

# ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KONOJEDY

PO VYDANÉ ZMĚNĚ Č. 1

**pořizovatel:**

Městský úřad Říčany

Odbor regionálního rozvoje a územního plánování

Komenského náměstí 1619/2

251 01 Říčany

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Čestmíra Šťastná

**zpracovatel:**

ARCHUM architekti s.r.o.

Oldřichova 299/23

128 00 Praha 2

IČ: 01894871

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D., ČKA 3827

**listopad 2023**

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI**

Správní orgán, který vydal územní plán: Zastupitelstvo obce Konojedy

Pořadové č. poslední vydané změny: 1.

Datum nabytí účinnosti: .....

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Čestmíra Šťastná

Otisk úředního razítka a podpis:

## OBSAH

<b>A</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ .....</b>	<b>5</b>
B.1	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ .....	5
<b>C</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE .....</b>	<b>5</b>
C.1	URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	5
C.2	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ.....	7
<b>D</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>7</b>
D.1	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	7
D.2	NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	9
D.3	KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	11
D.4	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....	11
<b>E</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....</b>	<b>11</b>
E.1	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	11
E.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY.....	13
E.3	PROSTUPNOST KRAJINY .....	14
E.4	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ .....	14
E.5	OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM .....	15
E.6	OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY.....	15
E.7	VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY (VKP) .....	15
E.8	KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY .....	15
E.9	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	15
E.10	VODNÍ REŽIM .....	15
<b>F</b>	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....</b>	<b>16</b>
F.1	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ .....	16
F.2	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ.....	17
F.3	PLOCHY REKREACE .....	19
F.4	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	19
F.5	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	20
F.6	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	21
F.7	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.....	21
F.8	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	21
F.9	PLOCHY LESNÍ.....	23
F.10	PLOCHY PŘÍRODNÍ.....	23
<b>G</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT DLE § 170 SZ.....</b>	<b>24</b>
G.1	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY.....	24
G.2	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ .....	24
G.3	STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU .....	24
G.4	PLOCHY PRO ASANACI .....	24
<b>H</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE § 101 SZ .....</b>	<b>24</b>
<b>I</b>	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....</b>	<b>24</b>
<b>J</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>24</b>
<b>K</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI .....</b>	<b>25</b>
<b>L</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>25</b>

<b>M</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU.....</b>	<b>25</b>
M.1	ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITAMI RP.1 (Z.9) + RP.2 (Z.10) (NÁVRH).....	25
<b>N</b>	<b>STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....</b>	<b>28</b>
<b>O</b>	<b>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT</b>	<b>28</b>
<b>P</b>	<b>ÚDAJE O ÚZEMNÍM PLÁNU .....</b>	<b>28</b>

## **A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

V grafické části územního plánu Konojedy – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 23. 8. 2023).

## **B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

### ***Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot***

Řešeným územím územního plánu je správní území obce Konojedy, které tvoří katastrální území Konojedy.

### **B.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ**

#### **B.1.1 ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Hlavními zásadami koncepce rozvoje řešeného území jsou: důsledná obnova a udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla i jedinečného charakteru volné krajiny; logické doplnění a zahuštění stávající struktury zástavby sídla novými rozvojovými lokalitami, vycházejícími z historického prostorového a funkčního uspořádání území; důsledná ochrana volné krajiny, v níž nebudou vznikat nové samoty, či nová ohniska osídlení (stávající samoty budou rozvíjeny pouze v rozsahu zastavěného území ve stavu ke dni 23. 8. 2023).

Územní plán považuje stávající plochy občanské vybavenosti za plošně stabilizované a vyhovující.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury vychází z dnešního stavu, potřeb zastavěného území a nároků nově vymezených rozvojových lokalit s cílem zajistit uspokojivý standard všem uživatelům řešeného území.

V řešeném území nebudou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování.

