

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU ŽITOVLICE



Pořizovatel:

Městský úřad Nymburk
odbor výstavby,
Ing. arch. Radka Brožová
Náměstí Přemyslovců 163,
288 02 Nymburk

Určený zastupitel:

Hana Kmochová, starostka obce

Datum:

listopad 2020

Obsah:

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	3
o Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje,	3
o požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem,	4
o požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,	5
o další požadavky,	6
b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	8
o požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,	8
o další požadavky,	8
c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	8
o požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,	8
o další požadavky,	9
d) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	9
o požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,	9
o další požadavky,	9
e) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	9
f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ	9
g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	10

Úvod

Obec Žitovlice má pro své správní území zpracovanou a vydanou územně plánovací dokumentaci – Územní plán obce Žitovlice, datum nabytí účinnosti 7. 1. 2005. V souladu se zákonem č. 183 / 2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), zastupitelstvo obce Žitovlice rozhodlo dne 3. 5. 2019 usnesením č. 5 / 2019 / 1 o pořízení nového Územního plánu Žitovlice. Určeným zastupitelem pro spolupráci při pořizování nového územního plánu byla určena dne 3. 5. 2019 usnesením č. 5 / 2019 / 2 starostka obce Hana Kmochová.

Zastupitelstvo obce Žitovlice na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 stavebního zákona, stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu s prvky regulačního plánu:

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán bude zpracován v rozsahu správního území obce Žitovlice o rozloze 658 ha (dále jen „řešené území“). Řešené území tvoří dvě katastrální území a to Žitovlice a Pojedy. Obec Žitovlice má k 1. 1. 2020 183 obyvatel.

o Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje,

Řešené územní se v Politice územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1,2 a 3, účinná 1.10.2019 (dále jen „PÚR“), nenachází v žádné rozvojové ose či oblasti nepublikované významu.

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v PÚR budou v řešeném území uplatněny zejména následující body:

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.
- Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např.

cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávka vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, a aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

○ **požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem,**

Řešené území podle Krajské územně plánovací dokumentace - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 1 a 2 účinná 5.9.2019 (dále jen „ZÚR“):

- *nepatří do žádné do rozvojové oblasti, nebo osy krajského významu.*
- *Řešeným územím neprocházejí koridory nadmístního významu*
- *Řešené území náleží do specifické oblasti krajského významu SOBk5 Kněžicko - Rožďalovicko*
- *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v tomto území:*

- a) spolupracovat se sousedním Královéhradeckým krajem na vytváření podmínek pro stabilizaci obyvatel oblasti;
- b) posilovat obytnou a obslužnou funkci Rožďalovic;
- c) posilovat kooperaci Rožďalovic a Křince;

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- ověřit rozvojové možnosti větších obcí;
- respektovat požadavky na ochranu vesnické památkové zóny Pojedy
- respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES: regionálních biocenter 1874 Dymokury, 1009 Jabkenicko, 1004 Komárovský rybník, 1005 Křinec, 1008 Ostrá hůrka, 1006 Rožďalovice, 1872 Tuchom;
- *ZÚR stanovují nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“). Severovýchodní část k.ú. Žitovlice se nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru NK K 68/T, MH Řepínský důl - Žehuňská obora.*

ÚP upřesní vymezení ochranného pásma NK 68 v řešeném území

- *V ZÚR jsou vymezeny krajinné typy. Řešené území spadá do oblasti N – krajina relativně vyvážená, která odpovídá těmto charakteristikám:*
 - a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
 - b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.
- ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:
- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
 - b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

- *Řešené území se podle ZÚR nachází v krajinné památkové zóně,*
ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:
 - a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;
 - b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.
- *V ZÚR jsou v blízkosti obce Žitovlice vymezena následující spádová centra, která poskytují pracovní příležitosti a nadmístní vybavenost pro řešené území.*
Mladá Boleslav - vyšší centrum ostatní, Nymburk - střední centrum ostatní, Poděbrady - střední centrum ostatní, Dolní Bousov – nižší centra ostatní

Řešené území se nachází v ochranném pásmu II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská.

Ze stanovených priorit obsažených v ZÚR budou v řešeném území uplatněny zejména následující body:

- Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
 - a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
 - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.
- Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

- **požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,**

Čtvrtá úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Nymburk byla provedena v souladu s § 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ke dni 31. 12. 2016.

