

územní plán KONÁROVICE

Textová část

I. ÚZEMNÍ PLÁN_II. Odůvodnění ÚP



Záznam o účinnosti:

Územní plán Konárovice_jako Opatření obecné povahy

- a) Vydán Zastupitelstvem obce Konárovice
- b) Datum vydání: **12.12. 2017** usn.č.
Nabytí účinnosti: **1.1.2018**
- c) Pořizovatel: **Obecní úřad Konárovice**
v zastoupení : **starostka Dana Jechová**

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 po veřejném jednání 12 2017

ÚP Konárovice byl spolufinancován z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj

Obsah dokumentace:

I. ÚZEMNÍ PLÁN

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. ÚZEMNÍ PLÁN

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 těžného písníku 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 hranicí je umožněno při okrajích zástavby, přičemž celkově byl zohledněn předpokládaný demografický rozvoj.

- Rozvojové **obytné plochy** zahrnuté do územního plánu jsou zaměřené výhradně na venkovské bydlení v izolovaných rodinných domech, které je pojímáno flexibilně. Smíšené venkovské bydlení, kde se spojuje bydlení ve vyšší míře s hospodářskou funkcí, není v území zvlášť odlišeno, stejně jako plochy zaměřené specificky na rekreační bydlení. Územní plán umožňuje postupnou přeměnu rekreační zástavby na trvalé bydlení v území, které má předpoklady napojení na technickou infrastrukturu.
- **Plochy pro sport a každodenní rekreaci** nejsou v návrhu ÚP plošně rozšiřovány s ohledem na četné možnosti v atraktivním lesnatém zázemí sídla. Další příležitosti nabízejí smíšené plochy nezastavěného území s rekreační funkcí. V dlouhodobém horizontu je možno uvažovat s využitím k rekreaci rozlehlého písničku 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 Konárovic 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 krajinařského kontextu historického panoramatu.

Rozvojové plochy určené k zástavbě přirozeně vyplní proluky v zástavbě nebo naváží na stávající zástavbu v okrajových částech zastavěného území tak, aby se staly nedílnou součástí sídla, aniž by nepříznivě ovlivnily jeho obraz v krajině.

- V obytné zástavbě jsou podél nových ulic navrhována uliční stromořadí, která umožní příznivé zapojení zástavby do okolní krajiny. Zástavba RD bude situována s minimálním odstupem od obslužných komunikací a s orientací zahrad do volné krajiny, aby přechod do volné krajiny působil přirozeně a zároveň se vytvářela příznivější uliční prostranství.

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 prostupnost 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 obestavené 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 průjezdných komunikací je nezbytné dokončení pěších chodníků podél hlavních silnic a realizace cyklistické stezky na Kolín přes Tři Dvory, sloužící zároveň pro bezpečný průjezd cyklistů za prací a za vybaveností včetně spojení k železniční zastávce v Kolíně.
- Rekreační hodnotu okolní krajiny zvýší obnova a údržba účelových cest pro pěší, které umožňují její prostupnost a zajišťují příchod do krajinářsky zajímavých lokalit.
- Pro zvýšení obytných kvalit Konárovic může mít zásadnější význam úprava ploch v prostoru **veřejných prostranství** - návsi a obytných ulic, spojená s výsadbou uličních stromořadí druhově vhodnou zelení. Četné alejové výsadby byly v minulosti v tomto území typické i v rámci zemědělské krajiny.
- Podmínkou pro rozvoj sídla, především obytné zóny, bude **rozšíření vodovodu, kanalizace a plynofikace** včetně rozšíření elektrokabelů VN s posílením novými trafostanicemi pro veškerou navrhovanou zástavbu, které přispěje ke zvýšení standardu bydlení.