Uvnitř ochranného pásma nemovité kulturní památky kostela sv. Václava bude zachován stávající charakter venkovské zástavby a nebude navyšován objem, ani výška stávající zástavby. Při stavební činnosti v ochranném pásmu nemovité kulturní památky kostela sv. Václava je povinnost vyžádat si vyjádření orgánu státní památkové péče.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu §22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Veškerá stavební činnost je podmíněna dodržováním zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (§21 až §24).

## **C URBANISTICKÁ KONCEPCE**

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

### **C.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE**

Územní plán potvrzuje stávající rozvojové tendence a vymezuje nové rozvojové plochy – pro výstavbu rodinných domů.

Územní plán vymezuje rozvojové lokality Z.1až Z.10. Lokality Z.2, Z.3a Z.4 doplňují proluky ve stávající struktuře zástavby. Lokality Z.1, Z.6 a Z.8 rozvíjejí v logických směrech stávající strukturu zástavby při jejím západním okraji (Z.1, Z.6), resp. jihovýchodním okraji (Z.8). Všechny tyto lokality budou rozvíjeny ve vazbě na stávající místní komunikace.

Lokality Z.9 a Z.10 představují větší rozvoj obce při východním okraji stávající struktury zástavby; rozvoj těchto lokalit - rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost); v rámci regulačního plánu, který bude pro tyto lokality zpracován společně, bude stanovena i etapizace rozvoje těchto lokalit.

Při východním okraji zástavby obce, v přímé vazbě na stávající areál zemědělského hospodaření, je vymezena lokalita pro rozvoj výroby nerušící, obchodu a služeb (Z.11). Pro vybudování čistírny odpadních vod vymezuje územní plán lokalitu Z.12.

Územní plán vymezuje v lokalitě Ke klíčům relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita K.2), do které budou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní, jejichž stávající charakter bude respektován.

Nová zástavba bude přiměřeně odpovídat charakteru stávající zástavby, jejímu prostorovému a funkčnímu uspořádání a historickému vývoji. Rozvoj zástavby obce bude respektovat charakteristický ráz krajiny, jedinečnou polohu obce v ní a stávající obraz sídla v krajině; nová zástavba musí být uspokojivě zapojena do struktury obce.

Při dalším rozvoji řešeného území je nutno respektovat drobnou architekturu a památky místního významu a architektonické objekty, které jsou součástí historie obce. Při prostorovém uspořádání nové zástavby je nutno vycházet z urbanistické struktury historického sídla v návaznosti na terénní konfiguraci přilehlého území.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšování rozsah stávajících samot. Důsledně bude toto území chráněno před dopady rekreace, přípustná je krátkodobá rekreace, využívající cyklistické a turistické trasy. Výstavba fotovoltaických elektráren a větrných elektráren je v tomto území nepřipustná. Nové stavby dopravní a technické infrastruktury nesmí narušit stávající charakter tohoto území.

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Veškeré tyto stavby není možno umísťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských a v plochách lesních lze umísťovat pouze nezbytné liniové stavby a stavby, zařízení a jiná opatření s nimi nezbytně související; v případě staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, hygienických zařízení, ekologických a informačních center se může jednat pouze o stavby, zařízení a jiné opatření v nezbytně nutném rozsahu, jinak musí být umísťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území nelze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů. Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost):

- Z.9 (RP.1) + Z.10 (RP.2) (pro tyto lokality společně).

Pro následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:

- Z.6 (označeno DO.1).

Dohoda o parcelaci vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených); dohoda o parcelaci stanoví nové dělení pozemků v lokalitě.

Tabulka 1: Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné (Z) a plochy změn v krajině (K):

Z.1	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.2	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.3	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.4	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.5	vypuštěno	
Z.6	smíšené obytné venkovské (SV)	dohoda o parcelaci (DO.1)
Z.7	vypuštěno	
Z.8	smíšené obytné venkovské (SV)	
Z.9	smíšené obytné venkovské (SV)	regulační plán RP.1 (společně s plochou Z.10)

Z.10	smíšené obytné venkovské (SV)	regulační plán RP.2 (společně s plochou Z.9)
Z.11	výroba drobná a služby (VD)	
Z.12	technická infrastruktura všeobecná (TU)	
K.2	zeleň - parky a parkově upravené plochy (ZP)	

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině: K.1 – K.6. Plochy změn v krajině jsou vymezeny zejména pro založení prvků územního systému ekologické stability.

