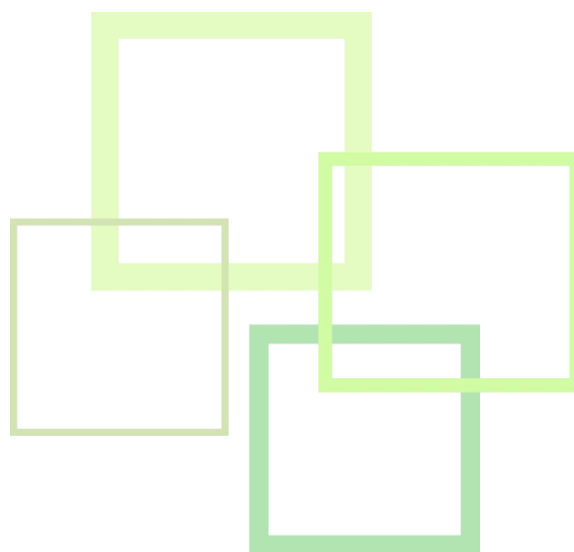


**ZMĚNA č. 2
ÚZEMNÍHO PLÁNU
KONÁROVICE**



**TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ
PŘÍLOHA 1 – SROVNÁVACÍ TEXT**

územní plán **KONÁROVICE**

ÚPLNÉ ZNĚNÍ po Změně č.1/2021



Záznam o účinnosti:

Změna č.1/2021 územního plánu KONÁROVICE

- a) Vydána jako Opatření obecné povahy **Zastupitelstvem obce Konárovice**
b) Pořadové č.změny: 1. c) **Nabytí účinnosti:**
d) Pořizovatel: **Obecní úřad Konárovice**
v zastoupení: starostka Dana Jechová

Zadal: Obec Konárovice

Zpracovatel: Ing.arch. Miroslava Gulbisová autorizovaný architekt č. 04393

Datum dokončení: říjen 2021

paré

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

a – Vymezení zastavěného území	4
b – Základní koncepce rozvoje obce,	4
c – Urbanistická koncepce,	8
d – Koncepce veřejné infrastruktury	18
1 – Občanská vybavenost	18
2 – Doprava	18
3 – Technická infrastruktura	21
3.1 - Zásobování pitnou vodou	21
4 3.2 - Odkanalizování	21
5 3.3 - Zásobování elektrickou energií	22
6- 3.4 Zásobení plynem	22
7- 3.5 Telekomunikace	23
8- 3.6 Nakládání s odpady	23
e - Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin	25
f – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	32
g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	59
pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	59
Plochy pro veřejně prospěšné stavby	60
Plochy pro veřejně prospěšná opatření	61
h – Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	63
a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	63
i – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	63
j – Vymezení ploch a koridorů	64
a ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	65
k – Vymezení definic pojmů	67

B. GRAFICKÁ ČÁST:

I.1	Výkres základního členění území	1:5000
I.2	Hlavní výkres	1:5000
I.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000

I. ÚZEMNÍ PLÁN

a – Vymezení zastavěného území

- Hranice zastavěného území sídel je vymezena v grafické části dokumentace: Základní členění území, 2.Hlavní výkres.
- Územní plán ~~po Změně č.1/2021~~ aktualizuje hranici zastavěného území k ~~1.3.2021~~ 5. 1. 2026.
- ~~Ve správním území jsou hranicí vymezena zastavěná území sídla Konárovice, místní části Jelen a chatové osady Včelín. Hranice zahrnuje v souladu s §58 platného stavebního zákona pozemky intravilánu a z pozemků v extravilánu zastavěné stavební pozemky a stavební proluky.~~

b – Základní koncepce rozvoje obce, ~~ochrany a rozvoje hodnot území~~

Základní koncepce rozvoje obce

- Konárovice leží v severovýchodní části Kolínského okresu v dobré dostupnosti do města Kolína, které bude i do budoucna plnit pro obyvatele funkci nejbližšího obslužného a pracovního centra. Celé území se podle PÚR ČR nachází v rozvojové ose OS4 Praha-Kolín-Hradec Králové, což podporuje i nadále rozvojový charakter obce. Poloha mimo železniční trať umožňuje spojení pouze hromadnou autobusovou dopravou, sídlo leží na hlavní silnici II.třídy , která směřuje k okolním centrům ve směru východ západ. Jižním směrem je území dopravně blokováno vodním tokem Labe, i když správní území zasahuje na oba jeho břehy.
- Prioritní funkcí Konárovic zůstává do výhledu rodinné bydlení s doplňkovou funkcí rekreace a rekreačního bydlení. Rozvojový potenciál sídla spočívá i v posílení aktivit spojených s komerčními službami nebo drobnou nezávadnou výrobou, anebo využitím rekreačních příležitostí u těženého písničku v jižní části území. Zemědělská výroba je vázána na rostlinnou produkci a s ní spojenými službami, které zde mají optimální zázemí v bývalém zemědělském areálu. Lesnictví stejně jako myslivost má v důsledku vysokého podílu lesů a dlouhodobé tradici Konárovičské obory příznivé možnosti.
- Návrhem ÚP byly vymezeny plochy **pro bydlení, výrobu a rekreaci** jako prioritní funkce území. Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky využívání jako závazná část územního plánu. Tyto podmínky jsou určeny jednak pro území zastavěné nebo zastavitelné, tak pro území nezastavitelné - přírodního charakteru.
- Pro rozvoj **obytných ploch rodinného bydlení** jsou v návrhu přednostně využity volné

nezastavěné plochy v hranicích zastavěného území, které byly většinou předurčeny již předchozí územně plánovací dokumentací a jsou pro rozvoj optimální z hlediska napojení na infrastrukturu sídla. Dále ÚP zohledňuje lokality v návaznosti na zastavěné území, vyplývající ze zájmu soukromých vlastníků, které lze akceptovat z urbanistických hledisek. V návrhu bylo preferováno využití současně zastavěného území, rozšíření za jeho hranicí je umožněno při okrajích zástavby, přičemž celkově byl zohledněn předpokládaný demografický rozvoj.

- Rozvojové **obytné plochy** zahrnuté do územního plánu jsou zaměřené výhradně na venkovské bydlení v izolovaných rodinných domech, které je pojímáno flexibilně. Smíšené venkovské bydlení, kde se spojuje bydlení ve vyšší míře s hospodářskou funkcí, není v území zvlášť odlišeno, stejně jako plochy zaměřené specificky na rekreační bydlení. Územní plán umožňuje postupnou přeměnu rekreační zástavby na trvalé bydlení v území, které má předpoklady napojení na technickou infrastrukturu.
- **Plochy pro sport a každodenní rekreaci** nejsou v návrhu ÚP plošně rozšiřovány s ohledem na četné možnosti v atraktivním lesnatém zázemí sídla. Další příležitosti nabízejí smíšené plochy nezastavěného území s rekreační funkcí. V dlouhodobém horizontu je možno uvažovat s využitím k rekreaci rozlehlého písňiku u Labe po ukončení těžby. Rozvoj pobytové rekreace je umožněn dostavbou proluk ve stávající chatové osadě Včelín a jejím rozšířením na východním okraji.
- **Zemědělská výroba** je v území stabilizována v rámci stávajícího rekonstruovaného areálu zaměřeného na služby pro rostlinnou výrobu. Hospodářská funkce s provozem zemědělské malovýroby pro vlastní potřebu je umožněna v rámci ploch výroby hospodářského dvora zámku, který je určen zároveň pro komerční služby.
- **Plochy výroby, skladů a výrobních služeb** jsou soustředěny v areálu bývalé farmy, kde došlo k postupné přeměně na využívání pro zemědělské služby. Nové plochy pro výrobní zařízení jsou navrženy v jeho návaznosti, s výhodným dopravním napojením k silnici II. třídy. Další plocha určená k rozvoji výroby se nachází v sousedství areálu výzkumného ústavu pod zámeckým parkem.
- **Těžební prostor** nevýhradního ložiska štěrkopísku, který je již v k.ú. Veletova z poloviny vytěžen, je situován u silnice II/322. ÚP zajišťuje dotěžení ložiska i v k.ú. Konárovice vymezením plochy těžby.
- **V dopravním řešení** jsou bez úprav stabilizovány silniční trasy II. a III. třídy procházející oběma sídly. Hlavní obslužné komunikace, v rozvojových lokalitách obytné zástavby, jsou řešeny přednostně jako průjezdné s 8 m šířkou veřejného prostoru.

Návrh řeší pokračování cyklostezky vedoucí podél silnice II/322 z Kolína do Třech Dvorů. V prostoru zástavby Konárovice na Labuti bude stezka sloužit jako sjízdný chodník. Podél hlavních silničních tahů ÚP zajišťuje dokončení chybějících pěších chodníků. Návrh stabilizuje pěší zkratkové cesty v zástavbě sídla a nové navrhuje Na Zájezdu v místech s navrženou zástavbou.

- Při **řešení krajiny** byl jako prioritní respektován nadregionální biokoridor Labe NK72 s biocentrem RBC Starý Kolín v jižní části správního území. Dále byly v souladu se ZÚR Stč. kraje aktualizovány plochy paralelního nadregionu ÚSES NK72 s RBC Býchory u chatové lokality Včelín. V návrhu vymezení lokálních ÚSES je zohledněn generel lokálních ÚSES - LBK Veletovského potoka ve střední části a LBK Lžovické stráně a Konárovice obory na severu kolem osady Jelen. V ÚP byly zvýrazněny části lokálních koridorů ÚSES k vymezení na orné půdě jako veřejně prospěšná opatření. Návrh interakčních prvků zeleně člení rozlehlé lány polí a zároveň působí jako protierozní opatření. Součástí návrhu prostupnosti krajiny je navržená obnova zrušených polních cest v trasách průchozích i pro obyvatele sídla.
- V nezastavěném území vymezuje územní plán v západní části území plochu pro těžbu s následnou rekultivací vodních ploch a doprovodnou přírodní zelení, kterou bude možno využívat ke krátkodobé rekreaci místních obyvatel i návštěvníků z okolí.
- ~~Těžební prostor nevýhradního ložiska štěrkopísku, který je již v k.ú. Veletova z poloviny vytěžen, je situován u silnice II/322. ÚP zajišťuje dotěžení ložiska i v k.ú. Konárovice vymezením plochy těžby.~~
- V **technické vybavenosti** je navržena realizace vodovodu jako pokračování uličních řadů s napojením navržených lokalit zástavby. V nových zastavitelných plochách je navrženo rozšíření kanalizačních tras s čerpací stanicí v lok. U hájku.

Posílení elektrizace v rozvojových plochách je zajištěno návrhem nových trafostanic v jižní části sídla se zvýšením výkonnosti stávajících TS.

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot

- Území charakterizuje hodnotné přírodní prostředí s řadou výrazných krajinných prvků, s rozlehlými lesními komplexy na jedné straně a významným lužním pásem s travnatými plochami luk a pastvin jižně od řeky Labe. Ve střední části dominují rozlehlejší celky orné půdy, kterými protéká Veletovský potok. Územní plán respektuje mimořádně kvalitní lesnaté zázemí sídla s Konárovice oborou kolem osady Jelen. Zároveň zajišťuje ochranu hodnotných přírodních prvků, kterými je Veletovský potok, začleněný v návrhu do územního systému ekologické stability. Labe jako významný vodní tok a krajinný prvek nadregionálního významu je součástí nadregionu ÚSES, prostor mezi Labem, říčkou Klejnárkou a Černou strouhou tvoří funkční regionální biocentrum Starý Kolín, které se nachází mimo zástavbu sídel.
- Ochrana urbanistických hodnot spočívá v respektování historické struktury Konárovic, zejména jeho centrální části kolem zámku s kostelem, farou a starou školou včetně místní části V hájku. Ta zůstává v návrhu ÚP ve svém prostorovém a kompozičním uspořádání zachována, zejména prostory návse a navazujících veřejných prostranství kolem špitálu a nádrže Barborka. Urbanisticky cenná je Nová ulice s vesnickými domy štítem do ulice, které vytvářejí jednotnou uliční frontu s tradiční architekturou venkovských chalup. Místní část V Hájku naopak tvoří nepravidelná malebná seskupení

zástavby ve svažitém území s křivolakými uličkami a pěšinami.

- Za významné je nutno pokládat historické centrum Konárovic s rozlehlou nepravidelnou návší, které dominuje objekt špýcharu se špitálem a barokní brána hospodářského dvora zámku v ukončení osy Konárovice obory s osadou Jelen. Hodnotné je i koncentrické založení této malé osady s autentickou venkovskou zástavbou a kapličkou na křižovatce cest. Zde je důležité zachovat centrální charakter sídla a nerozšiřovat ho excentricky směrem na Konárovice. Srůstání obou sídel je urbanisticky považováno za negativní jev, protože to narušuje čitelnou identitu jednotlivých historicky vzniklých částí osídlení.
- Ochrana kulturních hodnot znamená chránit před zástavbou veškeré kulturně historické památky a jejich bezprostřední okolí tvořící prostředí kulturní památky. Kulturně historický význam celého území podtrhují historické dominanty situované nad údolní nivou Labe - kostel Povýšení sv. Kříže a sousední zámek. Jejich siluety vystupují nad rovinatou krajinou a vytvářejí jedinečná panoramata, která identifikují sídlo v širokém okolí. Charakter kulturního prostředí pak dotvářejí objekty drobné architektury, - kaplička a kamenný kříž v osadě Jelen a kříž na Labuti, které je nutno respektovat k zachování krajinného rázu celého území.
- V celkovém panoramatu sídla se na hraně terasy uplatňuje i objekt zahradní restaurace Na vinici a východně od kostela vila s prvky modernistické architektury.
- Hrana pohledově exponované říční terasy je v centrální části obce již zastavěná a novou zástavbou v okrajích nedojde k poškození urbanistických hodnot sídla. Důležité pro krajinný obraz sídla je zachování zvýšeného podílu vzrostlé zeleně na svazích říční terasy jako krajinařského kontextu historického panoramatu.
- Rozvojové plochy určené k zástavbě přirozeně vyplní proluky v zástavbě nebo naváží na stávající zástavbu v okrajových částech zastavěného území tak, aby se staly nedílnou součástí sídla, aniž by nepříznivě ovlivnily jeho obraz v krajině.
- V obytné zástavbě jsou podél nových ulic navrhována uliční stromořadí, která
- umožní příznivé zapojení zástavby do okolní krajiny. Zástavba RD bude situována s minimálním odstupem od obslužných komunikací a s orientací zahrad do volné krajiny, aby přechod do volné krajiny působil přirozeně a zároveň se vytvářela příznivější uliční prostranství.
- Povrchovou těžbou, která probíhá v nevýhradním ložisku štěrkopísku nedojde v konečném důsledku k ohrožení krajinného rázu území. Těžba má pouze dočasný charakter a po vytěžení nerostu má následovat rekultivace, jejímž cílem je návrat k přirozené podobě vytvořených vodních ploch s osázením břehů krajinou zelení.

