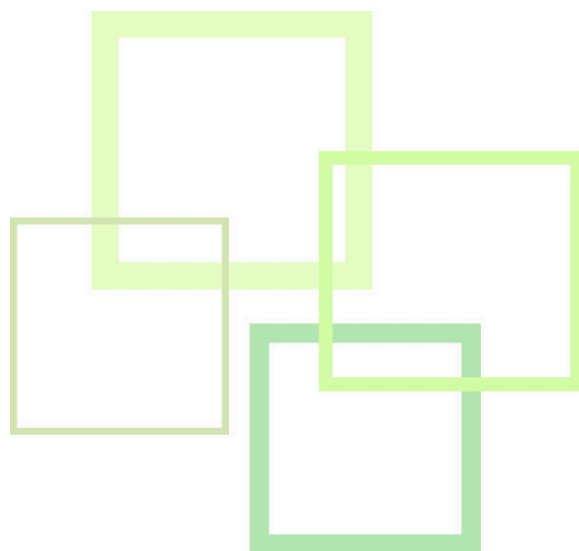


**ZMĚNA č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU
KONÁROVICE**



TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

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: Danou Jechovou

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



OBSAH

A.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu	6
B.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb... 6	
B.1	Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	6
B.2	Soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.....	6
C.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	7
D.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 8	
D.1	Soulad s Politikou územního rozvoje	8
D.2	Soulad s Územním rozvojovým plánem.....	14
D.3	Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	14
E.	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	20
F.	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	23
G.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,	23
H.	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí... 23	
I.	Zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,.....	24
I.1	Vymezení zastavěného území.....	24
I.2	Základní koncepce rozvoje území obce	24
I.3	Urbanistická koncepce.....	24
I.4	Koncepce veřejné infrastruktury	26
I.5	Koncepce uspořádání krajiny	28
I.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 28	
I.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	31
I.8	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	32
I.9	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.....	32
I.10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	33
I.11	Vymezení definic pojmů.....	34
J.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,	34

K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	34
L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	35
M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	36
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	40
O. Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu	40

A. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Bude doplněno pořizovatelem po společném jednání a veřejném projednání.

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

B.1 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 2 územního plánu je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je stanoveno v § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a splňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavků na ochranu nezastavěného území. Nemá negativní vliv na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 38 odst. 1) - 5) - Návrh změny č. 2 nemá zásadní vliv na cíle územního plánování naplňované vydaným územním plánem.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 39 odst. 1 písm. a) – s)

Změna č. 2 nemá zásadní vliv na plnění úkolů územního plánování naplňované vydaným ÚP.

B.2 Soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Při zpracování změny č. 2 Územního plánu Konárovice bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dokumentace změny územního plánu včetně jeho odůvodnění byla zpracována podle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-14)	- Změna je zpracována dle stavebního zákona, použité termíny jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 15-37)	- Při pořizování změny je postupováno v souladu s požadavky těchto § SZ;
ČÁST TŘETÍ	(§ 38-40)	- Změna respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. B.1), vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno;
	(§ 44-49)	- Zpracovatel změny územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ; pořizovatel má oprávnění od MMR ČR pro výkon územně plánovací činnosti; určeným zastupitelem byla zvolena paní Dana Jechová.
	(§ 56-57)	- Koordinační výkres obsahuje náležitosti dle SZ.

	(§ 59)	- Změna je vypracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace;
	(§ 72-73)	- Změna respektuje stanovenou formu územně plánovací dokumentace a další ustanovení;
	(§ 80-84)	- Změna je vypracována v souladu s požadavky a principy příslušných ustanovení o územním plánu;
	(§ 87-105)	Zadání změny bylo zpracováno v souladu s příslušnými ustanoveními. - Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle zadání změny územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 108-111)	- Změna územního plánu byla pořízena a zpracována dle požadavků na Změnu územně plánovací dokumentace dle SZ.
	(§ 116)	- V rámci zpracování změny byla provedena aktualizace zastavěného území dle příslušného ustanovení.
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 139-142)	- Změna je zpracována v souladu s příslušnými nároky na vymezení pozemků a veřejných prostranství.
ČÁST PÁTÁ	(§ 170)	- V rámci změny č. 2 byly vymezeny nové plochy s možností vyvlastnění.
ČÁST DVANÁCTÁ	(§ 323 – 324)	- Změna není pořizována v přechodném období.

Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Změna č. 2 územního plánu Konárovice byla vypracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhláškou a jejími přílohami.

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů.

Změna územního plánu respektuje:

- podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;

- požadavky z hlediska požární ochrany, dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.;
- požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- požadavky zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Bude doplněno pořizovatelem po společném jednání a veřejném projednání.

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

D.1 Soulad s Politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a změn č. 9 a 8 závazných od 1. 10. 2025, vyplývají požadavky, které se soustředí do následujících oblastí:

1) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)

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.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

***Vyhodnocení:** Změna č. 2 zachovává urbanistickou strukturu sídla Konárovice, provedené změny jsou pouze malého rozsahu a nemají negativní vliv na přírodní, civilizační ani kulturní hodnoty území.*

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

***Vyhodnocení:** Změna č. 2 respektuje prioritu č. 2 a nevymezuje žádné segregované lokality, ani nevytváří podmínky přispívající k jejich vzniku.*

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli

území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vyhodnocení: *Změnou č. 2 nedochází k narušení celkové koncepce rozvoje vymezené původním územním plánem, která nabízí komplexní řešení.*

Priorita 4 (odst. 17 PÚR)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Vyhodnocení: *Řešené území se nenachází ve strukturálně postiženém kraji. Změna č. 2 vymezuje územní rezervu pro plochy výroby všeobecné, vymezení přispívá k budoucímu vytváření pracovních příležitostí.*

Priorita 5 (odst. 18 PÚR)

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Vyhodnocení: *Změna se této priority nedotýká*

Priorita 6 (odst. 19 PÚR)

Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 naplňuje prioritu území vymezením transformačních ploch T.2 a T.3 pro konverzi stávajícího výzkumného areálu na smíšenou obytnou a obytnou zástavbu, čímž aktivně předchází vzniku brownfieldu. Úspornost v nárocích na veřejnou infrastrukturu dokládá prostorová redukce špatně obslužené plochy Z.17 a vymezení nevyjasněných záměrů výroby jako územních rezerv R.4 a R.5 do doby vyřešení adekvátního dopravního napojení.*

Požadavek na ochranu nezastavěného území a ZPF je naplňován nezařazením bonitně cenných pozemků do zastavitelných ploch. Změna rovněž omezuje negativní důsledky suburbanizace zajištěním kvalitního přechodu zástavby do krajiny pomocí požadavkem na kvalitní dopravní a pěší propustnost nových ploch bydlení do existující urbanistické struktury.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné

zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality 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 a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 respektuje ochranu přírodních hodnot a umísťování záměrů do nekonfliktních lokalit, což prokazuje odmítnutím záboru vysoce bonitní zemědělské půdy) a vymezením rekreační plochy Z.27 výhradně na půdách s nižší ochranou při současném striktním respektování ochranného pásma lesa. Ochrana krajinného rázu a omezování nežádoucích vlivů na volnou krajinu jsou zajištěny regulačními prvky –návratem části plochy Z.17 do zeleně (ZZ) a stanovením podmínek pro vytvoření měkkého rozhraní zástavby a volné krajiny.*

Priorita ekologické stability je naplněna komplexní aktualizací koncepce ÚSES (úprava nadregionálního biokoridoru K72, začlenění lokálních biocenter) s přímou vazbou na vymezení nových smíšených krajinných ploch (K.8 až K.11) a aktualizaci veřejně prospěšných opatření (VPO). Zajištění migrační propustnosti a prostupnosti území pro člověka návrh reflektuje v podmínkách rozvojových ploch bydlení (Z.25, Z.26), kde explicitně nařizuje vytvoření podmínek pro budoucí zprůjezdnění a logické napojení na stávající síť komunikací a pěších tahů

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: *Změna se této priority nedotýká, obec neleží v rozvojové oblasti, ose, ani specifické oblasti, kde je krajina negativně poznamenána lidskou činností.*

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Vyhodnocení: *Změna vymezuje plochu Z.27 pro rekreaci individuální, jiná úprava koncepce rekreačního využívání území není provedena, a proto se změna priority nedotýká.*

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočivek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: *Zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na efektivní návaznost na stávající síť, zatímco lokality s limitní nebo neřešitelnou dopravní obslužností jsou plošně redukovány. Z důvodu prevence nadměrné dopravní zátěže sídla a zamezení možným komplikacím jsou kapacitně náročné záměry usměrněny do územních rezerv, čímž je zajištěno nezbytné detailní prověření bezpečné obsluhy před samotným vymezením ploch pro výstavbu.*