- Vyhodnocení vzájemné vyváženosti územních podmínek dle poslední aktualizace ÚAP:
 - nevyvážených vztah ve všech pilířích (environmentální, hospodářský, soudržnost obyvatel)
- ÚAP stanovují tyto podmínky k řešení v územně plánovací dokumentaci:
 - absence kanalizace ČOV
 - stárnutí obyvatel
 - nedostatečná občanská vybavenost (obec bez školy, pošty, zdrav. zařízení)

Územní plán Žitovlice bude respektovat limity a hodnoty využití území uvedené v aktualizovaných ÚAP ORP Nymburk. V území jsou evidovány tyto limity využití území a sledovány hodnoty území, které mají vliv na koncepci územního plánu:

- jev č. 1 – zastavěné území
- jev č. 1a – plochy s rozdílným způsobem využití
- jev č. 1b – zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině
- jev č. 2 – zařízení výroby
- jev č. 3 – zařízení občanského vybavení
- jev č. 3a – veřejná prostranství
- jev č. 7 – krajinná památková zóna
- jev č. 8a – nemovité národní kulturní památky a nemovité kulturní památky a jejich ochranná pásma
- jev č. 11 – urbanistické a krajinné hodnoty
- jev č. 11a – struktura a výška zástavby
- jev č. 13a – architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby nebo soubory staveb, historicky významné stavby, místa nebo soubory staveb
- jev č. 16 – území s archeologickými nálezy
- jev č. 17a – krajinný ráz – region lidové architektury Nymbursko a Městecko
- jev č. 21 - územní systém ekologické stability
- jev č. 37a – lesy, jejich kategorizace a vzdálenost 50 m od okraje lesa
- jev č. 41 – bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- jev č. 43 – investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- jev č. 44 – vodní zdroje pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma
- jev č. 47 – vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma
- jev č. 49 – povodí vodního toku, rozvodnice
- jev č. 55 – přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodní minerální vody a jejich ochranná pásma

- jev č. 65 – oblasti s překročenými imisními limity
- jev č.55 – přírodní léčivý zdroj, zdroj přírodní minerální vody včetně OP
- jev č. 56 – lázeňská místa včetně vymezení vnitřních a vnějších území lázeňského místa
- jev č. 68 – vodovodní řady a jejich ochranného pásma
- jev č. 70 – kanalizační stoky a jejich ochranná pásma
- jev č. 72 – elektrické stanice a jejich ochranná pásma
- jev č. 73 – nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma
- jev č. 82a – elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území
- jev č. 93a – pozemní komunikace, jejich kategorie a jejich ochranná pásma
- jev č. 102a – vymezené území MO (letecký koridor)
- jev č. 102a – vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Nepolisy)
- jev č. 106 – cyklostezky, cyklotrasy, hipostezky, turistické stezky, běžkařské trasy, sjezdovky

○ další požadavky,

Územní plán bude chránit prostředí ploch bydlení, navrhne územní rozvoj úměrný velikosti a významu sídla. Cílem je chránit a rozvinout stávající veřejnou infrastrukturu, zajistit podmínky pro možnosti rozvoje občanské vybavenosti a služeb, vytvořit podmínky pro vznik pracovních míst a živnostenských provozů. Zvýšit atraktivitu obce pro bydlení mladých rodin.

Budou prověřeny další odůvodněné požadavky obce, dotčených orgánů a veřejnosti, které budou uplatněny v rámci projednání návrhu ÚP.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

V návrhu územního plánu bude prověřena lokalizace rozvojových ploch pro bydlení.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití bude stanoveno využití hlavní, využití přípustné, případně podmíněčně přípustné a nepřípustné. Pro zastavěné a zastavitelné plochy budou stanoveny podmínky plošné a prostorové regulace s **prvky regulačního plánu**, včetně způsobu organizace zástavby ploch (počet podlaží max 1.np a obytné podkroví). Charakter zástavby bude odpovídat místně tradičním hmotovým řešením, tj. převažující protáhlý obdélný půdorys, zastřešení s převládající sedlovou střechou příslušného sklonu, zeleň na pozemku min. 50 % apod.). Při vymezování nových zastavitelných ploch bude brán zřetel na pohledové osy a horizonty.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Cílem koncepce rozvoje území je najít rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou po plochách bydlení a stabilizovat demografický vývoj. Dosavadní urbanistická koncepce bude zachována – bude respektován stávající charakter sídla, včetně výšky, objemu a hustoty zástavby. Urbanistická koncepce bude navržena tak, aby nedocházelo (i následně) jednotlivými drobnými změnami ke ztrátě charakteru a identity prostředí obce a krajiny. Lokality pro rozvoj obce (plochy změn) budou navrženy tak, aby nedošlo k narušení urbanistické koncepce, životního prostředí ani krajinného rázu. Zastavitelné plochy budou vymezeny především ve vazbě na zastavěné území. V maximálně možné míře budou využity proluky v zastavěném území. Plochy pro bydlení budou vymezeny úměrně s ohledem na velikost a potřeby obce, navržený rozvoj obce bude řádně odůvodněn.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.