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

- Urbanistická koncepce jako uspořádání zástavby sídla a jeho místních částí je založená na respektování základních hodnot krajinných, urbanistických i kulturních, které jsou pro sídlo charakteristické a určující tzn. na urbanistické struktuře zástavby, na jejím prostorovém uspořádání a na celkovém krajinném obrazu vnímaném z hlavních přístupových směrů.
- Územní plán rozvíjí základní urbanistickou kompozici sídla danou historickým vývojem. Konárovice vznikly na hraně říční terasy nad Labskou nivou a rozvíjely se zčásti ve svažitém, převážně však v rovinatém prostředí, kde výraznou bariéru představuje svah říční terasy. Komunikačně je tak zástavba propojena hlavní průjezdnou silnicí a obslužnou cestou v prostoru Hájku. Pro přístupnost sídla jsou proto důležitá zkratková propojení pro pěší, která propojují zástavbu svažitým územím v několika trasách převážně u starší zástavby.
- Centrální náves s OÚ zůstává i v návrhu ÚP obslužným centrem Konárovic, i když těžiště zástavby se postupem času poněkud vychýlilo západním směrem k hospodě Na vinici, která slouží jako další kulturně společenské a sportovní centrum. Hlavní osy obytného území kompaktně obestavěné nízkopodlažní zástavbou kopírují hranu terasy a směřují z návsi západním směrem, podobně jako níže položená zástavba Na zájezdu, s původně převažující rekreační zástavbou. Zástavba východně od návsi v prostoru Hájku vytváří podél nepravidelných a křivolakých ulic malebná seskupení. Urbanistickou strukturu i architektonický výraz původní zástavby je třeba do budoucna chránit, neboť na rozdíl od novodobých lokalit nesourodé obytné zástavby vytváří charakteristickou a neopakovatelnou atmosféru sídla.
- **Prostorová kompozice** historického centra je ovlivněna terénním reliéfem říční terasy, na níž pohledově vyniká zámek s kostelem Povýšení sv.Kříže. V celkovém panoramatu zemědělské krajiny Polabí se sídlo uplatňuje výrazněji, díky výškovým dominantám je patrný střed obce nedaleko kostela. V ÚP je výšková hladina nové zástavby regulována s ohledem na historické dominanty sídla i stávající zástavbu.
- Návrh sleduje **integraci historického jádra** a nově zakládaných lokalit zástavby tak, aby se staly přirozenou součástí sídla a zároveň aby nebyl blokován jeho případný další rozvoj.
- **Funkční zónování** a diferenciaci obytných a výrobních ploch jsou v Konárovicích příznivé. Zemědělský areál jako hlavní výrobní plocha byl situován u hlavní silniční trasy II/332 v dolní části sídla. Po zrušení živočišné výroby zůstává plocha bývalé farmy v návrhu jako stabilizovaná s využitím pro zemědělské služby, případně drobnou výrobu. Z hlediska vlivu na obytné prostředí sídla je tato poloha optimální. Zastavitelné plochy

navržené ÚP v r.2000 již byly zčásti pro nezávadnou drobnou výrobu a služby využity. Do nového ÚP byly převzaty navazující rozvojové plochy včetně té, která byla určena pro potřeby rozšíření výzkumného areálu pod zámeckým parkem. Stabilizaci výroby umožňuje i hospodářský dvůr zámku, využívaný v současnosti k zemědělské malovýrobě a službám.

- **Z hlediska rozvojových možností** má sídlo příznivé předpoklady i do budoucna, i když převážná část dříve vymezených ploch byla již zastavěna. S ohledem na předpokládaný demografický rozvoj obce poskytuje zastavěné území dostatek volných ploch, které jsou navrženy jednak jako součást stabilizovaného území - jednotlivé proluky a stavební parcely rozestavěných lokalit, jednak jako nové zastavitelné plochy v případě větších proluk. Navrhované plochy pro venkovské bydlení jsou situovány ve střední části zastavěného území sídla s výhodnou dostupností do centra obce, nebo při okraji zastavěného území. Další rozvojové plochy jsou navrženy v severní části obce na největší proluce zastavěného území, o jejíž zástavbě se uvažuje již dlouhodobě. Rozvoj obce jižním směrem umožňuje situování zástavby podél stávajících místních komunikací.
- Dalším záměrem navržené koncepce je **zlepšení životního prostředí** a obytných kvalit sídla. V dopravním řešení průjezdních komunikací je nezbytné dokončení pěších chodníků podél hlavních silnic a realizace cyklistické stezky na Kolín přes Tři Dvory, sloužící zároveň pro bezpečný průjezd cyklistů za prací a za vybaveností včetně spojení k železniční zastávce v Kolíně.
- Rekreační hodnotu okolní krajiny zvýší obnova a údržba účelových cest pro pěší, které umožňují její prostupnost a zajišťují příchod do krajinářsky zajímavých lokalit.
- Pro zvýšení obytných kvalit Konárovic může mít zásadnější význam úprava ploch v prostoru **veřejných prostranství** - návsi a obytných ulic, spojená s výsadbou uličních stromořadí druhově vhodnou zelení. Četné alejové výsadby byly v minulosti v tomto území typické i v rámci zemědělské krajiny.
- Podmínkou pro rozvoj sídla, především obytné zóny, bude **rozšíření vodovodu, kanalizace a plynofikace** včetně rozšíření elektrokabelů VN s posílením novými trafostanicemi pro veškerou navrhovanou zástavbu, které přispěje ke zvýšení standardu bydlení.

Návrh systému sídelní zeleně

- V sídle je zastoupena hodnotná vzrostlá **zeleň na veřejných prostranstvích** v prostoru rozlehlé návse s lipovou alejí, u vodní nádrže Barborka podél hospodářského dvora zámku a u zahradní restaurace Na Vinici, kde je žádoucí, aby byla kvalitní zeleň zachována. Dále se zeleň vyskytuje spíše sporadicky jako součást ulic nebo sportovních ploch.
- Zahuštěná uliční síť neumožňuje vymezit plochy, které by tvořily ucelený systém sídelní

zeleně. Především zástavbu Konárovic ze severní strany obklopuje kompaktní lesní porost, proto není potřeba vzrostlé zeleně v sídla pociťována jako nedostatek. Osada Jelen je lesem obklopena ze 3 stran a zástavba je s lesními porosty v těsném kontaktu.

- V celém půdoryse sídla se uplatňuje hlavně zeleň v prostoru soukromých zahrad. Výrazným přírodním prvkem, který soustřeďuje rozsáhlejší plochu zeleně, je podélný svah prostupující celým sídlem od západu k východu. Tento zelený svah, jehož ústřední plochu zaujímá zámecký park, a po okrajích byly vysázeny sady, dotváří zástavbě na horní terase zelenou podnož, která příznivě působí v krajinném panoramatu sídla. Dnes jsou zde sady zastoupeny jen zčásti, v části byla založena vinice, v části se nacházejí travnaté plochy, postupně však dochází k zastavování svažitých ploch. Územní plán stabilizuje zelené plochy alespoň na části svahu.
- Zastavěným územím Konárovic od Hájku k Labuti protéká Veletovský potok, podél kterého je navržen lokální systém ekologické stability, který vyžaduje založení a osázení vzrostlou zelení v pásu min. 20 m. Souvislejší plochy zeleně přírodního charakteru se v sídle nenacházejí, pouze po obvodu horní části sídla se k zástavbě více či méně přimykají lesní porosty.
- V nových plochách soustředěné zástavby se počítá s vyšším podílem zeleně na veřejných prostranstvích jako nová uliční stromořadí. Souvislejší plocha veřejné zeleně je zachována v těžišti zástavby Na zájezdu, kde je nedostatek rekreačních ploch a vzrostlé zeleně na veřejných prostranstvích největší.
- Při výsadbě nových ploch veřejné zeleně je nutno preferovat listnaté dřeviny původních společenstev v místě typických. Jako uliční stromořadí se mohou uplatnit méně vzrůstné okrasné druhy ovocných stromů - slivoní nebo jabloní.

Přehled zastavitelných ploch —————návrhové období

ozn	kat. území lokalita	plochy změn - navržené využití	Kultura poloha	rozsah/ha kapacita
	KONÁROVICE	Zastavitelné plochy:	v zastavěném úz. /mimo	cca 101RD
Z/1 Z.1	Zájezd_U lesa	Bv-venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/orná	1,10 ha 8 RD
Z/2 Z.2	Nad Zájezdem	Bv-venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	zahrada,sad louka	0,61 ha 6 RD
Z/3	Nová	Bv-venkovské bydlení	orná sad	0,17 — 2 RD
Z/4 Z.4	Na Vinici	Bv-venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení	zahrada	0,56 ha 6 RD

		venkovské		
Z/5	Na Zájezdu	Bv venkovské bydlení	zahrada	0,27 — 2 RD
Z/6	U vinice	Bv venkovské bydlení	sad	0,32 — 2 RD
Z/7	U bytovek	Bv venkovské bydlení	zahrada	0,34 — 2 RD
Z/8 Z.8	U Veletovského p.	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/orná	1,01 ha 9 RD
Z/9	U zámeckého parku	Bv venkovské bydlení	zahrada	0,32 — 2RD
Z/10 Z.10	Pod Hájkem	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/orná	0,80 ha 8RD
Z/11	V hájku	Bv venkovské bydlení	orná	0,32 — 2 RD
Z/12 Z.12	Za hájkem	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/zahrada, /orná	1,38ha 12 RD
Z/13 Z.13	Za hřištěm	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	orná	0,76 ha 6 RD
Z/14	U vodojemu	Bv venkovské bydlení	zahrada a- ostatní	0,43 4 RD
Z/15	Za školkou	Bv venkovské bydlení	zahrada	0,39 — 2RD
Z/16	U cvičiště	Bv venkovské bydlení	orná	0,24 — 2RD
Z/17 Z.17	Za cvičištěm	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	sad orná	1,76 16RD 0,88 8RD
Z/18 Z.18	Jelen západ	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	sad	0,25 ha 2RD
Z/19 Z.19	Jelen jih	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/zahrada /sad	1,02 ha 6RD
Z/20 Z.20	Jelen U lesa	Bv venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	ostatní	0,28 — 2 RD 0,37 ha 3 RD

Z/21 Z.21	Pod parkem	Vs – výroba a výzkum BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/orná	2,25 ha 2,39 ha
Z/22 Z.22	Výrobní zóna	Vs – výroba a výzkum VU – plochy výroby a skladování – výroba všeobecná	/orná	3,36 ha
Z/23 Z.23	Včelín	Ri – rekreace/chaty RI – plochy rekreace – rekreace individuální	/orná	0,58 ha
Z.24	Zadní Zájezd	BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/orná	0,94 ha 7 RD
Z.25	K Jelenu I.	BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/orná	2,28 ha 19 RD
Z.26	K Jelenu II.	BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	/orná	1,20 ha 10 RD
Z.27	Včelín jih	RI – plochy rekreace – rekreace individuální	/orná	2,45 ha

Pozn. Kapacita obytných lokalit se v ÚP orientačně stanovuje pro výpočet potřeby nových zastavitelných ploch a odvozuje se z podílu výměry plochy a optimální rozlohy parcely venkovského bydlení pro 1RD 800 m².

Přehled ~~zastavitelných~~ transformačních ploch ~~————~~ **výhledové období**

ozn	kat. území lokalita	plochy změn - navržené využití	Kultura poloha	rozsah/ha kapacita
		Územní rezervy:	v zastavěném úz. /mimo zastav.úz.	cca 29+5RD
R/1	Jelen	Bv – venkovské bydlení	/zahrada	0,51 – 3RD
R/2	Konárovice-jih	Bv – venkovské bydlení	/orná	2,65 – 18RD
R/3	Konárovice-sever	Bv – venkovské bydlení	/zahrada	0,84 – 8RD
		Plocha ———— přestavby Transformační plocha:		
P/1 T.1	K Včelínu	Bv – venkovské bydlení BV – plochy bydlení – bydlení venkovské	zahrada	0,51 ha 5RD
T.2	Pod zámekem	SU – plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné	zahrada/zastavěná plocha a nádvoří	2,52 ha

T.3	Pod zámkem	SU – plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné	zastavěná plocha a nádvoří	0,07 ha
-----	------------	---	----------------------------	---------

Specifické podmínky využití vybraných rozvojových lokalit:

ozn.	využití/ kapacita cca
Z/1 Z.1 - KONÁROVICE Zájezd U lesa	Bv BV – bydlení venkovské bydlení 8 RD

Dopravní napojení:

- z přilehlé účelové komunikace novou obslužnou MK;

Územní limity/podmínky:

- respektování ~~50 m~~ 30 m OP lesa, OP vrchního vedení a TS;
- ochrana krajinného rázu na svažitém pozemku - zástavba musí zachovávat charakter původní zástavby;
- obytná zástavba bude do volné krajiny orientována zahradami;
- Kapacitně lze pozemek využít pro 8 RD.

