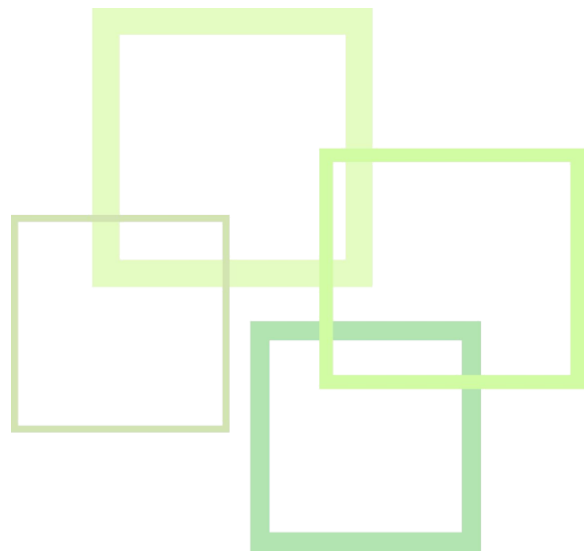


ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KONÁROVICE



TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ
A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

Opatření obecné povahy
Změna č. 2 Územního plánu Konárovice
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Konárovice

Datum nabytí účinnosti:

Požizovatel:

Oprávněná úřední osoba:

Podpis a razítko:

Zastupitelstvo obce Konárovice

vydává

ZMĚNU Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU KONÁROVICE

formou opatření obecné povahy, schváleného usn. Zastupitelstva obce Konárovice ze dne

OBJEDNATEL:**Obec Konárovice**

zastoupená starostkou Danou Jechovou

Na Rynku 11, 281 25, Konárovice

pověřený zastupitel Dana Jechová

POŘIZOVATEL:**Obecní úřad Konárovice**

Na Rynku 11, 281 25, Konárovice

Zastoupená Ing. Monikou Perglerovou

PROJEKTANT:**Ing. Václav Jetel, Ph.D.**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

AUTOŘI ZMĚNY:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. Matěj Mach

.....
podpis a autorizační razítko**Ing. Václav Jetel**
autorizovaný architekt pro územní plánování

SEZNAM DOKUMENTACE

dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Obsah výroku změny územního plánu:

Textová část změny územního plánu

Grafická část změny územního plánu

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

Obsah odůvodnění změny územního plánu:

Textová část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu

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

OBSAH

A.	Vymezení zastavěného území.....	6
B.	Základní koncepce rozvoje území obce.....	6
C.	Urbanistická koncepce.....	6
D.	Koncepce veřejné infrastruktury	9
E.	Koncepce uspořádání krajiny.....	9
F.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití....	11
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	14
H.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	15
I.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	16
J.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	17
K.	Vymezení definic pojmů	18

Změna č. 2 územního plánu Konárovice je zpracována s prvky regulačního plánu.

A. Vymezení zastavěného území

- (1) Změna č. 2 aktualizuje vymezení zastavěného území k datu 5. 1. 2026 a upravuje první bod kapitoly do následujícího znění: „Územní plán aktualizuje hranici zastavěného území k 5. 1. 2026“.
- (2) Změna č. 2 odstraňuje poslední bod kapitoly a.

B. Základní koncepce rozvoje území obce

- (1) Změna č. 2 odstraňuje z názvu kapitoly výrok „ochrany a rozvoje jeho hodnot“.
- (2) Změna č. 2 upravuje v jedenáctém bodě kapitoly označení nadregionálního biokoridoru na „NK72“.
- (3) Změna č. 2 odstraňuje předposlední bod podkapitoly Základní koncepce rozvoje obce.

C. Urbanistická koncepce

- (1) Změna č. 2 odstraňuje z názvu kapitoly výrok „včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“.
- (2) Změna č. 2 upravuje v celé kapitole formát zápisu indexů rozvojových ploch vložením tečky mezi písmeno upravující druh plochy a pořadové číslo („Z/1“ se mění na „Z.1“, „Z/2“ se mění na „Z.2“ atd.).
- (3) Změna č. 2 mění v celé kapitole názvy všech ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) a jejich kódy. Změny názvů a kódů jsou uvedeny v následující tabulce:

Kód PRZV v ÚP	Název PRZV v platném ÚP	Kód PRZV dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Název PRZV dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Popis změny
Bv	BYDLENÍ VENKOVSKÉ v rodinných domech	BV	PLOCHY BYDLENÍ bydlení venkovské	Změna názvu plochy
Ri	REKREACE individuální/ chaty	RI	PLOCHY REKREACE rekreace individuální	Změna názvu plochy
Vs	VÝROBA a výzkum	VU	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ výroba všeobecná	Změna kódu a názvu plochy

- (4) Změna č. 2 odstraňuje text „ – návrhové období“ ze záhlaví tabulky vymezující zastavitelné plochy.
- (5) Změna č. 2 odstraňuje vymezení zastavitelných ploch Z/3, Z/5, Z/6, Z/7, Z/9, Z/14, Z/15 a Z/16.
- (6) Změna č. 2 upravuje vymezení zastavitelné plochy Z.4, část plochy, pozemky parc. č. 341/2 a 341/3, které byly původně určeny k zastavění v jejich spodní části, byly nově vymezeny k zastavění v jejich horní části. Procentuální zastavitelnost pozemků se nezměnila.

