

územní plán **KONÁROVICE**

Textová část

I. Návrh _II. Odůvodnění



Zadal:	Obec Konárovice
Zpracovatel:	Ing.arch. Dáša Tůmová autorizovaný architekt č. 00923 Praha 10, Šafránová 7, 106 00, 737118500
Spolupráce :	Ing.arch. Miroslava Gulbisová Ing.arch. Vojtěch Lucemburk
Datum dokončení:	červen 2017 / úprava před veřejným jednáním 092017

ÚP Konárovice byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

Obsah dokumentace:

I. NÁVRH ÚP

38 str. textu + 3 výkresy

A. TEXTOVÁ ČÁST

a - Vymezení zastavěného území	3
b - Koncepce rozvoje obce , ochrany a rozvoje hodnot území	3
c - Návrh urbanistické koncepce – vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
d - Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování	14
1 - občanské vybavení	
2 - doprava	
3 - zásobování pitnou vodou	16
4 - odkanalizování	
5 - zásobování el. energií	17
6 - zásobování plynem	
7 - telekomunikace	18
e - Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	19
f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	23
g - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření , pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	34
h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření , pro které lze uplatnit předkupní právo	36
i - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření	37
j - Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie	
k - Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	38

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Základní členění území	1: 5 000	f A1
2. Hlavní výkres	1: 5 000	f A0
3. Veřejně prospěšné stavby a opatření	1: 5 000	f A1

I. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

a - Vymezení zastavěného území

- Hranice zastavěného území sídel je vymezena v grafické části dokumentace:
1. Základní členění území, 2. Hlavní výkres.
- Územní plán aktualizuje hranici zastavěného území k 1.5.2017.
- 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 - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

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 Konárovecké 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 hranici 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 pojmáno 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 písňáku 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.
- ÚPN vymezuje jižně od místní části na Labuti plochu těžby štěrkopísků v rámci nevýhradního ložiska. Těžba probíhá zatím na sousedním kat. území Veletova.
- **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 8m 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 K72 s biocentrem RBC Starý Kolín v jižní části správního území. Dále byly v souladu se ZÚR Stč. kraje aktualizovány plochy paralelního nadregionu ÚSES K72 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 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 rovinnou 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 krajinářského 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.

c - Návrh urbanistické koncepce, 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 Hájků. 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 Hájků 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 diferenciací 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** - návse 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 svažitéch ploch. Územní plán stabilizuje zelené plochy alespoň na části svahu.
- Zastavěným územím Konárovic od Hájků k Labuti protéká Veletovský potok, podél kterého je navržen lokální systém ekologické stability, který vyžaduje založení a osázení vzrostlou zelení v pásu min. 20m. 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 rozvojových ploch - návrhové období

ozn	kat. území lokality	plochy změn - navržené využití	Kultura poloha	rozsah/ha kapacita
	KONÁROVICE	Zastavitelné plochy:	v zastavěném úz. /mimo zastav.úz.	cca 101RD
Z/1	Zájezd_U lesa	Bv- venkovské bydlení	/orná	1,10 8 RD
Z/2	Nad Zájezdem	Bv- venkovské bydlení	zahrada,sad louka	0,61 6 RD
Z/3	Nová	Bv- venkovské bydlení	orná sad	0,17 2 RD
Z/4	Na Vinici	Bv- venkovské bydlení	zahrada	0,56 6 RD
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	U Veletovského p.	Bv- venkovské bydlení	/orná	1,01 9 RD
Z/9	U zámeckého parku	Bv- venkovské bydlení	zahrada	0,32 2RD
Z/10	Pod Hájkem	Bv- venkovské bydlení	/orná	0,80 8RD
Z/11	V hájku	Bv- venkovské bydlení	orná	0,32 2 RD
Z/12	Za hájkem	Bv- venkovské bydlení	/zahrada, /orná	1,38 12 RD
Z/13	Za hřištěm	Bv- venkovské bydlení	orná	0,76 6 RD
Z/14	U vodojemu	Bv- venkovské bydlení	zahrada 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	Za cvičištěm	Bv- venkovské bydlení	sad orná	1,76 16RD
Z/18	Jelen západ	Bv- venkovské bydlení	sad	0,25 2RD
Z/19	Jelen jih	Bv- venkovské bydlení	/zahrada /sad	1,02 6RD
Z/20	Jelen U lesa	Bv- venkovské bydlení	ostatní	0,28 2 RD

Z/21	Pod parkem	Vs- výroba a výzkum	/orná	2,25 ha
Z/22	Výrobní zóna	Vs- výroba a výzkum	/orná	3,36 ha
Z/23	Včelín	Ri - rekreace/chaty	/orná	0,58 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. Plocha přestavby je zahrnutá do rezervy.

Přehled rozvojových ploch - výhledové období

ozn	kat. území lokalita	plochy změn - navržené využití	Kultura poloha	rozsah/ha kapacita
		Územní rezervy:	v zastavěném úz. /mimo zastav.úž.	cca 29+5RD
R/1	Jelen	Bv- venkovské bydlení	/zahrad	0,51 3RD
R/2	Konárovice-jih	Bv- venkovské bydlení	/orná	2,65 18RD
R/3	Konárovice-sever	Bv- venkovské bydlení	/zahrad	0,84 8RD
		Plocha přestavby:		
P/1	K Včelínu	Bv- venkovské bydlení	zahrad	0,51 5RD

Specifické podmínky využití vybraných rozvojových lokalit:

ozn. využití/ kapacita cca

Z/1- KONÁROVICE Zájezd_U lesa Bv- venkovské bydlení 8 RD

Dopravní napojení: z přílehlé účelové komunikace novou obslužnou MK
 Územní limity/podmínky:
 respektování 50m 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 - KONÁROVICE Nad Zájezdem Bv- 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 800m²
obslužná komunikace v obou koncích jako zaslepená

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

Dopravní napojení: prodloužením místní komunikace po obecních poz.
Územní limity/podmínky:
ponechat přístup k navazujícím pozemkům
ochrana krajinného rázu - pohledově exponovaná poloha svahu, umístění domů podél přístupové komunikace, směrem po svahu ponechat nezastavěné zahrady zajistit min. rozlohu pozemku 800m²
obslužná komunikace v koncích jako zaslepená

Z/6 - KONÁROVICE U vinice Bv - venkovské bydlení 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 - KONÁROVICE U Veletovského potoka Bv - 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 - venkovské bydlení 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 - KONÁROVICE Pod hájkem Bv - 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.Z12

Z/12 - KONÁROVICE Za hájkem	Bv - venkovské bydlení	12 RD
<p>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 / společné s lok.Z10</p>		
Z/13 - KONÁROVICE Za hřištěm	Bv - venkovské bydlení	6 RD
<p>Dopravní napojení: z MK Územní limity/podmínky: zajistit odstup zástavby od silnice min. 15m zajistit průjezd obslužné komunikace jako propojení 2 MK respektovat OP lesa OP VN 22kV OP hřbitova -podmínkou napojení na veřejný vodovod</p>		
Z/14 - KONÁROVICE U vodojemu	Bv - venkovské bydlení	4 RD
<p>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</p>		
Z/17 - KONÁROVICE Za cvičišťem	Bv - venkovské bydlení	16 RD
<p>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</p>		
Z/19 - KONÁROVICE Jelen jih	Bv - venkovské bydlení	6 RD
<p>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. 15m respektovat OP lesa OP VN 22kV respektovat lokální biokoridor ÚSES</p>		

d - Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístování

1 - Občanská vybavenost

- Za vyššími službami a vybaveností směřují obyvatelé Konárovic do Kolína , v jehož příznivé dojížděkové vzdálenosti cca 4km se obec nachází . Město Kolín plní v širším spádovém území funkci oblužného, 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 Labutí 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 návsi na nezbytnou šíři jízdního profilu s odbočením k OÚ.

Sít' 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. 3m a šířkou veřejného prostoru pro napojení nových RD min. 8m. Neprůjezdné jednopruhové komunikace nad 50m 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 studii.

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 vybaveností nebo 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 rovinném 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.

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 15m OP silnic.

Technická infrastruktura

3 - 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 - Odkanalizování

- V Konárovicích byla nedávno dokončena oddílná **gravitační stoková síť** s přečerpáním v několika koncových řadech a s přepravou splašků výtlakem 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 výtlakem 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 zaústěvanými dešťovými vodami
- v případě obtížného odkanalizování lokality ve východní části sídla gravitačně, se doporučuje použití oddílné kanalizace a pro splaškovou kanalizaci použití výtlaku 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 - 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.