Návrh systému sídelní zeleně

- V sídle je zastoupena hodnotná vzrostlá **zeleň na veřejných prostranstvích** v prostoru rozlehlé návse s lipovou alejí, u vodní nádrže Barborka podél hospodářského dvora zámku a u zahradní restaurace Na Vinici, kde je žádoucí, aby byla kvalitní zeleň zachována. Dále se zeleň vyskytuje spíše sporadicky jako součást ulic nebo sportovních ploch.
- Zahuštěná uliční síť neumožňuje vymezit plochy, které by tvořily ucelený systém sídelní zeleně. Především zástavbu Konárovic ze severní strany obklopuje kompaktní lesní porost, proto není potřeba vzrostlé zeleně v sídle 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 Hájku 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 lokalita	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.úz.	cca 29+5RD
R/1	Jelen	Bv- venkovské bydlení	/zahrada	0,51 3RD
R/2	Konárovice-jih	Bv- venkovské bydlení	/orná	2,65 18RD
R/3	Konárovice-sever	Bv- venkovské bydlení	/zahrada	0,84 8RD
		Plocha přestavby:		
P/1	K Včelínu	Bv- venkovské bydlení	zahrada	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

Dopravní napojení: realizace přístupové cesty s napojením na MK ve 2 místech
Územní limity/podmínky:
prověření územní studií
zajistit průjezd obslužné komunikace jako propojení 2 MK
zajistit odkanalizování celé plochy 1 ČS
Zástavba vyžaduje posílení energetických zdrojů - nová trafostanice a kabelový přívod VN 22kV s kabelovým svodem / společně s lok.Z10

Z/13 - KONÁROVICE Za hřištěm Bv - venkovské bydlení 6 RD

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

Z/14 - KONÁROVICE U vodojemu Bv - venkovské bydlení 4 RD

Dopravní napojení: z MK u hřiště napojené na silnici III/3222
Územní limity/podmínky: zajistit odstup zástavby od silnice min.15m
realizace chodníku podél zástavby
hlučnost z přilehlé silnice eliminovat pevným ohrazením podél silnice nebo isolační zelení
respektovat max. odstup od VDJ

Z/17 - KONÁROVICE Za cvičišťem Bv - venkovské bydlení 16 RD

Dopravní napojení: z místní komunikace
Územní limity/podmínky:
prověření územní studií s ověřením vlastnických vztahů
ověření příjezdu pro dopravní obsluhu ve 2 místech s průjezdnou obslužnou komunikací
respektovat OP lesa
zajistit návaznost budoucí zástavby na přilehlých plochách - průchod pro MK

Z/19 - KONÁROVICE Jelen jih Bv - venkovské bydlení 6 RD

Dopravní napojení z MK nebo ze silnice III/3222 1 společným vjezdem
Územní limity/podmínky:
zajištění kapacitního příjezdu pro dopravní obsluhu
zajistit odstup zástavby od silnice min. 15m
respektovat OP lesa
OP VN 22kV
respektovat lokální biokoridor ÚSES

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

2 - Doprava

Širší dopravní vztahy

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

Silniční síť

- Správním územím Konárovic procházejí silnice II.a III.třídy, které jsou ve svých trasách stabilizované. Všeobecným problémem je šířkové uspořádání a s tím související úpravy na odpovídající šířkové parametry. Řešení lokálních bodových dopravních závad závisí na dopravním významu a nejpodstatnější hledisko odstranění závad souvisí s bezpečností silničního provozu. Silnice v Konárovicích zůstávají vedeny v současných trasách a nepředpokládají se na nich, vzhledem k jejich významu a dopravnímu zatížení žádné úpravy jejich směrového vedení. Obecně lze hodnotit vedení průjezdných silnic jako odpovídající jejich dopravnímu významu.

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

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 rovinatém terénu ve směru na Kolín umožní obyvatelům Konárovic snadnější dostupnost za prací a vybaveností. Cyklostezka je vedena přes celé správní území, což umožní i další propojení na sousední Veletov. Paralelní cyklistická trasa z Konárovic do Třech Dvorů je vedena z

horní části sídla zalesněným územím v souběhu se značenou turistickou cestou a má spíše turistický charakter.

Ostatní druhy dopravy

Okrajově se správního území dotýká Labská vodní cesta po řece Labi, protékající napříč jižní částí nezastavěného území, která však nemá v tomto území umístěné žádné zařízení, ani nevyvolává žádné územní nároky.