Změna upravuje pro plochu Z.4 podmínku dopravního napojení do následujícího znění: „*prodloužením místní komunikace při severní hranici plochy Z.4;*“

Změna upravuje pro plochu Z.4 první bod územních limitů/podmínek do následujícího znění: „*podmínkou pro rozhodování o změnách v území (zejména pro povolování záměrů a umístování hlavních staveb) v ploše Z.4 je prokazatelné zajištění dopravní obslužnosti pro všechny stavební pozemky v rámci této plochy, a to s odpovídajícím napojením na veřejně přístupnou pozemní komunikaci*“.

- (7) Změna č. 2 rozšiřuje zastavitelnou plochu Z.20 o pozemek parc. č. 264/7 a upravuje výměru a kapacitu na 0,37 ha a 3 RD.
- (8) Změna č. 2 redukuje vymezenou zastavitelnou plochu Z.17 na hranici navrhované komunikace, její nová výměra je 0,88 ha s kapacitou 8 RD.
- (9) Změna č. 2 upravuje zastavitelnou plochu Z.21; z ploch Vs – výroba a výzkum mění její využití na plochy BV – plochy bydlení – bydlení venkovské a rozšiřuje ji o pozemek parc. č. 99/7 na výslednou výměru 2,39 ha.
- (10) Změna č. 2 vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.24 v lokalitě Zadní Zájezd s funkčním využitím BV – plochy bydlení – bydlení venkovské o výměře 0,94 ha a kapacitě cca 7 RD. Změna stanovuje pro plochu Specifické podmínky využití:

„Dopravní napojení:

- *z místní komunikace;*

Územní limity/podmínky:

- *zajistit přechod sídla do otevřené krajiny – v částech pozemků navazujících na volnou krajinu je nutné zachovat nezastavitelný pás zeleně (zahrad) v šíři minimálně 1/3 hloubky pozemku;*
- *tyto části pozemků je nepřípustné oplocovat směrem do otevřené krajiny neprůhledným oplocením;*
- *zajistit min. rozlohu pozemku 800 m².*“

- (11) Změna č. 2 vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.25 v lokalitě K Jelenu I. s funkčním využitím BV – plochy bydlení – bydlení venkovské o výměře 3,48 ha o kapacitě cca 19 RD. Změna stanovuje pro plochy Specifické podmínky využití:

„Dopravní napojení:

- *ze stávajících komunikací;*
- *plocha bude dopravně propojena s plochou Z.26, případně bude realizována příprava na toto propojení v závislosti na harmonogramu realizace ploch;*
- *zajistit napojení na stávající pěší komunikace přilehlé zástavby;*

Územní limity/podmínky:

- *bude prověřeno územní studií;*
- *části pozemků směrem do otevřené krajiny je nepřípustné oplocovat neprůhledným oplocením (např. z betonových prefabrikátů, plného dřeva, neprůhledných plastových nebo plechových dílců);*
- *zajistit min. rozlohu pozemku 800 m².*“

(12) Změna č. 2 vymezuje novou zastavitelnou plochu Z.26 v lokalitě K Jelenu II. s funkčním využitím BV – plochy bydlení – bydlení venkovské o výměře 3,48 ha o kapacitě cca 9 RD. Změna stanovuje pro plochy Specifické podmínky využití:

„Dopravní napojení:

- ze stávajících komunikací;
- plocha bude dopravně propojena s plochou Z.25, případně bude realizována příprava na toto propojení v závislosti na harmonogramu realizace ploch;
- zajistit napojení na stávající pěší komunikace přilehlé zástavby;

Územní limity/podmínky:

- části pozemků směrem do otevřené krajiny je nepřípustné oplocovat neprůhledným oplocením (např. z betonových prefabrikátů, plného zdiva, neprůhledných plastových nebo plechových dílců);
- zajistit min. rozlohu pozemku 800 m².

(13) Změna č. 2 vymezuje zastavitelnou plochu Z.27 v lokalitě Včelín jih s funkčním využitím RI – plochy rekreace – rekreace individuální o výměře 2,45 ha. Změna stanovuje pro plochu Specifické podmínky využití:

„Dopravní napojení:

- z místní komunikace;

Územní limity/podmínky:

- respektovat OP lesa;
- zachovat v maximální možné míře vzrostlé stromy lemující stávající cestu“.

(14) Změna č. 2 upravuje název druhé tabulky na „Přehled transformačních ploch“.

(15) Změna č. 2 odstraňuje z tabulky Přehled transformačních ploch vymezené územní rezervy.