Požadavek na zachování prostupnosti území je plně integrován - podmínky pro rozhodování v nových rozvojových lokalitách požadují zajištění budoucího zprůjezdnění a prokazatelné napojení na existující síť komunikací i pěších tahů. Tímto přístupem je eliminován vznik neprostupných urbanistických bariér a je garantována plynulá návaznost nové zástavby na okolní prostor.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: *Změna nemění stanovenou koncepci dopravní infrastruktury a nemá tedy na naplňování priority vliv.*

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných

pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: *Změna naplňuje tuto priorit zejména požadavky na realizace ploch zeleně v rámci zastavitelných ploch, vymezením ploch změn v krajině a redukcí zastavitelné plochy Z.17 a tím zkvalitňuje retenční schopnosti území.*

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení: *Změna se této priority nedotýká.*

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: *Změna se této priority nedotýká.*

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 tuto prioritu naplňuje. U nových rozsáhlých obytných ploch (Z.25, Z.21) předepisuje zpracování podrobné územní studie pro zaručení kvalitního koncepčního řešení. Zároveň uplatňuje prvky zelené infrastruktury – nařizuje realizaci izolační zeleně u hřbitova (Z.25) a stanovuje podmínky pro vytvoření zelených přechodů zástavby do otevřené krajiny.*

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 tuto prioritu uplatňuje u ploch bydlení Z.25 a Z.26, u kterých formou podmínky pro rozhodování stanovuje povinnost zajistit logické napojení na existující síť komunikací, a to explicitně i s ohledem na pěší trasy ve stávající zástavbě.*

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení: *V rámci zpracování Změny č. 2 došlo k prověření kapacit technické infrastruktury v souladu se zadáním. Na základě nebyla identifikována potřeba změny koncepce technické infrastruktury.*

Priorita 18 (odst. 31, 31a PÚR)

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 se této priority nedotýká.*

2) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s vymezenými rozvojovými oblastmi, rozvojovými osami a specifickými oblastmi:

Obec Konárovice leží mimo vymezené rozvojové oblasti a osy.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9** - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 územního plánu Konárovice aktivně naplňuje úkoly pro specifickou oblast SOB9 především důrazem na ochranu nezastavěného území a posilováním retenčních schopností krajiny. Návrh důsledně chrání kvalitní zemědělský půdní fond před zástavbou a komplexně aktualizuje vymezení Územního systému ekologické stability (ÚSES), včetně doplnění nových ploch změn v krajině. Přínosem pro adaptaci území na suchu je také cílené zmenšování některých zastavitelných ploch (např. redukce Z.17 ve prospěch zahradní a sadové zeleně) a vytváření plynulých přechodů mezi zástavbou a volnou krajinou. Toho je docíleno jak vymezením nových zelených ploch (K.7), tak stanovením striktních*

podmínek pro zachování neznepevněných ploch u nové obytné zástavby. U plošně rozsáhlejších záměrů, jako je nová lokalita pro bydlení Z.25 nebo plánovaná transformace výzkumného areálu, je rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním podrobné územní studie, odvádění vod, napojení na sítě i začlenění modro-zelené infrastruktury budou tedy před samotnou výstavbou vyřešeny systematicky a s ohledem na ochranu vodního režimu.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB10** - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 definuje podmínky pro rozvoj zdrojů energie ze slunečního záření při plném respektování limitů ochrany kulturních a krajinných hodnot obce Konárovice. Úkol přednostního využití zastavěného území je naplněn plošným povolením instalace fotovoltaiky na střechách objektů, zatímco potenciál pro zrychlené zavádění OZE, včetně související infrastruktury a případné akumulace, je koncentrován do ploch výroby všeobecné (VU) tak, aby nedošlo k narušení památkových hodnot přílehlého zámku.*

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB11** - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 prověřila a vyloučila možnost umístování výroben energie z větrné energie z důvodu ochrany vysoce vizuálně citlivého krajinného rázu rovinaté Středolabské tabule v kombinaci s nízkým větrným potenciálem.*

D.2 Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán nevymezuje pro řešené území žádné stavby ani zařízení. Vydaný Územní rozvojový plán (ÚRP) není v současné době závazný pro pořizování ÚPD a jejich změn, do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a ÚRP.

D.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), ve znění Aktualizací č. Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

1) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou A) Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Priorita (01)

Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích

jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 přispívá k udržitelnému rozvoji komplexním řešením urbanistické koncepce. Hospodářský rozvoj je prověřován formou vymezení územních rezerv R.4 a R.5. Sociální soudržnost a rozvoj sídla jsou podporovány vymezením nových zastavitelných ploch pro bydlení (Z.24, Z.25, Z.26, Z.21) a rekreaci (Z.27). Příznivé životní prostředí je prokazatelně chráněno respektováním limitů využití území (ochrana kvalitního ZPF) a posilováno vymezením ploch zeleně (K.7, funkční zeleň u Z.24 a Z.25) i aktualizací prvků ÚSES (K.8, K.9, K.10, K.11)*

Priorita (02)

Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístěním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Vyhodnocení: *Návrh se této priority nedotýká.*

Priorita (03) - Článek zrušen. Číslování následujících článků se nemění.

Priorita (04)

Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vyhodnocení: *Návrh se této priority nedotýká.*

Priorita (04a)

Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Vyhodnocení: *Změna č. 2 aktivně snižuje potenciální zátěž v území. Urbanistická koncepce podmiňuje využití rozvojové plochy bydlení Z.21 úplným ukončením činnosti stávajícího výzkumného areálu (transformační plochy T.2 a T.3), čímž předchází funkčním konfliktům a negativním vlivům na obytné území. Současně nebyla přímo vymezena zastavitelná plocha výroby Z.22 (nahrazena územními rezervami R.4 a R.5), aby nedošlo k nadměrnému zatížení lokality nákladní dopravou před vyřešením dopravní infrastruktury. V ploše Z.25 je pak prostorové uspořádání podmíněno realizací izolační zeleně omezující vlivy sousedního hřbitova.*

Priorita (04b)

Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

Vyhodnocení: Změna č. 2 se priority nedotýká, nejedná se o vysoce urbanizovanou oblast ani oblast s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší.

Priorita (05)

Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,
- dopravního propojení spádových center osídlení,
- systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;

c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umístování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Vyhodnocení: Koncepte veřejné dopravní infrastruktury reaguje na stávající limity území. Plošná redukce zastavitelné plochy Z.17 na poloviční výměru přímo eliminuje zátěž z důvodu majetkoprávně neřešitelné a nevyhovující dopravní obslužnosti. U zastavitelných ploch Z.25 a Z.26 je zajištění propustnosti území a napojení na existující komunikační síť stanoveno jako závazná podmínka. K odstraňování potenciálních závad přispívá též odklad vymezení průmyslové zóny formou převedení do územních rezerv R.4 a R.5 (DS), což umožní budoucí koncepční a bezpečné vyřešení dopravní zátěže.

Priorita (05a)

Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Změna č. 2 nemění koncepci technické infrastruktury.

Priorita (06)

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 ekologické stability;
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a

zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.

d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Vyhodnocení: *Obraz sídel je citlivě doplňován pomocí regulačních prvků u rozvojových lokalit (podíl zeleně v Z.24, plocha K.7), čímž je zamezeno tvrdým a neestetickým okrajům zástavby. Ekologická stabilita a prostupnost území pro biotu je významně podpořena plošnou aktualizací koncepce ÚSES a vymezením ploch změn v krajině K.8, K.9, K.10 a K.11, včetně úpravy nadregionálního biokoridoru a zabezpečení ploch přes veřejně prospěšná opatření.*

Priorita (07)

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
 - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
 - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.
- d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:
 - pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,
 - pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,
 - pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:
 - podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,
 - ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,
 - v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,
 - v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,
 - v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.
- e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

- f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);
- g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;
- h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);
- i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Vyhodnocení: *Koncepce Změny č. 2 tuto prioritu silně naplňuje. Rozvoj obytné funkce je plošně zajištěn zastavitelnými plochami Z.24, Z.25, Z.26 a podmíněnou plochou Z.21. Zásadní je příklon k asanaci a přestavbě v zastavěném území, což dokládá transformace výzkumného areálu pomocí ploch T.2 na smíšené obytné území (SO), čímž se efektivně recykluje struktura sídla před zábořem volné krajiny. Pro rekreaci obyvatel je vymezena nová zastavitelná plocha Z.27 (RI). Podmínky pro hospodářský rozvoj a pracovní příležitosti jsou nadále sledovány formou územní rezervy R.4. Ekologickou stabilitu a zadržování vody v krajině podporují plošná vymezení prvků ÚSES (K.8 až K.11) a nové krajinné přechodové plochy (K.7). Zajištění komplexní provázanosti je navíc posíleno požadavkem na vypracování územní studie u rozsáhlejších záměrů (Z.25, Z.21).*

Priorita (08)

Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Vyhodnocení: *Změna se priority nedotýká.*

Priorita (09)

Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Vyhodnocení: *Změna se priority nedotýká.*

2) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou B) Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Rozvojové oblasti a osy dle PÚR ČR

Území obce se nenachází v rozvojové oblasti ani ose.

3) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou C) Specifické oblasti

Obec se nachází ve specifické oblasti vymezené PÚR **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. ZÚR nestanovují žádné specifické úkoly pro územní plánování nad rámec PÚR.

4) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou D) plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

ZÚR vymezují pro území obce následující plochy, koridory a ÚSES:

VD 1 – koridor stávající vodní cesty na Labi dle ZÚR SK

– vymezen Změnou č. 2 jako CNZ.VD1

NK 72 – nadregionální biokoridor Polabský luh – Bohdaneč

– upraveno vymezení Změnou č. 2 jako NRBK.72

RC 951 – VPO regionálního biocentra Starý Kolín

– upraveno vymezení Změnou č. 2 jako RBC.951

RC 994 – VPO regionálního biocentra Býchory

– upraveno vymezení Změnou č. 2 jako RBC.994

5) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou E) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna č. 2 nemění zásadním způsobem stanovenou Základní koncepci, Urbanistickou koncepci ani Koncepci krajiny původního územního plánu a není tedy v rozporu s naplňováním kapitoly E).

6) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou F) Stanovení cílových kvalit krajiny včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území se dle ZÚR nachází v krajině H10 – Krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot, změna č. 2 ÚP není v rozporu se stanovenými zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území.

7) Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou G) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR vymezují pro území obce následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

VD 1 – VPS stávající vodní cesty na Labi dle ZÚR SK

– vymezen Změnou č. 2 jako VD.VD1

NK 72 – VPO nadregionálního biokoridoru Polabský luh – Bohdaneč

– vymezen Změnou č. 2 jako VU.NK72

RC 951 – VPO regionálního biocentra Starý Kolín

– vymezen Změnou č. 2 jako VU.RC951

RC 994 – VPO regionálního biocentra Býchory

– vymezen Změnou č. 2 jako VU.RC994

Ze zbývajících kapitol ZÚR pro řešené území nevyplývají žádné požadavky ani úkoly.

E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

1. Provéřit využití stávajících zastavitelných ploch vymezených v územním plánu a případně navrhnout jejich redukci či přeskupení.

Vyhodnocení: Změna č. 2 naplňuje tento požadavek tím, že prověřila stávající zastavitelné plochy a přistoupila k jejich redukci. Konkrétně u zastavitelné plochy Z.17 (bydlení venkovské) došlo ke zmenšení na poloviční výměru z důvodu špatné dopravní obslužnosti lokality. Odejmutá část plochy byla funkčně navržena do využití zeleň zahradní a sadová (ZZ). Změna prověřila možnosti dopravního napojení plochy Z.4, na základě zjištěných skutečností o nemožnosti napojení její jižní části upravila vymezení plochy a její podmínky využití.

2. Provéřit, doplnit a zpřesnit regulativy využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a pokud to vyplyne z potřeb, stanovení podmínek pro jednotlivé lokality. Dále výslovně vyloučit nežádoucí aktivity, stavby a zařízení ve volné krajině.

Vyhodnocení: Změna č. 2 prověřila regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a provedla u v případě potřeby upravila podmínky využití. Změna stanovila pro nově vymezené podmínky specifické regulativy, a dále doplnila specifické regulativy pro plochu Z.4. V rámci ploch lesních – LU došlo k vyloučení umístování nežádoucích aktivit v zastavěném území.

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 vymezila územní rezervu pro dopravní infrastrukturu za účelem prověření možné dopravní obsluhy rozšířených ploch výroby jako zamezení budoucích dopravních střetů. Změna uvedla dokumentaci do souladu s nadřazenou ÚPD vymezením dopravního koridoru vodní cesty Labe jako CNZ.VD1. Změna prověřila dopravní obslužnost vymezených zastavitelných ploch, plochu Z.17 není možné kapacitně obsloužit pro navrhovanou zástavbu, bylo tedy přistoupeno k její částečné redukci. Část plochy Z.4 nebylo možné dopravně obsloužit, byla tedy navržena její úprava a doplnění podmínek dopravního napojení pro zajištění její využitelnosti.

4. Aktualizovat koncepci veřejné technické infrastruktury. Vyhodnotit stávající infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení jako reakci na její nedostatky.

Vyhodnocení: Změna č. 2 prověřila kapacity technické infrastruktury, nebyla vyhodnocena potřeba úpravy koncepce technické infrastruktury.

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 plně respektuje tento požadavek. Byla provedena celková aktualizace koncepce ÚSES vycházející z ÚAP ORP Kolín a Plánu ÚSES ORP Kolín z roku 2022. Byla upravena trasa nadregionálního biokoridoru K72 a vložena nová lokální biocentra. V návaznosti na to byly vymezeny nové plochy změn v krajině (K.8, K.9, K.10 a K.11) s využitím jako plochy smíšené krajinné. Současně proběhla aktualizace veřejně prospěšných opatření pro realizaci prvků ÚSES.

6. Uvedení Změny č. 2 do souladu s novým stavebním zákonem včetně standardizace.

Vyhodnocení: Změna č. 2 splňuje tento požadavek; dokumentace byla uvedena do souladu s novým stavebním zákonem, a to včetně provedení požadované standardizace.

7. Zpracování Změny č. 2 s prvky regulačního plánu.

Vyhodnocení: Změna č. 2 splňuje požadavek; byla zpracována s prvky regulačního plánu (např. stanovení specifických prostorových uspořádání a podmínek rozhodování u ploch Z.24 nebo Z.25).

8. Aktualizace hranice zastavěného území.

Vyhodnocení: Změna č. 2 naplňuje požadavek provedením aktualizace hranice zastavěného území v souladu se stavebním zákonem.

9. Aktualizace mapového podkladu včetně realizovaných staveb.

Vyhodnocení: Změna č. 2 splňuje tento požadavek tím, že byl aktualizován mapový podklad, do kterého byly zaneseny realizované stavby, a bylo pracováno s aktuální katastrální mapou.

10. Aktualizace souladu ÚPD s PÚR, ÚRP a ZÚR.

Vyhodnocení: Změna č. 2 naplňuje požadavek; dokumentace byla uvedena do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (PÚR, ÚRP a ZÚR).

11. Aktualizace dat dle oÚAP dle poslední aktualizace.

Vyhodnocení: Změna č. 2 plně respektuje požadavek, při zpracování byla využita a aktualizována data dle poslední aktualizace ÚAP.

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 naplňuje požadavek prověřením a vymezením pozemku jako součást nové zastavitelné plochy Z.27 s funkčním využitím rekreace individuální (RI).

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 požadavek prověřila, avšak požadované pozemky parc. č. 280/2, 280/7 a 290/3 nebyly do návrhu na rekreaci zařazeny. Důvodem je převládající veřejný zájem na ochranu ZPF (jedná se o půdy II. třídy ochrany).

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.
Vyhodnocení: *Změna č. 2 plně naplňuje požadavek. Pozemek parc. č. 346/65 byl vymezeny jako součást nové zastavitelné plochy Z.24 pro bydlení venkovské.*
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.
Vyhodnocení: *Změna č. 2 plně naplňuje požadavek. Pozemek parc. č. 346/66 byl vymezeny jako součást nové zastavitelné plochy Z.24 pro bydlení venkovské.*
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.
Vyhodnocení: *Změna č. 2 splňuje požadavek vymezením zastavitelných ploch Z.25 a Z.26 (bydlení venkovské). Jsou zde stanoveny podmínky pro budoucí zprůjezdění a napojení na stávající síť komunikací. Pro plochu Z.25 je stanovena podmínka zpracování podrobné územní studie a realizace izolační zeleně u hřbitova, plocha Z.26 je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.*
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.
Vyhodnocení: *Změna č. 2 naplňuje požadavek prověřením a vymezením pozemku jako součást nové zastavitelné plochy Z.27 s funkčním využitím rekreace individuální (RI).*
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.
Vyhodnocení: *Změna č. 2 požadavek prověřila, avšak od přímého vymezení zastavitelné plochy pro výrobu upustila z důvodu stávajících dopravních komplikací v území. Požadavek byl vyřešen vymezením územní rezervy R.4 (výroba) a navazující rezervy R.5 (dopravní infrastruktura). Tyto rezervy umožní změnu na zastavitelné plochy až po detailním a bezpečném vyřešení dopravní obsluhy.*
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 na plochy bydlení.
Vyhodnocení: *Změna č. 2 naplňuje tento požadavek vymezením plochy Z.21 pro bydlení. Realizace je striktně podmíněna úplným ukončením stávající výzkumné činnosti a zpracováním územní studie společně s plochami T.2 a T.3.*
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.
Vyhodnocení: *Změna č. 2 byla zpracována dle platné legislativy, součástí změny je převod ÚP do znění zákona 283/2021 Sb. a uvedení do souladu s dalšími právními předpisy. V rámci zpracování Změny bylo pracováno s aktuálními ÚAP.*
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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 splňuje tento požadavek například vymezením plochy změny K.7 ve volné krajině (zeleň zahradní a sadová), která byla zanesena na základě dodatečného požadavku vlastníka. Řeší lokální specifikum a vytváří plynulý přechod mezi zastavěným územím a volnou krajinou bez dopadu na celkovou koncepci.