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./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 zaústňovanými dešťovými vodami
- v případě obtížného odkanalizování lokality ve východní části sídla gravitačně, se doporučuje použití oddílné kanalizace a pro splaškovou kanalizaci použití výtlaaku 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 polyetylenu 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 přilehlých lokalit návrhem respektovány.
- Řešené území je připojeno do telekomunikačního obvodu ÚTO Kolín, s vlastní ATÚ, ze které je možné všechny rozvojové lokality připojit. Návrhové plochy budou připojeny ze stávajících síťových rozvaděčů, v každé bude osazen nový SR k vytvoření kapacity pro jednotlivé uživatele.

8- 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 Konárovic 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 : Konárovičská obora , Lžovická stráž 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 správního území, kde je konfrontován s navrhovanými záměry územního plánu. Nefunkční plochy lokálního biokoridoru s vymezením ploch na orné půdě jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření.

Nadregionální biokoridor ÚSES K72 Polabský luh - Bohdaneč jako paralelní biokoridor Labe prostupuje po severní hranici řešeným územím kolem chatové osady Včelín a směřuje k RBC 994 Býchory, které zčásti zasahuje do řešeného území v prostoru Konárovice obory. Biokoridor i biocentrum procházejí lesními společenstvy a jsou vymezené v min. parametrech v souladu se ZÚR Stč. kraje. Největší regionální biocentrum 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 správního území. RBC v území slepých ramen a lužních lesů má zvýšenou ekologickou hodnotu. Celé správní území Konárovic se nachází v ochranné zóně nadregionu Labe s hranicí vedenou mimo řešené území.

Lokální systém ekologické stability , zahrnuje ve správním území Konárovic 3 biokoridory a 2 místní biocentra. LBK je veden podél Veletovského potoka. V jižní části směrem k Labi má potok zčásti zachovalé břehové porosty , severní větev biokoridoru , procházející místní částí Labuť a podél 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 Konárovice. 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 - Rekreace /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 podkroví
- zastavěnost pozemku max 35%,
- celková zastavěnost včetně zpevněných ploch do 60%
- součástí nových obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 501/2006
- v pohledově exponovaných plochách respektovat charakter původních venkovských staveb, s převažujícím obdélným půdorysem obytného domu a sedlovou střechou
- při dostavbě proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolních staveb
- při dostavbě ve stabilizovaném území zajištění přístupu z veřejné komunikace

Bh - BYDLENÍ hromadné v bytových domech

hlavní využití

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

přípustné využití

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

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

nepřípustné využití

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

zásady uspořádání území

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

Ri - REKREACE individuální/ chaty

hlavní využití

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

přípustné využití

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

účelové komunikace - veřejně přístupné

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

Vs - VÝROBA a výzkum

hlavní využití

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

přípustné využití

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

nepřípustné využití

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

zásady uspořádání území

- nová 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
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

nepřípustné využití

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

W - PLOCHY VODNÍ

hlavní využití

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

přípustné využití

- obnova stávajících vodních ploch nebo zakládání nových i jiných funkčních plochách
- související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 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 krajinné zeleně

nepřípustné využití

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

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 u ploch soustředěné obytné zástavby tzn. plochy s více RD. Každá stavba musí mít zajištěn přístup z veřejné komunikace, kterou je MK nebo veřejně přístupná účelová komunikace. Napojení na veřejnou komunikaci je podmínkou výstavby.
- Rozvojové plochy byly navrženy pokud možno u stávajících místních komunikací. Tam, kde nejsou, je nutno přístupovou cestu k plochám soustředěné obytné zástavby řešit jako VPS. Pro jednotlivé stavební parcely lze případná propojení přes soukromé pozemky řešit formou věcného břemene.
- Obslužné komunikace v jednotlivých lokalitách soustředěné zástavby budou řešeny v rámci parcelace těchto ploch . Vymezení obslužných komunikací v lokalitách určených k zástavbě není v ÚP závazné a lze je upravovat dle podrobnější dokumentace . Do VPS byly zařazeny pouze ty 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 řadu není pro navržený rozvoj v území vymezena. Nové inženýrské sítě je možno vést veřejnými komunikacemi.
- Územní plán zahrnuje VPS pro návrhové období

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

	<i>Stavby dopravní infrastruktury</i>
WD1	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 Z/17** 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 - 3 výkresy f A0,A1