(16) Změna č. 2 upravuje v tabulce „Plochu přestavby“ na „Transformační plochu“ a upravuje index vymezené transformační plochy z „P/1“ na „T.1“

(17) Změna č. 2 vymezuje novou transformační plochu T.2 v lokalitě Pod zámek s funkčním využitím SU – plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné o výměře 2,52 ha.

(18) Změna č. 2 vymezuje novou transformační plochu T.3 v lokalitě Pod zámek s funkčním využitím BV – plochy bydlení – bydlení venkovské o výměře 0,07 ha.

(19) Změna č. 2 stanovuje pro plochy Z.21, T.2 a T.3 Specifické podmínky využití:

„Dopravní napojení:

- z místní komunikace;

Územní limity/podmínky:

- bude prověřeno územní studií;
- využití plochy pro bydlení, občanské vybavení s pobytovou funkcí (zejména stavby pro sociální a zdravotní péči), nebo jiného využití vyžadující zvýšenou hygienickou úroveň prostředí je v těchto plochách nepřípustné do doby prokazatelného a trvalého ukončení provozu

stávajícího výzkumného ústavu;

- *do doby ukončení provozu stávajícího výzkumného ústavu nesmí být v území umístovány žádné stavby a zařízení vyžadující zvýšenou hygienickou ochranu;*
- *stávající provoz ústavu nesmí být těmito novými záměry omezován.“*

(20) Změna č. 2 upravuje v celé kapitole OP lesa z 50 m na 30 m.

(21) Změna č. 2 stabilizuje pozemek parc. č. 331/63 jako plochy PU – veřejná prostranství všeobecná.

D. Koncepce veřejné infrastruktury

(1) Změna č. 2 odstraňuje z názvu kapitoly výrok *„ a podmínky pro její umístování“*.

(2) Změna č. 2 doplňuje do podkapitoly 2- Doprava novou dílčí kapitolu v následujícím znění:

„Doprava v klidu

- *Doprava v klidu bude řešena v souladu s platnou legislativou.*
- *Pro nové nebo měněné stavby individuálního bydlení se stanovuje procentuální korekce 200 %.“*

(3) Změna č. 2 upravuje číslování dílčích částí podkapitoly 3 – Technická infrastruktura.

(4) Změna č. 2 upravuje bod v podkapitole Ostatní druhy dopravy do následujícího znění:
„Okrajově se správního území dotýká Labská vodní cesta po řece Labi, protékající napříč jižní částí nezastavěného území, která však nemá v tomto území umístěné žádné zařízení, pro vodní cestu je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.VD1.

V rámci koridoru CNZ.VD1 je nepřipustné provádět činnosti a stavby, které by byly v rozporu se zajištěním územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu TEN-T.“

(5) Změna č. 2 doplňuje do podkapitoly 3.3 Zásobování elektrickou energií nový bod upravující podmínky umístování fotovoltaických elektráren v následujícím znění:

„• Umístování fotovoltaických elektráren je přípustné v plochách VU – výroba všeobecná, s výjimkou ploch přiléhajících k zámku Konárovice. Dále je přípustné umístování v zastavěném území v rámci střech budov, s výjimkou zámku Konárovice a jeho souvisejících objektů.“

(6) Změna č. 2 doplňuje do podkapitoly 3.3 Zásobování elektrickou energií nový bod upravující podmínky umístování větrných elektráren v následujícím znění:

„• Umístování větrných elektráren je nepřipustné.“

E. Koncepce uspořádání krajiny

(1) Změna č. 2 odstraňuje z názvu kapitoly výrok *„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“*

(2) Změna č. 2 mění v celé kapitole názvy všech ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) a jejich kódy. Změny názvů a kódů jsou uvedeny v následující tabulce:

Kód PRZV v ÚP	Název PRZV v platném ÚP	Kód PRZV dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Název PRZV dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Popis změny
Zv	ZELEŇ veřejná	ZS	PLOCHY ZELENĚ zeleň sídelní ostatní	Změna kódu a názvu plochy
Zs	ZELEŇ soukromá	ZZ	PLOCHY ZELENĚ zeleň zahradní a sadová	Změna kódu a názvu plochy
Zp	ZELEŇ přírodního charakteru	ZK	PLOCHY ZELENĚ zeleň krajinná	Změna názvu plochy
W	PLOCHY VODNÍ	WU	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní a vodohospodářské všeobecné	Změna kódu a názvu plochy
NI	PLOCHY LESNÍ	LU	PLOCHY LESNÍ lesní všeobecné	Změna kódu a názvu plochy
Nz	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ/ orná	AU	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ zemědělské všeobecné	Změna kódu a názvu plochy
NSzpr	Plochy smíšené nezastavěného území/ zemědělské, přírodní, rekreační	MU	PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné všeobecné	Změna kódu a názvu plochy
Nt	Plocha těžby a následné rekultivace	GU	PLOCHY TĚŽBY těžba všeobecná	Změna kódu a názvu plochy

(3) Změna č. 2 upravuje záhlaví tabulky vymezující plochy změn v krajině vypuštěním výroku „návrhové období“.