Územní plán bude chránit stávající hodnoty obce – přírodní, kulturní i civilizační (charakter zástavby, veřejná prostranství, památky lokálního významu). Bude stanoven požadavek na ochranu a umístování pouze místně tradičních druhů zeleně. Bude respektována plocha tradičního sadu na území VPZ Pojedy, která je ukázkou tradiční krajiny mezi dvěma sídly.

Ve výkresové i textové části ÚP budou vyznačeny a popsány:

- kulturní památky a památková zóna:

- venkovská usedlost - Žitovlice, Žitovlice, 24, kulturní památka (Usedlost s roubeným domem z poloviny 18. století, obsahujícím části hrázděné stavby ze 16. Století)
- Areál kostel sv. Václava - Žitovlice, Žitovlice, kulturní památka (Areál barokního hřbitovního kostela z let 1769-1772. Kolem kostela je zrušený hřbitov ohraničený historickou ohradní zdí s branami)
- Objekt venkovský dům - Žitovlice, Pojedy, č.p. 4, kulturní památka (Přízemní zděný dům z roku 1892)
- Soubor zvonička s křížem - Žitovlice, Pojedy, kulturní památka (Pozdně barokní zvonička s kamenným křížem dominují návsi)
- Území Pojedy - vesnická památková zóna - Žitovlice, Pojedy, památková zóna (Ves středověkého původu s obdélnou návsi založená ve 14. století severně od Křince. Zástavbu tvoří převážně štítově orientovaná zčásti dosud roubená zástavba, na S okraji obce je rozsáhlý a funkční)
- Objekt venkovský dům - Žitovlice, Pojedy, č.p. 36, kulturní památka (Drobný přízemní roubený domek z 19. století situovaný u vjezdu do obce)
- další nezapsané objekty a urbanistické hodnoty v území jako náves, aleje apod.
- dominanty, výhledové osy (např. na panorama obce s kostelem, výhled na kostel v Rožďalovicích apod.)
- území s archeologickými nálezy, včetně podmínek ochrany arch. nálezů

Požadavky na koncepci veřejné technické infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

Budou prověřeny nově vzniklé změny dopravní zátěže komunikací. Bude navrženo řešení, které podpoří bezpečnost dopravy, zejména chodců. Bude prověřena možnost založení nových cyklostezek. Dopravní řešení bude podporovat prostupnost a obytnost krajiny. Územní plán prověří napojení zastavitelných ploch na veřejnou dopravní infrastrukturu.

Zásobování vodou a odkanalizování

Bude rozvíjen založený systém veřejného vodovodu, dále prověřeno zásobování vodou k hasebním účelům a prověřena možnost odkanalizování obce, včetně čističky ČOV.

Energetika

Bude rozvíjen současný systém zásobování elektrickou energií. V souvislosti s lokalizací nových ploch pro bydlení bude prověřena potřeba lokalizace nových distribučních trafostanic. Bude podporováno využívání energie z obnovitelných zdrojů. Budou stanoveny podmínky pro využívání fotovoltaických systémů.

Elektronické komunikace.

Úroveň obsluhy obce Žitovlice systémy elektronických komunikací je ze současného pohledu dostatečná. V ÚP budou zohledněna stávající telekomunikační zařízení, radioreléové trasy a jejich ochranná pásma. V ÚP budou stanoveny podmínky pro umístování vysílačů vzhledem k ochraně krajinného rázu.

Nakládání s odpady.

Bude prověřen systém nakládání s odpady, zejména potřeba sběrného dvoru v obci.

Občanská vybavenost a veřejná prostranství.

Územní plán posoudí a vyhodnotí kapacity a charakter občanského vybavení s ohledem na navrženou koncepci rozvoje obce. Územní plán stanoví celkovou koncepci občanského vybavení a veřejných prostranství. Stávající veřejná infrastruktura (obecní úřad, 2 x hasičská zbrojnice, sportovní plochy a zařízení) bude stabilizována. Bude prověřena možnost rozšíření občanské vybavenosti vzhledem k možnému nárůstu počtu obyvatel.

Požadavky na koncepci krajiny a ÚSES

Územní plán bude respektovat přírodní hodnoty v území, zejména významné krajinné prvky ze zákona – lesy a vodní toky. Budou vytvářeny podmínky pro jejich ochranu a rozvoj a posilování ekologické stability území. Respektována a posílena bude i rozptýlená zeleň v krajině – břehové porosty, remízky.

