je po hraně silničního pozemku (podél pastevního areálu) navržena nezpevněná cesta pro pěší. Podmínkou je posunutí ohradníku za hranici pozemku silnice.
- Na území VPZ Pojedy není přípustné navyšování stávající nivelety pozemních a účelových komunikací.

pozn.: Popis cestní sítě je obsažen v kapitole e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny.

##### **Doprava v klidu, dopravní vybavenost**

- Územní plán respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.
- Je nezbytné trvat na podmínce zajištění parkovacích a odstavných stání na pozemcích vlastníků/provozovatelů zařízení související zejména s areálem výroby (Farma Pojedy).
- Při realizaci nově navrhovaných objektů je třeba počítat se zajištěním odpovídajících potřebných počtů odstavných a parkovacích stání v rámci vlastních pozemků a to dle skutečně navrhovaných kapacit objektů.

**Dopravní obsluha**

- Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky hromadné dopravy osob, a to systémem pravidelné veřejné autobusové dopravy.
- Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy v obou sídlech.

pozn.: Cykloturistika, pěší trasy v krajině - viz. kapitola e.4)

pozn.: Podmínky pro dopravní obsluhu, ochranná pásma jsou součástí textové části odůvodnění

**d.2) Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury je založena na stabilizaci stávajících staveb a zařízení technické infrastruktury. Konkrétní prostorové nároky vyplývající z koncepce technické infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro jejich využití jsou uvedeny v kapitole f.).

Při návrhu trasování sítí technické infrastruktury a umisťování staveb a zařízení technické infrastruktury budou respektována pravidla koordinace vedení technického vybavení území.

Zařízení a rozvody sítí technické infrastruktury se v zastavitelných plochách explicitně nevymezují. Budou upřesněny v rámci projektových dokumentací s ohledem na podrobné uspořádání jednotlivých pozemků.

**Odvádění a likvidace odpadních vod**

- Rozvoj systému odvádění a likvidace odpadních vod bude realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- Bude zachován stávající systém likvidace splaškových odpadních vod, tj. rekonstrukce stávajících nebo výstavba nových akumulačních jímek pro zachycování odpadních vod; či domovní ČOV.
- Dešťové vody ze zastavitelných ploch budou zachycovány a likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí (vsak), případně jinak opětovně využívány (akumulovány a následně využívány např. pro zavlažování apod.).
- Dešťové vody z komunikací a ostatních zpevněných ploch veřejných prostranství budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, případně bude využit stávající systém odvodu dešťových vod do vhodných recipientů.

**Ochrana vodních zdrojů**

Bude respektováno ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská, které zasahuje téměř celé zájmové území vyjma okrajové severní nezastavěné části.

**Zásobování pitnou vodou**

- Rozvoj vodovodní sítě bude realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.
- Bude zachován stávající systém zásobování pitné vody ze skupinového vodovodu pro veřejnou potřebu Nymburk – Chotuc napojeného na skupinový vodovod Poděbrady.
- U zastavitelných ploch bude zásobování pitnou vodou přednostně řešeno prodloužením stávajících vodovodních řadů a napojením na stávající vodovodní systém.
- Obecní studny budou využívány pouze jako zdroje užitkové vody.

**Nouzové zásobování pitnou a užitkovou vodou**

- Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Loučeň. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.
- Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

**Zásobování požární vodou**

- Potřeba požární vody bude kryta kombinovaně, tj. s využitím hydrantů na veřejném vodovodu a odběrem vody z požární nádrže.

**Zásobování energiemi**

- Stávající systém zásobování elektrickou energií je stabilizován a bude zachován.
- Energetická koncepce vymezených zastavitelných ploch bude založena na dvojcestném zásobování energiemi, a to na kombinaci elektrické energie a alternativního ekologického zdroje nezávislého na sítích technické infrastruktury.
- S plynifikací obce ani s využitím centrálního zásobování tepla se neuvažuje.
- Nové distribuční trafostanice včetně přívodních vedení pro zastavitelné plochy budou případně umístěny v plochách veřejných prostranství především v zastavitelných plochách, pro jejichž obsluhu budou sloužit. Umístění trafostanic včetně přívodních vedení musí být upřesněno v projektové dokumentaci. Nové distribuční trafostanice musí být přístupné z veřejného prostranství pro stavební a požární techniku.

**Spoje**

Územním plánem jsou respektována stávající podzemní telekomunikační vedení místní telekomunikační i dálkové sítě.

Nejsou vymezeny žádné plochy pro umístění staveb a zařízení pro rozvoj systému elektronických komunikací.

**Radiokomunikace**

Bude respektováno vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (radar Nepolisy), které zasahuje celé správní území obce.

**Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

Rozvody VO a MR budou respektovány a postupně rozvíjeny.

**d.3) Občanské vybavení**

Stávající funkční zařízení občanského vybavení veřejné vybavenosti budou zachována.

Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území a v plochách rozvoje.

Územní plán vymezuje tyto stávající plochy občanského vybavení:

- Občanské vybavení veřejné (OV) - kam spadá Obecní úřad na návsi v Žitovicích se společenským sálem, dvě požární zbrojnice, kostel sv. Václava
- Občanské vybavení - sport (OS) kam spadá sportovní areál zahrnující fotbalové hřiště se zázemím (šatny) a dětským hřištěm, situovaným mezi oběma vesnicemi
- Občanské vybavení - hřbitovy (OH) kam spadá hřbitov u kostela a hřbitov s kaplí na jihovýchodním okraji Žitovic.

Územní plán nenavrhuje plochy občanského vybavení jako takové. V návrhové ploše přestavby P1 v historickém jádru Žitovic pro využití smíšené obytné centrální (SC) bude rovněž rozvíjena veřejná občanská vybavenost. Jedná se o návrh přestavby nefunkčního objektu bývalého hostince na Obecní dům s převahou sociálních služeb, péče o rodinu (startovací byty) apod.

**d.4) Veřejná prostranství**

- Územním plánem jsou vymezeny stávající *plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ)* zahrnující návěsní prostranství Pojed a Žitovic (lokalita pod hrází a návěs u kostela).
- Plocha vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) je navržena v rámci části přestavbové lokality P1
- Územním plánem jsou vymezeny stávající *plochy vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)* zahrnující komunikační systém v zastavěném území obou sídel.