(4) Změna č. 2 upravuje index označující plochu změny v krajině „N/1“ na „K.1“.

(5) Změna č. 2 doplňuje do textové části územního plánu vymezení ploch změn v krajině K.3, K.4, K.5 a K.6.

(6) Změna č. 2 vymezuje plochu změny v krajině K.7 s funkčním využitím ZZ – zeleň zahradní a sadová o výměře 0,21 ha a stanovuje pro plochu následující specifické podmínky:

„Územní limity/ specifické podmínky:

- *Musí být zachována pieta a hygienická bezpečnost přilehlého pohřebiště.*
- *Zakazuje se umístování staveb, zejména pak pro bydlení a rekreaci.“*

(7) Změna č. 2 vymezuje plochy změn v krajině K.8 (0,83 ha), K.9 (0,89 ha), K.10 (0,75 ha) a K.11 (0,07 ha) s funkčním využitím MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné.

(8) Změna č. 2 upravuje v celé kapitole šířku OP lesa z 50 m na 30 m.

(9) Změna č. 2 upravuje v územním plánu koncepci ÚSES následujícím způsobem:

- (a) Upravuje trasování nadregionálního biokoridoru NRBK.72 Polabský luh – Bohdaneč a vymezuje lokální biocentra LBC.117, LBC.118, LBC.119, LBC.153 a LBC.155 do něj vložená.
- (b) Upravuje vymezení stávajících prvků ÚSES – lokálního biokoridoru a lokálního biocentra u osady Jelen, Změna č. 2 upravuje jejich vymezení a nově pro ně zavádí označení LBK.210, LBK.212 a LBC. 149. Změna ruší vymezení lokálního biokoridoru podél Veletovského potoka a do něj vložené lokální biocentrum Hájek.
- Vymezuje soustavu nových lokálních prvků ÚSES – lokálních biocenter LBC.639, LBC.641, LBC.643 a lokálních biokoridorů LBK.754, LBK.640 a LBK.642.
- (c) Upravuje v textové části výrok vymezující prvky ÚSES do následující podoby:

„Nadregionální a regionální úroveň ÚSES

Nejvýznamnější skladebný prvek ÚSES v řešeném území je NRBK.72 Polabský luh – Bohdaneč, v řešeném území je vymezen ve dvou větvích – hlavní větev je trasována v rámci vodního toku Labe a paralelní větev v severní části řešeného území, vedoucí kolem chatové osady Včelín a směřující k RBC.994 Býchory, které zčásti zasahuje do řešeného území v prostoru Konárovice obory. Severní větev biokoridoru i biocentrum procházejí lesními společenstvy a jsou vymezené v souladu se ZÚR Stč. Kraje a Plánu ÚSES ORP Kolín. Největší regionální biocentrum RBC.951 Starý Kolín v území je vloženo do jižní větve NRBK.72 – leží na vodním toku Labe a zaujímá rozsáhlé území mezi Labem a jeho přítoky Klejnárkou a Černou strouhou, protékající po hranici správního území. RBC v území slepých ramen a lužních lesů má zvýšenou ekologickou hodnotu. Celé správní území Konárovice se nachází v ochranné zóně nadregionu Labe s hranicí vedenou mimo řešené území.

Lokální úroveň ÚSES

Ve správním území Konárovice je vymezeno 5 lokálních biocenter LBC.117, LBC.118, LBC.119, LBC.153 a LBC.155 vložených do severní větve nadregionálního biokoridoru NRBK.72 Polabský luh – Bohdaneč. Dále jsou vymezena 4 samostatná lokální biocentra LBC.149, LBC.639, LBC.641 a LBC.643. Všechna lokální biocentra jsou vymezena v rámci stávajících porostů a jsou funkční, nebo převážně funkční. V návaznosti na biocentra je vymezeno 5 lokálních biokoridorů LBK.210, LBK.212, LBK.640, LBK.642 a LBK.754. Koridory LBK.640, LBK.642 a LBK.754 jsou nefunkční a pro jejich realizaci jsou vymezeny plochy změn v krajině.“

- (10) Změna č. 2 upravuje vymezení krajinných ploch RZV v souvislosti s úpravou koncepce ÚSES. Jednotlivé pozemky jsou stabilizovány na základě posouzení dle jejich stávajícího převládajícího využití a charakteru.

F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

- (1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly do následující podoby: „*Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití*“.
- (2) Změna č. 2 odstraňuje první větu druhého bodu kapitoly.

