



# Změna č. 2 Územního plánu Konárovice

## ZADÁNÍ

zpracováno v souladu s ustanovením § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

srpen 2025

Objednatel:

**Obec Konárovice**

Na Rynku 11, 281 25 Konárovice

určený zastupitel: Dana Jechová

Požizovatel:

**Obecní úřad Konárovice**

Na Rynku 11, 281 25 Konárovice

oprávněná úřední osoba: Ing. Monika Perglerová

č. oprávnění: 800103472

**Obsah zadání územního plánu** (podle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

- a) vymezení řešeného území
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území
- e) požadavky na zpracování změny územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu
- f) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění



## **a) vymezení řešeného území**

Řešeným územím Změny ÚP je správní území obce Konárovice, tj. k. ú. Konárovice

## **b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

Obsahem Změny ÚP budou věcné změny z vlastního podnětu obce, a z jiných podnětů, které obec obdržela:

1. Provéřít využití stávajících zastavitelných ploch vymezených v územním plánu a případně navrhnout jejich redukci či přeskupení.
2. Provéřít, doplnit a zpřesnit regulativy využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a pokud to vyplývá z potřeb, stanovení podmínek pro jednotlivé lokality. Dále výslovně vyloučit nežádoucí aktivity, stavby a zařízení ve volné krajině.
3. Aktualizovat koncepci dopravní infrastruktury. Vyhodnotit stávající infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení jako reakci na její nedostatky a také jí dát do souladu s nadřazenou ÚPD.
4. Aktualizovat koncepci veřejné technické infrastruktury. Vyhodnotit stávající infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení jako reakci na její nedostatky.
5. Aktualizovat koncepci krajiny, aktualizovat vymezení ploch v krajině a zanést požadavky z nadřazené ÚPD. Provéřít funkčnost jednotlivých prvků ÚSES a případně navrhnout jejich úpravu. Provéřít a případně zpřesnit vymezení interakčních prvků, travních porostů a ploch smíšených nezastavěného území s ohledem na stav krajiny nebo provedené komplexní pozemkové úpravy.
6. Uvedení Změny č. 2 do souladu s novým stavebním zákonem včetně standardizace.
7. Zpracování Změny č. 2 s prvky regulačního plánu.
8. Aktualizace hranice zastavěného území.
9. Aktualizace mapového podkladu včetně realizovaných staveb.
10. Aktualizace souladu ÚPD s PÚR, ÚRP a ZÚR.
11. Aktualizace dat dle oÚAP dle poslední aktualizace.
12. Změna pozemku parc. č. 293/5 k. ú. Konárovice z ploch s rozdílným způsobem využití NSzpr – Plochy nezastavěného území smíšené (zemědělské, přírodní, rekreační) na plochy určené k rekreaci. Tato změna je požadavkem obce.
13. Zpracovatel prověří změnu pozemků parc. č. 280/2, 280/7 a 290/3 k. ú. Konárovice z ploch s rozdílným způsobem využití Nz – plochy zemědělské/orná a NSzpr – Plochy nezastavěného území smíšené na plochy určené pro rekreaci, chaty.
14. Zpracovatel prověří změnu pozemku parc. č. 346/65 k. ú. Konárovice z ploch s rozdílným způsobem využití Nz – plochy zemědělské/orná na plochy určené pro bydlení.
15. Zpracovatel prověří změnu pozemku parc. č. 346/66 k. ú. Konárovice z ploch s rozdílným způsobem využití Nz – plochy zemědělské/orná na plochy určené pro bydlení.