6- 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 polní cestou. Plynovod je napojen přes společnou STL přípojku IPE 225 z Kolína, vedenou pro všechny obce sdružení přes obce Tři Dvory do Konárovic 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 2,0m³ na RD a 1,0m³ 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- 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 přílehlých 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- 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 a stanovení podmínek pro změny
v jejich využití, územní systém ekologické stability,
prostupnost krajiny, protierozní opatření,
ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

- 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 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 Konárovice bylo v minulosti charakteristické četnými alejemi podél polních cest a silnic, jak je patrné z dobových fotografií a mapy stabilního katastru.

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 : Konárovice obora , Lžovická stráň blízko osady Jelen a celé území Souška se zbytky porostů lužních lesů, slepých ramen a vlhkých luk.

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 správného 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 RBC 994 Býchory, které zčásti zasahuje do řešeného území v prostoru Konárovické obory. Biokoridor i biocentrum procházejí lesními společenstvy a jsou vymezené v min. parametrech v souladu se ZÚR Stč. kraje. Největší regionální biocentrum RBC 951 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 správného území. RBC v území slepých ramen a lužních lesů má zvýšenou ekologickou hodnotu. Celé správné 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 Hájku, 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.

- 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 20m - lokální nebo 50m - 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. 5m 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.

- **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.

Stanovený dobývací prostor štěrkopísků (pro frakce 4-8 a 16-32mm) v jižní části správního území je nevýhradní, těžba byla zahájena na sousedním katastru Veletova . Ložisko se nachází mezi silnicí II/322 a vodním tokem Labe, mimo obytné území Konárovic. Technologické zázemí je situováno u silnice II/322. Těžba o objemu 493 tis.t se přepokládá na dobu 24 let tj. 290m3/rok.

Dle zpracované SEA ke Změně ÚP byly na základě protihlukové studie po 60m dl.severní a 140m dl. západní hranici dobývacího prostoru tj. směrem k místní části Labuti navrženy protihlukové ozeleněné valy. Směrem k Labi je ponechán 50m 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

- 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

Závazné podmínky využití ploch pro stabilizované a rozvojové plochy vymezené v Hlavním výkresu 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 /2-3ubytovací 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 podkrovní
- 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, 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 - 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 8m ,výjimečně 4,5m do délky 50m /jízdní pruh min. 3m
- průjezdné nebo slepě ukončené , nad 50m délky s obratištěm pro hasiče
- technicky zajištěn odvod dešťové vody

úcelové 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 dostavba musí odpovídat měřítkově charakteru okolní zástavby s výškou hřebene do 10m
- 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
- zřízení 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 6m 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 školek

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

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 krajinně zeleně

nepřípustné využití

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

g – Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které 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. **odejmout nebo omezit §170 a zároveň uplatnit předkupní právo §101** - vyžaduje ve správním území Konárovic 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 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
§2odst.(1) písm.k)1. a 2.

- V ÚP Konárovice jsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby nové přístupové komunikace v 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 navržené 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 řádu 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	Cyklostezka podél silnice II/322
WD2	Přístupová komunikace k lok.č.Z2
WD3	Přístupová komunikace k lok.č.Z4
WD4	Přístupová komunikace k lok.č.Z12
WD5	Přístupová komunikace k lok.č.Z13
WD6	Přístupová komunikace k lok.č.Z17
WD7	Pěší propojení Na vinici
WD8	Pěší propojení Dolní Zájezd - Nová
WD9	Pěší chodník k Labuti
	<i>Stavby technické infrastruktury</i>
WT1	Trafostanice VN22kV kabelová k lok.Z10 ,Z12
WT2	Čerpací stanice splaškové kanalizace / k lok.Z12

2. Veřejně prospěšná opatření VPO,

pro něž lze práva k určeným pozemkům **vyvlastnit** §170 stav. zákona
Veřejně prospěšné opatření pro založení prvků ÚSES - §2odst.(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
WU4	Lokální biokoridor Jelen
WU5	Lokální biocentrum Hájek

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 - 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.

Přehled rozvojových ploch/plochy změn - výhledové období

Ozn.	Kat. území/lokalita	plochy změn - navržené využití	Rozsah ha
	Konárovice		4,0
R/1	Jelen	Bv - venkovské bydlení	0,51
R/2	Konárovice-jih	Bv - venkovské bydlení	2,65
R/3	Konárovice-sever	Bv - venkovské bydlení	0,84

j - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení 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 1000m² pro 2 ha zastavitelné plochy dle platné vyhl.

rámcové podmínky k prověření u navrhovaných ploch s kap. nad 10RD :

- dopravní napojení ploch 1 - 2 společnými přístupy
- ověření optimálního uspořádání zástavby a její parcelace
- ověřit možné rozšíření zástavby ve výhledu, komunikační propojení

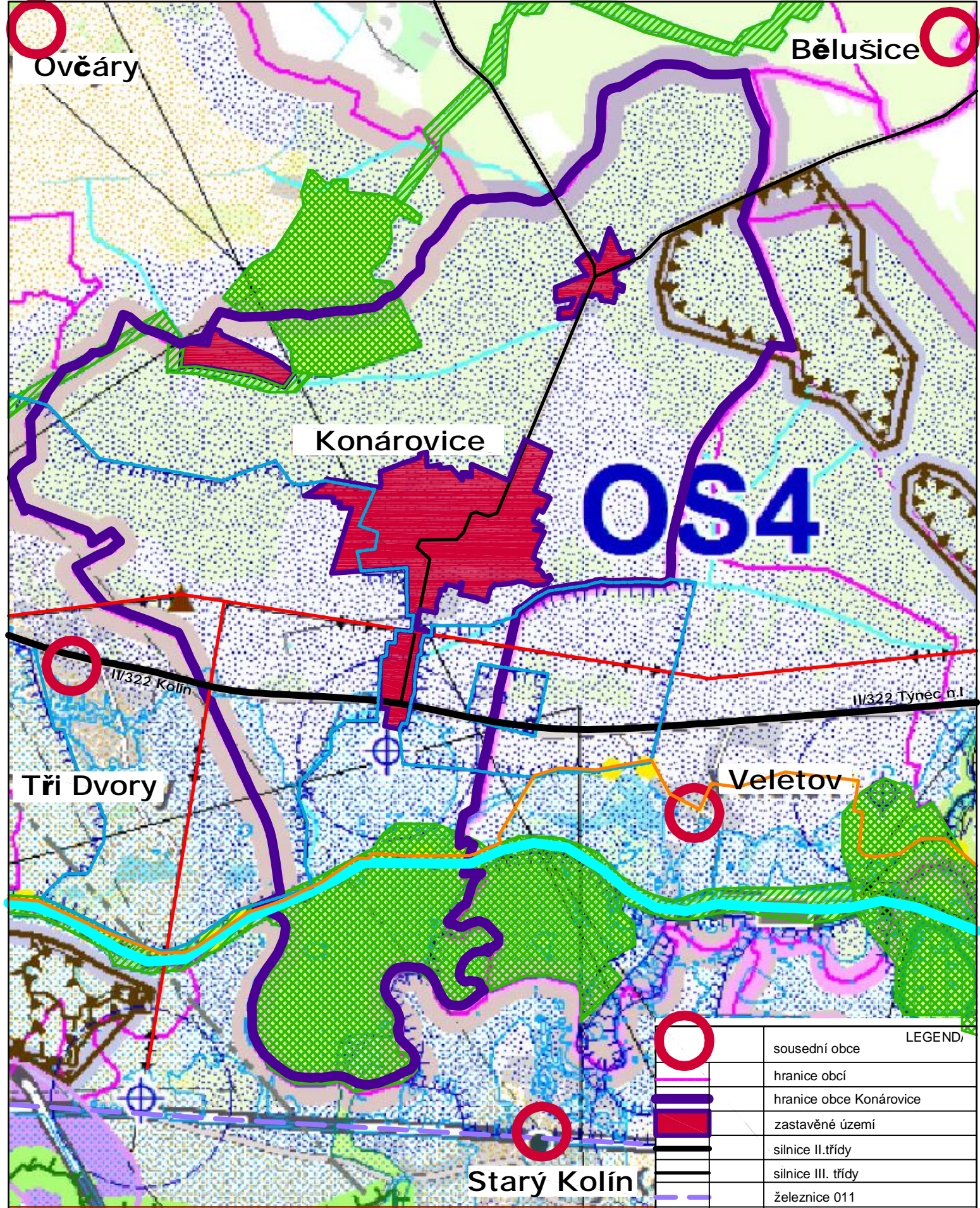
- společná obslužná komunikace - obytná ulice se stromořadím
- požadavek na výsadby uliční zeleně a vymezení plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení dle platné vyhl.
- zajištění ochrany krajinného rázu
- respektovat OP lesa případně snížené OP na výjimku
- napojení na sítě - elektro, plyn, vodovod, 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.