(3) Změna č. 2 mění v celé kapitole názvy všech ploch s rozdílným způsobem využití (PRZV) a jejich kódy a upravuje jejich pořadí v rámci kapitoly dle platné legislativy. Změny názvů a kódů jsou uvedeny v následující tabulce:

Kód PRZV v ÚP	Název PRZV v platném ÚP	Kód PRZV dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Název PRZV dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Popis změny
Bv	BYDLENÍ VENKOVSKÉ v rodinných domech	BV	PLOCHY BYDLENÍ bydlení venkovské	Změna názvu plochy
Bh	BYDLENÍ hromadné v bytových domech	BH	PLOCHY BYDLENÍ bydlení hromadné	Změna názvu plochy
Ri	REKREACE individuální/ chaty	RI	PLOCHY REKREACE rekreace individuální	Změna názvu plochy
Ov	OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ služby	OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení veřejné	Změna názvu plochy
Os	OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ sport	OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení sport	Změna názvu plochy
Oh	OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ hřbitov	OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení hřbitovy	Změna názvu plochy
Pv	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná prostranství všeobecná	Změna kódu a názvu plochy
Ds	DOPRAVNÍ STAVBY/ silniční	DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY doprava silniční	Změna názvu plochy
Ti	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	TU	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY technická infrastruktura všeobecná	Změna kódu a názvu plochy
Vs	VÝROBA a výzkum	VU	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ výroba všeobecná	Změna kódu a názvu plochy
Zv	ZELEŇ veřejná	ZS	PLOCHY ZELENĚ zeleň sídelní ostatní	Změna kódu a názvu plochy
Zs	ZELEŇ soukromá	ZZ	PLOCHY ZELENĚ zeleň zahradní a sadová	Změna kódu a názvu plochy
Zp	ZELEŇ přírodního charakteru	ZK	PLOCHY ZELENĚ zeleň krajinná	Změna názvu plochy
W	PLOCHY VODNÍ	WU	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní a vodohospodářské všeobecné	Změna kódu a názvu plochy

NI	PLOCHY LESNÍ	LU	PLOCHY LESNÍ lesní všeobecné	Změna kódu a názvu plochy
Nz	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ/ orná	AU	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ zemědělské všeobecné	Změna kódu a názvu plochy
NSzpr	Plochy smíšené nezastavěného území/ zemědělské, přírodní, rekreační	MU	PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné všeobecné	Změna kódu a názvu plochy
Nt	Plochy těžby a následné rekultivace	GU	PLOCHY TĚŽBY těžba všeobecná	Změna kódu a názvu plochy

(4) Změna č. 2 odstraňuje pro plochy BV – bydlení venkovské ze čtvrtého bodu zásad uspořádání území část výroku ve znění „§22 vyhl. 501/2006“.

(5) Změna č. 2 doplňuje pro plochy BV – bydlení venkovské specifické podmínky ve znění: „využití ploch Z.21 a T.3 pro bydlení, nebo jiného využití vyžadující zvýšenou hygienickou úroveň prostředí je v těchto plochách nepřipustné do doby prokazatelného a trvalého ukončení provozu stávajícího výzkumného ústavu v ploše T.2; do doby ukončení nebo transformace provozu nesmí být v území umístovány žádné stavby a zařízení vyžadující zvýšenou hygienickou ochranu, stávající provoz ústavu nesmí být těmito novými záměry omezován“.

(6) Změna č. 2 doplňuje pro plochy OV – občanské vybavení veřejné a plochy OS – občanské vybavení sport nepřipustné využití: ubytovny.

(7) Změna dále upravuje využití ploch OS – občanské vybavení sport v přípustném využití upravuje „dočasné ubytování“ na „dočasné ubytování za účelem sportu nebo rekreace“.

Dále doplňuje do zásad uspořádání území maximální koeficient zastavěnosti 20 % a minimální koeficient zeleně 70 %.

(8) Změna č. 2 doplňuje do územního plánu vymezení nové plochy s rozdílným způsobem využití SU – plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné a stanovuje pro ni následující podmínky využití:

„SU – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné všeobecné

hlavní využití

- bydlení v rodinných a bytových domech
- stavby a zařízení občanského vybavení (např. školství, zdravotnictví, sociální péče, kultura, veřejná správa)

přípustné využití

- maloobchodní a stravovací zařízení, služby
- kanceláře a administrativní budovy
- rekreační zařízení
- veřejná prostranství, sídelní zeleň
- dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro obsluhu daného území

podmínečně přípustné využití

- zařízení pro vědu, výzkum a inovace (včetně stávajících zařízení), tyto provozy nesmí svými vlivy (hluk, zápach, vibrace, emise, dopravní zátěž) překračovat hygienické limity stanovené pro obytné zóny
- drobná a řemeslná výroba, která svými projevy a dopravní obsluhou nenarušuje pohodu bydlení na sousedních pozemcích a nevyžaduje vjezd těžké nákladní dopravy

nepřípustné využití

- průmyslová a zemědělská výroba
- logistická centra, velkokapacitní skladování a velkoobchod
- ubytovny
- veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněčně přípustným využitím

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2 np. + podkroví
- zastavěnost pozemku max 30 %, v případě realizace zástavby rodinnými domy max 35 %
- celková zastavěnost včetně zpevněných ploch do 45 %, v případě realizace zástavby rodinnými domy max 60 %

specifické podmínky

- využití plochy T.2 pro bydlení, občanské vybavení s pobytovou funkcí (zejména stavby pro sociální a zdravotní péči), nebo jiného využití vyžadující zvýšenou hygienickou úroveň prostředí je v těchto plochách nepřipustná do doby prokazatelného a trvalého ukončení provozu stávajícího výzkumného ústavu; do doby ukončení nebo transformace provozu nesmí být v území umístovány žádné stavby a zařízení vyžadující zvýšenou hygienickou ochranu, stávající provoz ústavu nesmí být těmito novými záměry omezován“.