Z/2 Z.2 - KONÁROVICE Nad Zájezdem	Bv BV – bydlení venkovské bydlení 6 RD
--	--

Dopravní napojení:

- novou obslužnou komunikací při patě svahu napojení z místní komunikace přes stávající zástavbu;

Územní limity/podmínky:

- ochrana krajinného rázu - pohledově exponovaná poloha svahu, umístění domů u přístupové komunikace, směrem do svahu ponechat nezastavěné zahrady;
- zajistit min. rozlohu pozemku 800 m²;
- obslužná komunikace v obou koncích jako zaslepená.

Z/4 Z.4 - KONÁROVICE Na Vinici	Bv BV – bydlení venkovské bydlení 6 RD
---	--

Dopravní napojení:

- prodloužením místní komunikace ~~po obecních poz.~~ při severní hranici plochy Z.4;

Územní limity/podmínky:

- ~~ponechat přístup k navazujícím pozemkům~~ podmínkou pro rozhodování o změnách v území (zejména pro povolování záměrů a umístování hlavních staveb) v ploše Z.4 je prokazatelné zajištění dopravní obslužnosti pro všechny stavební pozemky v rámci této plochy, a to s odpovídajícím napojením na veřejně přístupnou pozemní komunikaci;
- ochrana krajinného rázu - pohledově exponovaná poloha svahu, umístění domů podél přístupové komunikace, směrem po svahu ponechat nezastavěné zahrady;
- zajistit min. rozlohu pozemku 800 m²;
- obslužná komunikace v koncích jako zaslepená.

Z/6 KONÁROVICE U Vinice	Bv bydlení venkovské 2 RD
------------------------------------	--------------------------------------

~~Dopravní napojení: K nové zástavbě musí být realizováno samostatné připojení z veřejné komunikace~~

~~Územní limity/podmínky:~~

~~ochrana krajinného rázu – pohledově exponovaná poloha svahu, umístění domů v dolní části svahu, směrem po svahu ponechat nezastavěné zahrady Respektovat pěší průchod k hospodě Na Vinici z dolní části Zájezdu
Kapacitně lze pozemek využít pro 2 RD.~~

~~Z/8 Z.8 - KONÁROVICE U Veletovského potoka~~ ~~Bv BV – bydlení venkovské bydlení~~ ~~9 RD~~

~~Dopravní připojení:~~

- ~~• nové zástavby jižně od potoka je možné z přilehlé silnice novou obslužnou komunikací;~~

~~Územní limity/podmínky:~~

- ~~• respektovat vymezený lokální biokoridor ÚSES jako nezastavěný;~~
- ~~• respektovat koridor VVN 110kV včetně OP.~~

~~Z/9 – KONÁROVICE U zámeckého parku~~ ~~Bv – bydlení venkovské~~ ~~2 RD~~

~~Dopravní připojení: nezbytné je připojení nové zástavby kapacitní komunikací~~

~~Územní limity/podmínky:~~

~~Zajistit na pozemku max odstup od pam. chráněného areálu zámku
ochrana krajinného rázu na svažitém pozemku zachovat charakter původní zástavby~~

~~Z/10 Z.10 - KONÁROVICE Pod hájkem~~ ~~Bv BV – bydlení venkovské bydlení~~ ~~8 RD~~

~~Dopravní připojení:~~

- ~~• nové zástavby je možné z přilehlé MK;~~

~~Územní limity/podmínky:~~

- ~~• isolační zeleň mezi výzkumným ústavem a obytnými plochami;~~
- ~~• zachovat plochy stávající vzrostlé krajinné zeleně na okraji pozemku. Ponechat průjezd pro možný další rozvoj zástavby jižním směrem;~~
- ~~• zástavba vyžaduje posílení energetických zdrojů – nová trafostanice a kabelový přívod VN 22kV s kabelovým svodem i pro lok. Z.12.~~

~~Z/12 Z.12 - KONÁROVICE Za hájkem~~ ~~Bv BV – bydlení venkovské bydlení~~ ~~12 RD~~

~~Dopravní napojení:~~

- ~~• realizace přístupové cesty s napojením na MK ve 2 místech;~~

~~Územní limity/podmínky:~~

- ~~• prověření územní studií;~~
- ~~• zajistit průjezd obslužné komunikace jako propojení 2 MK zajistit odkanalizování celé plochy 1 ČS;~~
- ~~• zástavba vyžaduje posílení energetických zdrojů – nová trafostanice a kabelový přívod VN 22kV s kabelovým svodem / společně s lok. Z.10.~~

Z/13 Z.13 - KONÁROVICE Za hřištěm **Bv BV – bydlení venkovské bydlení** **6 RD**

Dopravní napojení:

- z MK;

Územní limity/podmínky:

- zajistit odstup zástavby od silnice min. 15 m zajistit průjezd obslužné komunikace jako propojení 2 MK respektovat OP lesa;
- OP VN 22kV;
- OP hřbitova;
- podmínkou napojení na veřejný vodovod.

~~**Z/14 – KONÁROVICE U vodojemu** **BV – bydlení venkovské** **4 RD**~~

~~**Dopravní napojení:** z MK u hřiště napojené na silnici III/3222–~~

~~**Územní limity/podmínky:**~~

~~zajistit odstup zástavby od silnice min. 15m realizace chodníku podél zástavby
hlučnost z přilehlé silnice eliminovat pevným ohrazením podél silnice nebo
isolační zelení
respektovat max. odstup od VDJ~~

Z/17 Z.17 - KONÁROVICE Za cvičištěm **Bv BV – bydlení venkovské bydlení** **16 8 RD**

Dopravní napojení:

- z místní komunikace;

Územní limity/podmínky:

- prověření územní studií s ověřením vlastnických vztahů;
- ověření příjezdu pro dopravní obsluhu ve 2 místech s průjezdnou obslužnou komunikací;
- respektovat OP lesa;
- zajistit návaznost budoucí zástavby na přilehlých plochách – průchod pro MK.

Z/19 Z.19 - KONÁROVICE U Jelen jih **Bv BV – bydlení venkovské bydlení** **6 RD**

Dopravní napojení:

- z MK nebo ze silnice III/3222 1 společným vjezdem;

Územní limity/podmínky:

- zajištění kapacitního příjezdu pro dopravní obsluhu zajistit odstup zástavby od silnice min. 15 m respektovat OP lesa;
- OP VN 22kV;
- respektovat lokální biokoridor ÚSES.

Z.21, T.2, T.3 – KONÁROVICE Pod Zámkem **SU – smíšené obytné všeobecné**
BV – bydlení venkovské

Dopravní napojení:

- z místní komunikace;

Územní limity/podmínky:

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

Z.24 - KONÁROVICE Zadní Zájezd**BV – bydlení venkovské****7 RD****Dopravní napojení:**

- z místní komunikace;

Územní limity/podmínky:

- zajistit přechod sídla do otevřené krajiny – v částech pozemků navazujících na volnou krajinu je nutné zachovat nezastavitelný pás zeleně (zahrad) v šíři minimálně 1/3 hloubky pozemku;
- tyto části pozemků je nepřipustné oplocovat směrem do otevřené krajiny neprůhledným oplocením (např. z betonových prefabrikátů, plného zdiva, neprůhledných plastových nebo plechových dílců);
- zajistit min. rozlohu pozemku 800 m².

Z.25 - KONÁROVICE K Jelenu I.**BV – bydlení venkovské****19 RD****Dopravní napojení:**

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

Územní limity/podmínky:

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

Z.26 - KONÁROVICE K Jelenu II.**BV – bydlení venkovské****10 RD****Dopravní napojení:**

- ze stávajících komunikací;
- plocha bude dopravně propojena s plochou Z.25, případně bude realizována příprava na toto propojení v závislosti na harmonogramu realizace ploch;

- zajistit napojení na stávající pěší komunikace přilehlé zástavby;

Územní limity/podmínky:

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

Z.27 - KONÁROVICE Včelín jih

RI – rekreace individuální

Dopravní napojení:

- z místní komunikace;

Územní limity/podmínky:

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

d – Koncepce veřejné infrastruktury

a podmínky pro její umístění

1 – Občanská vybavenost

- Za vyššími službami a vybaveností směřují obyvatelé Konárovic do Kolína, v jehož příznivé dojížděkové vzdálenosti cca 4 km se obec nachází. Město Kolín plní v širším spádovém území funkci obslužného, společenského a kulturního centra a zároveň je administrativně správním centrem okresu.
- Z veřejných služeb je v Konárovicích zastoupena veškerá základní vybavenost - obecní úřad s knihovnou a poštou, hasičská zbrojnice, mateřská škola, sportoviště s dětský hřištěm, fotbalový stadion, kostel a hřbitov. Jako rekreační vybavenost obce slouží hasičské cvičiště s klubovnou. U hospodářského dvora zámku je situován sběrný dvůr.
- Zařízení veřejných služeb jsou v ÚP stabilizována ve stávajících plochách. V návaznosti na stávající areál MŠ je zohledněno rozšíření zahrady.
- Rozvoj komerčních služeb je závislý na podnikatelských aktivitách a nové záměry nebyly uplatněny. Ze stávajících zařízení jsou ÚP stabilizovány plochy pro maloobchod v prostoru návse a restauraci Na vinici. Další rozvoj maloobchodu a komerčních služeb bez negativního vlivu umožňuje ÚP v plochách venkovského bydlení. Výrobní služby pro řemeslné provozovny s možným negativním vlivem na bydlení je možno realizovat pouze v plochách stabilizovaných pro výrobu.
- V grafické části návrhu ÚP jsou zachycena veřejná zařízení občanské vybavenosti, u nichž lze předpokládat dlouhodobě stabilní využití. Z ostatních zařízení je vyznačena komerční vybavenost trvalého charakteru. V plochách komerčních služeb je umožněna změna využití na plochy pro bydlení.

2 – Doprava

Širší dopravní vztahy

- Místní částí Labuť prochází hlavní silniční trasa II.třídy - II/322 Kolín - Týnec n. L., ze které se Konárovice napojují silnicí III/3222 směr Bělušice. V místní části Jelen odbočuje silnice III. třídy - III/3223 směrem na Býchory. -

Silniční síť

- Správním územím Konárovic procházejí silnice II. a III. třídy, které jsou ve svých trasách stabilizované. Všeobecným problémem je šířkové uspořádání a s tím související úpravy na odpovídající šířkové parametry. Řešení lokálních bodových dopravních závad závisí na dopravním významu a nejpodstatnější hledisko odstranění závad souvisí s bezpečností silničního provozu. Silnice v Konárovicích

zůstávají vedeny v současných trasách a nepředpokládají se na nich, vzhledem k jejich významu a dopravnímu zatížení žádné úpravy jejich směrového vedení. Obecně lze hodnotit vedení průjezdných silnic jako odpovídající jejich dopravnímu významu.

- Provoz na hlavním dopravním tahu II/322 na jihu Konárovic je značně frekventovaný a pro zajištění bezpečnosti obyvatel v místní části Labuti je vhodně umístěn přechod pro chodce k zastávce bus a k oddělené malé části zástavby. Přechod může zároveň sloužit pro napojení navrhované cyklostezky ze Třech Dvorů.
- Šířkovou úpravu s přechodem včetně vodorovného značení lze doporučit u autobusové zastávky v centru obce včetně zúžení rozlehlého asfaltového prostoru na návsí na nezbytnou šíři jízdního profilu s odbočením k OÚ.

Síť místních komunikací

- Z hlediska dopravní obsluhy budou rozvojové lokality napojeny převážně z místních komunikací, jen výjimečně ze silnic III. třídy, kde je napojení podmíněno společným vjezdem pro skupinu RD nové zástavby. Většinu rozvojových lokalit lze takto bezprostředně napojit přímo ze stávajících komunikací. Nově vymezené přístupové komunikace u lokalit soustředěné zástavby, které jsou ve svých trasách jednoznačně trasovány, jsou řešeny jako veřejně prospěšné stavby. Nová zástavba musí umožnit návaznost dopravního napojení i pro budoucí zástavbu a nesmí přerušit stávající veřejné komunikace.
- Nové přístupové komunikace k rozvojovým plochám musí být kapacitně vyhovující a musí umožnit průjezd nebo otočení vozů protipožární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3 m a šířkou veřejného prostoru pro napojení nových RD min. 8 m. Neprůjezdné jednopruhové komunikace nad 50 m musí splňovat požadavky na otáčení požární techniky dle vyhl.č.23/2008 Sb o techn. podmínkách požární ochrany staveb.
- U plošně rozsáhlejších lokalit je poloha obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch vymezena jen orientačně jako optimální dopravní obsluha zástavby, zajišťující oboustranné obestavění. Konečné řešení, umožňující více variant, je závislé na požadavcích a dohodě majitelů pozemků a je nutno řešit územní studií.

Doprava v klidu

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

Pěší a cyklistická doprava

- Pěší trasy v okolní krajině jsou především rekreačního charakteru, vázané na zalesněné a turisticky využívané zázemí sídla. Všechny stávající cesty jsou územním plánem stabilizovány a k obnově jsou navrženy některé zaniklé polní cesty, které mají v přirozených trasách sloužit k prostupnosti krajiny, sloužící jako vycházkové okruhy kolem sídla. Důležité je zachování a návrh nových pěších cest v zástavbě, kde umožňují přirozené zkrácení cest za cest za k zastávkám bus, zejména přes terénní svah, který sídlo rozděluje na dvě části.
- Samostatná cyklostezka nadmístního významu funguje v území podél Labe a je intenzivně využívaná jako součást základního systému cyklotras ČR. V ÚP je navržena nová cyklotrasa v pokračování oddělené cyklostezky Kolín-Tři Dvory. Prodloužení podél silnice v rovinatém terénu ve směru na Kolín umožní obyvatelům Konárovic snadnější dostupnost za prací a vybaveností. Cyklostezka je vedena přes celé správní území, což umožní i další propojení na sousední Veletov. Paralelní cyklistická trasa z Konárovic do Třech Dvorů je vedena z horní části sídla zalesněným územím v souběhu se značenou turistickou cestou a má spíše turistický charakter.