Úprava prostoru stávajících komunikací se musí citlivě rozvážit s ohledem na venkovský charakter sídel. Komunikace s malým provozem je vhodné ponechat v existujícím profilu, s v přirozenou vazbou na terén a v klidovém režimu smíšeného provozu (bez rozšíření jízdních pruhů, bez samostatných zvýšených chodníků s obrubníky apod.).

K návrhu nových komunikací je žádoucí přistupovat obdobným způsobem – hledat jednoduchá, minimalistická řešení, která jsou z hlediska dopravy dostačující a přitom nepůsobí ve vesnickém prostoru nepatřičně (využití možností, které předpisy připouštějí).

Parkování v centrální části a u veřejných zařízení je nutné přizpůsobit, ideálně přímo podřítit plnění i ostatních funkcí veřejného prostoru.

Při úpravách na návsi, je nutné přistupovat velmi citlivě a respektovat jejich jednoduché uspořádání a vzhled. Pro vhodné řešení nelze stanovit obecná pravidla, ovšem v případě dochování původního charakteru většinou platí čím méně tím lépe. Žádoucí je vždy zachovávat vzrostlé, listnaté solitéry, které jsou pro jádrové veřejné prostory charakteristické, často jako doprovod funkčně specifických budov nebo drobných památek. Při jejich obnově je žádoucí opět vysazovat místní druhy listnatých dřevin.

Venkovskému prostředí je rovněž nutné přizpůsobit vzhled a umístění novodobých, drobných veřejných staveb (zastávky, lavičky, přístřešky, informační systémy, zábradlí, odpadní koše, kontejnery na tříděný odpad apod.). Nejvhodnější bývají nadčasové, tvarově jednoduché a nenápadné konstrukce z tradičních stavebních materiálů, umístěné mimo pohledově exponovaná místa.

**d.5) Nakládání s odpady**

Stávající systém odvozu a likvidace komunálního odpadu je stabilizován a bude zachován. V řešeném území nejsou evidovány lokality s povolením k ukládání odpadů. Nové plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů, nejsou územním plánem navrženy.

- e) **Koncepce uspořádání krajiny včene vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin**

**e.1) Nezastavěné území**

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území. Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

**DX - účelové komunikace / polní cesty**

jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek). Kromě zpřístupnění pozemků ostatní komunikace plní další funkce v krajině, tzn. půdoochrannou, vodohospodářskou, ekologickou, zajišťují lepší prostupnost krajiny.

**WT - vodní plochy a toky**

zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením vodních ploch a toků se zajišťují územní podmínky pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

**LE - plochy lesní**

vymezují se pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky.

**AZ - plochy zemědělské**

produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

**AL - louky a pastviny**

produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, které mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu.

**AX - sady, zahrady, záhumenky**

jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány převážně jako oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky.

**NP - plochy přírodní**

vymezují se pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodních ploch lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepoživají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila lokální biocentra navržená k založení). Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

**MN - plochy smíšené nezastavěného území**

zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Konkrétní specifikaci nekonfliktního vícefunkčního využití plochy se stanovuje kombinací indexů a popisem v rámci příslušného regulativu.

**p – přírodní priority** - zejména ochrana přírodních a přírodě blízkých společenstev, vymezení prvků ÚSES, zájmy ochrany krajinného rázu ... apod.;

**z – zemědělské využití** - zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření;

**l – lesnické využití** - krajina s nesouvislými lesními porosty, lesíky a drobnými lesními porosty, lesní lemy, apod.); přípouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;

**w – vodohospodářské zájmy** plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území;

**o – ochrana proti ohrožení území** - území s protierozními opatřeními, distanční území mezi potenciálně neslučitelným využitím blízce sousedících ploch, plochy charakteru izolační zeleně;  
**x – jiné specifické využití** – jiné specifické využití; v řešeném území se jedná více méně o manipulační plochy ve vazbě na zemědělské a lesní plochy.

Skladebné části územního systému ekologické stability (biokoridory) jsou pokládány za součást přírodní zóny (NP) ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do zóny smíšené MN s kombinací indexů p – přírodní priority, w – vodohospodářské zájmy, z – zemědělské využití.

Územním plánem jsou navrženy (jako změny využití území nestavební povahy) plochy opatření sloužící k založení prvků územního systému ekologické stability (navržené plochy NP, MNpwz, MNpz) a účelové komunikace / polní cesty převzaté z Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Doubravany a Žitovlice (navržené plochy DX).

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území krajiny je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků, liniové doprovodné zeleně komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev, tj. střemchová jasenina, místy v komplexu s mokřadními olšinami a černýšová dubohabřina.

Vzhledem k ochraně krajinného rázu (panorama obce s kostelem, výhled na kostel v Rožďalovicích) nejsou podmínky pro realizaci fotovoltaických systémů ani pro umístování výškových staveb (vysílačů apod.). Územní plán tyto soustavy nenavrhuje.

Plochy s rozdílným způsobem jsou vymezeny graficky ve výkrese 2 ÚP Žitovlice (Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### e.2) Územní systém ekologické stability

Územní plán Žitovlice závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) na lokální úrovni. Obec Žitovlice se nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru NRBK K 68/osa teplomilná doubravní a osa mezofilní hájová (T, MH) Řepínský důl - Žehuňská obora.

Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení.

Minimální velikost lokálního biocentra by měla být 3 ha, minimální šířka lokálního biokoridoru 15 m (společenstvo kombinované), 20 m (společenstvo luční). Pro společenstvo kombinované (luční a lesní) je možné přerušení do 50 m zastavěnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m při ostatních kulturách.

Skladebné části ÚSES jsou nezastavitelným územím. Umístování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody inženýrských a dopravních staveb. Jiné umístění těchto staveb je výjimečně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.

Je nutné dodržovat zásadu, že pro výsadbu a případné jiné zásahy do prvků ÚSES se používá pouze geograficky původních rostlinných druhů. Jako podklad pro tuto původní skladu slouží především rekonstruované mapy původních geobotanických jednotek a mapy lesních typologických jednotek.

