

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: 5 000	1 x f A0
4b. Koordinační výkres - sídlo	1: 2 880	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 obyvatel** 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 Labuti, 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 veřejný 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 leteckých 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 Konárovic 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, hluchost 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> $871-682=189 \times 2/3 = +126$	997
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,28 %
Vypočtený odpad bytů: <i>294bj. $\times 0,0028 \times 15 \text{let} = 12,35$</i>	13
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,58 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce: <i>$2,74 \text{obyv/byt} \times 0,0058 \times 15 \text{let} = 0,24$</i>	2,5
Potřeba nových bytů do cílového roku: <i>$997:2,5=399 \text{bytů} - 294 = 105 \text{bj.}$</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>$105 \times 920 \text{m}^2 \times 1,2 = 115920 \text{m}^2$</i> Mimo zastavěné území <i>$115920 \times 0,6\% = 69552 \text{m}^2$</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 cvičišťem 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 Konároveckou 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 byly 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 Konárovic, 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.j/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 zámkem 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 Klejnéřky 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 zažádat 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>
Z4	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 <u>1,19</u> 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**.