- (9) Změna č. 2 odstraňuje pro plochy DS – doprava silniční výrok hlavního využití ve znění „vyplyvá ze zákona o pozemních komunikacích č13/1997/“.
- (10) Změna č. 2 upravuje přípustné využití ploch VU – plochy výroby – výroba všeobecná doplněním přípustnosti fotovoltaických elektráren.
- (11) Změna č. 2 doplňuje do nepřipustného využití ploch LU – plochy lesní – lesní všeobecné výrok: „je nepřipustné povolování záměrů dle §122 zákona č. 283/2021 Sb. pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry“.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

- (1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly odstraněním výroku „pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.
- (2) Změna č. 2 upravuje znění druhého bodu kapitoly do následujícího znění: „Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle stav. Zákona 283/2021 Sb. odejmout nebo omezit dle §170 - vyžaduje ve správním území Konárovic dopravní a technická infrastruktura.“

Dále odstraňuje z vymezení veřejně prospěšných staveb VPS výroky „a uplatnit i předkupní právo - §101“ a „§2 odst. (1) písm. k)1. a 2.“.

- (3) Změna č. 2 ve čtvrtém bodě kapitoly nahrazuje spojku „a“ výrokem „(pokud je pro území její pořízení stanoveno), nebo“.
- (4) Změna č. 2 odstraňuje vymezení VPS s označením WD9.
- (5) Změna č. 2 upravuje označení vymezených VPS následujícím způsobem:
„WD1“ se mění na „VD.1“, „WD2“ se mění na „VD.2“, „WD3“ se mění na „VD.3“, „WD4“ se mění na „VD.4“, „WD5“ se mění na „VD.5“, „WD6“ se mění na „VD.6“, „WD7“ se mění na „VD.7“, „WD8“ se mění na „VD.8“, „WT1“ se mění na „VT.1“ a „WT2“ se mění na „VT.2“.
- (6) Změna č. upravuje vymezení VPS VD.3 pro dopravní infrastrukturu, nově jsou vymezením dotčeny pozemky parc. č. 341/2, 341/3, 341/4, 331/4, 331/3 a 331/1.
- (7) Změna č. 2 vymezuje VPS dopravní infrastruktury VD.VD1 - Koridor stávající vodní cesty na Labi dle ZÚR SK.
- (8) Změna č. 2 upravuje v tabulce veřejně prospěšných staveb „lokality“ na „plochy“ a dále upravuje formát zápisu indexů rozvojových ploch vložím tečky mezi písmeno upravující druh plochy a pořadové číslo („Z2“ se mění na „Z.2“, „Z4“ se mění na „Z.4“ atd.).
- (9) Změna č. 2 odstraňuje z vymezení veřejně prospěšných opatření VPO výrok „§2 odst. (1) písm.m)“.
- (10) Změna č. 2 odstraňuje vymezení VPO s označením WU1, WU2, WU3 a WU5.
Změna č. 2 upravuje označení VPO, „WU4“ se mění na „VU.4“ a zmenšuje jeho výměru v souladu s novým vymezením plochy ÚSES.
- (11) Změna č. 2 vymezuje nová VPO pro nadregionální a regionální prvky ÚSES:
 - VU.NK72 pro nadregionální biokoridor NRBK.72 včetně vložených lokálních biocenter pro zajištění jeho funkčnosti,
 - VU.RC951 pro regionální biocentrum RBC.951
 - VU.RC994 pro regionální biocentrum RBC.994.Změna č. 2 vymezuje následující nová VPO pro lokální prvky ÚSES:
 - VU.8 pro lokální biokoridor LBK.640,
 - VU.9 pro lokální biokoridor LBK.642,
 - VU.10 pro lokální biokoridor LBK.642,
 - VU.11 pro lokální biokoridor LBK.754.
- (12) Změna č. 2 odstraňuje kapitolu „h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo“.

H. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

- (1) Změna č. 2 upravuje název a číslování kapitoly do následujícího znění: „h – Vymezení ploch a koridorů územních rezerv“.
- (2) Změna č. 2 odstraňuje první odstavce kapitoly, podmínky v něm obsažené jsou doplněny ke konkrétním plochám jako „Podmínky prověření ploch R.1, R.2 a R.3“.