V plochách prvků ÚSES musí být zajištěny podmínky pro zachování a rozvoj genofondu, zvyšování ekologické stability a příznivé působení na okolní krajinu. Pro prvky ÚSES platí regulační opatření:

- revitalizace vodních toků tak, aby po splnění nezbytných vodohospodářských funkcí plnily co největší měrou i funkce ekologické; v prvcích ÚSES u vodotečí budou založeny keřové a stromové porosty na vyvýšených březích, v lokalitách volně přístupných břehových partií budou vytvořeny podmínky pro posílení zeleně,
- v prvcích ÚSES vymezených na orné půdě budou vytvořeny podmínky pro realizování porostů přirozené druhové skladby dřevin dle stanovištních podmínek.

Systém ÚSES propojuje ÚSESy navržené v Územních plánech sousedních měst Rožďalovice a Křinec a obcí Košík, Seletice a Doubravany.

#### Lokální biocentra (LBC)

##### LBC 1 Bejkovka

lokální biocentrum částečně funkční, rozloha 4,38 ha  
 Travní porost na orné půdě (pastvina) v široké nivě u Seletického potoka v Pojedech.

##### LBC 2 Na jitrech

lokální biocentrum částečně funkční až nefunkční, rozloha 5,68 ha  
 Orná půda, břehový a doprovodný porost vodotečí u soutoku Seletického potoka a Kozačky.  
 Návrh opatření: založení travní porostu na orné půdě.

Lokální biokoridory (LBK)**LBK 3 Obora - Morák - Pojedy**

lokální biokoridor nefunkční, propojuje biocentra na území obce Křinec s LBC 2 Na Jitrech v Pojedech. Biokoridor veden po hranicích s k.ú. Bošín a Křinec; na území k.ú. Pojedy podél silnice a polní cesty k Seletickému potoku.

Návrh opatření: založení TTP v š. 20 m, dosadba dřevin.

**LBK 4 Seletický potok u Doubravan - Bejkovka**

lokální biokoridor nefunkční, navazuje na LBK 28 v Doubravanech, trasován podél Seletického potoka (meliorační strouhy), navazují travní porosty na orné půdě (pastviny).

Návrh opatření: dosadba břehových porostů, prostor pro revitalizaci toku. Šířka biokoridoru min. 20 m.

**LBK 5 Bejkovka - Na jitrech**

lokální biokoridor nefunkční, trasován podél Seletického potoka v úseku mezi LBC 1 a LBC 2. Regulovaná vodoteč procházející obcí Pojedy, mezi pastvinami a poli, téměř bez doprovodné zeleně.

Návrh opatření: na orné půdě založení TTP, dosadba břehových porostů, prostor pro revitalizaci toku. Šířka biokoridoru min. 20 m.

**LBK 6 Na jitrech - Křinec**

lokální biokoridor funkční, trasován podél Kozačky v úseku mezi lokálním biocentrem LBC 2 a regionálním biocentrem RBC 1005 Křinec při hranici s k.ú. Křinec a k.ú. Polužany. Biokoridor zahrnuje vodoteč s břehovým a doprovodným porostem, mokřadní společenstva.

Interakční prvky (IP)

Jedná se o plošnou, bodovou a liniovou zeleň v zemědělské krajině (remízy, meze, ostrůvky zeleně, strouhy, lemová společenstva lesů, doprovodná zeleň podél polních cest, atd.), mohou sloužit jako refugium a biotop zvláště chráněných druhů živočichů, mají charakter interakčních prvků doplňujících biocentra a biokoridory. Jsou součástí smíšených ploch nezastavěného území s indexem p – přírodní priorita (MN p ...).

Tyto plochy mají přírodní ráz, které je nutno zachovat – jde o nelesní zeleň, která odděluje plochy různých funkcí. Rušení přírodních prvků v krajině je vyloučeno.

**e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**Cestní síť

Plochy zemědělské a lesní jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována, případně doplněna dalšími cestami (obnova zaniklých cest, cesty mezi pastvinami).

Z Komplexních pozemkových úprav jsou převzaty tři dosud nerealizované cesty:

- Nově navržené doplňkové polní cesty napojené na hlavní cestu (1) nad Kozačkou, (2) u Šutráku Na mlýnsku, (3) u Hájku, všechny trasované severozápadním směrem k Sovoluskému potoku. Umožňují zpřístupnění okolních zemědělských pozemků. Jsou navrženy v kategorii doplňková polní cesta - P 3,5/30, nová výstavba, travnatý povrch.

Kromě zpřístupnění pozemků cesty zvyšují prostupnost krajiny a mohou být využity i jako vycházkové či cyklistické trasy. Stávající systém účelových komunikací zůstane zachován.

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

Cyklotrasy, turistické trasy a naučné stezky

Řešeným územím neprocházejí žádné značené cykloturistické trasy ani značené turistické trasy.

Prostupnost krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků v nezastavěném území (ve volné krajině). Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

**e.4) Protierozní ochrana**

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES, trvalé travní porosty katastrálně evidované, trvalé travní porosty na orné půdě využívané jako pastviny, účelové komunikace / polní cesty a tzv. úhory – travnaté pásy s dřevinami rozdělující velké půdní celky na menší půdní bloky. Úhory jsou zařazeny do smíšené plochy nezastavěného území s funkcí ochrannou proti ohrožení území a zemědělským využitím (MNoz ...).

Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území. Územním plánem jsou navrženy (jako změny využití území nestavební povahy) plochy opatření sloužící k založení prvků územního systému ekologické stability a zvyšování ekologické stability krajiny.

V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p – přírodní priority, o – ochrana proti ohrožení území, w – vodohospodářské zájmy budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

#### e.5) Ochrana před povodněmi

Obcemi procházejí od severu k jihu Seletický a Doubravanský potok (Kožačka), jejichž vody napájí Žitovlický a Pojedský rybník. Vodní toky Kožačka, Seletický potok a Sovoluský potok, včetně ústicích hlavních melioračních zařízení, nemají vyhlášeno záplavové území. Toky jsou morfologicky degradovány stávajícími technickými úpravami.

Na tocích, které se nachází na území obce Žitovlice, hrozí nebezpečí povodní od srážek velké intenzity, které způsobují extrémně rychlý odtok z území za krátký časový úsek. Tyto události jsou charakteristické velmi rychlým nárůstem průtoku a hladin. Bohužel se dají jen velmi obtížně předpovídat a tudíž se nelze proti nim účinně bránit. Na tocích v obci Žitovlice nejsou vybudována žádná protipovodňová opatření.