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.

Vyhodnocení: Změna č. 2 stanovila podmínky pro umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů, při stanovování podmínek bylo dbáno na ochranu krajinného rázu a ZPF.

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.

Vyhodnocení: Daný požadavek byl v rámci zpracování Změny č. 2 zohledňován.

F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Středočeského kraje na základě stanoviska č.j. 084095/2025/KUSK požadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu Konárovice na životní prostředí (SEA).

Na základě vyloučení některých záměrů z obsahu Změny a žádosti o změnu stanoviska vydal Krajský úřad Středočeského kraje Změnu stanoviska č.j. 035914/2026/KUSK, ve kterém upustil od požadavku zpracovat hodnocení vlivů Změny č. 2 územního plánu Konárovice na životní prostředí (SEA).

G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno z důvodů uvedených v kapitole F.

H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud

některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno z důvodů uvedených v kapitole F.

I. Zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,

V rámci změny č. 2 přechází ÚP do nového Jednotného standardu ÚP dle §59 zákona č. 283/2021 a §12 - §33 vyhlášky č. 157/2024. Z toho důvodu se mění textová i grafická část ÚP. V textové části došlo zejména k úpravám názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití, rozvojových ploch, ploch územních rezerv, ploch podmíněných územní studií, koridorů a dalších. V grafické části došlo k úpravám vizualizace zmíněných součástí územního plánu. (Dále jen „Standard“)

I.1 Vymezení zastavěného území

(odůvodnění ke kapitole A. změny územního plánu)

- ad(1) Aktualizace zastavěného území byla provedena dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb. Podkladem pro aktualizaci zastavěného území byly aktuální katastrální mapy a vymezené zastavěné území obce z platné ÚPD obce. Zastavěné území bylo aktualizováno k datu zahájení zpracování změny č. 2 ÚP. Aktualizace zastavěného území je důvodem pro úpravu prvního bodu kapitoly.
- ad(2) Odstranění posledního bodu kapitoly je provedeno z důvodu jeho nadbytečnosti.

I.2 Základní koncepce rozvoje území obce

(odůvodnění ke kapitole B. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.
- ad(2) Úprava je provedena z důvodu uvedení dokumentace do souladu se ZÚR Středočeského kraje.
- ad(3) Odstranění předposledního bodu je provedeno z důvodu jeho duplicity s bodem uvedeným výše.

I.3 Urbanistická koncepce

(odůvodnění ke kapitole C. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.
- ad(2) Změna formátu zápisu indexů rozvojových ploch je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu.
- ad(3) Změna č. 2 upravuje názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno pro každou plochu v odůvodnění kapitoly F tohoto svazku.

- ad(4) Jedná se pouze o formální úpravu.
- ad(5) Odstranění vymezení dotčených ploch je provedeno ze dvou důvodů – prvním důvodem je převod ploch splňujících charakter proluk do stabilizovaného území, druhým důvodem je realizace některých ploch, a tedy jejich převod do stabilizovaného území.
- ad(6) Úprava vymezení plochy Z.4 je provedena z důvodu nemožnosti dopravní obsluhy pozemků parc. č. 341/2 a 341/3 z ulice Horní Zájezd, vzhledem k výměře pozemků a možnosti jejich obsluhy ze severní hrany plochy byly upraveny stanovené podmínky využití plochy. Úkolem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území, Změna tedy stanovila takové podmínky, aby byla zajištěna využitelnost zastavitelných ploch v zastavěném území.
- ad(7) Úprava je formálního charakteru, dotčený pozemek byl vymezen jako stabilizovaný, ačkoliv nebyl dosud zastavěn a nejedná se o proluku, proto byl změnou zahrnut do přílehlé zastavitelné plochy.
- ad(8) Redukce plochy byla provedena na základě požadavku zadání Změny na prověření využitelnosti stávajících ploch. Dotčenou plochu není v současné době možné dopravně obsloužit vzhledem k majetkoprávním vztahům, její výměra byla tedy redukována na polovinu a její redukováná část byla nahrazena přesunutou územní rezervou pro bydlení.
- ad(9) Úprava vymezení zastavitelné plochy byla provedena na základě požadavku zadání, vzhledem k původní navrhované funkci – výrobě se jedná o využití šetrnější k řešenému území.
- ad(10) Vymezení plochy Z.24 bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění, zejména kvůli její velmi dobré návaznosti na stávající infrastrukturu a zastavěné území. Plocha má potenciál kvalitně urbanisticky dotvořit stávající lokalitu. Součástí vymezení plochy je podmínka na zachování zadní třetiny plochy pro zeleň, aby bylo dosaženo kvalitního přechodu mezi sídlem a zemědělskou krajinou.
- ad(11) Vymezení plochy Z.25 bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny. Vymezení přínosné pro zajištění logického a udržitelného rozvoje sídla, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění zejména kvůli její velmi dobré návaznosti na stávající infrastrukturu a zastavěné území. Toto řešení je maximálně hospodárné, nevyžaduje budování nových extenzivních liniových staveb ve volné krajině a minimalizuje tak sekundární negativní dopady na okolní půdní fond.
- ad(12) Vymezení plochy Z.26 bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny. Vymezení přínosné pro zajištění logického a udržitelného rozvoje sídla, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění zejména kvůli její velmi dobré návaznosti na stávající infrastrukturu a zastavěné území. Toto řešení je maximálně hospodárné, nevyžaduje budování nových extenzivních liniových staveb ve volné krajině a minimalizuje tak sekundární negativní dopady na okolní půdní fond. Vymezením plochy není zhoršována organizace ZPF. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie, která navrhne plynulý přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.
- ad(13) Vymezení plochy Z.27 bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění, vlastníkem části plochy je obec a jedná se tedy o vymezení ve veřejném zájmu. Plocha byla podmíněna zachováním stávající zeleně v maximální možné míře a respektováním OP lesa pro zajištění odpovídající ochrany stávajících přírodních hodnot.
- ad(14) Úprava názvu tabulky je provedena pro uvedení ÚP do souladu se Standardem.

- ad(15) Odstranění územních rezerv z tabulky je provedeno z důvodu jejich vymezení v samostatné kapitole.
- ad(16) Úpravy jsou provedeny z důvodu uvedení ÚP do souladu se Standardem.
- ad(17) Vymezení transformační plochy je provedeno na základě požadavku na vymezení ploch pro bydlení na přilehlých pozemcích. Změna na základě mandátu zadání „*Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení územního plánu obce včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny*“ vymezila transformační plochu pro zajištění slučitelnosti funkce dotčených pozemků se sousedními plochami bydlení.
- ad(18) Vymezení transformační plochy je provedeno na základě požadavku na vymezení ploch pro bydlení na přilehlých pozemcích. Změna na základě mandátu zadání „*Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení územního plánu obce včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny*“ vymezila transformační plochu pro zajištění slučitelnosti funkce dotčených pozemků se sousedními plochami bydlení.
- ad(19) Vzhledem k tomu, že se v ploše T.2 v současné době nachází aktivní provoz výzkumného ústavu (zahrnující mj. chov zvířat a pokusy na nich), je nezbytné zamezit vzniku neřešitelných hygienických a provozních střetů v území.
- Hlavním důvodem pro stanovení odkladné podmínky pro umístování bydlení a pobytového občanského vybavení je ochrana veřejného zdraví a zajištění kvality prostředí. Provoz výzkumného ústavu je ze své podstaty zdrojem specifických vlivů, které jsou neslučitelné s přísnými limity pro chráněný venkovní a vnitřní prostor staveb pro bydlení a sociální či zdravotní péči.
- Požadavek na pořízení územní studie je odůvodněn potřebou detailního urbanistického a prostorového prověření celé lokality a zejména vyřešení její dopravní obsluhy. Studie navrhne optimální parcelaci, strukturu zástavby, vedení dopravní a technické infrastruktury a začlenění zeleně pro budoucí transformované využití, které se bude moci realizovat jako logický celek až po uvolnění území od stávající zátěže.
- ad(20) Úprava OP lesa je provedena z důvodu uvedení územního plánu do souladu s aktuálním znění zákona 289/1995 Sb. Lesní zákon.
- ad(21) Stabilizovaný pozemek parc. č. 331/63 je ve vlastnictví obce se způsobem využití jako ostatní komunikace, jeho vymezení jako plochy veřejných prostranství je žádoucí pro zabezpečení dopravní obslužnosti plochy Z.4,

I.4 Koncepce veřejné infrastruktury

(odůvodnění ke kapitole D. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.
- ad(2) Obec Konárovice se vyznačuje charakterem příměstské rezidenční zástavby se silnou dojezdovou vazbou na sousední Kolín, kam obyvatelé hromadně cestují za zaměstnáním, školstvím a širší občanskou vybaveností. Tato závislost generuje nadprůměrný stupeň automobilizace, kdy domácnosti v rodinných domech standardně disponují dvěma a více vozidly.