Změna doplňuje nový první odstavec ve znění: „Územní plán vymezuje územní rezervy a stanovuje podmínky jejich prověření pro transformaci na rozvojové plochy“.

- (3) Změna č. 2 upravuje název tabulky vymezených územních rezerv do následujícího znění: „Přehled územních rezerv“ a odstraňuje z ní výrok „plochy změn“.
- (4) Změna č. 2 upravuje označení vymezených územních rezerv – „R/1“ se mění na „R.1“, „R/2“ se mění na „R.2“ a „R/3“ se mění na „R.3“.
- (5) Změna č. 2 upravuje označení plochy RZV do podoby „BV – bydlení venkovské“.
- (6) Změna č. 2 upravuje vymezení územní rezervy R.3, územní rezerva je posunuta jižním směrem, nově nahrazuje rušenou část zastavitelné plochy Z.17.
- (7) Změna č. 2 vymezuje územní rezervy R.4 (1,59 ha) a R.5 (1,46 ha) pro plochy VU – výroba všeobecná a plochy DS – doprava silniční a stanovuje pro ně následující podmínky prověření:

„Podmínky prověření plochy R.4: využití plochy výrobní v územní rezervě R.4 je podmíněno prověřením a návrhem komplexního řešení dopravní obslužnosti celé výrobní zóny v rámci územní rezervy R.5 s respektováním lokálního biokoridoru LBK.642 v maximální možné míře.

V případě naplnění výše uvedeného a změny územních rezerv na zastavitelné plochy budou plochy podmíněny plánovací smlouvou.

Podmínky prověření plochy R.5: viz podmínky prověření územní rezervy R.4.“

I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

- (1) Změna č. 2 vymezuje nově kapitolu „I. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou“.
- (2) Změna č. 2 vymezuje následující plochy podmíněné plánovací smlouvou:

Označení	Rozvojové plochy	Plochy RZV	Rozsah ha
PS.1	Z.26	BV – bydlení venkovské	1,39 ha
PS.2	Z.25	BV – bydlení venkovské	2,28 ha
PS.3	T.2, T.3, Z.21	SU – smíšené obytné všeobecné BV – bydlení venkovské	4,98 ha

- (3) Změna č. 2 stanovuje rámcový obsah plánovacích smluv a lhůtu pro jejich uzavření:

- „Rámcový obsah plánovací smlouvy

Obsahem plánovací smlouvy budou zejména závazky obce a stavebníka vázané na stanovené záměry, rámcový obsah plánovací smlouvy je možné uzpůsobit danému záměru.

Plánovací smlouva bude řešit zejména:

Realizaci veřejné infrastruktury:

- závazek stavebníka k vybudování nezbytné technické, dopravní a zelené infrastruktury na vlastní náklady v parametrech odpovídajících příslušným normám;

- *prokázání dostatečné kapacity napojovacích bodů technické a dopravní infrastruktury (kapacity ČOV, zdrojů pitné vody, dopravních napojení lokality);*

Majetkoprávní vypořádání:

- *závazek stavebníka k bezúplatnému převodu vybudované infrastruktury a pozemků pod ní do vlastnictví obce, nebo do vlastnictví oprávněných správců sítí, nedohodnou-li se strany výslovně jinak;*
- *zajištění bezodkladného přístupu a užívání infrastruktury veřejností do doby jejího převodu;*

Finanční participace:

- *úprava finanční spoluúčasti stavebníka na vybudování či úpravě veřejné infrastruktury a občanského vybavení obce (zejména kapacity školských zařízení, ČOV, veřejných prostranství), jejichž potřeba je vyvolána předmětným záměrem, nedohodnou-li se strany výslovně jinak;*

Harmonogram (je-li pro plochu relevantní):

- *stanovení závazného časového harmonogramu realizace záměru, který zaručí, že veřejná dopravní a technická infrastruktura bude zkolaudována a předána do užívání před nebo nejpozději současně s uvedením hlavních staveb do provozu;*
- *Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na dobu 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu."*

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- (1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly do následujícího znění: „*J. - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie*“.
- (2) Změna č. 2 upravuje označení rozvojové plochy z „Z/12“ na „Z.12“ a zavádí pro ni označení „US.1“.
- (3) Změna č. 2 ruší podmínku zpracování územní studie pro plochu Z17.
- (4) Změna č. 2 odstraňuje všechny vymezené body kapitoly a nově vymezuje tabulku do které uspořádává plochy územních studií, do které přebírá původně stanovené rámcové podmínky pro prověření územní studií pro plochu Z.12/US.1.
- (5) Změna č. 2 stanovuje podmínku zpracování územní studie pro plochu Z.25 s označením US.2 o výměře 2,28 ha a stanovuje pro ni následující rámcové podmínky využití:

„Rámcové podmínky pro prověření územní studií:

- *dopravní napojení plochy – plocha bude dopravně propojena s plochou Z.26, případně bude realizována příprava na toto propojení v závislosti na harmonogramu realizace ploch*
- *plocha bude propojena komunikací pro pěší s ulicí Ke Stráni*
- *ověření optimálního uspořádání zástavby a její parcelace*
- *napojení na sítě - elektro, plyn, vodovod, kanalizace, napojení na uliční řady*

- *prověří a navrhne možnosti realizace stromořadí v rámci obytné ulice*
 - *prostorové uspořádání zástavby na okraji řešeného území bude řešeno tak, aby byla minimalizována pohledová exponovanost lokality z volné krajiny, bude vymezen podíl zeleně na hranici řešeného území za účelem vytvoření vizuálního přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou*
 - *studie navrhne realizaci zeleně u hranice plochy přiléhající ke stávajícímu hřbitovu za účelem zachování pietních a hygienických podmínek*
 - *v maximální možné míře zachovat a případně rozvíjet doprovodnou zeleň stávající polní cesty ve východní části lokality*
 - *lhůta pro pořízení studie se stanovuje do 6 let od data nabytí účinnosti změny č. 2“*
- (6) Změna č. 2 stanovuje podmínku zpracování územní studie pro plochy Z.21, T.2 a T.3 s označením US.3 o výměře 4,98 ha a stanovuje pro ni následující rámcové podmínky využití:

„Rámcové podmínky pro prověření územní studií:

- *studie prověří a navrhne celkovou dopravní koncepci vymezené lokality*
- *vzhledem k možnostem využití vymezených ploch RZV komplexně prověří možnosti budoucího využití lokality*
- *prověří optimálního uspořádání zástavby a parcelace*
- *prověří napojení na sítě - elektro, plyn, vodovod, kanalizace, napojení na uliční řady*
- *prostorové uspořádání a výška zástavby na okraji řešeného území budou řešeny tak, aby byla minimalizována pohledová exponovanost lokality z volné krajiny, bude vymezen podíl zeleně na hranici řešeného území za účelem vytvoření vizuálního přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou*
- *lhůta pro pořízení studie se stanovuje do 6 let od data nabytí účinnosti změny č. 2“*

K. Vymezení definic pojmů

- (1) Změna č. 2 odstraňuje kapitolu k - Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části a nahrazuje ji novou kapitolou k – Vymezení definic pojmů.

Změna č. 2 definuje následující pojmy:

„Zastavěná plocha stavby	<i>zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny</i>
---------------------------------	---

Zastavěná plocha pozemku	<i>zastavěnou plochou pozemku se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb</i>
---------------------------------	--

Zpevněná plocha	<i>povrchová úprava pozemku nebo jeho části, která je uměle zpevněna a která trvale brání nebo podstatně omezuje přirozené vsakování srážkových vod do podloží a znemožňuje přirozený růst vegetace;</i> <i>do zpevněných ploch se započítávají zejména plochy s nepropustným povrchem (asfalt, beton, litá dlažba atd.), plochy s částečně propustným povrchem (zámková dlažba, kamenná dlažba, zhutněný štěrk, mlatové povrchy), venkovní nezastřešené terasy;</i> <i>plochy opatřené zatravnovací dlažbou se započítávají z 50 % do ploch zpevněných a z 50 % do ploch zeleně;</i>
------------------------	---

Plocha zeleně (pro účely výpočtu koeficientu zeleně)	<i>část pozemku s propustným povrchem, která je trvale určena pro růst vegetace a prokazatelně plní ekologické, mikroklimatické a retenční funkce;</i> <i>za plochu zeleně se pro účely územního plánu považuje zejména: zeleň na rostlém terénu - plochy v přímém a nepřerušeném kontaktu s přirozeným půdním podložím;</i> <i>zelené střechy a plochy nad podzemními stavbami s trvalou vrstvou substrátu zajišťující udržitelný růst vegetace započítávají z 50 % do ploch zeleně;</i> <i>zatravnovací dlažby se započítávají z 50 % do ploch zpevněných a z 50 % do ploch zeleně.</i>
---	--

Ubytovna	<i>stavba nebo její část určená k poskytování hromadného, zpravidla dlouhodobějšího nebo opakovaného ubytování, jejíž stavebně-technické uspořádání a vybavení nedosahuje standardů bytového domu ani ubytovacího zařízení cestovního ruchu;</i> <i>pro ubytovnu je charakteristický alespoň jeden z následujících znaků:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>• ubytovací jednotky nedisponují vlastním plnohodnotným hygienickým zázemím,</i><i>• ubytovací jednotky nedisponují vlastním prostorem pro přípravu stravy,</i><i>• dispoziční řešení je primárně podřízeno maximalizaci lůžkové kapacity,</i> <i>za ubytovnu se pro účely tohoto územního plánu považují i stavby nebo jejich části, které jsou formálně označeny jako „penzion“, „apartmánový dům“, „ubytovací zařízení“ apod., pokud jejich faktické dispoziční uspořádání nebo převažující charakter provozu odpovídá znakům ubytovny.“</i>
-----------------	---