V rámci Plánu Povodí Labe je navrhována renaturace Kožačky a přítoků. Opatření navrhuje zlepšení morfologického stavu toku, zpomalení odtoků ve volné krajině a zlepšení průchodu povodní územími obcí. Dále obsahuje podporu přírodních prvků vázaných na vodní tok v ekologicky silně degradované krajině.

Jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:

- podél koryt vodních toků a vodních ploch je žádoucí zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m (drobné vodoteče), 8 m (významné vodní toky) od břehové hrany na obě strany - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;
- koryta toků a svodnice je třeba čistit a udržovat;
- je třeba zvyšovat kapacitu průtočného profilu koryt pod mostky;
- při úpravách toků je nutno používat např. při opevnění břehů přírodních materiálů namísto betonových prvků;
- je zakázáno volné skladování odplavitelných látek podél toku.
- navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků podél vodoteče a v okolí obce smíšeným funkcím (index p – přírodní priority, w- vodohospodářské zájmy). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“, „w“, „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň;
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jámek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přisušku);
- v lokalitách, kde bylo v minulosti provedeno systematické odvodnění a které je součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích.
- vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. k zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými zákonnými ustanoveními.

#### e.6) Rekreace

Obec Žitovlice se nachází v zemědělské oblasti Rožďalovicka v povodí Mrliny. Území s prstencovitě táhnoucími se lesy Rožďalovicka a Jabkenicka a rybníční soustavou patří pro svůj neopakovatelný přírodní kolorit mezi vyhledávané rekreační a chalupářské oblasti.

Zachovalý historický odkaz vývoje krajiny podtrhuje vyhlášení přírodně cenných a hodnotných území - Ptačí oblasti Rožďalovické rybníky, EVL Dymokursko v blízkosti zájmového území; obce s řadou památkově chráněných objektů a vesnická památková zóna Pojedy.

Obě obce se tak vyznačují klidným a tichým prostředím. Rekreace se uskutečňuje i formou pobytové krátkodobé rekreace (chalupaření). V přílehlém okolí jsou výborné podmínky pro pěší turistiku, cykloturistiku či houbaření.

V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci. Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

#### e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin

##### Ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin

Řešené území se nachází mimo výhradní ložiska užitkových nerostů, chráněná ložisková území a dobývací prostory nerostných surovin ani tyto nejsou územním plánem navrženy.



Poddolovaná území, hlavní důlní díla

V řešeném území nejsou evidována poddolovaná území.

Sesuvná území

V řešeném území nejsou evidována sesuvná území.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**  
Územní plán Žitovlice vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

**Bydlení venkovské (BV)**

**Bydlení venkovské - památkově plošně chráněné území (BV\_p)**

Plochy s převažující funkcí bydlení venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel, s nekomerčním chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Strukturou venkovské zástavby je urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov ve vlastních zahradách. Eventuální nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původní dochované a typické urbanistické struktuře a charakteru zástavby se zachováním výškové hladiny a krajinného rámce (pás zahrad dělící zástavbu od volné krajiny).

Hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky staveb pro bydlení, souvisejících dvorů, zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky staveb pro zemědělské hospodaření na venkově, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci - chalupaření, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně a malých vodních ploch a toků.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch lze zahrnout občanské vybavení, živnostenské provozy se stavbami a zařízeními, které: - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením, zejména čerpací stanice pohonných hmot, stavby a zařízení pro nákladní dopravu, budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m <sup>2</sup> , veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují na pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech.
Prostorové uspořádání:	<u>Struktura zástavby:</u> uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením, stavební čára je uzavřená nebo otevřená - nikoliv volná. V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami. V případě dělení stavebních pozemků v zastavěném území musí nově oddělený pozemek mít minimální výměru 700 m <sup>2</sup> a zbývající část pozemku, na které je umístěna stavba pro bydlení musí splnit minimální výměru 700 m <sup>2</sup> . Při umístění staveb do proluk či při přestavbách je zároveň nutno respektovat stávající uliční frontu a výškovou hladinu převažující okolní zástavby a její charakter. Z důvodu zachování stávající struktury zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace). U přestaveb objektů hmotově tradičních bude kladen důraz na zachování, vhodné doplnění a obnovu jejich architektonických hodnot. <u>Výšková regulace zástavby:</u> výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování. Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa.

**Části ÚP s prvky regulačního plánu U1 (BV\_p v rámci VPZ Pojedy)**

Z6: Obnova zástavby bude vycházet z původního způsobu zastavění a z podmínek daných v navazujícím řízení (vesnická památková zóna).

Půdorysné proporce staveb, přístavby

Půdorysné proporce budou voleny obdélníkové s poměrem stran minimálně 1:2 – 1:3, objekty mohou být rozšířeny o kolmou přístavbu, hlavní hmota by však měla mít výrazně obdélné proporce (min 1:2). Zcela nevhodné jsou půdorysné proporce blízké se čtverci s nepatřičnými objemy připojenými k hlavní hmotě objektu (polygonální arkýře, apod.) či půdorys příliš členitý apod. Eventuální přístavby by měly být orientovány do pohledově méně dominantních pozic a i mimo veřejný prostor.

Tvar a přesah střechy

Střecha by měla být co možná nejjednoduššího tvaru u hlavních objektů střechy sedlové, o sklonu od 40 do 45°, s možností přesahu střechy na vstupní (podélné) straně (zápraží, pavlač); s minimálními přesahy ve štítu (ideálně na šíři krokve či bez přesahu). Hřeben střechy musí být vždy navržený v delší ose stavby. Přístavky, garáže mohou mít pultové zastřešení (není vhodné zvoleným zastřešením přístavku konkurovat hmotě hlavní stavby).

Ploty

Místně tradiční formy oplocení, tj. dřevěná - laťková nebo plaňková, mohou být také s kamennými sloupky, případně betonovými, které však svoji formou vycházejí z tvarosloví 1. poloviny 20. století a jsou v rámci interiéru vesnice zachovány (a jsou vhodnými příklady pro obnovu oplocení).