Základní legislativní výpočty dopravy v klidu tuto specifickou zátěž dojezdových obcí nereflktují. Zavedení procentuální korekce 200 % pro stavby individuálního bydlení je tak nezbytným krokem k ochraně veřejného prostranství. Tento regulativ prokazatelně zamezuje odstavování soukromých vozidel v uličních profilech, čímž obec trvale garantuje bezpečnou průjezdnost komunikací pro složky integrovaného záchranného systému, zimní údržbu a svoz odpadu. Zajišťuje se tím, že veškeré nároky na parkování vyvolané novou či měněnou výstavbou ponесou stavebníci výhradně na svých pozemcích.

- ad(3) Jedná se o formální úpravu.
- ad(4) Vymezení koridoru dopravní infrastruktury CNZ.VD1 je provedeno z důvodu uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou dokumentací.
- ad(5) Umisťování zařízení pro výrobu energie ze slunečního záření je v návrhu územního plánu řešeno s ohledem na nutnost naplnění cílů PÚR ČR (specifická oblast SOB10), avšak s maximálním ohledem na ochranu kulturních a krajinných hodnot obce Konárovice.

Přípustnost FVE v plochách všeobecné výroby (VU) je odůvodněna snahou koncentrovat tato technická zařízení do míst, která již mají průmyslový či hospodářský charakter. Toto řešení minimalizuje negativní vlivy na obytné zóny a zároveň předchází nežádoucímu záboru vysoce bonitní zemědělské půdy (ZPF I. a II. třídy ochrany), která je pro Polabskou nížinu typická.

Územní plán stanovuje striktní výjimku pro plochy přiléhající k areálu zámku Konárovice. Zámek spolu s přilehlým parkem a rybníky představuje nejvýznamnější kulturně-historickou dominantu obce (zapsaná kulturní památka). Umístění plošných industriálních instalací FVE v jeho bezprostřední blízkosti či vizuální vazbě by znamenalo závažné a nepřípustné narušení historického prostředí, pohledových os a měřítka této památkově chráněné struktury.

Povolání instalací FVE na střeších objektů v zastavěném území je přímým průmětem úkolů z PÚR ČR (prioritní využívání střech a fasád). Jedná se o nejšetrnější formu podpory obnovitelných zdrojů, která nevyžaduje další zábor volné krajiny a při zachování urbanistické struktury efektivně přispívá k energetické soběstačnosti.

- ad(6) Umisťování větrných elektráren je na celém správním území obce Konárovice stanoveno jako nepřípustné. Toto rozhodnutí vychází z limitů definovaných v Územně analytických podkladech (ÚAP) ORP Kolín a Zásadách územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje.

Správní území Konárovic se nachází v geomorfologickém celku Středolabské tabule. Jde o typicky rovinatou polní krajinu s vysokou vizuální citlivostí (otevřená krajina s dalekými průhledy). Větrné elektrárny (s výškou stožáru a rotoru často přesahující 100–150 metrů) by v tomto nížinném reliéfu představovaly zcela cizorodý a disproporční prvek.

Realizace VTE by vytvořila novou, agresivní technickou dominantu, která by vizuálně degradovala stávající historické a kulturní dominanty v území (především siluetu zámku Konárovice a kostela sv. Bartoloměje) a nevratně by poškodila harmonické měřítko polabské krajiny na vzdálenost mnoha kilometrů.

S ohledem na skutečnost, že oblast Polabí nepatří k lokalitám s optimálním větrným potenciálem, by marginální energetický přínos VTE nevyvážil extrémní zásah do krajinného rázu a možná rizika pro avifaunu vázanou na nedaleký biokoridor řeky Labe a navazující lužní lesy.

I.5 Koncepte uspořádání krajiny

(odůvodnění ke kapitole E. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.
- ad(2) Změna č. 2 upravuje názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno pro každou plochu v odůvodnění kapitoly F tohoto svazku.
- ad(3) Jedná se pouze o formální úpravu.
- ad(4) Úprava formátu zápisu plochy změny v krajině je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu.
- ad(5) Doplnění ploch změn v krajině K.2, K.3, K.4, K.5 a K.6 je formálním aktem, plochy byly v grafické části územního plánu vymezeny jako návrhové, nebyly ale uvedeny v textové části. Pro plochy nejsou stanoveny žádné specifické podmínky využití.
- ad(6) Vymezení plochy změny v krajině K.7 je provedeno na základě požadavku vlastníka pozemku. Vymezením nedochází k znehodnocení ZPF, stanovené specifické podmínky přispívají k ochraně přilehlého pohřebiště.
- ad(7) Vymezení ploch změn v krajině je provedeno v návaznosti na nové vymezení prvků ÚSES na základě podkladu Plánu ÚSES ORP Kolín z roku 2022. Část prvků je vedena jako nefunkční, změna č. 2 za účelem zajištění funkčnosti systému vymezila příslušné plochy změn v krajině.
- ad(8) Úprava OP lesa je provedena z důvodu uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 289/1995 Sb. (lesní zákon).
- ad(1) Úprava vymezení prvků ÚSES:
 - ad(a) Úprava trasování nadregionálního biokoridoru NRBK.72 Polabský luh – Bohdaleč je provedena na základě podkladu aktuálního znění ZÚR Středočeského kraje, vložená lokální biocentra jsou vymezena na základě Plánu ÚSES ORP Kolín z roku 2022.
 - ad(b) Úprava vymezení lokálních prvků ÚSES je provedena na základě Plánu ÚSES ORP Kolín z roku 2022.
 - ad(c) Úprava textové části vymezující prvky ÚSES je provedena z důvodu skutečností uvedených výše.
- ad(9) Část krajinných ploch RZV byla dotčena původním vymezením prvků ÚSES, byly například vedeny jako návrhové, nebo byly vymezeny tak, aby jejich regulativy zajišťovaly dostatečnou ochranu přírody a krajiny, a tedy plnily funkci zejména přírodní. Vzhledem ke změně systému ÚSES byly dotčené plochy stabilizovány dle jejich aktuálního stavu a způsobu využití.

I.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

(odůvodnění ke kapitole F. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.

- ad(2) Odstranění dotčeného výroku je provedeno z důvodu neaktuálnosti právního předpisu.
- ad(3) Změna názvů a kódů ploch s rozdílným způsobem využití (PRZV) je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno u každé plochy jednotlivě.

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.	Odůvodnění zvoleného převodu
Bv	BYDLENÍ VENKOVSKÉ v rodinných domech	BV	PLOCHY BYDLENÍ bydlení venkovské	Převod na přímý ekvivalent plochy
Bh	BYDLENÍ hromadné v bytových domech	BH	PLOCHY BYDLENÍ bydlení hromadné	Převod na přímý ekvivalent plochy
Ri	REKREACE individuální/ chaty	RI	PLOCHY REKREACE rekreace individuální	Převod na přímý ekvivalent plochy
Ov	OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ služby	OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení veřejné	Převod na přímý ekvivalent plochy
Os	OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ sport	OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení sport	Převod na přímý ekvivalent plochy
Oh	OBČANSKÉ VYBAVENÍ/ hřbitov	OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanské vybavení hřbitov	Převod na přímý ekvivalent plochy
Pv	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná prostranství všeobecná	Převod na přímý ekvivalent plochy
Ds	DOPRAVNÍ STAVBY/ silniční	DS	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY doprava silniční	Převod na přímý ekvivalent plochy
Ti	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	TU	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY technická infrastruktura všeobecná	Převod na přímý ekvivalent plochy
Vs	VÝROBA a výzkum	VU	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ výroba všeobecná	Převod na přímý ekvivalent plochy
Zv	ZELEŇ veřejná	ZS	PLOCHY ZELENĚ zeleň sídelní ostatní	Převod na nejbližší možný ekvivalent plochy
Zs	ZELEŇ soukromá	ZZ	PLOCHY ZELENĚ zeleň zahradní a sadová	Převod na přímý ekvivalent plochy

Zp	ZELEŇ přírodního charakteru	ZK	PLOCHY ZELENĚ zeleň krajinná	Převod na nejbližší možný ekvivalent plochy
W	PLOCHY VODNÍ	WU	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní a vodohospodářské všeobecné	Převod na přímý ekvivalent plochy
NI	PLOCHY LESNÍ	LU	PLOCHY LESNÍ lesní všeobecné	Převod na přímý ekvivalent plochy
Nz	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ/ orná	AU	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ zemědělské všeobecné	Převod na přímý ekvivalent plochy
NSzpr	Plochy smíšené nezastavěného území/ zemědělské, přírodní, rekreační	MU	PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ smíšené krajinné všeobecné	Převod na přímý ekvivalent plochy
Nt	Plochy těžby a následné rekultivace	GU	PLOCHY TĚŽBY těžba všeobecná	Převod na přímý ekvivalent plochy