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

Počet listů textové části - 38

Počet výkresů grafické části - 5 výkresů f A0,A1



územní plán Konárovice

7.ŠIRŠÍ VZTAHY/ ZÚR Stč.kraje 1:25 000

zpracovatel: ing.arch. D.Tůmová autorizovaný architekt 000923
zadal: Obecní úřad Konárovice červen 2017

LEGENDA	
	sousední obce
	hranice obcí
	hranice obce Konárovice
	zastavěné území
	silnice II.třídy
	silnice III. třídy
	železnice 011
	regionální cyklostezka
	elektrovedení VVN 110
	OP vodních zdrojů
	CHLÚ
	nadregionální biokoridor ÚSES
	regionální biocentrum ÚSES
	vodní tok Labe

II. ODŮVODNĚNÍ ÚP

Obsah dokumentace:

22 str. textu + 6 výkresů

A. TEXTOVÁ ČÁST

Úvodní údaje	2
a - Využívání území z hlediska širších vztahů	3
b - Zadání	5
c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj	8
d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF	20

B. GRAFICKÁ ČÁST

4a. Koordinační výkres - správní území	1: 5000	1 x f A0
4b. Koordinační výkres - sídlo	1: 2880	1 x f A0
5a. Technická infrastruktura-Vodní hospodářství	1: 5 000	f A1
5b. Technická infrastruktura- Energetika	1: 5 000	f A1
6. Vyhodnocení záborů ZPF	1: 5 000	1 x f A1
7. Širší vztahy	1:25 000	1 x f A4

Úvodní údaje

- **Územní plán obce Konárovice** byl po formální úpravě ÚPN SÚ z r.1994 schválen 20.3.2000 .
- Změna č.1 ÚPO Konárovice byla schválena vyhláškou 20.7.2004 a jako další byly vydány Změny č.2/2012, 3/2013 a 5/2015. Změna č.4 nebyla projednána.
- **O pořízení nového ÚP** rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání 10.5.2016.
- **Rozsah správního území** 1088 ha s 1 kat. , které zahrnuje místní části - Konárovice, Jelen a Včelín. **Počet obyv** 871 /čsú 2013/
- **Smyslem** nového územního plánu je nahradit ÚP obce, který je z pohledu současné legislativy zastaralý a neaktualizovaný. Původní urbanistická koncepce pocházející již z 90. let je překonaná, ÚPN SÚ byl v r.2000 na územní plán obce upraven pouze po formální stránce. Poslední změny ÚP nemají ani novelou SZ /2006 vyžadovanou dokumentaci Právního stavu a ÚP tak postrádá jakoukoliv aktualizaci a je značně nepřehledný.
- I když území poskytnulo zejména díky rozsáhlejší změně v r.2004 další disponibilní obytné plochy pro rozvoj sídla, je ÚP z hlediska rozvojových ploch z větší části naplněn a k zástavbě tak zůstávají převážně menší proluky. Poměrně dynamický rozvoj území umožnilo i zastavění 2 větších lokalit na obecních pozemcích .
- Nový územní plán má za účel zhodnotit dosavadní rozvoj a naplnění veškerých rozvojových ploch z pohledu návrhového horizontu cca 15 let a z hlediska potřeb daných demografickým vývojem. Celkově se dá konstatovat, že původně navržená urbanistická koncepce územního rozvoje sídla byla naplněna a v mnohém i překonána. Demografický rozvoj předpokládaný ÚP do r.2020 s cílem 800 obyvatel je v současné době již překročen. Nevyužité zůstávají kromě proluk v rozestavěných lokalitách nové zástavby převážně plochy obtížněji komunikačně přístupné a navrhované novějšími změnami ÚP.
- Zároveň je třeba uspokojit neustále se projevující potřebu rozvojových ploch zvláště pro rodinné bydlení , které má v tomto území mimořádně příznivé podmínky. Hodnotné obytné prostředí spolu s kvalitním přírodním zázemím a vybavením sídla veškerou technickou infrastrukturou činí z Konárovic v zázemí města Kolína vysoce atraktivní sídlo pro bydlení i ve spojení s rekreační funkcí. Odpovídající je i rozsah rozvojových ploch pro nezávadnou drobnou výrobu a zemědělské služby, které mají význam pro zaměstnanost v obci. To zčásti kompenzuje méně výhodnou dostupnost hromadnou dopravou bus, která rozšiřuje nabídku služeb i pracovních příležitostí.
- Základní urbanistická koncepce rozvoje sídla i celého správního území byla nastíněna původním územním plánem. Sídlo má kompaktní charakter zástavby, která se rozprostírá kolem historického centra, odkud vybíhá západním směrem podél 2 hlavních komunikací. Novější zástavba se vychýlila excentricky jihozápadním směrem do prostoru Dolního Zájezdu, odkud je dostupnost do centra méně výhodná i vzhledem k poloze pod náhorní terasou.

a - Využívání území z hlediska širších vztahů a koordinace

- Z **Politiky územního rozvoje** PÚR ČR vyplývá, že řešené území je součástí rozvojové osy OS4 Praha-Kolín-Hradec Králové, kde se předpokládá, že území má do budoucna rozvojový potenciál. Obec je díky své poloze v dosahu města Kolín a zároveň s kvalitním rekreačním zázemím pro bydlení atraktivní, i když neleží na železniční trati nebo blízko hlavních dopravních tahů, což může být nevýhodou.
- PÚR stanovuje, že zastavěné území sídel má být využíváno hospodárně tzn. intenzivně s cílem účelného využívání ploch a nezastavěné území má být před zástavbou chráněno. Návrh územního plánu preferuje pro rozvoj sídla využití proluk v hranicích zastavěného území. Těchto ploch je v zástavbě poměrně značný rozsah, přestože sídlo i místní části tvoří kompaktní zástavba s malým podílem nadměrných zahrad a sadů. Větší rozvojové plochy jsou navrhovány při okrajích zástavby se snahou o dosažení urbanistické celistvosti a uzavřenosti sídla, což je prioritou PÚR. Sídlo je rozvíjeno pozvolna a s podmínkou, že nová zástavba musí bezprostředně navazovat na zastavěné území. Záměry, které byly situovány mimo zastavěné území, nebyly akceptovány.
- Pro řešené území byly schváleny **Zásady územního rozvoje Stč. kraje**, ZÚR aktualizované 072015. Územní limity z této nadřazené dokumentace jsou součástí územního plánu. Na základě ZÚR je třeba v území respektovat plochy ÚSES - nadregionální biokoridor Labe se 2 regionálními biocentry. Předmětem ochrany jsou vymezené nadřazené koridory technické infrastruktury, které územím procházejí - zejména VVN elektrovody a vodovodní přivaděč Kolínského skupinového vodovodu. Ve správním území se neuplatňuje žádný rozvojový záměr ZÚR.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Stč.kraje/ 2011

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a osách. Přitom se soustředit zejména na :

- a) Posílení kvality života obyvatele a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch zeleně, vybavení sídel potřebnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.
- b) Vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.
- c) Intenzivnější rozvoj aktivit CR, turistiky a rekreace, vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech :
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek v rozvojových oblastech
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy
- d) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození
- e) na mimoprodukční funkce lesů, zejména v rekreačně atraktivních oblastech s cílem umožnit intenzivnější rekreační využívání
- f) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu

Územní limity ZÚR Stč.kraje zahrnuje Koordinační výkres správního území v m. 1:5000, z něhož vyplývá, že žádná z lokalit navrhovaných ÚP se těchto územních limitů nedotýká. Limity jsou podrobněji uvedeny v následující kpt.