**Dopravní infrastruktura:** Územní plán respektuje a vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdných úseků silnice II/108 a navazujících silnic III. třídy – III/1083, III/1086 a III/1087.

Územní plán respektuje současnou trasu úseku silnice II/108 a považuje ji územně za stabilizovanou s předpokladem jejich úprav do parametrů návrhové kategorie S7,5/60. Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/1083, III/1086, III/1087 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované.

**Technická infrastruktura:** V územním plánu je návrh technické infrastruktury veden snahou o dosažení co možná nejmenších negativních dopadů na okolní prostředí. Z převážné části se jedná o výstavbu podzemních inženýrských sítí a zařízení. Trasy sledují současné komunikace, v nových rozvojových plochách budou přizpůsobeny nové uliční sítě podle urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. Pokud jde výjimečně o návrh nadzemního zařízení technického vybavení, je nezbytné při jednání s jeho budoucím vlastníkem a provozovatelem hledat dohodu o takovém řešení, které by nebylo výsledkem pouhých technických a ekonomických požadavků. Z hlediska podzemního urbanismu technické infrastruktury bude nutné v rozvojových plochách dbát zejména na odpovědné dodržování podmínek normy, která řeší prostorovou úpravu vedení a zařízení technické infrastruktury.

## C.2 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Součástí návrhu rozvojových ploch je požadované zastoupení zeleně. Při zakládání nových ploch zeleně i při úpravách stávajících ploch sídelní zeleně je zapotřebí preferovat původní druhy dřevin.

### Zeleň v sídle - návrh opatření:

- Při výsadbách v zastavěném území preferovat původní přirozené druhy rostlin, alternativně doplněné o nepůvodní (okrasné) druhy.
- U všech rozvojových ploch dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.
- U výsadeb zeleně pronikající do volné krajiny dbát místních stanovištních podmínek.

## D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### D.1 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

#### D.1.1 SILNIČNÍ AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA

Územní plán respektuje a vymezuje základní páteřní komunikační systém správního území obce, který tvoří trasy průjezdných úseků silnice II/108 a navazujících silnic III. třídy – III/1083, III/1086 a III/1087.

Územní plán respektuje současnou trasu úseku silnice II/108 a považuje ji územně za stabilizovanou s předpokladem jejich úprav do parametrů návrhové kategorie S7,5/60.

Územní plán respektuje současné trasy silnic III. třídy – III/1083, III/1086, III/1087 a považuje je územně za dlouhodobě stabilizované. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit.

Na silnicích III. třídy je třeba v dlouhodobém horizontu počítat s jejich postupnou úpravou pro vedení návrhové kategorie S 7,5/50.

## D.1.2 NAVAZUJÍCÍ SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Na páteřní skelet silničních tras je připojena soustava místních a účelových komunikací, které zajišťují propojení jednotlivých místních částí a sektorů, dále dopravní obsluhu jednotlivých objektů a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků. Územní plán považuje stávající systém místních a účelových komunikací, které zajišťují komunikační dostupnost a obsluhu stávající zástavby správního území města, za stabilizovaný, resp. doplňuje jej v souladu s provedenými pozemkovými úpravami.

Návrh územního plánu v souladu se zadáním zakládá ve správním území nové rozvojové počiny. Komunikační dostupnost těchto rozvojových lokalit je zajištěna buď prostřednictvím vazeb na stávající komunikační síť anebo návrhem nových místních komunikací, které budou připojeny na stávající komunikace.

U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování regulačního plánu, který v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se o následující rozvojové lokality: Z.9 a Z.10.