**Části ÚP s prvky regulačního plánu U2 (BV v rámci lokalit rozvoje)**Intenzita zástavby, umístění stavby

Z1, Z2: Stavby situovat s co nejbližší vazbou na obslužnou komunikaci. Hlavní stavbu umístit hřebenovou orientací vůči uliční čáře. Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch - procentuální hodnota poměru nezpevněných ozeleněných ploch pozemku ku jeho výměře je minim. 80%.

Z3: Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch - procentuální hodnota poměru nezpevněných ozeleněných ploch pozemku ku jeho výměře je minim. 80%

Z4: Plochu dělit na stavební pozemky protáhlého - obdélníkovitého tvaru, kratší stranou vždy u komunikace. Stavby situovat s co nejbližší vazbou na obslužnou komunikaci. Stavby umístit štítovou orientací vůči uliční čáře, blíže ke komunikaci, nezastavěné soukromé zahrady pak za zástavbou - směrem do volné krajiny. Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch - procentuální hodnota poměru nezpevněných ozeleněných ploch pozemku ku jeho výměře je minim. 80%.

Z5: Stavby situovat s co nejbližší vazbou na obslužnou komunikaci. Stavby umístit štítovou orientací vůči uliční čáře, blíže ke komunikaci, nezastavěné soukromé zahrady pak za zástavbou - směrem do volné krajiny. Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch - procentuální hodnota poměru nezpevněných ozeleněných ploch pozemku ku jeho výměře je minim. 80%.

Půdorysné proporce staveb, přístavby

Půdorysné proporce budou voleny obdélníkové s poměrem stran minimálně 1:2 – 1:3, objekty mohou být rozšířeny o kolmou přístavbu, hlavní hmota by však měla mít výrazně obdélné proporce (min 1:2). Zcela nevhodné jsou půdorysné proporce blízké se čtverci s nepatřičnými objemy připojenými k hlavní hmotě objektu (polygonální arkýře, apod.) či půdorys příliš členitý apod. Eventuální přístavby by měly být orientovány do pohledově méně dominantních pozic a i mimo veřejný prostor.

Tvar a přesah střechy

Střecha by měla být co možná nejjednoduššího tvaru u hlavních objektů střechy sedlové, o sklonu od 38 do 45°, s možností přesahu

střechy na vstupní (podélné) straně (zápraží, pavlač); s minimálními přesahy ve štítu (ideálně na šíři krokve či bez přesahu).  
Hřeben střechy musí být vždy navržený v delší ose stavby.  
Přístavky, garáže mohou mít rovné či pultové zastřešení (není vhodné zvoleným zastřešením přístavku konkurovat hmotě hlavní stavby).

#### Ploty

Způsob oplocení novostaveb či při rekonstrukci oplocení se bude vycházet z tradičního oplocení původní historické zástavby - převažují dřevěné laťové či plaňkové ploty bez podezdívky či s nízkou podezdívkou (beton, kámen).  
Nevhodné jsou ploty s plotových tvarovek, ploty s vysokou podezdívkou, s výraznými kamennými či zděnými sloupky (import z městského prostředí), plotové dílce z prefabrikovaných panelů či kovářsky přezdobené apod.

### **Bydlení individuální (BI)**

Plochy převážně rodinných domů s dominantní funkcí bydlení, doplněné občanskou vybaveností místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení.

Jedná se o urbánní strukturu samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil, umístěných ve vlastních zahradách.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení plochy dle určení využití:</u> pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Struktura zástavby: Zástavba je obvykle tvořena samostatně stojícími rodinnými domy v zahradách, zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla. Zahrada obklopuje dům ze všech stran, jednotlivé pozemky rodinných domů na sebe navazují. Výšková regulace zástavby: Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa.

### **Bydlení hromadné (BH)**

Plochy bydlení - bydlení hromadné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky bytových domů a souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.
Další přípustné využití:	souvisejících pozemky lokálních veřejných prostranství, včetně dětských hřišť, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, včetně samostatně stojících garáží pro osobní automobily.
Podmíněně přípustné využití:	Do ploch bydlení - bytové domy lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> <li>- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,</li> <li>- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,</li> <li>- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,</li> <li>- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.</li> </ul>
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Výšková regulace zástavby: Nástavby staveb jsou nepřipustné. Nové stavby nesmí převýšit nejvyšší přílehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

**Občanské vybavení veřejné (OV)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti zahrnující druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva. Specifikace plochy je uvedena v koordinačním výkresu.
Další přípustné využití:	pozemky souvisejících veřejných prostranství, zeleně a dětských hřišť, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Podmíněně přípustné využití:	stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Občanské vybavení - sport (OS)**

Plochy občanského vybavení - sport a rekreace jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních a rekreačních staveb a zařízení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Plochy pro umístění sportovních a tělovýchovných zařízení. Specifikace plochy je uvedena v koordinačním výkresu.
Další přípustné využití:	pozemky souvisejících veřejných prostranství, doprovodné a izolační zeleně, rekreačních luk a dětských hřišť, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Je přípustná pouze další novostavba v objemu odpovídajícím stávající stavbě.

**Občanské vybavení - hřbitovy (OH)**

Plochy občanského vybavení - hřbitovy a církevní stavby jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání hřbitovů a pohřebišť.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> Plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií a smutečních obřadních síní.
Další přípustné využití:	pozemky souvisejících veřejných prostranství, doprovodné a izolační zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	není určeno

**Vybraná veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP)**

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky vybraných veřejných prostranství s převahující komunikační funkcí s převážně zpevněným povrchem s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších.
Další přípustné využití:	pozemky doprovodné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Na území VPZ Pojedy není přípustné navyšování stávající nivelety komunikací.

**Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ)****Vybraná veřejná prostranství s převahou zeleně - památkově plošně chráněné území (PZ\_p)**

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky vybraných veřejných prostranství s převahující prostorovou funkcí s převážně nezpevněným povrchem,
-----------------	--

Další přípustné využití:	pozemky přírodní i cíleně založené zeleně (parky) doplněné systémem cestní sítě s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších
Nepřípustné využití:	pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sloužící s účelem veřejných prostranství (např. prvky drobné architektury - pomníky, kříže, kapličky, umělecká díla),
Prostorové uspořádání:	malé vodní plochy a toky, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. vše ostatní. Druhovou skladbu výsadby je třeba volit výhradně z dřevin obvyklých, které jsou v regionu domáci. V památkově chráněném území neumísťovat stavby a zařízení, které budou v rámci klidného, hodnotného prostoru rušivě - altány, fontány atp., které evokují městské prostředí. Zachovat střídmost a jednoduchost těchto prostorů. Na území VPZ Pojedy není přípustné navyšování stávající nivelety komunikací. Plocha P1: Zázemí bude ve formě veřejné zeleně přírodního charakteru, přes kterou povede účelová komunikace s vazbou na vodní plochy (tůň, požární nádrž). Cílem vegetačních úprav (revitalizace) bude zachování a ochrana tůně, pramenišť a mokřích luk jako významných forem povrchové vody. Úprava bude spočívat v jednorázovém odstranění náletu a stařiny a dále v obnově travního porostu pravidelným sečením (1-2x ročně), nutné je rovněž zabezpečení studny poklopem. Důvodem citlivého přístupu k úpravám je zachování vodního režimu v území. Náročnější způsob revitalizace (např. terénní úpravy, změna konfigurace území apod.) by měl vycházet z analýzy aktuálního stavu a podrobného hydrologického průzkumu.

#### **Zeleň - zahrady a sady (ZZ)**

#### **Zeleň - zahrady a sady - památkově plošně chráněné území (ZZ\_p)**

Plochy zeleně, které svým charakterem či funkcí odpovídají sadům nebo zahradám. Jde o plochy, které se významně podílejí na utváření charakteru zastavěného území, příznivě ovlivňují vodní režim v zastavěném území a jeho mikroklimatické podmínky.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> zahrady, sady a další zemědělská půda související s obytným územím
Další přípustné využití:	doplňkové stavby ke stavbě hlavní sloužící k rekreačnímu pobytu na zahradě a drobné pěstitelské činnosti (skleníky, pergoly, altány, bazény, zahrádkářské chaty, kůlny, sklady nářadí), oplocení, související dopravní a technická infrastruktura.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Hladina zástavby je stanovena obecně: jedno nadzemní podlaží. Koeficient nezpevněných ozeleněných ploch = 0,9. Stavby se svým objemovým a materiálovým řešením budou co nejméně uplatňovat z dálkových pohledů. V památkově chráněném území neumísťovat v exponované poloze tedy v pohledových souvislostech s veřejným prostranstvím, nebo v okrajových částech sídla (zahrad) stavby a zařízení, které budou působit v daném kontextu rušivě - velké altány, bazény, skleníky atp., evokující spíše městské prostředí.

#### **Zeleň ochranná a izolační (ZO)**

Plochy jsou vymezeny zejména za účelem zachování či založení plochy zeleně s důrazem na její izolační či ochrannou funkci v dané části území.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky ochranné a izolační zeleně,
Podmíněně přípustné využití:	za podmínky prokázání, že tyto se nedají realizovat v jiných plochách funkčního využití území v zastavěném území: pozemky související technické a dopravní infrastruktury, pozemky veřejných prostranství sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území.
Nepřípustné využití:	Vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Druhovou skladbu výsadby je třeba volit výhradně z dřevin obvyklých, které jsou v regionu domáci.

**Smíšené obytné centrální (SC)**

Plochy jsou vymezeny v centru sídla pro obslužnou sféru místního významu s doplňkovou funkcí bydlení.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> byty s pečovatelskou službou, startovací byty, nebytové prostory určené pro služby, komunitní centrum s víceúčelovým sálem sloužícím pro kulturní a sportovní využití apod.
Další přípustné využití:	pozemky souvisejících veřejných prostranství, zeleně a dětských hřišť, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Plocha přestavby P1: Při přestavbě bude zachován stávající objem stavby a její poloha formující jižní hranu návsi, v zadním traktu je přípustná dostavba v původním rozsahu dle evidence KN. Při přestavbě je nezbytné respektovat či obnovit architektonické členění fasády orientované do návsi z důvodů zachování architektonických hodnot.

**Doprava silniční (DS)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).
Další přípustné využití:	pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), související zařízení technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.
Prostorové uspořádání:	Na území VPZ Pojedy není přípustné navyšování stávající nivelety komunikací.

**Účelové komunikace/polní cesty (DX)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou pro účely zajištění přístupnosti vybraných staveb, obsluhy souvisejících zemědělských, lesních a dalších pozemků a pro zajištění rekreačních funkcí krajiny (vedení cyklistických a pěších turistických tras a naučných stezek). Kromě zpřístupnění pozemků ostatní komunikace plní další funkce v krajině, tzn. půdoochrannou, vodohospodářskou, ekologickou, zajišťují lepší prostupnost krajiny.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> místní účelové komunikace zpevněné i nezpevněné (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, výhybny a doprovodná a izolační zeleň).
Přípustné využití:	turisticky značené trasy a cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky mobiliář pro relaxaci a další prvky drobné architektury stavby a zařízení související technické infrastruktury.
Nepřípustné využití:	všechny činnosti, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím nebo jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky v nezastavěném území
Prostorové uspořádání:	podmínky nejsou stanoveny.

**Výroba zemědělská a lesnická - památkově plošně chráněné území (VZ\_p)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků zemědělských staveb v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb je vyloučeno začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

Pro stavby a zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou mírou, danou obecně platnými předpisy.

Hlavní a přípustné využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu a skladování,
Další přípustné využití:	pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky ochranné zeleně, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury, pozemky související občanské vybavenosti a zázemí pro klienty (např. stavby a zařízení lokální administrativy, školící zařízení, zařízení přechodného ubytování).
Podmíněně přípustné využití:	Chovy zvířat v rozsahu, kdy pachová zóna nezasahuje okolní stavby pro bydlení.

**Nepřípustné využití:**  
**Prostorové uspořádání:**

Do ploch lze zahrnout stavby bytů (služebních, pohotovostních a vlastníka provozovny), pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. Ubytovny jsou nepřípustné. vše ostatní.  
 Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.  
 Při přestavbách musí členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby být respektováno měřítko a kontext okolí a chráněny pohledově exponované horizonty historických jader obcí Pojedy a Žitovlice.  
 V rámci exponované polohy při okraji Pojed a v sousedství hodnotných původních objektů je další zástavba nepřípustná.