16. Zpracovatel prověří změnu pozemků parc. č. 210/75, 210/74, 210/73 a 210/72 k. ú. Konárovice z ploch s rozdílným způsobem využití Nz – plochy zemědělské/orná na plochy určené pro bydlení.
17. Zpracovatel prověří změnu pozemku parc. č. 293/2 k. ú. Konárovice z ploch s rozdílným způsobem využití Zs – zeleň soukromá na plochy určené pro rekreaci, chaty.
18. Zpracovatel prověří změnu pozemků parc. č. 431/1, 440/1 a části 450/6 k. ú. Konárovice z ploch s rozdílným způsobem využití Nz - plochy zemědělské/orná na plochy Vs – výroba a výzkum.
19. Zpracovatel prověří změnu pozemků parc. č. 96/1, 96/4, 96/5, 99/10, 99/7 a 99/1 a západní části 99/3 z ploch s rozdílným způsobem využití Pv – veřejná prostranství, Vs – výroba a výzkum, NSzpr – plochy nezastavěného území smíšené.
20. Mimo výše uvedené je třeba prověřit další náležitosti vzhledem k průběžně se měnící legislativě. Dále doporučujeme zohlednit výsledky Rozboru udržitelného rozvoje území oÚAP (pozitiva, negativa, potenciály v území) a vyhodnotit příležitosti, které by mohly posílit silné stránky obce.
21. Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení územního plánu obce včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny, případně ve vazbě na zjištěné skutečnosti při přípravě návrhu Změny ÚP, které nebudou mít dopad na celkovou koncepci územního plánu, ale budou řešit specifika konkrétního pozemku nebo lokality a jejich úprava bude žádoucí.
22. V souvislosti se změnou legislativy zpřesnit podmínky pro vymezení výroben elektřiny v krajině, předepsat kompenzační opatření proti tepelným ostrovům z FVE, limitovat výstavbu výroben ve volné krajině konkrétně a vymahatelně.

Nové zastavitelné plochy budou vymezeny s ohledem na využití stávajících vymezených zastavitelných ploch, které nejsou v současné době využity. Vymezení nových zastavitelných ploch bude prověřováno s ohledem na jejich funkční využití a bude probíhat v úzké vzájemné koordinaci, aby se zabránilo nepřiměřenému rozšiřování jednotlivých typů využití území a byla zajištěna rovnováha mezi různými potřebami rozvoje.

### **c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace**

1. ÚPD nabyla účinnosti v roce 2018. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy na bydlení, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám.
2. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2018. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy na bydlení, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám.
3. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2018. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám. Zároveň je potřeba dát dokumentaci do souladu s nadřazenou ÚPD.

4. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2018. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy na bydlení, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám.
5. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2018. Od té doby se území vyvinulo a je tedy potřeba prověřit jednotlivé prvky ÚSES.
6. Dle stavebního zákona je potřeba uvést ÚPD do souladu a to včetně standardizace.
7. Podrobnější podmínky se nachází v kapitole e).
8. Aktualizace hranice zastavěného území
9. Aktualizace mapového podkladu včetně realizovaných staveb
10. Aktualizace souladu ÚPD s PÚR, ÚRP a ZÚR.
11. Aktualizace dat dle oÚAP dle poslední aktualizace.
12. Změna pozemku je požadavkem obce v lokalitě Včelín v přímé návaznosti na zastavěné území. Jedná se o poklidnou lokalitu vhodnou pro rekreaci. V obci je vymezena pouze jedna zastavitelná plocha určena pro rekreaci. Samozřejmě bude respektován ÚSES, v případě jeho funkčnosti.
13. Změna pozemků je žádostí několika vlastníků. Tyto plochy jsou v přímé návaznosti na plochy rekreace.
14. Inkriminovaný pozemek je v přímé návaznosti na plochy bydlení pouze malou částí na severu. Zpracovatel prověří potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch určených pro bydlení a zachování celistvosti území. Nicméně tento pozemek je sousedním pozemkem pozemku parc. č. 346/66 k. ú Konárovice, který je taktéž součástí tohoto zadání.
15. Inkriminovaný pozemek je v přímé návaznosti na plochy bydlení pouze malou částí na severu. Zpracovatel prověří potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch určených pro bydlení a zachování celistvosti území.
16. Pozemek se nachází v přímé návaznosti na zastavěné plochy určené k bydlení. V jižní části pozemek přímo sousedí se hřbitovem – v případě vymezení zastavitelných ploch je potřebné zachovat důstojnost pietního místa. Zpracovatel prověří potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch určených pro bydlení.
17. Pozemek je v návaznosti na zastavěné území ze severní a jižní strany.
18. Jedná se o rozšíření zastavitelných ploch Vs – výroba a výzkum v lokalitě Z22. Je potřeba prověřit potřebu vymezení dalších ploch tohoto charakteru.
19. Důvodem žádosti o změnu je výhled nevyužití ploch k jejich původnímu účelu a vhodnost jejich využití pro venkovská obydlí.
20. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2018. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám.