Rozvojové lokality správního území budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy. Komunikační struktura zastavitelných ploch a ploch přestavby se územním plánem nevymezuje a bude řešena v rámci přípravné dokumentace.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §9 a §22 vyhlášky MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Navrhované místní komunikace zajišťující komunikační dostupnost a obsluhu nových rozvojových lokalit zástavby obce budou navrženy buď jako obslužné komunikace funkční skupiny C, v kategorii MO7/30 s oboustrannými chodníky šířky nejméně 2x2,0m, případně jako komunikace pro smíšený provoz funkční skupiny D1 - obytné ulice – navrhované v souladu s technickými podmínkami TP103 pro jejich navrhování v šířce uličního prostoru nejméně 8,0 metrů mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Připojení nových místních komunikací na silnice II. a III. třídy bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy a ČSN. Počty vjezdů na silniční síť i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí budou minimalizovány.

Nově navrhované komunikace budou splňovat legislativní a normové požadavky na průjezd, nebo otáčení požární techniky.

## D.1.3 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro infrastrukturu železniční dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení železniční dopravy.

## D.1.4 LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy. V řešeném území se nachází ochranné pásmo leteckých pozemních radionavigačních zařízení - vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu v tomto ochranném pásmu lze pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

## D.1.5 VODNÍ DOPRAVA

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu vodní dopravy, pro umístění staveb nebo zařízení vodní dopravy.



### D.1.6 DOPRAVA V KLIDU

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u nově navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenost či jiných objektů se bude postupovat ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č. 268/09 Sb., o technických požadavcích na stavby, a to §5, ve kterém se stanovuje, že odstavná a parkovací stání se řeší jako součást stavby, nebo jako provozně neoddělitelná část stavby, anebo na pozemku stavby, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze stanovených ochranných opatření, a to v souladu s normovými hodnotami stanovenými ve smyslu příslušných ustanovení kap. 14.1 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Každou stavbu je nezbytné vybavit, ve smyslu příslušných ustanovení vyhlášky MMR ČR č.398/09 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešeny jako součást stavby.

### D.1.7 CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje stávající systém turisticky značených pěších tras a cyklotras a jejich současné uspořádání přejímá.

### D.1.8 DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správného území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy. Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

## D.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání technické infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu - technická infrastruktura se zahrnutím oborů: vodní hospodářství, energetika a telekomunikace.

### D.2.1 VÝČET NOVÝCH STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Navrhované stavby technické infrastruktury se dělí podle druhu na nové investice, které souvisejí s plánovaným rozvojem výstavby v lokalitách podle příslušného funkčního využití území, nové investice doplňující technickou vybavenost stávající zástavby a dále na rekonstrukce stávajících sítí a zařízení, nezbytných pro udržení a zlepšení provozních podmínek sítí. Podle tohoto členění jsou součástí návrhu následující stavby:

**a) nové investice rozvojové:**

Inženýrské sítě, navržené pro zásobování jednotlivých rozvojových lokalit podle urbanistického návrhu, napojené v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu, tzn. vodovody a vedení pro zásobování elektrickou energií NN, VN podle zákresu v grafických přílohách a v navazujících územních studiích nebo regulačních plánech velkých rozvojových ploch, včetně doplňujících sítí elektronických komunikací a veřejného osvětlení.

**b) nové investice ve stávající zástavbě:**

Kanalizace splašková.

**c) rekonstrukce:**

Průběžné rekonstrukce stávajících inženýrských sítí a zařízení podle provozních potřeb.

### D.2.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA V RÁMCI ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V územním plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje území navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě, s napojením v nejbližších místech na stávající dostupnou infrastrukturu. Návrh je zobrazen v grafických přílohách většinou podél hranic jednotlivých rozvojových lokalit.

Vnitřní území velkých rozvojových ploch není návrhem řešeno a bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace (regulačních plánů, územních studií) po zpracování podrobnějšího urbanisticko-architektonického návrhu zástavby. V některých rozvojových plochách jsou vedeny trasy stávajících inženýrských sítí různých druhů. Zde jsou možné dvě alternativy řešení – buď trasy v území ponechat jako věčná břemena a budoucí zástavbu jejich průběhu a ochranným resp. bezpečnostním pásmům přizpůsobit nebo je v příslušném úseku pro uvolnění území přeložit. Konkrétní způsob bude nutno posoudit v průběhu zpracování podrobnější dokumentace pro předmětné lokality na základě technicko – ekonomické rozvahy a v souvislosti s požadavky na celkový způsob využití plochy.