Ostatní druhy dopravy

- Okrajově se správního území dotýká Labská vodní cesta po řece Labi, protékající napříč jižní částí nezastavěného území, která však nemá v tomto území umístěné žádné zařízení, **ani nevyvolává žádné územní nároky pro vodní cestu je vymezen koridor dopravní infrastruktury CNZ.VD1.**

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

Ochranná pásma

- V území je nutno respektovat ochranná pásma stávajících silnic II. a III. třídy, která podle silničního zákona dosahují vzdálenosti 15 m od osy komunikace mimo kompaktně zastavěné území sídla. Je požadován min. odstup zástavby pro současné a plánované vedení sítí nebo výsadbu stromořadí, případně s chodníkem pro pěší.
- Hluková zóna podél průjezdních silnic se vzhledem k intenzitě dopravy 3594 voz.j./24hod uplatňuje u silnice II/322. V místní části na Labuti, kudy tato silnice prochází malou částí zástavby, se nenavrhuje žádná nová obytná zástavba, která by vyžadovala budování protihlukových opatření. Bezprostředně u silnic III. třídy je v ÚP situována obytná zástavba pouze v prolukách, kde je podmíněna odstupem mimo 15 m OP silnic.

3.1 - Zásobování pitnou vodou

- V Konárovicích je dlouhodobě vybudován veřejný vodovod, který byl v poslední době připojen na skupinový vodovod Kolína z prameniště Lžovice. Napojení bylo provedeno přes Tři Dvory a zároveň bylo prodlouženo až do sousedního Veletova. Původní úpravna vody z místního prameniště, sloužící oběma sídlům, byla zrušena. ÚP zachovává ochranu vymezeným PHO vodních zdrojů 1. a 2. stupně. V území jsou situovány 2 věžové VDJ pro 2 tlaková pásma, které pokryjí kapacitně a tlakově potřebu akumulace pitné vody i pro navrhovanou zástavbu. Počítá se s potřebou vody pro 1100 obyv.(200l/den). Hlavní vodovodní řady v sídle jsou zokruhovány. Rozšířením novými ulicemi od stávající zástavby bude možno napojit novou zástavbu uličními řady prostým prodloužením zásobovacích a rozváděcích řadů v dimenzích do DN 100.
- Vodovod není realizován v místní části Jelen ani v osadě Včelín, kde budou využívány zdroje v individuálních studnách.
- Z hlediska ohrožení požárem je obec zabezpečena vodou z požární nádrže Barborka v centru zástavby, která je kapacitně vyhovující i s příjezdem pro vozy požární techniky. Malé vodní nádrže se nacházejí u osady Jelen, u chatové lokality Včelín a v místní části na Labuti. V Konárovicích je zároveň ochrana zajištěna vodou z požárních hydrantů veřejného vodovodu vybaveného hydranty k požárním účelům, což umožňuje dimenze dle normy ČSN 730873 profil vodovodní sítě DN 90.

4 3.2 - Odkanalizování

- V Konárovicích byla nedávno dokončena oddílná gravitační stoková síť s přečerpáním v několika koncových řadech a s přepravou splašků výtlačem z osady Jelen do ČOV v Konárovicích. Nová ČOV je situovaná v dolní části sídla u Veletovského potoka a má dostatečnou kapacitní rezervu pro 1100 EA obyv., umožňující připojení navrhované zástavby. Je počítáno s připojením nové zástavby na současnou oddílnou kanalizaci obce prodloužením uličních řadů. Rozvojové plochy na východním okraji sídla nebude možno odkanalizovat gravitačně a je nutno řešit výtlačem do přílehlého uličního řadu.

Připojení nových lokalit na stokovou síť je navrženo dle jednotných zásad:

- pokud možno preferovat gravitační odvádění odpadních vod
- s přihlédnutím k podmínkám v jednotlivých lokalitách a ke kapacitním možnostem dotčených úseků stokové sítě

- minimalizovat zatěžování stávající sítě nově zaústovanými dešťovými vodami
- v případě obtížného odkanalizování lokality ve východní části sídla gravitačně, se doporučuje použití oddílné kanalizace a pro splaškovou kanalizaci použití výtlačku s přečerpávací stanicí.

Pro dešťové vody platí, že v nových zastavitelných plochách musí zůstat odtokové poměry z povrchu území srovnatelné se stavem před výstavbou.

5 3.3 - Zásobování elektrickou energií

- Vzhledem k rozsahu rozvojových lokalit v Konárovicích ovlivní řešení ÚP nová napojení na energetickou síť. Rozvojové lokality s menší kapacitou lze většinou napojit na stávající rozvody, případně uvažovat s posílením stávajících TS. V jižní a východní části obce jsou rozvojové plochy spojené s výstavbou 2 nových kabelových TS. V lokalitě V Hájku je zástavba rozšířena o cca 20 RD ve 2 plochách. Navržená TS je kabelovým svodem z vrchního vedení propojena na TS na návsi. Druhá TS je určena pro výhledovou zástavbu Na Zájezdě pro cca 18RD a nahrazuje stožárovou TS s částí vrchního vedení procházejícího nad novou zástavbou.
- V Konárovicích byly v minulosti provedeny dva kabelové vstupy z venkovního vedení, v jižní části na Labuti a na východě kolem obecního úřadu. V prostoru realizované zástavby na severu bylo stávající vrchní vedení nahrazeno kabelovými rozvody s propojením 5 nových kabelových TS - 2 pro stávající a 3 pro novou zástavbu.
- U nové zástavby v severní části Konárovic byly uliční rozvody již realizovány s kabelovými svody z vrchního vedení. Kapacitu nové zástavby v jižní části sídla pokryje 1 TS pro návrh a 1 TS pro výhled. Do výhledu je potřeba uvažovat se zrušením ponechané části vrchního vedení v Dolním Zájezdu, protože v sídle jsou již kabelové rozvody komplet realizovány.
- Umisťování fotovoltaických elektráren je přípustné v plochách VU – výroba všeobecná, s výjimkou ploch VU přiléhajících k zámku Konárovice. Dále je přípustné umisťování v zastavěném území v rámci střech budov, s výjimkou zámku Konárovice a jeho souvisejících objektů.
- Umisťování větrných elektráren je nepřípustné.

6- 3.4 Zásobení plynem

- Konárovice byly plynofikovány jako součást sdružení sídel s připojením na STL plynovod v Kolíně. Přívodní větev od Třech Dvorů je trasována lesní cestou do Nové ul. v horní části sídla. Do Veletova pokračuje trasa z Konárovic přes místní část Hájek po lní cestou. Plynovod je napojen přes společnou STL přípojku IPE 225

z Kolína, vedenou pro všechny obce sdružení přes obce Tři Dvory do Konárovice a Veletova. Plynofikovány byly Konárovice s místní částí Labuť. Do místní části Jelen ani do rekreační osady Včelín plyn zaveden není.

- V obcích je zemní plyn využíván v kategoriích střední odběr, maloodběr a odběr pro obyvatelstvo, bez připojení velkoodběratelů. V kateg. obyvatelstvo bylo zohledněno připojení 70% stávající i navrhované zástavby. Max. hod. spotřeba je 2,0 m³ na RD a 1,0 m³ na bj. Roční spotřeba ZP na 1RD se uvažuje 2150 m³/rok, na 1bj. 1750 m³/rok.
- Celkově bylo počítáno pro domácnosti u všech 3 obcí se špičkovou spotřebou zemního plynu 1260,0 m³/hod a s roční spotřebou 1 062 397 m³/rok.
- Rozvody plynu jsou řešeny STL systémem při provozním přetlaku 300kPa s použitím trubek z lineárního polyetylénu PE80, SDR 11, pro dimenze 50 a 63 mm a PE100, SDR 17,6 pro dimenze 90 a výše. Napojení odběratelů je zajištěno plynovodními přípojkami s hlavním uzávěrem s regulátorem plynu na NTL 2,1kPa, potřebný pro běžný provoz domovních spotřebičů.
- Napojení nových rozvojových ploch obytné zástavby je technicky realizovatelné prodloužením uličních řadů po nových komunikacích.

7- 3.5 Telekomunikace

Dálkové kabely

- Řešeným územím prochází trasa dálkových kabelů od východu podél silnice II/322 a za Labutí se stáčí podél polní cesty jižním směrem. Trasa DK není návrhem dotčena, je vedena podél komunikací nezastavěným územím.

Místní telekomunikační síť

- Ze 2 směrů jsou do sídla přivedené místní telefonní kabely v souběhu s hlavními komunikacemi a kabely MTS budou při požadovaném odstupu zástavby přilehlých lokalit návrhem respektovány.
- Řešené území je připojeno do telekomunikačního obvodu ÚTO Kolín, s vlastní ATÚ, ze které je možné všechny rozvojové lokality připojit. Návrhové plochy budou připojeny ze stávajících síťových rozvaděčů, v každé bude osazen nový SR k vytvoření kapacity pro jednotlivé uživatele.

8- 3.6 Nakládání s odpady

- V Konárovicích je provozován sběrný dvůr a separovaný sběr plastů, skla, papíru a bioodpadu do kontejnerů, rozmístěných v několika sběrných místech v obytné zástavbě. Nebezpečný odpad je zajišťován mobilním svozem, stejně jako svoz kovového šrotu.

- V nakládání s odpady zůstává zachován současný systém včetně svozu směsného odpadu fi SOP Přelouč na skládku v Chvaleticích.
- Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu.

e - Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch změn v krajině

- Návrh ÚP vymezuje v krajině v nezastavěném území plochy:

~~Nz – plochy zemědělské/orná, NI – plochy lesní a Ns – plochy smíšené nezastavěného území~~ AU – plochy zemědělské – zemědělské všeobecné, LU – plochy lesní – lesní všeobecné a MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné
- Územní plán navrhuje na zemědělské půdě plochu změny v krajině - těžební prostor jako plochu těžby s následnou rekultivací na plochy vodní a přírodní se smíšenou funkcí rekreační.
- Situováním těžební plochy v nezastavěném území se návrh dotýká ve značném rozsahu uspořádání krajiny. Vytěžením ložiska šterkopísku nedojde v konečném důsledku v území k zásadnímu narušení krajinného rázu, půdorysně vymezená plocha s povrchovou těžbou se po rekultivaci ploch po těžbě stane přirozenou součástí přilehlých ploch Labe a jeho slepých ramen.

Plochy změn v krajině

—————**návrhové období**

ozn.	kat. území lokalita	plocha změny - navržené využití	Kultura	rozsah/ha kapacita
	KONÁROVICE			
N/1 K.1	Za Labutí	Nt – Plocha těžby a následné rekultivace GU – plochy těžby – těžba všeobecná	orná	48,41ha
K.3	Jelen	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,29 ha
K.4	Za hřištěm	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,82 ha
K.5	Za hájkem	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,36 ha
K.6	Na Včelíně	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,89 ha
K.7	U hřbitova	ZZ – plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová	orná	0,21 ha
K.8	Ke Skřivanu	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,83 ha
K.9	Ohrada	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,89 ha

K.10	K Veletovu	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,75 ha
K.11	Na Skalce	MU – plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné	orná	0,07 ha

**N/1 K.1 – k. ú KONÁROVICE Za
Labutí**

**Nt – Plocha těžby a následné rekultivace GU –
těžba všeobecná**

Územní limity/ specifické podmínky:

- Dopravní napojení: s napojením ze stávající silnice II/322
- Při těžbě respektovat podmínky o povolení těžby správním orgánem a podmínky projednané SEA
- Zástavba provozního objektu a technologického zázemí při silnici II/322 jako
- dočasná zařízení na dobu nezbytně nutnou pro vytěžení štěrkopísku
- Hranice těžby je limitována trasou vodovodního přivaděče Kolín, a není již podmíněna jeho přeložkou k silnici II/322
- V hranici vymezené jako VKP údolní niva Labe postupovat v souladu se
- stanoviskem orgánu ochrany přírody; v údolní nivě jsou nepřijatelné činnosti, které mohou ovlivnit vodní režim, akceptovatelné jsou zásahy bez umělého zvyšování terénu a překážek bránících odtoku vody a záplavě
- Realizovat hranici násypu po rekultivaci cca 80 m od břehu Labe
- Respektovat navržený lokální biokoridor ÚSES o š. 20 m podél polní cesty za východní hranicí těžby
- Respektovat stávající cyklostezku vedenou souběžně s jižní hranicí těžby
- Plnit požadavky zpracované SEA a EIA zejména požadavky hlukové a rozptylové studie
- Zajistit požadavky uplatněné orgány ochrany přírody a krajiny tzn. těžbou
- zasažené území rekultivovat dle plánu rekultivace - s preferencí diverzity stanovišť / skupinové výsadby, solitéry, luční společenstva
- Při rekultivaci založit nefunkční část regionálního biocentra u Labe
- Po těžbě změna orné půdy na převážně vodní plochy, po rekultivaci doplnění travnatých ploch a krajinné zeleně
- Respektovat podmínky ochrany vod a zemědělské půdy při těžbě
- Návrh rozvojových lokalit v menších plochách rozmístěných nepravidelně po obvodu zástavby zajišťuje pozvolné a přirozené rozšiřování sídla do okolní krajiny, aniž by docházelo k citelným zásahům do jejího uspořádání. Situování nových domů v okrajové poloze vyžaduje jejich přizpůsobení charakteru venkovské zástavby, aby nedocházelo

k narušení krajinného rázu, zejména u ploch svažitých nebo pohledově viditelných z hlavních komunikací.