- Územní limity byly vymezeny dle ZÚR/ 072015 a na základě digitálních podkladů ÚAP se zákresem u následujících prvků:
 - ÚSES - nadregionální biokoridor Labe, RBC Býchory a Starý Kolín
 - záplavové území Labe s aktivní zónou aktualizované dle podkladu Povodí Labe/2015
 - ložisko a CHLÚ nerostných surovin a poddolované území
 - koridory technické infrastruktury - vedení elektro VVN 110kV a vodovodní přivaděč skupinového vodovodu Kolín, PHO vodních zdrojů
 - ostatní územní limity byly zakresleny dle ÚAP ORP Kolín
- **Územně analytické podklady** zahrnují další prvky jako územní limity. Oproti předchozí dokumentaci byly aktualizovány a zpřesněny digitální formou např. plochy nadregionálních a lokálních ÚSES, ložisko nerostných surovin. Zpřesnění se týká tras inženýrských sítí STL plynu, elektro VN 22kV, dálkových telekomunikačních kabelů a OP letiště. Byly ověřeny památkové objekty, byly doplněny údaje o pozemcích PPFL s OP lesa a plochy s investicemi v půdě. Tyto podklady byly dále doplněny na základě podrobnějších informací obce o inženýrských sítích na úseku odkanalizování sídel Konárovice a Jelen. Na základě Změny č.2 byly aktualizovány záměry těžby se stanoveným dobývacím prostorem. Návrh ÚP vychází z uvedených aktualizovaných podkladů a z doplňujících průzkumů celého správního území.
- Kromě územních limitů ÚAP nesignalizují žádné zásadní problémy v území. Několik problematických míst se týká konfliktu navrhovaných ploch obytné zástavby s OP lesa. Jako brownfield je označen areál zámku včetně hospodářského dvora. Celkově se jedná o území relativně vyvážené s 1 jevem / H- hospodářství/ v nepořádku, což znamená, že v místě je málo pracovních příležitostí.
- V hodnocení však nebyla zohledněna úspěšná transformace zemědělského areálu na Labutí, ani skutečnost, že výrobní plochy z původního ÚP již byly z velké části zastavěné novými výrobními zařízeními a že hospodářský dvůr zámku je rovněž využíván k zemědělské výrobě. Pro budoucnost je v ÚP navrženo další rozšíření ploch drobné výroby a počítá se se zahájením těžby v prostoru nevýhradního ložiska. Sídlo má navíc vybudovanou veškerou infrastrukturu včetně plynofikace a nové kanalizace, která rovněž nebyla ÚAP vyhodnocena.

b - Zadání

- V upraveném Zadání byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, hájících v řešeném území veřejné zájmy . Tato omezení jsou zahrnuta v grafické příloze ÚP - Koordinačním výkrese 1:5 000 a v textové části Odůvodnění jako územní limity.
- Požadavek Zadání ve smyslu zásad ZÚR Stč. kraje na hospodárné využití zastavěného území je návrhem akceptován . Zásadní pro návrh bylo přehodnocení rozsahu obytné zástavby, co se týče potřeb odvozených z předpokládaného demografického rozvoje. Převážná většina rozvojových lokalit využívá dosud nezastavěné proluky v zástavbě, některé další lokality při okrajích zastavěného území byly převzaty z platné dokumentace. Pouze ve 3 plochách je navržen rozvoj na nových plochách mimo zastavěné území, z nich 2 jsou jako územní rezervy do výhledu.
- Respektování požadavku Politiky územního rozvoje ČR na zákaz vymezení nových zastavitelných ploch v záplavovém území Q100 je návrhem dodržen, stejně jako požadavek Povodí Labe na zákaz výstavby v aktivních zónách záplavového území, aktivní zóny se nacházejí podél Labe mimo zastavěné území.

Zásadní požadavky uplatněné při projednání Zadání jsou shrnuty v následujícím přehledu:

MěÚ Kolín odb. životního prostředí

1. Z vodoprávního hlediska je třeba doplnit informace o PHO vodního zdroje a vyznačit pozemky v záplavovém území.
2. Z hlediska ochrany přírody a krajiny zpracovat údaje o památných stromech a vyznačit jejich OP.
3. Stanovení podmínek využití ploch s ohledem na zachování krajinného rázu
4. U soustředěných ploch rodinné zástavby navrhnout v nových obytných ulicích souvislý zelený pás se vzrostlou zelení.
5. Zachovat a doplnit cestní síť v krajině a doplnit ji doprovodnou zelení .
6. Z hlediska ochrany lesa respektovat 50m OP lesních pozemků a dbát na zachování lesa dle zák.289/1995 Sb.

KÚ Stč. kraje odb. životního prostředí - souhrnné vyjádření

1. Z hlediska ochrany ZPF upozornění, že velmi kvalitní půdy v třídách ochrany I.a II. lze odejmout jen v případě, kdy jiný veřej. zájem výrazně převyšuje nad zájmem ochrany ZPF
2. Z hlediska ochrany lesa identifikovat pozemky PUPFL a dotčené pozemky do 50m od okraje lesa
3. Z hlediska ochrany ovzduší je nutno při umístování nové obytné zástavby předcházet problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem a situovat novou zástavbu v dostatečné vzdálenosti od těchto zdrojů.
4. Z hlediska dopravy vyznačit OP silnic II. a III. třídy v souladu s §30 z. o poz. komunikacích. Vymezit územní rezervy pro pěší dopravu a plochy dopravní obslužnosti. Minimalizovat počet připojení na silniční síť.

5. Obytné plochy u silnic situovat s ohledem na zvýšenou hlučnost - s odstupem. Případná protihluková opatření zajistit na náklady stavebníka.
6. Z hlediska orgánu posuzování vlivů na ŽP není na základě předložených rozvojových záměrů vyžadováno posouzení z hlediska vlivů koncepce na ŽP.

Z hlediska ochrany přírody:

1. Lze vyloučit významný vliv uvažovaného návrhu Zadání ÚP na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, nacházející se v cca 2km odstupu.
2. V návrhu zohlednit záznamy o výskytu zvláště chráněných druhů živočichů zvláště obojživelníků a usměrnit rozvoj obce, aby neměl negativní dopad na uvedené druhy
3. Požadavek na upřesnění prvků regionálního a nadregionálního ÚSES v souladu se ZÚR Stč. kraje Konkrétně se zde nachází části: RBC 994 Býchory, RBC 951 Starý Kolín, RBK1298 Nové Dvory-Starý Kolín NRBK 72 Polabský luh- Bohdaneč

MŽP – ochrana nerostného bohatství

zák.č.44/1988 Horní zákon

Do území zasahuje CHLÚ č.01410001 Týnec n.L. stanovené pro dosud netěžené ložisko B3014100 Týnec n.L.-Jelen a bodové poddolované území č.2569 Křečhoř.

Pozemkový úřad

1. Požadavek, aby koncepce uspořádání krajiny umožňovala v případě zpracování KPU situování společných zařízení v nezastavěném území
2. Požadavek na zachování stávajících polních cest a možnost jejich doplnění a účelové cesty nezařazovat jako dopravní infrastrukturu

HZS Stč.kraje

1. Doplnit návrh ploch dle potřeb civilní ochrany dle vyhl. 380/2002 .

Ministerstvo obrany

1. V řeš. území se nachází OP nadzemního komunikačního vedení - ÚAP jev 82 , v němž je možno povolit výstavbu jen na základě závazného stanoviska MO
2. Řešené území se nachází v OP letiště Čáslav / ÚAP jev 102 s OP se zákazem neleteckých staveb. Omezení se týká vodních ploch, těžebních prostorů, skládek, dominant v terénu a staveb s vertikální ochranou.
3. Řešené území se nachází v OP přehledových systémů OP RLP letecká stavba / ÚAP jev 103 s omezením pro výškové stavby nad 30m.
4. Na stavbu větrných elektráren, výškových staveb, vrchního elektrovedení a základů mobilních operátorů je nutno zajistit závazné stanovisko MO.

Povodí Labe

1. V území protékají významné vodní toky Labe a Klejnárka ve správě Povodí Labe. Podél Labe bude respektováno manipulační pásmo 10m a u Klejnárky 8m.

U ostatních drobných vodních toků -/Veletovský potok s bezejmenným přítokem, Třídvorský potok a Černá strouha/ bude respektován volný nezastavěný pruh o šíři 6m.