## D.2.3 POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

### D.2.3.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

#### **Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje**

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje byl vypracován v r. 2004. Textová část odpovídá údajům o stavu a návrhům v době jeho zpracování. Problematika vodního hospodářství je v porovnání s PRVK územním plánem aktualizována a doplněna.

#### **Zásobování vodou**

V návrhu územního plánu je na základě urbanistického návrhu rozvoje obce navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD jsou nové řady napojeny na stávající rozvody v zástavbě obce.

Pro požární ochranu objektů bude nově budovaný vodovod u zastavitelných (rozvojových) ploch osazen hydranty, které budou splňovat legislativní a normové požadavky na zásobování obce hasební vodou.

Část řešeného území se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje Konojedy, z toho vyplývá, že veškerá činnost v území musí být v souladu s podmínkami, uvedenými v rozhodnutí o stanovení tohoto ochranného pásma.

### D.2.3.2 ODKANALIZOVÁNÍ, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

U zastavitelných ploch bude nová výstavba podmíněna připojením na kanalizaci – centrální čistírnu odpadních vod (splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou odváděny nově navrženou splaškovou kanalizací z plastových trub DN 250 a DN 300mm do nejbližších stok splaškového gravitačního kanalizačního systému obce a dále do navrhované ČOV) – s výjimkou lokalit Z.1, Z.2, Z.3 a Z.4, u kterých je připuštěno, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány akumulací žumpy k vyvážení do ČOV, které budou po vybudování kanalizace do ní přepojeny. Dešťové vody z ploch veřejné infrastruktury budou odváděny do stávajících větví dešťové kanalizace z betonových trub, kterými jsou dešťové vody odváděny do Konojedského a dále do Jevanského potoka. U zastavitelných ploch a komunikací bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území. Možnost vsaku bude doložena hydrogeologickým průzkumem. Srážkové vody budou v maximální míře zachovány na území obce – budou zasakovány na pozemcích vlastníků, případně akumulovány a užívány na závlaku zeleně. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. změnou v území nesmí za deště docházet ke zhoršení průtokových poměrů v toku. Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách bude respektováno ustanovení § 20 odst. 5) c) vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech, či zasakovacích zařízeních.

### D.2.3.3 ENERGETIKA – ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Pro zajištění příkonu pro obytnou výstavbu v rozvojových lokalitách podle urbanistického návrhu rozvoje a posílení distribuce nejsou navržena žádná nová vedení a zařízení primární sítě VN. Stávající trafostanice zajistí zásobování elektrickou energií nových rozvojových lokalit včetně posílení stávající zástavby. Výkonově vyčerpané trafostanice budou v případě požadavků na zvýšení příkonu rekonstruovány, podle potřeby příkonu lze na stávající vedení VN, procházející řadou lokalit, vřadit novou trafostanici. V rozvojových lokalitách bude zřízena nová kabelová síť NN. V některých oblastech současné zástavby bude stávající síť NN rekonstruována.

Konkrétní požadavky na zajištění příkonu budou projednány s dodavatelem energie a provozovatelem energetických zařízení. Vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení budou při navrhovaném rozvoji respektována. Stávající, případně navrhované nadzemní vysoké energetické vedení nebude probíhat nad zastavitelnými (rozvojovými) plochami, ze kterých se předpokládá požární zásah na objekty, umístěné na pozemcích k těmto plochám (komunikacím) přiléhajícím.

#### D.2.3.4 ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Návrh vytápění bude orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou zbývající topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů energie – elektrického akumulárního hybridního nebo přímotopného vytápění, zkapalněných topných plynů, dřeva apod. Některé objekty mohou být vytápěny biologickým palivem ve speciálních ekologických kotlích (dřevo, piliny). Vzhledem k charakteru území by mělo být v maximální míře užíváno alternativní energie (tepelná čerpadla, sluneční energie atp.).