- Některé rozvojové lokality, které jsou z urbanistického hlediska přirozené pro rozvoj, zasahují do ~~50m~~ 30 m OP lesa. Logicky využitelné jsou zejména plochy, které vyplňují okrajové proluky nebo jsou přímo součástí zastavěném území, jejichž využití musí ÚP navrhovat přednostně. U těchto ploch ponechává ÚP alespoň min. odstup od lesních porostů a k situování nových staveb je nutné získat výjimku z OP. Jedná se většinou o plochy, vymezené platnou ÚPD.
- V celém území je třeba zachovat doprovodnou a rozptýlenou zeleň s protierozní funkcí, která je zvláště významná v otevřené zemědělské krajině. K obnově je navržena doprovodná břehová zeleň podél Veletovského potoka kudy prochází ÚSES.
- Návrh doplňuje tuto zeleň o další prvky zeleně, které plní funkci interakčních – propojovacích prvků zeleně v systému ÚSES, členících rozlehlé lány orné půdy. Doprovodná zeleň je situována převážně podél polních cest a vodních toků. Přesnější rozmístění těchto prvků interakční zeleně může zajistit až následná komplexní pozemková úprava, která zohledňuje vlastnické vztahy.
- Podél hlavních silnic a polních cest je navržena obnova doprovodných stromořadí, spojená s přeměnou ovocných stromů za listnaté stromy v území rostoucí. Celé správní území Konárovic bylo v minulosti charakteristické četnými alejemi podél polních cest a silnic, jak je patrné z dobových fotografií a mapy stabilního katastru.

Územní limity/ specifické podmínky:

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

Z hlediska ochrany přírody jsou v území registrovány **památné stromy**:

- topol černý p.č.665/5 na pravém břehu Klejnárky
- 2 duby letní u lesní cesty mezi osadami Jelen a Včelín.
- skupina 19 dubů u Labe na jeho levém břehu a v nedalekém lesním remízu

Významné krajinné prvky v území registrovány nejsou. Za VKP v prostředí sídla lze považovat zámecký park. Charakter významných krajinných prvků má: Konárovičská obora, Lžovická stráň blízko osady Jelen a celé území Souška se zbytky porostů lužních lesů, slepých ramen a vlhkých luk.

Podél Labe byl vymezen neregistrovaný VKP — údolní niva, který je v ochraně přírody limitem pro těžbu.

Návrh ÚSES, který správním územím Konárovic prochází jako **nadregionální systém** mimo

zastavěné území, zůstává rozvojovými plochami respektován. V lokálním systému dochází ke kontaktu se zástavbou u biokoridoru Veletovského potoka a u biokoridoru vedeného kolem osady Jelen. V obou případech se jedná o nové rozvojové plochy, kde je možno parametry ÚSES zachovat. Všechny plochy lokálních ÚSES byly v ÚP vymezeny v parametrech požadovaných metodikou. Nadregionální systém respektuje vymezení dle ZÚR Stč. kraje, paralelní biokoridor zasahuje do území při severní hranici kolem osady Včelín.

Průběh ÚSES s vymezením nefunkčních ploch graficky zachycuje Hlavní výkres správního území, kde je konfrontován s navrhovanými záměry územního plánu. Nefunkční plochy lokálního biokoridoru s vymezením ploch na orné půdě jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření.

~~**Nadregionální biokoridor ÚSES K72 Polabský luh – Bohdaneč** jako paralelní biokoridor Labe prostupuje po severní hranici řešeným územím kolem chatové osady Včelín a směřuje k RBC994 Býchory, které zčásti zasahuje do řešeného území v prostoru Konárovice obory. Biokoridor i biocentrum procházejí lesními společenstvy a jsou vymezené v min. parametrech v souladu se ZÚR Stč. kraje. Největší regionální biocentrum RBC951 Starý Kolín v území leží na vodním toku Labe a zaujímá rozsáhlé území mezi Labem a jeho přítoky Klejnárkou a Černou strouhou, protékající po hranici správního území. RBC v území slepých ramen a lužních lesů má zvýšenou ekologickou hodnotu. Celé správní území Konárovic se nachází v ochranné zóně nadregionu Labe s hranicí vedenou mimo řešené území.~~

~~**Lokální systém ekologické stability**, zahrnuje ve správním území Konárovic 3 biokoridory a 2 místní biocentra. LBK je veden podél Veletovského potoka. V jižní části směrem k Labi má potok zčásti zachovalé břehové porosty, severní větev biokoridoru, procházející místní částí Labuť a podél Hájků, je nutno společně s vloženým biocentrem Hájek nově založit. Některé části lokálních biokoridorů je třeba propojit přes polní, ekologicky nestabilní plochy. Společenstva vodního toku, v minulém období regulovaného, byla v území narušená zemědělskou velkovýrobou. Třetí biokoridor procházející kolem osady Jelen a podél lesní cesty k regionálnímu biocentru Býchory u osady Včelín prostupuje lesními porosty a propojuje hodnotná lesní společenstva Lžovické stráně. Místní vložené biocentrum je plně funkční.~~

Nadregionální a regionální úroveň ÚSES

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

Lokální úroveň ÚSES

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

- Pro zlepšení ekologické hodnoty nedostatečně funkčních biocenter a biokoridorů jsou nezbytné další úpravy:
 - v lesních porostech s monokulturními výsadbami jehličnanů podpořit vyšší zastoupení listnáčů revitalizace vodního toku s obnovením přirozeného koryta, břehových porostů a vlhkých luk s extenzivním obhospodařováním.
 - převedení ploch ÚSES na orné půdě na kultury luk se skupinami stromů a keřů druhově odpovídající stanovišti nebo pás lesa o šíři 20 m - lokální nebo 50 m - nadregionální biokoridor.
- Lokální systém ekologické stability je doplněn návrhem interakčních prvků rozptýlené zeleně většinou s protierozní funkcí, které člení rozlehlé polní lány. Návrh zčásti obnovuje členění půdních celků z minulého období, než byly rozorány četné remízy a polní cesty. Interakční prvky jsou dle metodiky MŽP min. 5 m široké travnaté meze se skupinami stromů a keřů, nebo pásy extenzivních sadů.

Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako
- biokoridory a biocentra ÚSES nadregionálního a místního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou

přípustné využití

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních ploch a potoků
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodních toků
- zařízení technické infrastruktury a vodohospodářské stavby pro zásobování pitnou vodou, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnicích funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek veškerá činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň
- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
- změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

Prostupnost krajiny

- V okolí sídla zůstanou zachovány spojovací trasy účelových cest, aby byla zajištěna prostupnost krajiny i návaznost sídla do okolí.
- Polní cesty, rozorané a přerušené důsledkem zemědělské výroby v předchozím období, jsou v okolí sídla zčásti navrženy k obnově. Jedná se o cesty v majetku obce, nejsou proto řešeny jako VPS.
- Uspořádání krajiny musí umožnit kromě obnovy polních cest umístění společných zařízení navrhované v souvislosti se zpracováním komplexní pozemkové úpravy, která zohledňuje v nezastavěném území vlastnické vztahy.

Opatření proti záplavě

- není navrhováno. Území se nachází v oblasti s významným povodňovým rizikem. Je stanoveno záplavové území Q100 včetně aktivní zóny vodního toku Labe, které se nachází mimo zastavěné území. Hranice záplavy Q100 s průtokem pro Q5, Q20 a Q100 byla Povodím Labe aktualizována v r. 2015, oproti minulému období byla redukována, jen zčásti zasahuje zastavěné území místní části Labuť podél Veletovského potoka. Nové zastavitelné plochy v území s Q100 nejsou navrhovány, dostavba je umožněna jen v prolukách stabilizovaného zastavěného území. V záplavovém území se nachází převážná část těžené plochy u Labe. Těžba v záplavovém území probíhá za podmínek stanovených správním orgánem.

Povrchové vody

- ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 35 % u rodinné zástavby tento požadavek umožňuje. Zastavěné plochy dle §2 odst.7 spolu se zpevněnými plochami na pozemku nesmí překročit 60% plochy.

Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin

- V řešeném území se nachází východně od osady Jelen výhradní ložisko CHLÚ č.01410001 Týnec n. L. stanovené pro dosud netěžené ložisko B3014100 Týnec n. L.-Jelen.
- Kromě toho se v území vyskytuje bodové poddolované území č.2569. CHLÚ i poddolované území jsou vymezeny v grafické části Koordinačního výkresu 1:5000. Nacházejí se mimo zastavěné území, kde se ani do budoucna nepočítá s žádnou zástavbou. Ložisko se nachází v zalesněném území významného krajinného prvku historicky založené Konárovice obory. Jeho využití by bylo v rozporu s ochranou přírody a ochranou kulturních hodnot území a těžba by nepříznivě ovlivnila celkový rozvoj území a jeho rekreační využívání nadmístního významu.

- Řešené území zahrnuje nevýhradní ložisko štěrkopísku č.D5273000 Konárovice – Veletov. Na základě rozhodnutí a za podmínek báňského úřadu probíhá v současnosti těžební činnost po etapách v k.ú. Veletov.
- Těžba o objemu 493 tis.t se předpokládá na dobu 24 let tj. 290 tis.m³/rok. Ložisko se nachází mezi silnicí II/322 a vodním tokem Labe, mimo obytné území Konárovic. Společné technologické zázemí je situováno u silnice II/322 v k.ú. Veletov.
- Dle zpracované SEA ke Změně ÚP byly na základě protihlukové studie po dobu těžby po 60 m dl. severní a 140 m dl. západní hranici těžebního prostoru tj. směrem k místní části Labuti navrženy protihlukové ozeleněné valy. Směrem k Labi je ponechán 80 m ochranný pilíř. Na celé vytěžené území byl zpracován projekt sanace a rekultivace, který kromě ochrany přírody zohledňuje i možnosti rekreačního využívání vodních ploch.

f – Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚP

č.2 - Hlavní výkres a č.5. Koordinační výkres v měř. 1: 5000

Legendy Hlavního a Koordinačního výkresu korespondují s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.

V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno

Hlavní využití

Přípustné využití

Nepřípustné využití

Zásady uspořádání území

- Na území obce jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy jsou vymezeny s barevným odlišením v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. o využití území a označeny kódy shodně v textové i grafické části ÚP

Bv – Bydlení venkovské v RD

Bh – Bydlení hromadné v BD

Ri – Rekreační /chaty

Ov – Občanské vybavení /služby

Os – Občanské vybavení /sport

Ov – Občanské vybavení /hřbitov

Pv – Veřejná prostranství

Ds – Dopravní stavby /silniční

Ti – Technická infrastruktura

Vs – Výroba a výzkum

Zv – Zeleň veřejná

Zs – Zeleň soukromá

Zp – Zeleň přírodního charakteru

W – Plochy vodní

NI – Plochy lesní

Nz – Plochy zemědělské /orná

NSzpr – Plochy nezastavěného území smíšené/ zemědělské, přírodní, rekreační

Nt – Plochy těžby a následné rekultivace

BV – Plochy bydlení – bydlení venkovské

BH – Plochy bydlení – bydlení hromadné

RI – Plochy rekreace – rekreace individuální

OV – Plochy občanského vybavení – občanské vybavení veřejné

OS – Plochy občanského vybavení – občanské vybavení sport

OH – Plochy občanského vybavení – občanské vybavení hřbitovy

PU – Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná

ZZ – Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová

ZS – Plochy zeleně – zeleň sídelní ostatní

- ZK – Plochy zeleně – zeleň krajinná**
- SU – Plochy smíšené obytné – smíšené obytné všeobecné**
- DS – Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční**
- TU – Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná**
- VU – Plochy výroby a skladování – výroba všeobecná**
- WU – Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodohospodářské všeobecné**
- AU – plochy zemědělské – zemědělské všeobecné**
- LU – Plochy lesní – lesní všeobecné**
- MU – Plochy smíšené krajinné – smíšené krajinné všeobecné**
- GU – Plochy těžby – těžba všeobecná**

Závazné podmínky využití ploch pro stabilizované a rozvojové plochy vymezené v Hlavním výkrese jako PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ jsou zahrnuty v následujícím přehledu:

~~BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ v rodinných domech~~

hlavní využití

- ~~• bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou~~

přípustné využití

- ~~• maloobchod, stravování a služby pro obsluhu území~~
- ~~• ubytovací zařízení /2-3 ubytovací jednotky/ jako součást staveb pro bydlení~~
- ~~• parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích MK~~
- ~~• garáže do počtu 2 stání~~
- ~~• drobné stavby s hospodářskou funkcí do 25 m²~~
- ~~• drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky~~
- ~~• provozovny služeb, nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy~~
- ~~• parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků~~
- ~~• změna využití stávajících rekreačních staveb pro bydlení~~
- ~~• změna využití stávajících obytných staveb pro rekreaci~~
- ~~• veřejná zeleň~~

nepřípustné využití

- ~~• výrobní činnost narušující nad přípustnou mez kvalitu obytného prostředí~~
- ~~• stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě~~
- ~~• parkování nákladové dopravy~~

zásady uspořádání území

- ~~• max. podlažnost 2np. včetně podkroví~~
- ~~• zastavěnost pozemku max 35%,~~
- ~~• celková zastavěnost včetně zpevněných ploch do 60%~~
- ~~• součástí nových obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně §22 vyhl. 501/2006~~
- ~~• v pohledově exponovaných plochách respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou~~
- ~~• při dostavbě proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolních staveb~~
- ~~• při dostavbě ve stabilizovaném území zajištění přístupu z veřejné komunikace~~

~~Bh – BYDLENÍ hromadné v bytových domech~~

hlavní využití

- ~~• bydlení ve stávajících bytových domech se společným hospodářským a rekreačním zázemím a parkováním na vyhrazených parkovištích~~

přípustné využití

- ~~• plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel~~
- ~~• společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi~~

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- možnosti využití podkroví – půdní vestavby a nástavby
- oplocení společného pozemku

nepřípustné využití

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže
- odstavování nákladních vozidel

zásady uspořádání území

- zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty
- max. podlažnost stávající + podkroví
- realizace půdních vestaveb – využití pro bydlení

Ri – REKREACE individuální/ chaty

hlavní využití

- Ri/ chatová zástavba – rekreační bydlení rodinného typu v rámci stávající chatové zástavby v objektech do 80 m² s rekreačním a užitkovým využitím zahrad

přípustné využití

- rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny
- sezónní maloobchod, stravování, rekreační služby pro obsluhu území
- veřejná zeleň, rekreační a užitkové využití zahrad
- parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti
- drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /bazén, skleníky, altány/