2. V rámci rozvojových lokalit je třeba respektovat stanovené záplavové území Q100 včetně aktivní zóny a zachovat niveletu v záplavovém území. Odtokové poměry v zastavitelném území musí zůstat neměnné. Veškeré stavby a činnosti v záplavovém území podléhají souhlasu vodoprávního úřadu. Záměry je třeba projednat s Povodím Labe.
3. Realizaci nové zástavby podmiňujeme řádným odkanalizováním v souladu s PRVK Stč. kraje.
4. Srážkové vody budou v max.možné míře likvidovány přímo na pozemcích dle ČSN Vsakovací zař. dešťových vod a TNV 759011 Hospodaření se srážkovými vodami

c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj

1. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ROZVOJE SÍDLA:

- Územní plán obce Konárovice z roku 2000 navrhoval odpovídající rozsah rozvojových obytných i výrobních ploch , které byly v průběhu uplynulých 15 let z větší části vyčerpané. Do budoucna je možno počítat s několika menšími prolukami v zastavěném území . Nevyužity zatím zůstávají některé lokality navrhované pozdějšími změnami ÚP. S ohledem na rekreační charakter sídla docházelo časem k postupné přeměně rekreační zástavby na trvalé bydlení i řada volných zahrad byla zastavěna. Díky tomu nebyl ÚP navrhován výraznější plošný rozvoj . Potřeba rozvojových ploch odpovídala reálnému trendu výstavby na základě demografických úvah. Přitom předpokládaný přírůstek obyvatel do r.2020 je v současné době již překročen. To svědčí o poměrně dynamickém rozvoji sídla, které se nachází dle PÚR v rozvojové ose Praha - Kolín-Hradec Králové.
- V Konárovicích se podařilo zainvestovat větší rozvojové plochy v okruhu kolem centrální části sídla, kde po realizaci nových přístupových komunikací proběhla výstavba RD, jen malá část zůstává ještě nezastavěna. V další větší lokalitě soustředěné zástavby na obecních pozemcích na západním okraji Zájezdu dosud probíhá rozsáhlejší výstavba , podobně jako u části lokalit na Labuti.
- Nový územní plán navazuje na původní urbanistickou koncepci s tím, že striktněji určuje potřebu rozvojových ploch pro bydlení dle platné legislativy, přičemž zohledňuje dosavadní trend stavební aktivity a demografický vývoj území . Rozsah ploch pro bydlení vychází z celkové bilance disponibilních ploch, do níž nejsou zahrnuty jednotlivé volné proluky v sídle , ty jsou ponechány jsou součástí stabilizovaného území . V návrhu byly zohledněny proluky až od cca 2000m², dimenzované min. pro 2RD .
- Při řešení rozvojových ploch venkovského bydlení byla prioritní poloha v hranicích zastavěného území s možností dopravní obsluhy prostřednictvím kapacitních komunikací, splňujících kriteria daná vyhláškou o využívání území. Rozvoj je podpořen v zastavěné části sídla na pozemcích zainvestovaných pro stávající zástavbu. Zastavitelné plochy byly přednostně vymezeny u stávajících místních komunikací, nebo jsou napojitelné novou obslužnou komunikací, řešenou jako průjezdnou - pro průjezd hasičů a komunálního odpadu. Nové obslužné komunikace jsou vymezeny podle vyhlášky č.501/2006Sb. §22 odst.2 s minimálním profilem 8m, umožňujícím vybudování obytné ulice. Součástí nových obytných ploch budou veřejná prostranství, která nejsou v jednotlivých plochách konkrétně situována.

Územní plán tak respektuje hlavní požadavek PÚR ČR na využití sídla v hranicích zastavěného území. Kromě menšího rozsahu nových zastavitelných ploch je v sídle i řada rekreačních nebo nevyužitých objektů, jejichž přestavbou je možno získat kvalitní bydlení.

- Rozvojové možnosti v dolní části sídla Na Labuti jsou v současnosti omezené zpřísněnou ochranou půdního fondu v třídě ochrany I., která umožňuje výstavbu výhradně jen k veřejným účelům. Zásadnějším územním limitem se stalo nově aktualizované záplavové území Q100 Labe, zasahující i malou část zástavby v této místní části.

Způsob využití ploch

- Co se týče funkčního využití, územní plán preferuje rozvoj obytných ploch formou **venkovského bydlení** v izolovaných rodinných domech a pro toto funkční využití byla vymezena veškerá stávající obytná zástavba i nové zastavitelné plochy. Funkce smíšeného bydlení, výrobně obytná nebo rekreačně obytná nejsou oproti původnímu ÚP v území navrhovány, aby byla umožněna větší flexibilita a územní plán tak nepředjímal závazné využití. Tento návrh vychází ze současného způsobu využívání území, kde výrobní funkce v rámci ploch výrobně obytných zahrnující ve větší míře hospodářskou funkci není takového charakteru, aby nemohla být začleněna jako součást ploch venkovského bydlení. Stejně tak i odlišení rekreačně obytných ploch není v současnosti již tak výrazné, neboť postupem času docházelo k častější přeměně na plochy obytné.
- V návrhu tak zůstávají odlišeny pouze **rekreační plochy** s chatovou zástavbou, situované většinou v izolované chatové osadě Včelín. Chatová zástavba v západní části Konárovice je určena k přestavbě na rodinné bydlení, vzhledem k poloze v plně zainvestovaném území jako součást obytných ploch sídla. Rovněž u rekreační zástavby v osadě Jelen je umožněna přeměna na trvalé bydlení, a je tak zahrnuta do stabilizovaných ploch venkovského bydlení.
- Nové rozvojové **plochy občanské vybavenosti**/ komerčních služeb, které jsou závislé na podnikatelské aktivitě, ÚP konkrétně nenavrhuje a umožňuje jejich rozvoj nejen v plochách občanské vybavenosti ale i v rámci ploch bydlení. V plochách komerčních služeb je umožněna naopak změna k obytným účelům.
- **Výrobní plochy** jsou sjednoceny do jedné funkční plochy, umožňující jednak zemědělské služby, jednak drobnou výrobu, výrobní služby a sklady nebo specifickou výzkumnou činnost.
- **Rekreační funkce** nepobytová je společná **se sportovními plochami**, s kterými se prolíná. Rekreační plochy s převahou zeleně jsou součástí ploch veřejné zeleně.
- **Veřejná prostranství** jako součást nových zastavitelných ploch nejsou předem vymezována, promítají se pouze v profilech obytných ulic. Zvýrazněna jsou stávající veřejná prostranství ulic i návsí, jejichž součástí jsou i plochy veřejné zeleně.

- **Návrh ploch s jiným způsobem využití oproti vyhl.č.501/2006Sb.**

Využití území je navrženo dle §3 odst.4 z hlediska charakteru území tzn. hlavní druhy využití z vyhlášky byly podrobněji specifikovány v řešeném území.

Plochy využití území byly doplněny o **plochy pro zeleň v sídle**, aby bylo možno zobrazit jako celek systém sídelní zeleně požadovaný vyhl.č. 500/2006Sb. Vymezení ploch pro zeleň umožňuje ochranu zeleně před zastavěním. Specifická je parkově upravená plocha zámeckého parku jako zeleň, která má charakter zeleně vyhrazené.

Zásady urbanistického rozvoje - vymezení ploch pro bydlení v ÚP:

- 1) Prioritní využití nezastavěných stavebních proluk v hranicích zastavěného území
2. Přeměna rekreační zástavby na trvalé bydlení - v sousedství obytných ploch, podél kapacitně vyhovující komunikace a v dosahu technické infrastruktury
3. Využívání dostupných proluk při okrajích zástavby - při zajištění kompaktnosti a celistvosti zástavby
4. Návrh nové zástavby v návaznosti na zastavěné území tak, aby se stala přirozenou, dopravně propojenou součástí sídla a nevytvářela výběžky do okolní krajiny.
5. Situování nové zástavby mimo území s negativními vlivy na bydlení tj. v sousedství výrobních ploch a frekventovaných komunikací

Vhodné polohy

- Pozemek **se nachází v zastavěném území** s možností dopravního napojení
- Pozemek pro bydlení za hranicí zastavěného území **bezprostředně navazuje** na stávající obytnou zástavbu /tzn. má společnou hranici se zastavěným pozemkem
- Pozemek leží v proluce při okraji zástavby a stane se **přirozenou součástí zástavby sídla**, tzn. navazuje na komunikační systém sídla

Nevhodné polohy:

- Nová zástavba je **odtržená od stávající zástavby** ve volné krajině
- Nová zástavba **mění přirozený charakter zástavby** sídla a krajinný ráz např. rozlehlá plocha s pravidelnou parcelací v sídle s volnou rozptýlenou zástavbou.
- Obytná zástavba **v rekreační zástavbě mimo obytné území sídla**

Omezující limity zástavby:

- Poloha v 50m OP lesa - lze povolit jen na základě výjimky odb. ŽP ochrany lesa
- Plochy ÚSES biocentra a biokoridory - regionální i lokální nutno respektovat
- Poloha v sousedství kulturní památky - zachovat odstup v prostředí památky
- Poloha u významného krajinného prvku - vodní tok, vodní plocha, údolní niva, les - dodržet odstup; zajistit OP památného stromu
- OP inženýrských sítí, OP vodních zdrojů
- Hygienická OP - poloha u živočišné výroby, skládka, hlučnost ze silnice nebo z výroby
- Záplavové území - aktivní zóna nezastavitelná, hranice Q100 s podmínkami
- Ochrana před velkými vodami - údolní nivy, splachy z orné půdy, půdní eroze