21. Jedná se o požadavky, které mohou být doručeny v rámci projednávání zadání Změny č. 4 ÚP a které budou prověřeny pořizovatelem, schváleny zastupitelstvem obce a rovněž prověřeny zpracovatelem k zařazení do projednávané změny ÚP.
22. V reakci na změnu legislativy je potřeba reagovat na umístování objektů a zařízení OZE.

Vzhledem k tomu, že se jedná o úrodnou zemědělsky obhospodařovanou krajinu s výskytem lesních porostů, které je třeba v této části území chránit, bude v návrhu změny ÚP prověřeno, vymezeno nebo zakázáno umístování OZE.

#### **d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území**

Krajský úřad Středočeského kraje příslušný podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů ve svém stanovisku čj. 084095/2025/KUSK ze dne 14. 7. 2025 k návrhu zadání územního plánu uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

#### **e) požadavky na zpracování změny územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu**

Změna ÚP bude zpracována s prvky regulačního plánu, a to na celé území obce, popřípadě zpracovatel v průběhu návrhu Změny ÚP navrhne pouze některé plochy, kde je žádoucí podrobnější regulace.

#### **f) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změna územně plánovací dokumentace a jejího odůvodnění**

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s §72 odst. 2 Stavebního zákona a v souladu s Vyhláškou.

Obsah Změny ÚP bude dodržovat strukturu dle přílohy č. 8 ke Stavebnímu zákonu

Návrh Změny ÚP bude dodržovat přílohy č. 7, 10, 11, 12, 13 a 14 k Vyhlášce, pokud není dále uvedeno jinak.

Digitální formáty a technologie zpracování:

- Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word a Excel.
- Návrh Změny ÚP bude odevzdán v počtu 1 tiskových vyhotovení + 1 datový nosič (\*PDF) pro společné jednání a dále 1 upravené paré územně plánovací dokumentace v tištěné podobě + 1 datový nosič (\*PDF) pro řízení o územním plánu pro veřejné projednání, pokud nebude projednáváno ve stejném termínu nebo pokud dojde k jakékoliv změně.
- Návrh Změny ÚP bude odevzdán v počtu 1 tiskových vyhotovení + 1 datový nosič (\*PDF) pro případné opakované veřejné projednání.

- Výkresová část bude zpracována v systému CAD nebo GIS, ve formátech .gis, .shp – strojově čitelný formát dle požadavků KÚ Stč. kraje.
- Vydaná dokumentace (čistopis) bude zpracována v následujícím počtu vyhotovení:
  - 1x v listinné podobě
  - 3x digitálně na datovém nosiči (\*PDF, \*DOC a k tomu \*DGN nebo \*SHP)

Zadání Změny č. 2 Územního plánu Konárovice bylo schváleno zastupitelstvem obce Konárovice dne 12. 8. 2025 usnesením č. 4/08/2025



.....  
Dana Jechová  
starostka obce

**Obec KONÁROVICE**  
Na Rynku 11  
281 25 KONÁROVICE  
IČO: 002 35 458



.....  
Mgr. Jan Šanda  
místostarosta obce