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- doplňkové a provizorní stavby, garáže

zásady uspořádání území

- přípustná je dostavba volných proluk, při dodržení zastavěné plochy pozemku do 10%
- chatové objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou
- dostavba proluk nesmí přerušit veřejné komunikace a pěší trasy
- při nezbytné přestavbě nebo modernizaci zachovat stávající plošné a objemové vymezení, jako objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou
- zajištěné zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku
- vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku, pohledové odclonění zástavby

Ov – OBČANSKÉ VYBAVENÍ /služby

hlavní využití

- specifická zařízení s označením
- zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru sloužící pro potřeby administrativně-správní, školství, sport, zdravotnictví, kulturu, sociální a církevní
- stabilizovaná zařízení komerčního charakteru

přípustné využití

- veřejná a vyhrazená zeleň
- pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení majitele
- u komerčních objektů možná přestavba pro bydlení
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti na vyhrazených parkovištích

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. + podkroví
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko původní zástavby a její architektonický výraz

Os – OBČANSKÉ VYBAVENÍ /sport

hlavní využití

- sportovní a rekreační zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál, fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní pl. se specif. využitím

přípustné využití

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené
- malá sportovní a klubová zařízení
- dočasné ubytování, stravovací zařízení
- bydlení majitele a provozovatele soukromého zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- odstavná parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná zeleň

nepřípustné využití

- výrobní činnost, sklady
- bydlení s výjimkou služebních bytů
- provizorní stavby

- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

zásady uspořádání území

- zastavování ploch pouze doplňkovými a účelovými stavbami
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně
- přípustné vymezení pozemků ohrazením nebo živým plotem
- zákaz necitlivých terénních úprav

Oh – OBČANSKÉ VYBAVENÍ /hřbitov

hlavní využití

- veřejné služby dle zák. o pohřebnictví

přípustné využití

- parkově upravená zeleň
- drobné doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití
- pěší cesty a mobiliář – lavičky, infotabule, výtokové stojany
- vyhrazené parkování mimo plochu hřbitova

nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- pevné ohrazení uzavíratelné v nočních hodinách
- vyhrazená plocha pro umístění kontejnerů s biologickým odpadem

Pv – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

hlavní využití:

- návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti
- přípustné využití:
 - zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
 - uliční stromořadí
 - parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
 - pěší a cyklistický provoz
 - oddělené pěší chodníky
 - drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
 - plochy pro kontejnery tříděného odpadu
 - dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
 - koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

nepřípustné využití:

- ~~parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy~~
- ~~provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru~~

zásady uspořádání

- ~~plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený~~
- ~~prostory s kvalitním řešením uličního parteru~~

Ds ~~DOPRAVNÍ STAVBY /silniční~~

hlavní využití vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č.13/1997/:

- ~~plochy a zařízení pro dopravu silniční~~

přípustné využití

- ~~parkoviště, odstavné plochy a garáže jsou přípustné ve všech funkčních plochách zastavěného území pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území~~
- ~~zařízení pro dopravu~~
- ~~zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb~~
- ~~situování čerpací stanice Phm na plochách výrobně komerčních s přímým napojením na hlavní silniční trasy~~
- ~~doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí~~
- ~~pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích, oddělené chodníky~~

nepřípustné využití

- ~~parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu v plochách bydlení a smíšených~~
- ~~provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy~~

zásady uspořádání území

- ~~silnice II.a III. třídy – kategorie S7,5/60~~
- ~~omezení přímé obsluhy objektů v zástavbě u průjezdních silnic~~
- ~~řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť~~
- ~~realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou hlavní místní komunikace obslužné – MO8/40~~
- ~~napojují se na silnice III.třídy, průjezdné, obousměrné 1-2pruhové, zpevněné,~~
- ~~veřejný profil min.8m / jízdní pruh 3,5m – forma obytné ulice se stromořadím~~
- ~~musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,~~
- ~~v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení místní komunikace přístupové – MO4/20~~
- ~~obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku~~
- ~~veřejný profil 8 m, výjimečně 4,5m do délky 50 m /jízdní pruh min. 3 m~~
- ~~průjezdné nebo slepě ukončené, nad 50m délky s obratištěm pro hasiče~~
- ~~technicky zajištěn odvod dešťové vody účelové komunikace – veřejně přístupné~~

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz s označením turistická cesta,
- zpevněné podloží, min. šířka jízdního pruhu 2,5–3,0m,
- doporučeno 1stranné stromořadí

Vs – VÝROBA a výzkum

hlavní využití

- drobná výroba, případně pronájem objektů pro výrobní činnost
- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků
- výzkumná činnost charakteru drobné výroby

přípustné využití

- výrobní činnost a stavební výroba v samostatných objektech
- zemědělské služby
- výroba rostlinná
- zpracovatelská, lesnická, obslužná a administrativní činnost
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- maloobchod
- sklady bez větších nároků na dopravní obsluhu
- lokální parkování, přístupové komunikace
- pohotovostní a služební byty, bydlení majitele

nepřípustné využití

- stavby pro bydlení s výjimkou přípustných
- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy,
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy

zásady uspořádání území

- nová stavba musí odpovídat měřítkově charakteru okolní zástavby s výškou hřebene do 10 m
- zastavěnost pozemku hlavními objekty max 35%,
- celková zastavěnost včetně zpevněných ploch do 60%
- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením

Ti – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

hlavní využití

- plochy pro vodárenská zařízení – vodní zdroje, vodojem, úpravna, ČS
- plochy pro čistírnu odpadních vod, ČS

- plochy pro trafostanice

přípustné využití

- specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití, jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, dodržení OP
- přístupové komunikace – stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- nové stavby včetně příjezdových komunikací jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby

nepřípustné využití

- jiný než stanovený účel využití není přípustný s výjimkou souvisejících provozů

zásady uspořádání území

- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- zařízení vyžadující zvláštní ochranu /vodní zdroje/ je nutno v rámci ochranného pásma 1. st. oplotit

Zv – ZELEŇ veřejná

hlavní využití

- zeleň veřejná parkového charakteru jako součást veřejných prostranství
- zeleň vyhrazená parkově upravená – zámecký park
- uliční stromořadí
- ochranná a isolační zeleň mezi plochami bydlení a výrobou a podél komunikací

přípustné využití

- jako zeleň okrasná – parkově upravená, s estetickým a biologickým účinkem
- plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku, relaxaci, setkávání obyvatel
- pěší cesty
- dětská hřiště, výjimečně plochy pro rekreační sport
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem
- rozmístění mobiliáře – lavičky, odpadkové koše, poutače, telefonní budky

nepřípustné využití

- realizace staveb, s výjimkou doplňkových staveb drobné architektury
- zahrádkářská činnost
- zpevňování ploch mimo nezbytné přístupové komunikace
- kácení vzrostlé zeleně, s výjimkou zdravotních a kompozičních probírek
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání území

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin
- isolační zeleň – souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

~~Zs – ZELEŇ soukromá~~

hlavní využití

- ~~• zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení~~
- ~~• zeleň sadů~~

přípustné využití

- ~~• užitková nebo okrasná zeleň~~
- ~~• drobné stavby spojené s údržbou ploch~~
- ~~• ekologická, protierozní nebo isolační funkce~~
- ~~• soukromé zahrady a sady s oplocením v zastavěném území~~

nepřípustné využití

- ~~• realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, bazény, skleníky~~
- ~~• zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb – zahradních domků~~
- ~~• rekreační objekty nebo provizorní stavby, vrakoviště~~
- ~~• oplocování zahrad a sadů ve volné krajině~~

zásady uspořádání území

- ~~• drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost lze připustit v sadech a zahradách v zastavěném území~~

~~Zp – ZELEŇ přírodního charakteru~~

hlavní využití

- ~~• louky, pastviny~~
- ~~• krajinná zeleň – zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest~~

přípustné využití

- ~~• realizace ploch ÚSES~~
- ~~• plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně~~
- ~~• účelové cesty hospodářské a rekreační – pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 – přístup do krajiny~~
- ~~• rekreační turistika – k nepobytové rekreaci, odpočinku, relaxaci~~
- ~~• drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/~~
- ~~• realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami~~
- ~~• realizace protierozních opatření – zelené remízy, meze, zasakovací travnaté pásy~~
- ~~• zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření~~
- ~~• revitalizace vodních toků a ploch~~
- ~~• technická infrastruktura~~

nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

W – PLOCHY VODNÍ

hlavní využití

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnotvornou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

přípustné využití

- obnova stávajících vodních ploch nebo zakládání nových i jiných funkčních plochách
- související vodohospodářské stavby – hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně – se zachováním 6 m manipulačního pásma po jedné straně toku, umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

nepřípustné využití

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině, nebo vodní toky, které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány, ani uměle zpevňovány – regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- oplocování vodních ploch nebo toků
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

NI – PLOCHY LESNÍ

hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání – myslivost, turistika
- lesní školky

- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba včetně OP PPFL bez vydané výjimky
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou dočasného oplocování za účelem obnovy lesa

Nz PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ /orná

hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu
- ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd

přípustné využití

- hospodaření na menších půdních celcích – záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravnění a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření – zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- těžba nerostných surovin povolena příslušným správním rozhodnutím a za jím stanovených podmínek

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou pastvin
- rušení polních cest

NSzpr Plochy smíšené nezastavěného území / zemědělské, přírodní, rekreační

hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území, kde není určeno prioritní využití jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích – záhumenky
- realizace protierozních opatření – zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,

- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

Nt – PLOCHY TĚŽBY a následné rekultivace

hlavní využití

- Těžba nerostných surovin dle správního rozhodnutí a stanovených podmínek

přípustné využití

- plochy povrchových dolů, lomů a pískoven
- doplňkové stavby a plochy technologických zařízení k tomu účelu speciálně vybavené
- provozní stavby včetně sociálního vybavení
- plochy pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů jako výsyvky a odvaly
- související plochy technické vybavenosti
- související plochy dopravní infrastruktury včetně nezbytných parkovacích ploch
- vodohospodářské stavby
- plochy následných rekultivací – vodní plochy, plochy luk a přírodní zeleně
- rekreační využívání s krátkodobou rekreací
- realizace účelových cest, sloužících prostupnosti krajiny bez umělého zvyšování terénu
- revitalizace pozemků v okolí vodních ploch, výsadby krajinné zeleně, zalesňování

nepřípustné využití

- výrobní činnost, sklady s výjimkou těžební činnosti
- bydlení s výjimkou dočasných služebních bytů
- výstavba rekreačních objektů
- oplocování pozemků s výjimkou provozního zařízení
- umělé zvyšování terénu nebo jiné překážky v záplavovém území
- umělé zpevňování břehů vodních ploch
- skladování materiálu a skládky odpadů v záplavovém území

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou

přípustné využití

- maloobchod, stravování a služby pro obsluhu území
- ubytovací zařízení /2-3 ubytovací jednotky/jako součást staveb pro bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků nebo v odstavných pruzích MK
- garáže do počtu 2 stání
- drobné stavby s hospodářskou funkcí do 25 m²
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- provozovny služeb, nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru, stanovenou obecně závaznými předpisy
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- změna využití stávajících rekreačních staveb pro bydlení
- změna využití stávajících obytných staveb pro rekreaci
- veřejná zeleň

nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující nad přípustnou mez kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2 np. včetně podkroví
- zastavěnost pozemku max 35 %,
- celková zastavěnost včetně zpevněných ploch do 60 %
- součástí nových obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně
- v pohledově exponovaných plochách respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou
- při dostavbě proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolních staveb
- při dostavbě ve stabilizovaném území zajištění přístupu z veřejné komunikace

specifické podmínky

- využití ploch Z.21 a T.3 pro bydlení, nebo jiného využití vyžadující zvýšenou hygienickou úroveň prostředí je v těchto plochách nepřípustné do doby prokazatelného a trvalého ukončení provozu stávajícího výzkumného ústavu v ploše T.2; do doby ukončení nebo transformace provozu nesmí být v území umístovány žádné stavby a zařízení vyžadující zvýšenou hygienickou ochranu, stávající provoz ústavu nesmí být těmito novými záměry omezován

BH – PLOCHY BYDLENÍ – bydlení hromadné

hlavní využití

- bydlení ve stávajících bytových domech se společným hospodářským a rekreačním zázemím a parkováním na vyhrazených parkovištích

přípustné využití

- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- možnosti využití podkroví – půdní vestavby a nástavby
- oplocení společného pozemku

nepřípustné využití

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- provizoria hospodářského zázemí, plechové garáže
- odstavování nákladních vozidel

zásady uspořádání území

- zachovat stávající intenzitu zástavby hlavními objekty
- max. podlažnost stávající + podkroví
- realizace půdních vestaveb - využití pro bydlení

RI – PLOCHY REKREACE – rekreace individuální

hlavní využití

- Ri/ chatová zástavba - rekreační bydlení rodinného typu v rámci stávající chatové zástavby v objektech do 80 m² s rekreačním a užitkovým využitím zahrad

přípustné využití

- rekreační a sportovní zařízení sloužící jako vybavení zóny
- sezónní maloobchod, stravování, rekreační služby pro obsluhu území
- veřejná zeleň, rekreační a užitkové využití zahrad
- parkování na vlastním pozemku nebo na vyhrazeném parkovišti
- drobné stavby odpovídající funkčnímu využití /bazén, skleník, altán/

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- doplňkové a provizorní stavby, garáže

zásady uspořádání území

- přípustná je dostavba volných proluk, při dodržení zastavěné plochy pozemku do 10%
- chatové objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou
- dostavba proluk nesmí přerušit veřejné komunikace a pěší trasy
- při nezbytné přestavbě nebo modernizaci zachovat stávající plošné a objemové vymezení, jako objekty přízemní s podkrovím a sedlovou střechou
- zajištěné zneškodňování komunálního odpadu, zákaz pálení odpadu na pozemku
- vyšší podíl vzrostlé zeleně na pozemku, pohledové odclonění zástavby