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

(Výpočet dle urbanistické kalkulačky URBANKA s údaji ze Sčítání lidu, domů a bytů 2013)

Vstupní údaje:

Výchozí rok vyhodnocení:	2017
Výchozí počet obyvatel v bytech: <i>871/r.2016 807/r.2013</i>	807
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty): <i>r.2013</i>	294
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů: <i>807:294 =</i>	2,74

Vyhodnocení potřeby bytů:

Cílový rok vyhodnocení: + 15 let	2032
Předpokládaný počet obyvatel: <i>dále 2/3 růst (2016-2001)</i> <i>871-682=189x2/3= +126</i>	997
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,28 %
Vypočtený odpad bytů: <i>294bj. x0,0028x15let= 12,35</i>	13
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,58 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce: <i>2,74obyv/bytx0,0058x 15 let=0,24</i>	2,5
Potřeba nových bytů do cílového roku: <i>997:2,5=399bytů-294=105bj.</i>	105 bytů

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	60 %
Podíl nových bytů v rodinných domech:	100 %
Průměrná velikost pozemku RD vč. funkčně propojených ploch: <i>800+15%</i>	920m²
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků:	20 %
Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení: <i>105x920m²x1,2=115920m²</i> Mimo zastavěné území <i>115920x 0,6% = 69 552m²</i>	11,59ha 6,96ha

Určující demografické údaje

Vývoj počtu obyvatel:

1971	1981	1991	2001	2011	2013	2016
802	763	670	682	783	807	871

r. 2013 **Počet obyv. 807** _ Konárovice 673 _ Jelen 96 _ Labuť 38

Index stáří 118:120= 0,98 _ EA 428 _ Vyjíždí 150

Počet domů 332 _ Obydlené domy 269 _ RD 324

Počet bytů 368 _ **Obydlené byty 294**

Dokončené byty 2005 - 2015 /10let **63 bytů**

lokality	proluky v zast.úz.	mimo zastavěné úz.	rezervy
1. Labuť	2RD	9RD	
2. V hájku	4RD	20RD	
3. U hřiště		10RD	
4. Na zájezdu	6RD	20RD	+(23RD)
5. Nová	4RD	16RD	+(8RD)
Konárovice sídlo	16RD	75RD	+(31RD)
Jelen	4RD	6RD	+(3RD)
souhrn	20RD	81RD	(34RD)
Celkem návrh + rezerva		101RD + (34RD)	= 135RD

Pozn. nebilancované proluky cca 40RD jednotlivé stavební parcely

2. DŮSLEDKY NÁVRHU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ :

- Platný územní plán správního území obce Konárovice schválený v r. 2000 předpokládal rozvoj odpovídající demografickým prognózám, který se v období 15 let naplnil, pouze menší proluky v obytné zástavbě se nerealizovaly. Z větší části jsou zastavěné nebo přestavěné i plochy pro rozvoj výrobních funkcí, kde byla zrušena původní živočišná velkovýroba.
- Kvalitu životního prostředí a jeho hlavní složek neovlivní pozvolný a přirozený rozvoj menšího sídla negativním způsobem, i když důsledky návrhu na udržitelný rozvoj nelze u venkovského sídla kvalifikovaně posoudit.
- ÚP je navržen se snahou zajistit rovnovážný rozvoj řešeného území a vychází ze současné stavební aktivity /cca 60RD během desetiletí/ a klesajícího podílu využívání území i k rekreačnímu bydlení.
- Rozvojové plochy byly navrženy s využitím proluk v zastavěném území nebo při jeho okraji . Do zastavitelných ploch byly zařazeny pozemky zajišťující kvalitní prostředí pro bydlení a s příznivou dostupností k centru sídla.
- Kromě obytné zástavby byly ÚP stabilizovány plochy pro komerční služby, které budou přínosné pro udržitelný rozvoj území z hlediska zvýšení pracovních míst v území.
- Pozvolný a přirozený rozvoj sídla je zárukou, že nebude docházet k nerovnoměrnému rozvoji území, které je charakteristické příznivým krajinným prostředím. Územní plán navrhl pro rozvoj hlavní obytné funkce pozemky výhradně v návaznosti na zastavěné území, aby se v souladu s PÚR ČR zamezilo nežádoucí fragmentaci krajiny.
- Pro venkovské bydlení byly zařazeny pozemky v dobré dopravní dostupnosti a s možností napojení na inženýrské sítě. V dopravním řešení jsou lokality nové zástavby připojeny na místní komunikace. Některé z lokalit jsou podmíněny výstavbou nových přístupových komunikací.
- V Konárovicích je několik připravených a zainvestovaných ploch v prolukách zástavby, rozestavěná je větší lokalita Na Zájezdě a dokončeny zcela nejsou ani další 2 lokality soustředěné zástavby s volnými parcelami.
- Naplněním nových rozvojových ploch lze podpořit nárůst obyvatel rozvojem bytového fondu zhruba o 100 RD rodinných domů s 34 RD pro územní rezervu .
- Realizací ploch navržených původním ÚP a jeho změnami došlo k celkovému nárůstu počtu obyvatel o více než 200 z původních 675 v r.1991 až na současných téměř 900 obyvatel.
- V obci se realizovali některé stavby, které zkvalitňují život místním obyvatelům. Proběhla výstavba kanalizace a napojení vodovodu na skupinový vodovod Kolína, obec byla plynofikována, byla rekonstruována MŠ a dětské hřiště Na vinici , místní komunikace s chodníky a zastávkami bus. Zprovozněno bylo zázemí hasičů s cvičištem a vybudován sběrný dvůr u zámku.

- **Z hlediska přírodních hodnot** spočívá návrh zejména v zajištění podmínek pro ochranu krajinných prvků, které jsou považovány v území za významné. Ve správním území Konárovic se jedná zejména o vodní tok Labe a Klejnarky, Černou strouhu a Veletovský potok. V bezprostředním zázemí obou sídel jsou to rozsáhlé lesní porosty s Konárovicovou oborou v popředí.
- Územní plán předkládá návrh opatření pro ochranu a obnovu ekologických hodnot návrhem podmínek využití ploch **vymezených jako ÚSES** tak, aby biokoridory fungovaly v celém průběhu a funkční byla i biocentra zejména regionálního významu. V okolní krajině jsou vymezeny prvky ÚSES místního, a nadregionálního významu, které jsou nezastavitelné.
- Správní území Konárovic v celé jižní části se vyznačuje zemědělským charakterem krajinného zázemí. Podíl zemědělských ploch s ornou půdou je zhruba vyvážený s rozsahem lesních komplexů, minimální je však podíl luk a pastvin ani podél vodních toků. Návrh určuje maximální možné zásahy do krajiny, které jsou akceptovatelné.
- **Z hlediska kulturních hodnot** je ÚP Konárovic postaven na respektování a zachování stávající jedinečnosti území zejména krajinného panoramatu a kompozici zastavěného území včetně urbanistické struktury zástavby.
- **Z hlediska civilizačních hodnot** ÚP zajišťuje hospodárné využívání stávající technické a dopravní infrastruktury a jejího dalšího rozvoje. Z hlediska rozvoje infrastruktury sídla se návrh zaměřuje na dokončení rozvoje inženýrských sítí i v okrajových částech obce a na vytvoření prostoru pro rozvoj služeb a občanské vybavenosti.
- Podmínkou výstavby nových rozvojových lokalit bude připojení na stávající veřejný vodovod a na nově vybudovanou kanalizační síť s dostatečnou kapacitou i pro návrhové období. Zásobování obyvatel plynem zajistí nové plynovodní napojení STL řadem z Kolína.
- **Ve vztahu k životnímu prostředí** se dá konstatovat, že navrhovaný rozvoj neovlivní kvalitu ŽP negativním způsobem. Návrh nabízí obytné prostředí s hodnotným krajinným zázemím umožňujícím využití pro rekreaci. Rozmanitá struktura funkčních ploch včetně ploch představujících potenciální rozvoj pracovních příležitostí má minimální dopad na kvalitu prostředí.
- **Ovzduší** jako jednu ze složek **životního prostředí** příznivě ovlivňuje zejména skladba a umístění výrobních zařízení, které nezpůsobují v území nadlimitní negativní vlivy. Vytápění v obci je z velké části zaměřeno na vytápění plynem.
- Ochrana obytného prostředí **z hlediska ochrany zdraví a hlučnosti** je zajištěna prioritně urbanistickými podmínkami, tj. umístěním rozvojových lokalit mimo zdroje negativně působících na životní prostředí. U silnice II.třídy se s rozvojem bydlení neuvažuje a výstavba podél silnic III.třídy je podmíněna min. odstupem 15m od okraje komunikace.
- Z hlediska **ochrany půdního fondu** se rozvojové lokality nacházejí převážně na půdách nižší kvality v třídách ochrany IV.- V. Při záboru půdy pro rozvoj výroby, převzatý z platné dokumentace se nelze vyhnout půdě v nejvyšší třídě ochrany,

kteřá tvoří malou enklávu v zájmovém území sídla. Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je zpracováno na podkladu mapy v měřítku 1:5000 s údaji o BPEJ. Dle metodického pokynu jsou BPEJ členěny do 5 kvalitativních tříd ochrany z hlediska vhodnosti k zastavění.