- ad(4) Odstranění části výroku je provedeno z důvodu neaktuálnosti právního předpisu.
- ad(5) Doplnění podmínek je provedeno z důvodu nutnosti zamezení střetu mezi obytnou funkcí a stávajícím výzkumným areálem, podrobnější odůvodnění je uvedeno v odůvodnění urbanistické koncepce.
- ad(6) Úprava je provedena především z důvodu prevence vzniku sociálně patologických jevů a ochrany bezpečného prostředí v obci. Ubytovny představují formu komerčního ubytování spojenou s vysokou fluktuací dočasných obyvatel, což v území často vede ke kumulaci sociálních problémů, narušování veřejného pořádku a snížení pocitu bezpečí místních rezidentů. Umístění takových provozů je v přímém rozporu s charakterem ploch občanského vybavení (OV), kde je nezbytné chránit klidný a bezpečný prostor pro fungování školských, sociálních či zdravotnických zařízení. Stejně tak je tento typ ubytování nežádoucí v plochách sportu (OS), které primárně slouží k rekreaci a volnočasovým aktivitám dětí, mládeže a široké veřejnosti, a vyžadují tak stabilní a bezproblémové společenské prostředí.
- ad(7) Změnou dochází ke zpřesnění přípustného využití v plochách OS na ubytování výlučně spjaté se sportem a rekreací, čímž se efektivně zamezí účelovému budování komerčních ubytoven nesouvisejících s primární funkcí plochy. Zakotvení maximální zastavěnosti na 20 % a minimálního podílu zeleně na 70 % pak garantuje zachování převážně přírodního, nezastavěného charakteru sportovišť.
- ad(8) Vymezení ploch SU – smíšené obytné všeobecné bylo provedeno zejména z následujících důvodů:

V rámci navrhované změny územního plánu vyvstala nutnost reagovat na budoucí potenciál transformace areálu stávajícího výzkumného ústavu. Dosud platný územní plán nedisponoval vhodným typem plochy s rozdílným způsobem využití, který by umožňoval flexibilní přeměnu v měřítku stávající zástavby. Cílem proměny lokality po ukončení provozu výzkumného ústavu není vytvořit striktní monofunkční obytné území, ale nalezení optimálního poměru mezi klasickým bydlením a začleněním občanského vybavení

pobytového charakteru (jako je domov pro seniory či jiná zařízení sociální a zdravotní péče nebo jiné). Dále je vzhledem k velikosti území a neznámému časovému horizontu transformace obtížné projektovat konkrétní využití, plochy SU v kombinaci s nástrojem prověření územní studií vytváří dostatečně flexibilní, avšak ze strany obce kontrolovatelný rámec pro budoucí transformaci území.

- ad(9) Odstranění části výroku je provedeno z důvodu přímé definice hlavního využití v územním plánu, není tedy nutné odkazovat na právní předpis.
- ad(10) Doplnění přípustnosti fotovoltaických elektráren je provedeno z důvodu nutnosti naplňovat požadavky specifické oblasti SOB10 na vymezení ploch pro realizaci výroben energie ze slunečního záření, ve které se obec nachází.
- ad(11) Územní plán plně respektuje a zajišťuje ochranu a využití nerostného bohatství respektováním ložisek nerostných surovin, jejich zanesením do koordinačního výkresu a jižně od zastavěného území obce Konárovice vymezuje rozsáhlou plochu pro těžbu (GU) o výměře 48,41 ha. Vymezení této plochy představuje pro území obce a její obyvatele již tak velmi výraznou zátěž, a to jak z hlediska zásahu do krajinného rázu, tak z hlediska potenciální hlukové a prachové zátěže či vyvolané těžké nákladní dopravy. V severní části řešeného území se nachází v lesních porostech další ložisko nerostných surovin. Případné povolení těžební činnosti v lesních porostech v severní části území by vedlo k neúnosnému kumulativnímu zatížení obce. Z důvodu zamezení negativního vlivu na krajinný ráz, přírodní hodnoty území, ale i zamezení kumulativních negativních vlivů těžby na zastavěné území obce (hluk, zvýšená zátěž nákladní dopravou a další) územní plán těžbu v rámci lesních porostů vylučuje.

I.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

(odůvodnění ke kapitole G. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.
- ad(2) Úprava je provedena z důvodu uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb.
- ad(3) Úprava výroku je provedena z důvodu jeho upřesnění.
- ad(4) Odstranění VPS WD9 je provedeno z důvodu již proběhlé realizace stavby.
- ad(5) Úprava označení vymezených VPS je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu.
- ad(6) Úprava vymezení je provedena z důvodu nemožnosti dopravní obsluhy pozemků parc. č. 341/2 a 341/3 z ulice Horní Zájezd, vzhledem k výměře pozemků a možnosti jejich obsluhy ze severní hrany plochy bylo upraveno vymezení VPS pro zajištění jejich využitelnosti. Úkolem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území, Změna úpravou VPS stanovila takové podmínky, které přispívají k využitelnosti zastavitelných ploch v zastavěném území.
- ad(7) Vymezení VPS VD.VD1 je provedeno z důvodu uvedení územního plánu do souladu se ZÚR Středočeského kraje.
- ad(8) Úprava je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu.

- ad(9) Úprava je provedena z důvodu uvedení územního plánu do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb.
- ad(10) Odstranění a úprava vymezených VPO je provedeno z důvodu odstranění příslušných vymezených prvků ÚSES na základě aktualizace koncepce ÚSES. Úprava názvu je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu.
- ad(11) Vymezení nových VPO je provedeno z důvodu uvedení územního plánu do souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a na základě úpravy koncepce ÚSES dle podkladu Plánu ÚSES ORP Kolín z roku 2022.
- ad(12) Odstranění kapitoly vymezující předkupní právo je provedeno z důvodu uvedení územního plánu do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., který vymezení předkupního práva nepřipouští.

I.8 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

(odůvodnění ke kapitole h. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.
- ad(2) Úprava je provedena z důvodu vymezení nových územních rezerv s jinými podmínkami prověření, podmínky jsou tedy vztaženy k dotčeným rezervám a jsou nahrazeny obecným výrokem.
- ad(3) Úprava je pouze formální, jsou vymezeny územní rezervy, nikoliv plochy změn.
- ad(4) Úprava označení vymezených územních rezerv je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu.
- ad(5) Změna č. 2 upravuje názvy a kódy ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) z důvodu převodu územního plánu do Standardu, odůvodnění zvoleného převodního klíče je uvedeno pro každou plochu v odůvodnění kapitoly F tohoto svazku.
- ad(6) Posunutí územní rezervy je provedeno z důvodu zajištění její návaznosti na přilehlou zastavitelnou plochu, která byla změnou redukována.
- ad(7) Vymezení územních rezerv R.4 a R.5 je provedeno z důvodu požadavku zadání Změny na rozšíření zastavitelných ploch pro výrobu. V rámci zpracování Změny č. 2 byla vyhodnocena potřeba podrobnějšího prověření dopravní obslužnosti lokality, zejména pro zamezení dopravních komplikací v rámci vjezdu do areálu a nadměrné zátěže území nákladní dopravou. V tomto smyslu byly stanoveny podmínky prověření územních rezerv.

I.9 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

(odůvodnění ke kapitole I. změny územního plánu)

- ad(1) Doplnění kapitoly je provedeno z důvodu potřeby vymezení plánovacích smluv.
- ad(2) Hlavním důvodem podmínění dotčených ploch plánovacími smlouvami je nutnost smluvně ukotvit koordinovaný postup při vybudování nezbytné veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické) před samotnou realizací záměrů. S ohledem na rozsah navrhovaných

ploch je toto opatření nezbytné k zajištění adekvátní participace investorů na nákladech spojených s novou zástavbou, k ochraně veřejných zájmů a k prevenci neúměrného zatížení rozpočtu obce.

- ad(3) Vložení rámcového obsahu plánovací smlouvy transparentně definuje podmínky pro budování veřejné infrastruktury a chrání rozpočet obce před neplánovanými výdaji spojenými s novou výstavbou. Stanovená lhůta 6 let poskytuje investorům i obci dostatečný časový prostor pro složitá majetkoprávní jednání a projektovou přípravu.

I.10 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

(odůvodnění ke kapitole J. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 upravuje název kapitoly z důvodu uvedení územního plánu do souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 Sb.
- ad(2) Úprava označení rozvojových ploch je provedena z důvodu převodu územního plánu do Standardu.
- ad(3) Zrušení podmínky pro plochu Z.17 je provedeno z důvodu její redukce na poloviční výměru, vzhledem k její navrhované podobě není prověření prostorového uspořádání územní studií účelné.
- ad(4) Úprava je formálního charakteru, podmínky územní studie pro plochu Z.12 se nemění.
- ad(5) Podmínění plochy Z.25 pořízením územní studie je provedeno z důvodu nutnosti komplexní prostorové a infrastrukturní koordinace na rozsáhlejší území (2,28 ha). Cílem je předejít živelné zástavbě, optimalizovat parcelaci a zajistit funkční prostupnost lokality – konkrétně plynulou dopravní návaznost na plochu Z.26 a bezpečné pěší napojení na ulici Ke Stráni. Detailní prověření inženýrských sítí a integrace uličních stromořadí následně garantují vznik kvalitního obytného prostředí s adekvátním veřejným prostranstvím.