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení veřejné

hlavní využití

- specifická zařízení s označením
- zařízení obslužné sféry převážně nekomerčního charakteru - sloužící pro potřeby administrativně správní, školství, sport, zdravotnictví, kulturu, sociální a církevní
- stabilizovaná zařízení komerčního charakteru

přípustné využití

- veřejná a vyhrazená zeleň
- pohotovostní a služební byty v rámci hlavních objektů, bydlení majitele
- u komerčních objektů možná přestavba pro bydlení
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- parkování pro potřeby komerční vybavenosti na vyhrazených parkovištích

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz
- ubytovny

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2 n.p.+ podkroví
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla respektovat charakter a měřítko původní zástavby a její architektonický výraz

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení sport

hlavní využití

- sportovní a rekreační zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch

- sportovní areál, fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní pl. se specif. využitím

přípustné využití

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené
- malá sportovní a klubová zařízení
- dočasné ubytování za účelem sportu nebo rekreace, stravovací zařízení
- bydlení majitele a provozovatele soukromého zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- odstavná parkování na vyhrazených parkovištích
- veřejná zeleň

nepřípustné využití

- výrobní činnost, sklady
- bydlení s výjimkou služebních bytů
- provizorní stavby
- ubytovny
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

zásady uspořádání území

- zastavování ploch pouze doplňkovými a účelovými stavbami
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně
- přípustné vymezení pozemků ohrazením nebo živým plotem
- zákaz necitlivých terénních úprav
- zastavěnost pozemku max 20 %
- koeficient zeleně min 70 %

OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – občanské vybavení hřbitovy

hlavní využití

- veřejné služby dle zák. o pohřbnictví

přípustné využití

- parkově upravená zeleň
- drobné doplňkové stavby sloužící hlavnímu využití
- pěší cesty a mobiliář - lavičky, infotabule, výtokové stojany
- vyhrazené parkování mimo plochu hřbitova

nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání

- plochy intenzivně udržované
- pevné ohrazení uzavíratelné v nočních hodinách
- vyhrazená plocha pro umístění kontejnerů s biologickým odpadem

PU – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – veřejná prostranství všeobecná

hlavní využití:

- návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další plochy přístupné veřejnosti
- přípustné využití:
- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- uliční stromořadí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz
- oddělené pěší chodníky
- drobná architektura a prvky uličního mobiliáře
- plochy pro kontejnery tříděného odpadu
- dětské hřiště v plochách veřejné zeleně
- koridory pro vedení inženýrských sítí mimo uliční stromořadí

nepřípustné využití:

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy
- provizorní a doplňkové stavby nesloužící hlavnímu účelu prostoru

zásady uspořádání

- plochy uspořádané prioritně pro bezpečný pěší provoz případně provoz smíšený
- prostory s kvalitním řešením uličního parteru

ZZ – PLOCHY ZELENĚ – zeleň zahradní a sadová

hlavní využití

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

přípustné využití

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady s oplocením v zastavěném území

nepřípustné využití

- realizace staveb, s výjimkou drobné architektury jako přístřešky, altány, bazény, skleníky
- zahrádkářská činnost s výstavbou účelových staveb –zahradních domků
- rekreační objekty nebo provizorní stavby, vrakoviště
- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině

zásady uspořádání území

- drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost lze připustit v sadech a zahradách v zastavěném území

ZS – PLOCHY ZELENĚ – zeleň sídelní ostatní

hlavní využití

- zeleň veřejná parkového charakteru jako součást veřejných prostranství
- zeleň vyhrazená parkově upravená - zámecký park
- uliční stromořadí
- ochranná a isolační zeleň mezi plochami bydlení a výrobou a podél komunikací

přípustné využití

- jako zeleň okrasná - parkově upravená, s estetickým a biologickým účinkem
- plochy volně přístupné veřejnosti, k odpočinku, relaxaci, setkávání obyvatel
- pěší cesty
- dětská hřiště, výjimečně plochy pro rekreační sport
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem
- rozmístění mobiliáře - lavičky, odpadkové koše, poutače, telefonní budky

nepřípustné využití

- realizace staveb, s výjimkou doplňkových staveb drobné architektury
- zahrádkářská činnost
- zpevňování ploch mimo nezbytné přístupové komunikace
- kácení vzrostlé zeleně, s výjimkou zdravotních a kompozičních probírek
- skládky a skládkování materiálu

zásady uspořádání území

- plochy intenzivně udržované
- nové výsadby veřejné zeleně přednostně z domácích listnatých dřevin
- isolační zeleň - souvislý pás, smíšený porost se zapojeným keřovým patrem

ZK – PLOCHY ZELENĚ – zeleň krajinná

hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

přípustné využití

- realizace ploch ÚSES
- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku, relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze, zasakovací travnaté pásy
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

SU – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – smíšené obytné všeobecné

hlavní využití

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

přípustné využití

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

podmínečně přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

zásady uspořádání území

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

specifické podmínky

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

DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – doprava silniční

hlavní využití

- plochy a zařízení pro dopravu silniční

přípustné využití

- parkoviště, odstavné plochy a garáže jsou přípustné ve všech funkčních plochách zastavěného území pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- zařízení pro dopravu
- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- situování čerpací stanice Phm na plochách výrobně komerčních s přímým napojením na hlavní silniční trasy
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí

- pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích, oddělené chodníky

nepřípustné využití

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu v plochách bydlení a smíšených
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

zásady uspořádání území

- silnice II.a III. třídy - kategorie S7,5/60
- omezení přímé obsluhy objektů v zástavbě u průjezdných silnic
- řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
- realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou hlavní místní komunikace obslužné – MO8/40
- napojují se na silnice III.třídy, průjezdné, obousměrné 1-2 pruhové, zpevněné,
- veřejný profil min. 8 m / jízdní pruh 3,5 m - forma obytné ulice se stromořadím
- musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
- v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení místní komunikace přístupové - MO4/20
- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
- veřejný profil 8 m, výjimečně 4,5 m do délky 50 m /jízdní pruh min. 3 m
- průjezdné nebo slepě ukončené, nad 50 m délky s obratištěm pro hasiče
- technicky zajištěn odvod dešťové vody účelové komunikace - veřejně přístupné
- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,
- zpevněné podloží, min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0 m,
- doporučeno 1 stranné stromořadí

TU – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – technická infrastruktura všeobecná

hlavní využití

- plochy pro vodárenská zařízení - vodní zdroje, vodojem, úpravna, ČS
- plochy pro čistírnu odpadních vod, ČS
- plochy pro trafostanice

přípustné využití

- specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití, jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, dodržení OP
- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky

- nové stavby včetně příjezdových komunikací jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby

nepřípustné využití

- jiný než stanovený účel využití není přípustný s výjimkou souvisejících provozů

zásady uspořádání území

- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- zařízení vyžadující zvláštní ochranu /vodní zdroje/ je nutno v rámci ochranného pásma 1. st. oplotit

VU – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – výroba všeobecná

hlavní využití

- drobná výroba, případně pronájem objektů pro výrobní činnost
- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků
- výzkumná činnost charakteru drobné výroby

přípustné využití

- výrobní činnost a stavební výroba v samostatných objektech
- zemědělské služby
- výroba rostlinná
- zpracovatelská, lesnická, obslužná a administrativní činnost
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- maloobchod
- sklady bez větších nároků na dopravní obsluhu
- lokální parkování, přístupové komunikace
- pohotovostní a služební byty, bydlení majitele
- fotovoltaické elektrárny

nepřípustné využití

- stavby pro bydlení s výjimkou přípustných
- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy,
- stavby, vyžadující velkou četnost a objem dopravy

zásady uspořádání území

- nová dostavba musí odpovídat měřítkově charakteru okolní zástavby s výškou hřebene do 10 m

- zastavěnost pozemku hlavními objekty max 35 %,
- celková zastavěnost včetně zpevněných ploch do 60 %
- rekonstrukce a využití stávajících výrobních objektů
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením

WU – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – vodní a vodohospodářské všeobecné

hlavní využití

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

přípustné využití

- obnova stávajících vodních ploch nebo zakládání nových i jiných funkčních plochách
- související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6 m manipulačního pásma po jedné straně toku, umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

nepřípustné využití

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině, nebo vodní toky, které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány, ani uměle zpevňovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- oplocování vodních ploch nebo toků
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

AU – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zemědělské všeobecné

hlavní využití

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu
- ochrana nejkvalitnějších zemědělských půd

přípustné využití

- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravnění a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- těžba nerostných surovin povolená příslušným správním rozhodnutím a za jím stanovených podmínek

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou pastvin
- rušení polních cest

LU – PLOCHY LESNÍ – lesní všeobecné

hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myšlivost, turistika
- lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba včetně OP PPFL bez vydané výjimky
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou dočasného oplocování za účelem obnovy lesa
- je nepřípustné povolování záměrů dle §122 zákona č. 283/2021 Sb. pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry

MU – PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ – smíšené krajinné všeobecné

hlavní využití

- pozemky se smíšeným využitím v nezastavěném území, kde není určeno prioritní využití jednotlivé zastoupené funkce lze měnit a omezovat jen tak, aby byly vzájemně v souladu

přípustné využití

- krajinářská a ekologická funkce
- zemědělské využití
- hospodaření na menších půdních celcích – záhumenky
- realizace protierozních opatření – zatravnění, remízy, meze
- rekreační využívání – pěší a cyklistická turistika,
- realizace účelových cest sloužících prostupnosti krajiny
- zalesňování méně kvalitních půd, lesopark
- realizace vodních ploch dle zastoupeného funkčního využití
- revitalizace pozemků v okolí vodních toků
- sportovní vybavení přírodního charakteru bez zpevněných ploch
- trasy a nezbytná zařízení technické infrastruktury s omezením v plochách krajinné zeleně

nepřípustné využití

- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování sadů a zahrad mimo zastavěné území
- intenzivní obhospodařování pozemků, vyvážení kejdy
- výstavba rekreačních objektů

GU – PLOCHY TĚŽBY – těžba všeobecná

hlavní využití

- Těžba nerostných surovin dle správního rozhodnutí a stanovených podmínek

přípustné využití

- plochy povrchových dolů, lomů a pískoven
- doplňkové stavby a plochy technologických zařízení k tomu účelu speciálně vybavené
- provozní stavby včetně sociálního vybavení
- plochy pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů jako výsyvky a odvaly
- související plochy technické vybavenosti
- související plochy dopravní infrastruktury včetně nezbytných parkovacích ploch
- vodohospodářské stavby
- plochy následných rekultivací - vodní plochy, plochy luk a přírodní zeleně
- rekreační využívání s krátkodobou rekreací
- realizace účelových cest, sloužících prostupnosti krajiny bez umělého zvyšování terénu

- revitalizace pozemků v okolí vodních ploch, výsadby krajinné zeleně, zalesňování

nepřípustné využití

- výrobní činnost, sklady s výjimkou těžební činnosti
- bydlení s výjimkou dočasných služebních bytů
- výstavba rekreačních objektů
- oplocování pozemků s výjimkou provozního zařízení
- umělé zvyšování terénu nebo jiné překážky v záplavovém území
- umělé zpevňování břehů vodních ploch
- skladování materiálu a skládky odpadů v záplavovém území

g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

~~pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~

- Vymezení ploch zahrnuje výkres č. 4 - Veřejně prospěšné stavby v m 1:5000.
- Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle stav. zákona ~~183/2006 Sb.~~ 283/2021 Sb. odejmout nebo omezit dle §170 ~~a zároveň uplatnit předkupní právo §101~~ - vyžaduje ve správním území Konárovice dopravní a technická infrastruktura.
- Do ploch pro veřejně prospěšné stavby byly zařazeny pozemky, kde dochází návrhem územního plánu ke změně funkčního využívání území - tzn vymezují se plochy pouze pro novou výstavbu. Jedná se o stavby pro veřejné komunikace, zásobování elektřinou a odkanalizování.
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou uvedeny v tab. přehledu a vyznačeny v grafické části. Přesná poloha a rozsah budou určeny územní studií ~~a (pokud je pro území její pořízení stanoveno),~~ nebo podrobnější projektovou dokumentací.

1. Veřejně prospěšné stavby VPS, pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit §170 stav. zákona ~~a uplatnit i předkupní právo – §101~~

Veřejně prospěšné stavby jsou stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu ~~§2 odst. (1) písm.k)1. a 2.~~

- V ÚP Konárovice jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby nové přístupové komunikace u ploch soustředěné obytné zástavby tzn. plochy s více RD. Každá stavba musí mít zajištěn přístup z veřejné komunikace, kterou je MK nebo veřejně přístupná účelová komunikace. Napojení na veřejnou komunikaci je podmínkou výstavby.
- Rozvojové plochy byly navrženy pokud možno u stávajících místních komunikací. Tam, kde nejsou, je nutno přístupovou cestu k plochám soustředěné obytné zástavby řešit jako VPS. Pro jednotlivé stavební parcely lze případná propojení přes soukromé pozemky řešit formou věcného břemene.
- Obslužné komunikace v jednotlivých lokalitách soustředěné zástavby budou řešeny v rámci parcelace těchto ploch. Vymezení obslužných komunikací v lokalitách určených k zástavbě není v ÚP závazné a lze je upravovat dle podrobnější dokumentace. Do VPS byly zařazeny pouze ty navrhované MK, které mají jednoznačnou trasu, určující je přístup do rozvojové plochy. U soukromých pozemků s více vlastníky je realizace závislá na jejich dohodě. V případě výstavby 1 RD v proluce zastavěného území si stavebník musí zajistit přístup po dohodě s vlastníkem sousedních pozemků formou věcného břemene.
- Pro pěší je do VPS zařazen chodník podél silnice od Dolního Zájezdu k místní části Labuť a jsou navržena 2 pěší propojení v nové zástavbě přes terénní předěl mezi Dolním Zájezdem a Novou ulicí.