- Pozemků určených k plnění funkcí lesa se návrh územního plánu nedotýká.

3. Požadavek na POSOUZENÍ Z HLEDISKA VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ :

- V území se nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti, které je nutno chránit.
- Návrh zahrnuje využití území s návrhem ploch pro výrobní zařízení , která jednotlivě mohou podléhat posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí podle zák.č.100/2001Sb. EIA. Toto posouzení bylo zpracováno v rámci Změny ÚP k záměru dobývacího prostoru štěrkopísků v údolní nivě Labe, který se nachází mimo zastavěné území sídla.

Územní limity,

vyplývající z obecně právních předpisů a představující ochranu veřejných zájmů konkrétně ve správním území Konárovice, jsou vymezeny v Koordinačním výkresu

1. Hygiena, ochrana zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací:

- Hluková zóna kolem silnice II/322, procházející místní částí na Labuti, se dle intenzity dopravy v r. 2000 - 4967 vozidel/24hod a modelového výpočtu ÚP pohybovala na hranici 29,6m. Od počátku 90.let zde doprava z původních 2487voz./24hod. vzrostla dvojnásobně. Podle posledního sčítání v r.2016 se provoz opět zmírnil na 3954 voz./24 hod, což odpovídá hlukové zóně 22,2m.
- Zvýšenou hlukovou zátěží je tak zasažena stávající zástavba bezprostředně obestavující tuto frekventovanou komunikaci. Územní plán s rozšiřováním zástavby v této části obce nepočítá. Nové zastavitelné plochy se nacházejí mimo negativní dosah této hlavní průjezdní silnice.
- Na ostatních silnicích III. třídy se hlučnost projevuje jen v rámci ochranného 15m pásma a nevyžaduje budování protihlukových opatření. Korigovaný hygienický limit hladiny hluku 60 dB ve dne a 50 dB v noci, v normové vzdálenosti 7,5m od osy krajního pruhu silnic je dodržen u všech stávajících silnic III.třídy. Umístění nové obytné zástavby podél silnic je podmíněno odstupem za hranicí 15m OP.
- Obytná zástavba v sousedství stávajících výrobních ploch není z hlediska negativních vlivů již ohrožována jako v předchozím období, kdy fungovala farma s živočišnou velkovýrobou. Naopak přestavbou na zemědělské služby v bývalém areálu a rozšířením drobné nezávadné výroby v jeho sousedství došlo ke zlepšení životního prostředí. Mezi výzkumným areálem pod zámekem a navrhovaným bydlením bude ponechán isolační pás zeleně.
- OP hřbitova 100m – v OP nesmí být zřizovány studny s pitnou vodou a činnosti zde prováděné nesmí narušovat pietní místo hřbitova

2. Ochrana přírody a krajiny

- Plochy ÚSES vymezené v grafické části 1:5000 jako nadregionální biokoridor Labe K72 paralelní se 2 regionálními biocentry Býchory RBC 994 a Starý Kolín RBC 951, lokální biokoridor Veletovského potoka s biocentrem Hájek a lokální biokoridor mezi LBC Lžovická stráň a RBC Býchory.
- ochranné pásmo os nadregionálního biokoridoru Labe - zasahuje celé k.ú. V hranicích OP nadregionálního ÚSES jsou všechny krajinné prvky s vyšším stupněm ekologické stability chápány jako součást nadregionálního ÚSES, kde se uplatňuje zvýšený zájem ochrany přírody
- Nefunkční části lokálních biokoridorů procházejících zemědělskou krajinou přes ornou půdu jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření k zajištění ochrany jejich průběhu.
- Pro plochy ÚSES platí veškerá omezení vyplývající ze zákona o ochraně přírody č.114 /1992 Sb,. Změna vymezených ploch je možná za předpokladu souhlasu příslušných orgánů státní správy nebo při návrhu komplexních pozemkových úprav.
- Ochranné pásmo lesa - 50m od pozemků určených k plnění funkcí lesa

3. Ochrana ložisek nerostných surovin

- V území se vyskytuje CHLÚ č.01410001 Týnec n.L..stanovené pro dosud netěžené ložisko B3014100 Týnec n.L.-Jelen a bodové poddolované území č.2569. V žádném z těchto území nepočítá ÚP se zástavbou.
- Do území zasahuje nevýhradní ložisko štěrkopísku s těženým dobývacím prostorem.
- *Pro činnosti v CHLÚ platí omezení ve smyslu §18,19horního zákona tzn.stavby nesou visející s dobýváním lze povolit jako výjimku s kladným stanoviskem KÚSK.*
- *Pro činnosti v poddolovaném území je nutno zpracovat báňský posudek a navrhnout postup dle ČSN 730039 .*
- *Z hlediska limitujících faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko geologické poměry není území postiženo sesuvy.*

4. Vodní hospodářství

- Stanovena PHO vodních zdrojů I. a II. stupně /zákresy v grafické části 1:5000/
- Stanoveno záplavové území Q100 Labe se zónami aktivní záplavy /zákresy v grafické části 1:5000/- omezení pro činnost dle §67 zák.č.254/2001Sb.
V aktivní zóně se nesmí umísťovat stavby s výjimkou vodních děl a staveb technické a dopravní infrastruktury. Dále platí zákaz pro těžbu nerostů a terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, skladování odplavitelného materiálu, zřizování oplocení a tábořišť.
Ostatní malé vodní toky protékající územím dosud nezpůsobily škody rozvodněním a nemají zátopové území vyhlášeno.
Všechny činnosti v blízkosti vodních toků (v lok.Z/8) je třeba projednat s Povodím Labe a všechny stavby a činnosti v záplavovém území podléhají souhlasu vodoprávního úřadu.
- Manipulační pásmo pro správu a údržbu vodních toků - 10m podél Labe, 8m podél Klejnárky a 6m u ostatních vodních toků - Veletovský a Třídvorský potok, Černá strouha.

5. Památková péče

- Památkově chráněné objekty :
Konárovice:
areál špitálu se sochou sv.J.Nepomuckého (barokní špitál z 18.stol.)
areál kostela Povýšení sv.Kříže (gotického původu s neogotickou úpravou z konce19. stol.)
areál zámku s parkem a hospodářskými objekty (původně raně barokní stavba přestavěná do rokokové podoby
- Architektonicky a historicky zajímavé stavby dominanty -
restaurace Na Vinici,
vila v lok.Hájek ve stylu české moderny z poč.20.stol.

- Požadavky archeologického průzkum:
Celé správní území obce Konárovice je územím s archeologickými nálezy.
Při projektování staveb, jejichž realizací dojde k výrazným zásahům do stávajícího terénu (tj. inženýrské sítě s hloubkou pod 50 cm, stavby s plochou nad 100 m²), je nutno požádat o vydání stanoviska příslušný orgán památkové péče .