#### D.2.3.5 SPOJE – TELEKOMUNIKACE, RADIORELÉOVÉ TRASY

Síť elektronických komunikací bude postupně rozšiřována. Požadavky na zajištění dalších pevných linek budou řešeny individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové síti, s použitím vysokofrekvenčních13 technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat. Radioreléové trasy řešeným územím neprocházejí.

#### D.2.3.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

### D.3 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu. Návrh územního plánu považuje stávající občanské vybavení za plošně stabilizované.

### D.4 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny v Hlavním výkresu. Územní plán potvrzuje stávající veřejná prostranství sídla v řešeném území a klade důraz na uspokojivý standard veřejných prostranství, který je určujícím pro celkový obytný standard území. V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality a v rámci návrhu zadání regulačních plánů jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

## E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

*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 ložisek nerostných surovin*

### E.1 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Územní plán zachovává současné využití krajiny s ohledem na funkce krajiny jako jsou: ekologická, hospodářská, vodohospodářská, lesnická a dále jako mimolesní zeleň, trvalé travní porosty a vodní toky. Územní plán zachovává současný hodnotný charakter zdejší krajiny. Především se jedná o zachování charakteristických přírodních hodnot území, kterými jsou především (kromě terénu) rozptýlená krajinná zeleň, lesní porosty, remízky, rybníky a drobné vodní toky. Územní plán využívá pro rozvoj takové plochy, které nezpochybnitelně navazují na již zastavěné území, jsou vhodné k zastavění a nevytváření nevhodný zásah do volné krajiny. Územním plánem nejsou navrhovány žádné nové plochy pro využití, jež by znamenalo vytváření nových nevhodných dominant v území.

Územní plán řeší využití území tak, aby nenarušil hodnoty krajiny a jejího uspořádání. Rozvojové plochy jsou řešeny tak aby nenarušovaly obhospodařování zemědělské půdy a aby nedošlo ke kolizím ve využívání krajiny a nebyl narušen hodnotný krajinný ráz řešeného území. Územní plán vymezuje plochy s rozdílným využitím v nezastavitelném území a stanovuje podmínky pro změny jejich využití - viz kapitola F v grafické části Hlavní výkres). Jedná se o:

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní

Významným posílením zastoupení zeleně v krajině území obce je návrh ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně v jihovýchodní části území.

U všech komunikací (stávajících i nově navrhovaných) se předpokládá zachování, případně doplnění / založení doprovodné liniové zeleně; jako krajinnotvorný prvek je navržena ochranná a izolační zezeň podél silnic II/108 a III/1087. Izolační zezeň bude doplňována v souvislosti s rozvojem ploch výroby a skladování.

Stávající vodní toky a vodní plochy jsou návrhem územního plánu plně respektovány; podél vodních toků bude respektováno pásmo v šíři 6 metrů pro zajištění jejich údržby (s režimem prvku lokálního ÚSES).

### E.1.1 KRAJINA - NÁVRH OPATŘENÍ

Řešené území se vyznačuje mírně podprůměrným zastoupením lesů a krajinu intenzivně využívanou, zejména zemědělskou výrobou. Jedná se o krajinu s vysokou hodnotou krajinného rázu.

Návrh územního plánu ctí veškerou volně rostoucí krajinou zezeň.

Veškerá stávající krajinná zezeň musí být chráněna a v maximální míře zachována.

V území se nacházejí plochy nelesní zezeň. Jedná se převážně o spontánně sukcesí vzniklé porosty dřevin, většinou na neobhospodařovaných plochách (mezích apod.). Jedná se o porosty s přírodě blízkým charakterem tvořící hodnotné biotopy. Z hlediska přírody a krajiny je žádoucí zachování těchto porostů a jejich cílovým stavem jsou přirozená společenstva.