Dalším důvodem je nezbytnost eliminovat prostorové konflikty a chránit krajinný ráz. Studie závazně vymezení izolační zeleň, která vytvoří měkký vizuální přechod zástavby do volné krajiny a zároveň oddělí obytnou zónu od sousedního hřbitova pro zachování piety. Ochrana stávající doprovodné zeleně podél polní cesty podpoří ekologickou stabilitu území.

- ad(6) Požadavek na pořízení územní studie pro rozsáhlou lokalitu o výměře 4,98 ha (zahrnující plochy Z.21, T.2 a T.3) je nezbytný pro zajištění ucelené urbanistické a infrastrukturní koncepce území. Zpracování studie zamezí roztříštěné zástavbě, garantuje vytvoření funkčního dopravního skeletu a efektivně zkoordinuje trasování všech inženýrských sítí. Zásadní je rovněž požadavek na komplexní prověření specifických ploch RZV, což obci umožní kontrolovat a optimalizovat jejich budoucí rozvoj a logické začlenění do celkové struktury lokality.

Druhým klíčovým důvodem je ochrana krajinného rázu. Studie detailně vyřeší prostorové uspořádání a výškovou regulaci okrajových částí zástavby a závazně definuje pásy izolační zeleně. Tím vytvoří přirozený vizuální přechod a prokazatelně minimalizuje pohledovou exponovanost nové zástavby z volné krajiny. Stanovená šestiletá lhůta pak poskytuje obci i investorům adekvátní a reálný časový rámec pro zpracování kvalitního návrhu, a zároveň chrání rozvojové plochy před trvalým stavebním zablokováním v případě nečinnosti.

I.11 Vymezení definic pojmů

(odůvodnění ke kapitole K. změny územního plánu)

- ad(1) Změna č. 2 odstraňuje původní kapitolu k) z důvodu její nadbytečnosti. Nové znění kapitoly k) a její znění zavádí z důvodu potřeby definovat jednotlivé pojmy pro účely výkladu územního plánu.

J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Změna č. 2 nevymezuje záležitosti nadmístního významu.

K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Účelné využití zastavěného území

Změna územního plánu primárně prověřila možnosti rozvoje uvnitř zastavěného území obce. V území se nachází značné množství proluk a nevyužitých zastavitelných ploch, které by teoreticky byly vhodné pro zástavbu. Po aktualizaci zastavěného území bylo v územním plánu identifikováno 30 lokalit s možností obytné zástavby s kapacitou zhruba 95 rodinných domů.

Reálné využití těchto vnitřních rezerv a vymezených zastavitelných ploch je však dlouhodobě blokováno, a to především z důvodu nevyřešených majetkoprávních vztahů, které znemožňují zajištění dopravní obsluhy těchto pozemků. Jelikož obec nedisponuje nástroji, jak vlastníky k zástavbě či k vyřešení přístupů donutit, je kapacita zastavěného území v současnosti značně vyčerpána.

Vyhodnocení vymezených zastavitelných ploch a územních rezerv

Rozsáhlé zastavitelné plochy Z.10 a Z.12 nejsou v současné době svými vlastníky využívány, změna územního plánu je ponechává vymezené. Obě plochy tvoří logický směr budoucího rozvoje, přirozeně navazují na zastavěné území a jejich zachování je účelné pro udržení dlouhodobé urbanistické koncepce obce. V rámci zodpovědného přístupu k záborům ZPF a rozšiřování zastavěného území byla stávající plocha Z.17 zredukována na polovinu. Důvodem je prokázaná nemožnost zajištění adekvátní dopravní obslužnosti pro její původní rozsah.

U územní rezervy R.2 nebyl ze strany vlastníků projeven zájem o její vymezení jako zastavitelné plochy pro bydlení. Územní rezerva R.3 úzce souvisí s dopravní problematikou plochy Z.17; její překlopení do zastavitelných ploch v současnosti brání majetkoprávní spory znemožňující dopravní napojení. Ponechání v rezervě chrání prostor pro případné budoucí narovnání těchto vztahů.

Odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vzhledem k objektivní zablokovanosti vnitřních proluk a dlouhodobé stagnaci stávajících ploch Z.10 a Z.12 byla vyhodnocena potřeba zajistit pro udržitelný rozvoj obce plochy nové, u kterých je předpoklad brzké realizace. Změna územního plánu proto nově vymezuje zastavitelné plochy Z.24, Z.25 a Z.26.

Při vymezování těchto nových ploch bylo dbáno na urbanistickou kontinuitu – všechny tři plochy bezprostředně navazují na současné zastavěné území. Tím je zajištěn kompaktní rozvoj sídla bez rizika vzniku oddělené zástavby ve volné krajině a je umožněno efektivní napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce. Nové vymezení je tak zcela v souladu s požadavky na hospodárné nakládání se zastavěným územím.

Celková hrubá odhadovaná bilance návrhových ploch a vnitřních rezerv zastavěného území:

	před zahájením ZM2	redukováno	navrženo	výsledný návrh ZM2
Plochy bydlení	10,96 ha / 95RD	0,9 ha / 8 RD	6,81 ha / 58 RD	16,87 ha / 145 RD
Plochy výroby	5,63 ha	2,39 ha	-	3,24 ha
Plochy rekreace	0,21 ha	-	1,43 ha	1,64 ha
Celkem	16,8 ha	3,29 ha	8,24 ha	21,75 ha

Závěrem lze konstatovat, že ačkoliv změna územního plánu navrhuje plošně rozsáhlejší rozvoj, jedná se o objektivně podložený a nezbytný krok. Obec se nachází v exponovaném spádovém území města Kolína, které generuje vysokou nabídku pracovních příležitostí, a cílem nového vymezení je aktivní podpora dostupného bydlení. Jak vyplynulo z výše uvedeného vyhodnocení, teoretické vnitřní rezervy zastavěného území i část dříve vymezených zastavitelných ploch jsou v současné době reálně nevyužitelné a nedokážou na tuto poptávku reagovat.

Celkový objem navrženého rozvoje je navíc nutné vnímat v kontextu jeho skutečné časové realizovatelnosti. Největší nově vymezená návrhová plocha Z.21 je výslovně podmíněna ukončením provozu stávajícího výzkumného areálu. Její využití pro novou zástavbu se tak předpokládá až v delším časovém horizontu, čímž je celková dynamika růstu obce přirozeně rozložena v čase a nepředstavuje jednorázovou zátěž pro území.

L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změna č. 2 vymezuje regulativy na úrovni prvků regulačního plánu pro plochy Z.24, Z.25 a Z.26

- jedná se stanovení zákazu neprůhledných oplocení „*tyto části pozemků je nepřípustné oplocovat směrem do otevřené krajiny neprůhledným oplocením (např. z betonových prefabrikátů, plného zdiva, neprůhledných plastových nebo plechových dílců)*“

Regulace je stanovena zejména z důvodu zkvalitnění přechodu mezi sídlem a zemědělskou krajinou, plná oplocení opticky fragmentují prostor, průhledné oplocení (pletivo, laťkový plot s rozestupy, živý plot) umožňuje pohledové propojení sídla s krajinou, což zvyšuje estetickou hodnotu bydlení i krajiny samotné. Plné oplocení tvoří nepřekonatelnou překážku pro drobné živočichy (ježci, obojživelníci). Průhledné a propustné oplocení zachovává prostupnost území, která je pro zdravý ekosystém nezbytná.

- pro plochu Z.24 je stanoveno „*v částech pozemků navazujících na volnou krajinu je nutné zachovat nezastavitelný pás zeleně (zahrad) v šíři minimálně 1/3 hloubky pozemku*“

Vymezení nezastavitelného pásu je přínosné pro vytvoření plynulého a nekonfliktního přechodu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou - chrání krajinný ráz a zjemňuje vizuální hranu zástavby. Vymezení zeleného pásu na přechodu zástavby a otevřené krajiny zvyšuje ekologickou stabilitu území a přispívá k adaptaci území na změnu klimatu.

Změna č. 2 stanovila odchylně stanovené požadavky na výstavbu – stanovila procentuální korekci pro výpočet parkovacích míst pro individuální obytnou zástavbu 200 %.

- Obec Konárovice se vyznačuje charakterem příměstské rezidenční zástavby se silnou dojezdovou vazbou na sousední Kolín, kam obyvatelé hromadně cestují za zaměstnáním, školstvím a širší občanskou vybaveností. Tato závislost generuje nadprůměrný stupeň automobilizace, kdy domácnosti v rodinných domech standardně disponují dvěma a více vozidly.