Územní plán Žitovlice bude respektovat koncepci uspořádání krajiny. Bude prověřen systém prvků ÚSES v platném ÚP Žitovlice, případně bude aktualizován. Systém ÚSES propojí ÚSESy navržené v Územních plánech sousedních měst Rožďalovice a Křinec a obce Košík.

Územní plán Žitovlice bude respektovat pozemkové úpravy na řešeném území, jedná se zejména o cesty C 11 k hnojišti, C9 k silnici III. třídy

Ochrana zemědělské půdy a pozemků plnících funkci lesa.

U navržených záborů zemědělské půdy budou dodrženy zásady ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. V případě nezbytného odnětí zemědělského půdního fondu je nutné nenarušovat organizaci a obhospodařování zemědělské půdy a pro zábory odnímat jen nejnútnejší plochu. Nově navrhované plochy pro nezemědělské využití budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

V zemědělských plochách bude prověřeno umožnění realizace zemědělských staveb a zařízení podle § 18 odst. 5 stavebního zákona a budou stanoveny podmínky jejich plošné a prostorové regulace.

Bude prověřeno, případně navrženo územní opatření na snížení půdní, vodní a větrné eroze a opatření ke zlepšení retenční schopnosti krajiny.

Bude dbáno na maximální ochranu pozemků určených k plnění funkce lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny. Případné dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa bude konkretizováno (parc. číslo, výměra) a změna funkčního využití náležitě zdůvodněna. Ve výkresové části ÚP bude vyznačeno ochranné pásmo pozemků určených k plnění funkce lesa.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z PÚR, ZÚR a ÚAP nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

- další požadavky,

Nepožaduje se vymezovat plochy a koridory územních rezerv, pokud tento požadavek nevyplývá z projednání zadání, případně návrhu ÚP.

c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z PÚR, ZÚR a ÚAP nevyplývá požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb

○ **další požadavky,**

Bude prověřeno vymezení nových veřejně prospěšných staveb při vymezování plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu u nových zastavitelných ploch. Jako veřejně prospěšná opatření budou vymezeny navržené prvky ÚSES. Další požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací nejsou požadovány, případně vyplynou v průběhu projednávání návrhu Územního plánu .

d) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

○ **požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem, požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,**

Z PÚR, ZÚR a ÚAP nevyplývá požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

○ **další požadavky,**

V návrhu Územního plánu Žitovlice bude posouzena možnost, u vybraných souvislých zastavitelných ploch a ploch přestavby umožňující výstavbu více rodinných domů, stanovení podmínky pro rozhodování v území zpracováním územní studie, která prověří zejména dopravní napojení, řešení technické infrastruktury a stanoví podrobné zásady plošného a prostorového uspořádání, případně uzavření dohody o parcelaci.

e) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh Územního plánu Žitovlice nepředpokládá řešení ve variantách.

f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Územní plán Žitovlice bude navržen v souladu se stavebním zákonem a v souladu s jeho prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů. Zpracován bude v jednotném standartu územně plánovací dokumentace (podle § 20a stavebního zákona), podle metodického pokynu MMR „Standart vybraných částí územního plánu“.

Podkladem výkresů grafické části, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Standardním souřadnicovým systémem pro zpracování územního plánu je stanoven souřadnicový systém S-JTSK v tzv. variantě „EastNorth“.

Obsah ÚP bude členěn dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů na:

A. Textovou část

B. Grafickou část:

- | | |
|--|----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1: 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1: 5 000 |

Odůvodnění bude obsahovat:A. Textovou částB. Grafickou část:

1. Koordinační výkres	1: 5 000
2. Výkres širších vztahů	1: 50 000
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000

Počet vyhotovení dokumentace:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona)
- ve 2 vyhotoveních pro veřejné projednání (§ 52, odst. 1 stavebního zákona)
- čistopis ve 4 vyhotoveních pro vydání ÚP (§ 54 stavebního zákona)

Součástí každého vyhotovení bude tištěné vyhotovení + datový nosič obsahující:

- textovou část - ve formátu *.doc a *.pdf,
- grafickou část - ve formátu *.pdf a ve vektorové formě (ve formátu *.shp, nebo *.dgn, případně *.dwg), včetně metadat)

g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivu na životní prostředí ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu Žitovlice (číslo jednací 082835/2020/KUSK) nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí. Z toho důvodu není nutné zpracovávat vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.