### **Vodní plochy a toky (WT)**

Plochy zahrnují zejména pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití. Vymezením vodních ploch a toků se zajišťují územní podmínky pro nakládání s vodami, pro ochranu před suchem nebo před škodlivými účinky vod, pro žádoucí regulaci vodního režimu území či pro plnění dalších funkcí území, které stanovují právní předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

**Hlavní využití:** Rozdělení ploch dle určení využití:  
 pozemky vodních ploch,  
 pozemky koryt vodních toků včetně břehových a doprovodných porostů.

**Přípustné využití:** pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a retenční opatření;  
 související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdře);  
 stavby sloužící k ochraně před povodněmi a k ochraně před suchem; stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi); výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo vodní toky by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci; výústní objekty liniových staveb technické infrastruktury na odvádění přečištěných odpadních vod a dešťových vod; prvky územního systému ekologické stability na břehových plochách přiléhajících k vodotečím; revitalizace vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem - přírodě blízká rozvolnění, náhrada tvrdých opevnění přírodě blízkými strukturami, podpora členitosti dna koryta; stavby sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod. činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím a které by omezovaly základní funkce a úlohu vodních toků a ploch v krajině; meliorační opatření, pokud nejsou v zájmu ochrany přírody a krajiny; terénní úpravy, kterými se podstatně mění vodní poměry nebo vzhled prostředí; zatrubňování vodotečí a zařízení, jejichž účelem je odvod povrchových vod; (kromě zatrubňování pro potřeby dopravy projednaného a povoleného vodoprávním orgánem).

**Nepřípustné využití:**

### **Plochy lesní (LE)**

Plochy lesní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa v řešeném území. Součástí plochy mohou být pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství; pozemky související dopravní a technické infrastruktury; drobné vodní plochy a toky.

**Hlavní využití:** Rozdělení ploch dle určení využití:  
 pozemky určené k plnění funkcí lesa v souladu s lesním hospodářským plánem nebo lesní osnovou.

**Přípustné využití:** pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně,  
 pozemky staveb a zařízení související dopravní a technické infrastruktury,  
 zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,  
 opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,  
 revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu

Podmíněně přípustné využití:	další liniové stavby za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné stavby pro myslivost (posedy, krmelce), vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek); včelnice a včelníky;
Nepřípustné využití:	vše ostatní mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněčně přípustném využití.

#### **Plochy zemědělské (AZ)**

Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy. Součástí plochy mohou být účelové komunikace, izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky, opatření snižující erozní ohrožení, protipovodňová opatření, a plochy nezbytné technické infrastruktury.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> zemědělská prvovýroba na zemědělském půdním fondu včetně intenzivních forem
Přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; pozemky související technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek); stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability (i dle schválených pozemkových úprav); stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch, opatření proti suchu; zemědělské účelové stavby pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže); zařízení a jiná opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který: - umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny, - splňuje požadavky obecné ochrany přírody, krajiny a krajinného rázu, - splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území). vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci (např. odpočinkové altány a přístřešky, vyhlídky, informační prvky naučných stezek); stavby pro myslivost (posedy); Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.
Podmíněně přípustné využití:	vše ostatní mimo staveb uvedených v přípustném a podmíněčně přípustném využití.

#### **Louky a pastviny (AL)**

Produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako louky a pastviny, případně ostatní zemědělsky obhospodařované plochy, které mohou zahrnovat účelové komunikace, izolační a doprovodnou zeleň a drobné vodní plochy a toky a dále nezbytnou technickou infrastrukturu.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> louky pro senoseč a pastviny sloužící pro pastvu a výběh hospodářských zvířat, trvalý travní porost na orné půdě; orná půda
Přípustné využití:	plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně (remízy, meze, stromořadí); změna kultury orná půda na trvalé travní porosty; pozemky dopravní infrastruktury (komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků, stezky pro zahánění zvířat na/z pastvy);



	ohrazení luk a pastvin; opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; zemědělské účelové stavby pro zemědělskou prvovýrobu (polní hnojiště, odstavné plochy, zařízení pro uskladnění siláže, letní přístřešky pro pastevní odchov dobytka, pastevní areály apod.); oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (zřizování pastevních areálů) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, účelových komunikací a do koryt vodních toků;
Podmíněně přípustné využití:	
Nepřípustné využití: přípustným	veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo využitím.

#### **Sady, zahrady a záhumenky (AX)**

Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které souvisejí se zastavěným územím a jsou využívány převážně jako oplocené zahrady a sady nebo jako tzv. záhumenky.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> malovýrobně obhospodařované plochy zemědělského půdního fondu (sady, zahrady, záhumenky) s cílem zajišťování zemědělské produkce malých a drobných soukromých zemědělských subjektů / maloplošné půdní celky
Přípustné využití:	drobná pěstitelská a chovatelská činnost; plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně; nezbytně nutná vedení liniových staveb a zařízení technické vybavenosti pozemky související dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků) a stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků; opatření ke snižování erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území; revitalizace vodních toků, malých vodních nádrží či vytváření jiných ekologicky stabilních ploch.
Podmíněně přípustné využití:	chovatelská a samozásobitelská činnost, chov drobných užitkových hospodářských zvířat na pozemcích navazujících bezprostředně na zastavěné území za podmínky zajištění příslušných hygienických předpisů; převádění zahrad, sadů a trvalých travních porostů na ornou půdu (extenzivně využívaná políčka) – ne celoplošně, nutno zachovat ekologickou stabilitu území; oplocování ploch zemědělského půdního fondu v drobné držbě ve volné krajině pouze v bezprostřední návaznosti na současně zastavěné území;
Nepřípustné využití:	realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, skleníky (ty ale pouze za podmínky, pokud jsou mimo vymezenou VPZ Pojedy); zahradkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků rekreační objekty nebo provizorní stavby; vrakoviště; zpevňování ploch mimo nezbytné komunikace; kácení vzrostlé doprovodné nebo rozptýlené zeleně s protierozní funkcí; celoplošná změna kultury na ornou půdu.