6. Ochranná pásma inženýrských sítí

- VVN 110kV elektrovedení 15m od krajního vodiče
- VN 22kv elektrovedení 10m u stávajícího vedení
7m u nového vedení od vodiče na obě strany
- trafostanice VN 10/7m okruh od zdroje /stožárová TS
- STL plynovod OP 1m
- dálkový telekomunikační kabel DOK OP 2-3m

7. Ochranná pásma dopravní

- silnice II. a III. třídy 15m od krajního pruhu vozovky na obě strany
- *Pásma silniční se vymezují v souladu s §30 zák.o pozemních komun. i uvnitř souvisle zastavěného území sídel pokud je mezi stavbami prostor větší než 85m*

8. Požadavky civilní ochrany

- vyplývají z §20 vyhlášky č.380/2002 Sb.o zabezpečení integrovaného záchranného systému I.
- Úkrytí obyvatelstva je řešeno v protiradiačních úkrytech budovaných svépomocí obytného objektu. Pro tyto případy má obec zpracován plán ukrytí. Sklepními prostory jsou vybaveny bytové objekty, MŠ a většina rodinné zástavby. Při nové výstavbě se počítá, že min. 20% rodinných domů bude podsklepených a využitelných jako úkryt.
- Vymezení záplavové oblasti Labe se týká převážně jižní části správního území Konárovic- podél Labe, Klejnárky a Černé strouhy které protékají nezastavěným územím. Vodní tok Labe ve správě Povodí Labe má stanovenou hranici záplavového území Q100 a hranici aktivní záplavy , vyznačenou v Hlavním výkrese 1:5000. Hranice Q100 zasahuje i část zastavěného území místní části Na Labuti.
- V územních limitech je uplatněn požadavek na zachování volného manipulačního pásma pro údržbu a pro průchod velkých vod v š.10m Labe, 8m Klejnárka a 6m u ostatních vodních toků . Rozvojové plochy navržené ÚP jsou situovány mimo ohrožené území.
- Systém varování je v obci zajištěn pomocí místního rozhlasu a sirény ev.č.31033,zařazené do JSVV umístěné u hasičské zbrojnice v centru obce .

- Jako evakuační místo může sloužit sál hospody, který lze vybavit pro nouzové ubytování. Zdravotnické služby pro obyvatele Konárovic zajišťuje nejbližší zdravotní středisko v Kolíně, sklady humanitární pomoci nejsou v obci situovány.
- Sklady nebezpečných látek se v obci nevyskytují.
- Jako nouzové zdroje pitné vody mohou sloužit cisterny nebo automaty pitné vody.
- Únikovou dopravní cestou je pro obyvatele hlavní silnice II.třídy II/322 ve směru na Kolín.
- Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb slouží nový zákon o pohřebnictví č.256/2001, potřeby obce zajišťuje obecní hřbitov .
- 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.

Nové rozvojové plochy musí být zpřístupněny po kapacitně vyhovujících komunikacích, umožňujících provoz protipožární techniky. Neprůjezdné jednopruhové komunikace nad 50m musí splňovat požadavky na otáčení požární techniky dle vyhl.č.23/2008 Sb o techn.podmínkách požární ochrany staveb.

Obrana státu

- Na území Konárovic se nenacházejí žádné objekty, které by vyžadovaly stanovení ochranného pásma.
- Jihozápadní část kat. území se nachází v OP RLP -(letecká stavba ÚAP -jev 103 ,pasport 241/ 2014). OP vzletového a přistávacího prostoru letiště Čáslav představuje omezení pro stavby nad 30m a je vyžadována matovost povrchů střech.

d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na PF

Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1994 v platném znění a prováděcí vyhlášky č. 48/2011 Sb.o stanovení tříd ochrany

Přehled záborů zemědělského půdního fondu						
Ozn.	Kat. území /lokalita	Kultura-poloha v zastav. úz. / mimo zast.úz	BPEJ	třída ochr.	Rozsah ha	Účel využití poznámka
Z/1	Zájezd_U lesa	/orná	2.23.12	IV	1,10	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/2	Nad Zájezdem	zahrada,sad louka	2.23.12	IV	0,61	Bydlení
Z/3	Nová	orná sad	2.23.12 2.21.12	IV V	0,17	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/4	Na Vinici	zahrada	2.23.12 2.21.12	IV V	0,56	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/5	Na Zájezdu	zahrada	2.20.11 2.23.12	IV IV	0,27	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/6	U vinice	sad	2.23.12	IV	0,32	Bydlení
Z/7	U bytovek	zahrada	2.20.01	III	0,34	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/8	U Veletovského potoka	/orná	2.21.10	IV	1,01	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/9	U zámeckého parku	zahrada	2.23.12	IV	0,32	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/10	Pod Hájkem	/orná	2.23.12	IV	0,80	Bydlení
Z/11	V hájku	orná	2.21.12	V	0,32	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/12	Za hájkem	/zahrada /orná	2.21.10 2.21.12	IV V	1,38	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/13	Za hřištěm	orná	2.21.12	V	0,76	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/14	U vodojemu	zahrada ostatní	2.21.12	V	0,32 (0,11)	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/15	Za školkou	zahrada	2.21.12	V	0,39	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>

Z/16	U cvičiště	orná	2.21.12	V	0,24	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/17	Za cvičištěm	sad orná	2.21.12	V	1,76	Bydlení
Z/18	Jelen západ	sad	2.23.12	IV	0,25	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/19	Jelen jih	/zahrada /sad	2.23.12	IV	1,02	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/20	Jelen U lesa	ostatní	2.23.12	IV	(0,28)	Bydlení <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/21	Pod parkem	/orná	2.23.12 2.20.01 2.21.10	IV III IV	2,25	Výroba, výzkum <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/22	Výrobní zóna	/orná	2.03.00 2.21.10	I IV	2,17 1,19 3,36	Výroba, výzkum <i>Převzato z ÚPD</i>
Z/23	Včelín	/orná	2.20.11	IV	0,58	Rekreace/chaty <i>Převzato z ÚPD</i>
Celkem zábory ZPF návrhové období - správní úz. Konárovice 18,13 ha z toho mimo zastavěné území 8,14 ha (lok.Z1,Z8,Z10,Z12,Z19,Z21,Z22,Z23)						

Pozn. Všechny zábory na plochách, které byly v předchozí ÚPD posuzovány a byl k nim vydán souhlas jsou v tab.části označeny, stejně jako kultury ploch v zastavěném území

Šedým podtiskem jsou zvýrazněny **4 nové plochy k posouzení v rozsahu 3,49ha**, které nebyly dosud posuzovány v předchozí územně plánovací dokumentaci (lok.č. Z2, Z6, Z10 a Z17).

- Zábory zemědělského půdního fondu jsou znázorněny **v grafické příloze č.6 Vyhodnocení záborů ZPF 1:5000** a vyčísleny v příložené tabulce.
- V grafické příloze jsou zachyceny hranice s **označením BPEJ a hranice skutečně zastavěného území**. Územní plán vymezuje hranici současně zastavěného území aktuálně k datu **1.5. 2017**.
- Zábory půdního fondu se týkají zejména **rozvoje obytné zástavby** včetně nezbytných přístupových komunikací, dále **rozvoje ploch pro výrobu**. Pro rozvoj byly zařazeny pozemky převážně v zastavěném území nebo v bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu v urbanisticky vhodné poloze tzn. aby se staly přirozenou součástí sídla. Velká část pozemků s výjimkou 4 lokalit byla převzata z platné ÚPD .
- Z hlediska časové etapizace se jedná o plochy zařazené v návrhovém období . Další plochy navržené nad rámec potřeb, jsou zařazené jako územní rezervy, které nejsou součástí vyhodnocení záborů ZPF.
- V tab. přehledu jsou označeny plochy navržené v prolukách zastavěného území a plochy převzaté z platné dokumentace. Součástí přehledu jsou 2 plochy nacházející se na nezemědělské půdě, které nejsou zahrnuty do celkové výměry záborů. Ozn. lokalit je identické s přehledem rozvojových ploch urbanistické části.
- Jednotlivé rozvojové lokality v rámci zastavěného území převážně v rozsahu do 1ha jsou určeny k výstavbě jednotlivých stavebníků pro vlastní potřebu. Lokality s výměrou nad 1 ha jsou navržené s využitím pro soustředěné rodinné bydlení. Kolem 2- 3,5ha mají 2 plochy navržené k výrobním účelům .
- **Kvalita půdy** posuzovaná u zabíraných ploch podle 5 tříd ochrany v souladu s vyhláškou č.48/2011 Sb. je ve správním území Konárovice hodnocena převážně nižšími třídami ochrany IV a V. Malá část zájmového území v místní části na Labuti zasahuje do I. třídy ochrany, kde byla z platného ÚP převzatá 1 plocha k výrobním účelům. Plocha je součástí výrobní zóny, která již byla zčásti zastavěná v předchozím období a jejíž umístění je vzhledem k příznivé vazbě na silnici II.třídy považováno z hlediska vlivu na obytné prostředí sídla za optimální.

2 Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa.

- Návrh územního plánu Konárovice se **netýká záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa**.