Základní legislativní výpočty dopravy v klidu tuto specifickou zátěž dojezdových obcí nereflektují. Zavedení procentuální korekce 200 % pro stavby individuálního bydlení je tak nezbytným krokem k ochraně veřejného prostranství. Tento regulativ prokazatelně zamezuje odstavování soukromých vozidel v uličních profilech, čímž obec trvale garantuje bezpečnou průjezdnost komunikací pro složky integrovaného záchranného systému, zimní údržbu a svoz odpadu. Zajišťuje se tím, že veškeré nároky na parkování vyvolané novou či měněnou výstavbou ponесou stavebníci výhradně na svých pozemcích.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

m.1) Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve Výkresu předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (výřez), který je součástí odůvodnění změny ÚP.

Vyhodnocení bylo zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.

Tabulka záborů ZPF:

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.24	BV	0,9369	-	-	-	0,9306	0,0063	-	-	ANO	-	-
Z.25	BV	2,2808	-	-	-	1,4120	0,8688	-	-	ANO	-	-
Z.26	BV	1,1969	-	-	-	1,1969	-	-	-	ANO	-	-
Z.27	RI	2,4465	-	-	-	2,4465	-	-	-	-	-	-
K.7	ZZ	0,2144	-	-	-	-	0,2144	-	-	ANO	-	-
K.8	MU	0,8006	-	-	-	0,8006	-	-	-	-	-	-
K.9	MU	0,8841	0,0097	-	-	0,8744	-	-	-	ANO	-	-
K.10	MU	0,7260	-	-	-	0,7260	-	-	-	-	-	-
K.11	MU	0,0704	-	-	-	0,0374	0,0330	-	-	-	-	-
Zábor ZPF celkem		9,5566	0,0097	-	-	8,4244	1,1225	-				

Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF:

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
Z.24	BV	0,9369	0,9369	orná půda	Vymezení plochy Z.24 bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění, zejména kvůli její velmi dobré návaznosti na stávající infrastrukturu a zastavěné území. Plocha má potenciál kvalitně urbanisticky dotvořit stávající lokalitu. Vymezením plochy není zhoršována organizace ZPF (IV., V. třída ochrany ZPF), ani erozní ohrožení půd. Součástí vymezení plochy je podmínka na zachování zadní třetiny plochy pro zeleň, realizací plochy bude dosaženo kvalitního přechodu mezi sídlem a zemědělskou krajinou. Plocha nebude mít negativní vliv na vodohospodářské poměry v území, nebude mít vliv na meliorace, nenaruší organizaci polních účelových komunikací a ani zemědělských areálů. Obec změnou ÚP sleduje veřejný zájem na zajištění dostupného bydlení.
Z.25	BV	2,2808	2,2808	orná půda	Vymezení plochy Z.25 bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny. Vymezení přínosné pro zajištění logického a udržitelného rozvoje sídla, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění zejména kvůli její velmi dobré návaznosti na stávající infrastrukturu a zastavěné území. Toto řešení je maximálně hospodárné, nevyžaduje budování nových extenzivních liniových staveb ve volné krajině a minimalizuje tak sekundární negativní dopady na okolní půdní fond. Vymezením plochy není zhoršována organizace ZPF. Plocha nebude mít negativní vliv na vodohospodářské poměry v území, nebude mít vliv na meliorace, nenaruší organizaci polních účelových komunikací a ani zemědělských areálů. Obec změnou ÚP sleduje veřejný zájem na zajištění dostupného bydlení.
Z.26	BV	1,1969	1,1969	orná půda	Vymezení plochy Z.26 bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny. Vymezení přínosné pro zajištění logického a udržitelného rozvoje sídla, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění zejména kvůli její velmi dobré návaznosti na stávající infrastrukturu a zastavěné území. Toto řešení je maximálně hospodárné, nevyžaduje budování nových extenzivních liniových staveb ve volné krajině a minimalizuje tak sekundární negativní dopady na okolní půdní fond. Vymezením plochy není zhoršována organizace ZPF. Plocha je podmíněna zpracováním územní studie, která

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
					navrhne plynulý přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Plocha nebude mít negativní vliv na vodohospodářské poměry v území, nebude mít vliv na meliorace, nenaruší organizaci polních účelových komunikací a ani zemědělských areálů. Obec změnou ÚP sleduje veřejný zájem na zajištění dostupného bydlení.
Z.27	RI	2,4465	2,4465	orná půda	Vymezení plochy bylo provedeno na základě prověření požadavku zadání Změny, plocha byla vyhodnocena jako vhodná pro zastavění, vlastníkem části plochy je obec, která tímto návrhem sleduje veřejný zájem na zvýšení rekreačního potenciálu území obce, v souladu s posílení sociálního a ekonomického pilíře udržitelného rozvoje území, s minimálním dopadem do přírodního pilíře. Plocha byla podmíněna zachováním stávající zeleně v maximální možné míře a respektováním OP lesa pro zajištění odpovídající ochrany stávajících přírodních hodnot. Vymezením plochy není zhoršována organizace ZPF, ani erozní ohrožení půd. Plocha nebude mít negativní vliv na vodohospodářské poměry v území, nebude mít vliv na meliorace, nenaruší organizaci polních účelových komunikací a ani zemědělských areálů.
K.7	ZZ	0,2144	0,2144	orná půda	Vymezení plochy změny v krajině K.7 je provedeno na základě požadavku vlastníka pozemku. Vymezením nedochází k znehodnocení ZPF, je zvýšena ekologická stabilita a protierozní ochrana území. Vymezení plochy přispívá k vytvoření plynulého přechodu mezi sídlem a zemědělskou krajinou.
K.8	MU	0,8348	0,8006	orná půda	Plochy jsou navrženy pro vymezení nefunkčních částí prvků Územního systému ekologické stability, což je nezbytné pro zajištění ekologické stability v území a představuje veřejný zájem ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Návrh přejímá a zpřesňuje trasování prvků z koncepčního dokumentu, kterým je Plán ÚSES ORP Kolín z roku 2022. Přestože vymezením plochy dochází k nevyhnutelnému záboru zemědělského půdního fondu, realizace tohoto přírodě blízkého prvku prokazatelně přispěje ke snížení vodní i větrné eroze na navazujících zemědělských plochách, zlepší zadržování vody v území a významně podpoří biodiverzitu, čímž ve svém důsledku pomůže dlouhodobě chránit a
K.9	MU	0,8889	0,8841	orná půda	
K.10	MU	0,7455	0,7260	orná půda	
K.11	MU	0,0704	0,0704	orná půda	

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
					zkvalitňovat okolní plošně převažující zemědělskou půdu.

Změna č. 2 územního plánu vymezuje nové plochy s celkovým navrhovaným zábořem zemědělského půdního fondu o výměře 9,56 ha. Při vymezování nových ploch bylo důsledně dbáno na minimalizaci zásahů do ZPF a na hospodárné nakládání s územím. Důkazem tohoto přístupu je i aktivní revize předchozích návrhů – původně vymezená plocha Z.17 byla na základě vyhodnocení využitelnosti vymezených zastavitelných ploch redukována o polovinu ze své původní výměry 1,76 ha na současných 0,88 ha, čímž došlo k částečné kompenzaci navrhovaných záborů.

Zábor ZPF v rámci této změny lze rozdělit do dvou hlavních kategorií – plochy pro rozvoj sídla (zastavitelné plochy) a plochy změn v krajině. Navrhovaný zábor zastavitelnými plochami činí 6,86 ha, při započítání ploch zrušených záborů vychází výsledná bilance vymezených záborů na 5,98 ha. Jejich vymezení vychází z prověřených požadavků zadání Změny a z potřeby zajistit logický a udržitelný rozvoj sídla.

U ploch na okraji sídla je dbáno na citlivý přechod do zemědělské krajiny. U plochy Z.24 je přímo stanovena podmínka zachování zadní třetiny plochy pro zeleň, u plochy Z.26 je využití podmíněno zpracováním územní studie, která tento plynulý přechod detailně navrhne. U plochy Z.27 (výměra 2,45 ha), jejíž část je ve vlastnictví obce a představuje veřejný zájem, je uložena podmínka maximálního zachování stávající zeleně a respektování ochranného pásma lesa.

Plochy změn v krajině představují zábor orné půdy o výměře 2,70 ha, nicméně z hlediska vlivu na životní prostředí se jedná o plochy jednoznačně pozitivní.

Vymezení nových ploch v rámci Změny č. 2 územního plánu je odůvodněné, nezbytné pro udržitelný rozvoj obce a z hlediska ochrany ZPF akceptovatelné.

m.2) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 2 nenavrhuje žádné zábory PUPFL.

N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno po společném jednání a veřejném projednání.

O. Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu

- obsaženo v příloze: Příloha 1 - SROVNÁVACÍ TEXT