**Pro funkční využití ploch významné nelesní zezeň je:**

**přípustné:**

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu porostů odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

**podmíněné:**

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení těchto porostů;

**nepřípustné:**

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znamenaly ohrožení přírodě blízkého charakteru porostů, a které by znemožnily či ohrozily územní ochranu, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

**Zezeň ve volné krajině návrh opatření:**

- Pro všechny výsadby ve volné krajině používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Diverzifikovat druhovou skladbu dřevin v rámci výsadeb.
- Po výsadbách zajistit management; kromě zajištění dobrého zdravotního stavu dbát na příznivé krajinnotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.

- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

## E.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Středočeského kraje vymezeny prvky ÚSES. Územím obce, při jejím západním okraji, dle ZÚR Středočeského kraje, prochází nadregionální biokoridor NRBK.K65 Voděradské bučiny – NRBK.KO02. Na území obce jsou v souladu s požadavky na prostorové parametry ÚSES vymezena vložená lokální biocentra LBC.KO01 a LBC.KO02. Územím dále prochází lokální biokoridory, propojující prvky ÚSES ležící mimo zájmové území. Značná část území obce leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, platným územním plánem obce. Vymezení prvků ÚSES na řešeném území navazuje na vymezení ÚSES na územích sousedních obcí v souladu s jejich ÚPD.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty, v údolí vodních toků i louky. Popsaná přirozená společenstva v území jsou: na většině území 7 Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), při jihovýchodním a východním okraji území 23 Žindavová jedlina (*Saniculo europaeae-Abietetum*).

### Pro funkční využití ploch biocenter je :

#### přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- revitalizace vodních toků je žádoucí;

#### podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

#### nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;
- oplocení.

### Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

#### přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

**podmíněné:**

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, technická infrastruktura a vodohospodářské zařízení; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

**nepřípustné:**

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- oplocení.

### **E.3 PROSTUPNOST KRAJINY**

Územní plán zachovává současnou cestní síť v krajině a doplňuje ji podle provedených pozemkových úprav (nové polní a pěší cesty). Řešené území tak bude protkáno dostatečnou sítí cest, v krajině nebudou žádné významnější bariéry omezující prostupnost krajiny.

Současnou prostupnost zdejší krajiny (po doplnění o místní a účelové komunikace podle provedených pozemkových úprav) je možné hodnotit jako vyhovující. V rámci dalšího rozvoje území je nepřípustné další scelování pozemků zemědělské půdy a další rušení polních cest. Je též zapotřebí zachovat veřejný průchod krajinou a neuzavírat cesty v krajině pro pěší a cyklistickou veřejnost.

**Pro prostupnost krajiny je :**

**přípustné:**

- současné využití;
- omezení provozu motorových vozidel po účelových zemědělských cestách;
- případné doplnění sítě polních cest v rámci pozemkových úprav;
- realizace cyklostezek;

**podmíněné:**

- pouze ve výjimečných případech omezení přístupnosti do volné krajiny, případně zrušení cest pouze s náhradním řešením prostupnosti krajiny;

**nepřípustné:**

- uzavírání cest pro veřejnost s výjimkou motorových vozidel;
- rušení cest bez náhradního řešení;

### **E.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Využití území dle územního plánu nezvyšuje erozní ohrožení půd v území. Pro omezení eroze krajiny je :

**přípustné:**

- zvyšování podílu trvalých travních porostů;
- zakládání porostů krajinné zeleně;
- členění velkých celků zemědělské půdy;

**nepřípustné:**

- další scelování pozemků orné půdy;

- likvidace či poškozování porostů krajinné zeleně;
- zvyšování podílu orné půdy (zorňování existujících ploch travních porostů);
- poškozování břehových porostů a nevhodné úpravy toků (napřimování, zatrubňování apod.)

## **E.5 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM**

Základním opatřením proti povodním je zadržování vody v krajině. Toto spočívá mimo jiné v zachování volných prostor v údolních nivách vodních toků pro povodňové rozlivy, revitalizace vodních toků a zvyšování zastoupení trvalé vegetace v krajině.