#### **Plochy přírodní (NP)**

Plochy přírodní se vymezují pro zajištění územních podmínek potřebných pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev v řešeném území. Do ploch přírodních se zejména zahrnují plochy požívající zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Do přírodních ploch lze však také zahrnout kvalitní přírodě blízká společenstva, která dosud nepožívají zákonnou ochranu, ale je žádoucí, aby v řešeném území funkce plochy přírodní plnila lokální biocentra navržena k založení). Součástí plochy mohou být účelové komunikace, drobné vodní plochy a toky a nezbytná liniová vedení technické infrastruktury.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> územní ochrana územního systému ekologické stability (pozemky biocenter) a dalších ekologicky cenných částí území - zejména ekologické kostry území;
-----------------	--

Přípustné využití:	činnosti k zachování či zlepšení přírodě blízkého stavu lokality a posílení jejich krajinnotvorné a ekologicko-stabilizační funkce;
Podmínečně přípustné využití:	stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků; opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území, opatření proti suchu; úprava (obnova a výstavba) vodních ploch a toků přírodě blízkým způsobem; vybraná opatření a zařízení pro turistiku a nepobytovou(!) rekreaci - turistické cesty, naučné stezky, odpočívadla, vyhlídky (za předpokladu ověření vlivu stavby na krajinný ráz v navazujících řízeních); výstavba nezbytně nutných účelových komunikací zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků; výstavba liniových inženýrských sítí, jejichž trasování mimo přírodní plochu by neúměrně zvýšilo náklady na jejich realizaci; oplocování pastevních areálů pasteveckými ohradníky.
Nepřípustné využití:	veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

#### **Plochy smíšené nezastavěného území (MN ...)**

Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Konkrétní specifikaci nekonfliktního vícefunkčního využití plochy se stanovuje kombinací indexů a popisem v rámci příslušného regulativu.

**p – přírodní priority** - zejména ochrana přírodních a přírodě blízkých společenstev, vymezení prvků ÚSES, zájmy ochrany krajinného rázu ... apod.;

**z – zemědělské využití** - zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu obvykle mimo intenzivní formy hospodaření;

**l – lesnické využití** - krajina s nesouvislými lesními porosty, lesíky a drobnými lesními porosty, lesní lemy, apod.); připouštějí se nezbytně nutná opatření a výstavba pro lesní produkci;

**w – vodohospodářské zájmy** plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území;

**o – ochrana proti ohrožení území** - území s protierozními opatřeními, distanční území mezi potenciálně neslučitelným využitím blízce sousedících ploch, plochy charakteru izolační zeleně;

**x – jiné specifické využití** – jiné specifické využití; v řešeném území se jedná více méně o manipulační plochy ve vazbě na zemědělské a lesní plochy.

Hlavní využití:	<u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> ostatní plochy krajinné zeleně, extenzivní využívané sady a zahrady s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, ochranná zeleň;
Další přípustné využití:	pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.), plochy lesů, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny,
Podmínečně přípustné využití:	vybrané stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. odpočinkové altány a přístřešky, pikniková místa, vyhlídky, informační prvky naučných stezek, ap.). Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů.
Nepřípustné využití:	vše ostatní.

**Skladebné části územního systému ekologické stability** (biokoridory) jsou pokládány za součást přírodní zóny (NP) ačkoliv jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do zóny smíšené MN s kombinací indexů p – přírodní priority, w – vodohospodářské zájmy, z – zemědělské využití.

#### **Biocentra**

Hlavní využití:

Přípustné využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;  
jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;  
lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy převážně s přirozenou skladbou dřevin, a extenzivní zemědělské využití (TTP) v plošně omezeném rozsahu, vodní toky;  
podmínečně přípustné využití: pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES  
nepřípustné využití: změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu); jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;  
rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

#### **Biokoridory**

Hlavní využití:

Přípustné využití:

plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny současné využití;  
využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);  
jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;  
lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory, vodní toky;  
podmínečně přípustné využití: pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru; v případě křížení s dopravní stavbou musí být zajištěna průchodnost, případně adekvátní migrace organismů dle standardní metodiky ÚSES  
nepřípustné využití: změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu); jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů;  
rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umísťování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce ÚP Žitovlice.

#### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci s právem vyvlastnění**

##### Vymezené plochy veřejně prospěšných opatření

VU – založení prvků územního systému ekologické stability:  
VU1 lokální biocentrum LBC 1 Bejkovka  
VU2 lokální biocentrum LBC 2 Na jitrech  
VU3 lokální biokoridor LBK 3 Obora – Morák – Pojedy

VU4	lokální biokoridor LBK 4 Seletický potok u Doubravan – Bejkovka
VU5	lokální biokoridor LBK 5 Bejkovka – Na jitrech

Vymezené plochy veřejně prospěšných staveb

WD – dopravní infrastruktura:

WD1	účelová komunikace/polní cesta - (1) Nad Kozačkou
WD2	účelová komunikace/polní cesta – (2) u Šutráku Na Mlýnsku
WD3	účelová komunikace/polní cesta – (3) u Hájku

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a prostranství s předkupním právem**

Územním plánem nejsou tyto plochy vymezeny.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebyla požadována.

**j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územním plánem je vymezena plocha územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití).

<u>Označení plochy:</u>	R1
Možné budoucí využití:	územní rezerva určená převážně pro bydlení venkovské (BV) v návaznosti na zastavitelnou plochu Z4 v Žitovicích, návrh opatření proti nátoku vod do intravilánu.

Rozsah plochy územní rezervy je vyznačen graficky ve výkresu č. 1 územního plánu (Výkres základního členění území) a ve výkresu č. 2 územního plánu (Hlavní výkres).

**k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Územním plánem je vymezena plocha US1 s prověřením změn využití územní studií. Plocha zahrnuje zastavitelnou plochu Z4 a plochu územní rezervy R1.

Předmětem řešení územní studie bude členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna komfortní možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy US1. Zároveň budou zohledněny omezující podmínky (kapitola c.1, f) a dány závazné podmínky pro výstavbu tak, aby vznikl urbanisticky hodnotný celek krytý zelení tak, aby se z dálkových pohledů vizuálně neuplatňoval.

Lhůta pro pořízení územní studie a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je stanovena na 6 let od vydání územního plánu.

**l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**

Vlastní textová část územního plánu Žitovlice má 24 číslovaných stran. Grafická část územního plánu má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).