- S ohledem na rozsah plánované obytné zástavby bude nutno budovat zařízení technické vybavenosti, která sídlo postrádá. Jedná se o trafostanice a čerpací stanici splašků u kanalizace.
- Trafostanice u lokalit soustředěné obytné zástavby je nezbytná pro zásobování plánované zástavby el. energií. Její výstavba je navržena v prostoru pod Hájkem a její realizace je spojena s kabelovým svodem z vrchního vedení.
- Pro stavby inženýrských sítí, které neprocházejí veřejnými komunikacemi mimo zastavěné území se vymezují pozemky s věcným břemenem. Žádná stavba ani vodovodního, ani kanalizačního řadu není pro navržený rozvoj v území vymezena. Nové inženýrské sítě je možno vést veřejnými komunikacemi.
- Územní plán zahrnuje VPS pro návrhové období

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

	<i>Stavby dopravní infrastruktury</i>
WD1 VD.1	Cyklostezka podél silnice II/322
WD2 VD.2	Přístupová komunikace k lok.č.Z2 ploše Z.2
WD VD.3	Přístupová komunikace k lok.č.Z4 ploše Z.4
WD4 VD.4	Přístupová komunikace k lok.č.Z12 ploše Z.12
WD5 VD.5	Přístupová komunikace k lok.č.Z13 ploše Z.13
WD6 VD.6	Přístupová komunikace k lok.č.Z17 ploše Z.17
WD7 VD.7	Pěší propojení Na vinici
WD8 VD.8	Pěší propojení Dolní Zájezd - Nová
WD9	Pěší chodník k Labuti
VD.VD1	Koridor stávající vodní cesty na Labi dle ZÚR SK
	<i>Stavby technické infrastruktury</i>
WT1 VT.1	Trafostanice VN22kV kabelová k lok.Z10, Z12 plochám Z.10 a Z.12
WT2 VT.2	Čerpací stanice splaškové kanalizace /k lok.Z12 k ploše Z.12

2. Veřejně prospěšná opatření VPO, pro něž lze práva k určeným pozemkům vyvlastnit §170 stav. zákona

Veřejně prospěšné opatření pro založení prvků ÚSES - ~~§2 odst.(1) písm.m)~~

- Mezi veřejně prospěšná opatření v území je zařazen návrh ploch ÚSES, které jsou v území převážně nefunkční a jejichž ochranu je nutno zajistit.
- Pozemky pro založení vymezených biokoridorů LBK a biocentra LBC ÚSES na orné půdě jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření, s ohledem na skutečnost, že stejně jako navržená protierozní a interakční zeleň budou prověřovány v rámci komplexní pozemkové úpravy, která zohledňuje i vlastnické vztahy.

Plochy pro veřejně prospěšná opatření

	<i>Založení prvků ÚSES</i>
WU1	Lokální biokoridor – Veletovský potok 1
WU2	Lokální biokoridor – Veletovský potok 2
WU3	Lokální biokoridor – Veletovský potok 3
VU.NK72	Nadregionální biokoridor NRBK.72 Polabský luh – Bohdaneč, včetně vložených lokálních biocenter pro zajištění jeho funkčnosti
VU.RC951	Regionální biocentrum RBC.951 Starý Kolín
VU.RC994	Regionální biocentrum RBC.994 Býchory
WU4 VU.4	Lokální biokoridor Jelen LBK.210
WU5	Lokální biocentrum Hájek
VU.8	Lokální biokoridor LBK.640
VU.9	Lokální biokoridor LBK.642
VU.10	Lokální biokoridor LBK.642
VU.11	Lokální biokoridor LBK.754

~~h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

~~Plochy, na něž lze pouze uplatnit předkupní právo §101 st.zákona~~

~~Veřejně prospěšné opatření VPO — pro něž lze uplatnit pouze předkupní právo stejně jako vybraná veřejná infrastruktura dle §2 odst.(1) písm.k) 3. není v území navrhována.~~

i h – Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

~~Územní plán vymezuje jako plochy územních rezerv plochy s možným využitím pro venkovské bydlení. Plochy jsou vhodné k realizaci až po naplnění ploch určených územním plánem v návrhovém období. Rezervy budou prověřeny formou zpracování Změny ÚP s vyhodnocením záborů ZPF.~~

Územní plán vymezuje územní rezervy a stanovuje podmínky jejich prověření pro transformaci na rozvojové plochy:

Přehled ~~rozvojových ploch/plochy změn – výhledové období~~ územních rezerv

Ozn.	Kat. území/lokalita	plochy změn navržené využití	Rozsah ha
	Konárovice		4,0
R/1 R.1	Jelen	Bv – venkovské bydlení BV – bydlení venkovské	0,51
R/2 R.2	Konárovice-jih	Bv – venkovské bydlení BV – bydlení venkovské	2,65
R/3 R.3	Konárovice-sever	Bv – venkovské bydlení BV – bydlení venkovské	0,84
Podmínky prověření ploch R.1, R.2 a R.3: plochy jsou vhodné k realizaci až po naplnění ploch určených územním plánem v návrhovém období. Rezervy budou prověřeny formou zpracování Změny ÚP s vyhodnocením záborů ZPF.			
R.4	Výrobní zóna	VU – výroba všeobecná	1,59
Podmínky prověření plochy R.4: využití plochy výrobní v územní rezervě R.4 je podmíněno prověřením a návrhem komplexního řešení dopravní obslužnosti celé výrobní zóny v rámci územní rezervy R.5 s respektováním lokálního biokoridoru LBK.642 v maximální možné míře. V případě naplnění výše uvedeného a změny územních rezerv na zastavitelné plochy budou plochy podmíněny plánovací smlouvou.			
R.5	Výrobní zóna	DS – doprava silniční	1,46
Podmínky prověření plochy R.5: viz podmínky prověření územní rezervy R.4.			

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

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území

podmíněno plánovací smlouvou:

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

- **Rámcový obsah plánovací smlouvy**

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

Plánovací smlouva bude řešit zejména:

Realizaci veřejné infrastruktury:

- závazek stavebníka k vybudování nezbytné technické, dopravní a zelené infrastruktury na vlastní náklady v parametrech odpovídajících příslušným normám;
- prokázání dostatečné kapacity napojovacích bodů technické a dopravní infrastruktury (kapacity ČOV, zdrojů pitné vody, dopravních napojení lokality);

Majetkoprávní vypořádání:

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

Finanční participace:

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

Harmonogram (je-li pro plochu relevantní):

- stanovení závazného časového harmonogramu realizace záměru, který zaručí, že veřejná dopravní a technická infrastruktura bude zkolaudována a předána do užívání před nebo nejpozději současně s uvedením hlavních staveb do provozu;

- Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy se stanovuje na dobu 6 let od nabytí účinnosti Změny č. 2 územního plánu.

j – Vymezení ploch a koridorů

a ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- ~~Územní plán vymezuje 2 konkrétní plochy Z/12 a Z17 podmíněné zpracováním územní studie v území, kde řešení rozvojových lokalit soustředěné obytné zástavby není jednoznačné. Územní plán vymezuje způsob jejich dopravní obsluhy v těchto případech alespoň rámcově. Jedná se o rozsáhlejší plochy pro 10-20 RD, kde není jednoznačné řešení dopravní obsluhy včetně přístupu. Podrobnější studie řešená ve variantách umožní optimální využití pozemků se zohledněním zájmů všech stavebníků. Řešení studie musí zároveň zohlednit vymezení plochy veřejného prostranství 1000 m² pro 2 ha zastavitelné plochy dle platné vyhl.~~
- ~~rámcové podmínky k prověření u navrhovaných ploch s kap. nad 10 RD:~~
- ~~dopravní napojení ploch 1-2 společnými přístupy~~
- ~~ověření optimálního uspořádání zástavby a její parcelace~~
- ~~ověřit možné rozšíření zástavby ve výhledu, komunikační propojení~~
- ~~společná obslužná komunikace obytná ulice se stromořadím~~
- ~~požadavek na výsadby uliční zeleně a vymezení plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení dle platné vyhl.~~
- ~~zajištění ochrany krajinného rázu~~
- ~~respektovat OP lesa případně snížené OP na výjimku~~
- ~~napojení na sítě elektro, plyn, vodovod, kanalizace, napojení na uliční řady~~
- ~~ověřit možná pěší propojení~~
- ~~Lhůta pořízení, schválení pořizovatelem a vložení dat o obou studiích do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od schválení ÚP.~~

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Ozn.	Rozvojové plochy	Plochy RZV	Rozsah ha
US.1	Z.12	BV – bydlení venkovské	1,39 ha
<p>Rámcové podmínky pro prověření územní studií:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dopravní napojení ploch 1 - 2 společnými přístupy • ověření optimálního uspořádání zástavby a její parcelace • ověřit možné rozšíření zástavby ve výhledu, komunikační propojení • společná obslužná komunikace - obytná ulice se stromořadím • požadavek na výsadby uliční zeleně a vymezení plochy veřejného 			

<p>prostranství s veřejnou zelení dle platné vyhl.</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajištění ochrany krajinného rázu • respektovat OP lesa případně snížené OP na výjimku • napojení na sítě - elektro, plyn, vodovod, kanalizace, napojení na uliční řady • ověřit možná pěší propojení • lhůta pro pořízení studie se stanovuje do 6 let od data nabytí účinnosti změny č. 2 			
US.2	Z.25	BV – bydlení venkovské	2,28 ha
<p>Rámcové podmínky pro prověření územní studií:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dopravní napojení plochy – plocha bude dopravně propojena s plochou Z.26, případně bude realizována příprava na toto propojení v závislosti na harmonogramu realizace ploch • plocha bude propojena komunikací pro pěší s ulicí Ke Stráni • ověření optimálního uspořádání zástavby a její parcelace • napojení na sítě - elektro, plyn, vodovod, kanalizace, napojení na uliční řady • prověří a navrhne možnosti realizace stromořadí v rámci obytné ulice • prostorové uspořádání zástavby na okraji řešeného území bude řešeno tak, aby byla minimalizována pohledová exponovanost lokality z volné krajiny, bude vymezen podíl zeleně na hranici řešeného území za účelem vytvoření vizuálního přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou • studie navrhne realizaci zeleně u hranice plochy přiléhající ke stávajícímu hřbitovu za účelem zachování pietních a hygienických podmínek • v maximální možné míře zachovat a případně rozvíjet doprovodnou zeleň stávající polní cesty ve východní části lokality • lhůta pro pořízení studie se stanovuje do 6 let od data nabytí účinnosti změny č. 2 			
US.3	Z.21, T.2 a T.3	SU – smíšené obytné všeobecné BV – bydlení venkovské	4,98 ha
<p>Rámcové podmínky pro prověření územní studií:</p> <ul style="list-style-type: none"> • studie prověří a navrhne celkovou dopravní koncepci vymezené lokality • vzhledem k možnostem využití vymezených ploch RZV komplexně prověří možnosti budoucího využití lokality • prověří optimálního uspořádání zástavby a parcelace • prověří napojení na sítě - elektro, plyn, vodovod, kanalizace, napojení na uliční řady • prostorové uspořádání a výška zástavby na okraji řešeného území budou řešeny tak, aby byla minimalizována pohledová exponovanost lokality z volné krajiny 			

krajiny, bude vymezen podíl zeleně na hranici řešeného území za účelem vytvoření vizuálního přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou

- lhůta pro pořízení studie se stanovuje do 6 let od data nabytí účinnosti změny č. 2

~~k - Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části~~

Počet listů textové části — 40

Počet výkresů grafické části — 4 výkresy f A0, A1

k – Vymezení definic pojmů

Zastavěná plocha stavby	zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny
Zastavěná plocha pozemku	zastavěnou plochou pozemku se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb
Zpevněná plocha	povrchová úprava pozemku nebo jeho části, která je uměle zpevněna a která trvale brání nebo podstatně omezuje přirozené vsakování srážkových vod do podloží a znemožňuje přirozený růst vegetace; do zpevněných ploch se započítávají zejména plochy s nepropustným povrchem (asfalt, beton, litá dlažba atd.), plochy s částečně propustným povrchem (zámková dlažba, kamenná dlažba, zhutněný štěrk, mlatové povrchy), venkovní nezastřešené terasy; plochy opatřené zatravnovací dlažbou se započítávají z 50 % do ploch zpevněných a z 50 % do ploch zeleně;
Plocha zeleně (pro účely výpočtu koeficientu zeleně)	část pozemku s propustným povrchem, která je trvale určena pro růst vegetace a prokazatelně plní ekologické, mikroklimatické a retenční funkce; za plochu zeleně se pro účely územního plánu považuje zejména: zeleň na rostlém terénu - plochy v přímém a nepřerušeném kontaktu s přirozeným půdním podložím; zelené střechy a plochy nad podzemními stavbami s trvalou vrstvou substrátu zajišťující udržitelný růst vegetace započítávají z 50 % do ploch zeleně; zatravnovací dlažby se započítávají z 50 % do ploch zpevněných a z 50 % do

ploch zeleně.

Ubytovna

stavba nebo její část určená k poskytování hromadného, zpravidla dlouhodobějšího nebo opakovaného ubytování, jejíž stavebně-technické uspořádání a vybavení nedosahuje standardů bytového domu ani ubytovacího zařízení cestovního ruchu;

pro ubytovnu je charakteristický alespoň jeden z následujících znaků:

- ubytovací jednotky nedisponují vlastním plnohodnotným hygienickým zázemím,
- ubytovací jednotky nedisponují vlastním prostorem pro přípravu stravy,
- dispoziční řešení je primárně podřízeno maximalizaci lůžkové kapacity,

za ubytovnu se pro účely tohoto územního plánu považují i stavby nebo jejich části, které jsou formálně označeny jako „penzion“, „apartmánový dům“, „ubytovací zařízení“ apod., pokud jejich faktické dispoziční uspořádání nebo převažující charakter provozu odpovídá znakům ubytovny.