## **E.6 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

Nejvýznamnějším opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny je realizace územním plánem vymezených prvků ÚSES a jejich ochrana.

## **E.7 VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY (VKP)**

V územně plánovací dokumentaci jsou též zakresleny VKP nacházející se na území obce Konojedy. Na území obce se nacházejí VKP ve smyslu zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění §3 odst. 1 b) – významný krajinný prvek jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

## **E.8 KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

Řešené území (jak je výše uvedeno) je krajinářsky cenným územím. Zdejší hodnotná a zajímavá krajina má silné předpoklady pro rekreační a turistické využití území.

Zdejší krajina je vhodná pro pěší a cyklistickou turistiku a pro rozvoj agroturistiky. Agroturistické aktivity mohou být vhodným rozvojovým využitím území.

## **E.9 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

## **E.10 VODNÍ REŽIM**

„Na celém správním území obce je přípustné:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.“

## **F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití,) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*

### **STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Řešené území Územního plánu Konojedy je členěno na jednotlivé polyfunkční plochy – stabilizované plochy a plochy změn.

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání. Pro jednotlivé lokality (plochy zastavitelné) jsou uvedeny případné doplňující podmínky.

#### **F.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

*(§8 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

##### **F.1.1 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)**

###### **Hlavní funkční využití:**

stavby pro bydlení – rodinné domy (izolované).

###### **Přípustné funkční využití:**

školská zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, obchodní zařízení a zařízení nerušících služeb (vše do kapacity 100 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy); nerušícími službami se rozumí služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž), stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

###### **Podmíněně přípustné funkční využití:**

###### **Nepřípustné funkční využití:**

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím, dvojdomy a řadové domy.

###### **Prostorové uspořádání:**

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m<sup>2</sup>), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m<sup>2</sup> až do velikosti 3.000 m<sup>2</sup>), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m<sup>2</sup>); minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu: 1.000 m<sup>2</sup> (týká se pouze nově dělených pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Přístavby stávajících rodinných domů ve vzdálenosti do 50 m od lesa je možné realizovat pouze směrem od lesa, tzn., nebude snižována vzdálenost mezi stavbou a lesem.

###### **Lokalita Z.1 - doplňující podmínky:**

Lokalita je určena pro výstavbu max. 2 rodinných domů. Plocha lokality, nacházející se do vzdálenosti 25 metrů od hranice PUPFL, je nezastavitelná a není zde povoleno oplocování. Podmínkou výstavby nových objektů je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby) –



pro lokalitu je z tohoto ustanovení připuštěna výjimka: do doby vybudování veřejné splaškové kanalizace je možné zřizovat akumulční žumpy k vyvážení, které budou po vybudování veřejné splaškové kanalizace do ní přepojeny.

**Lokalita Z.2 - doplňující podmínky:**

Podmínkou výstavby nových objektů je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby) – pro lokalitu je z tohoto ustanovení připuštěna výjimka: do doby vybudování veřejné splaškové kanalizace je možné zřizovat akumulční žumpy k vyvážení, které budou po vybudování veřejné splaškové kanalizace do ní přepojeny.

**Lokalita Z.3 - doplňující podmínky:**

Podmínkou výstavby nových objektů je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby) – pro lokalitu je z tohoto ustanovení připuštěna výjimka: do doby vybudování veřejné splaškové kanalizace je možné zřizovat akumulční žumpy k vyvážení, které budou po vybudování veřejné splaškové kanalizace do ní přepojeny.

**Lokalita Z.4 - doplňující podmínky:**

Podmínkou výstavby nových objektů je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby) – pro lokalitu je z tohoto ustanovení připuštěna výjimka: do doby vybudování veřejné splaškové kanalizace je možné zřizovat akumulční žumpy k vyvážení, které budou po vybudování veřejné splaškové kanalizace do ní přepojeny.

**Lokalita Z.6 - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (plocha označena DO.1). Dohoda o parcelaci vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených); dohoda o parcelaci stanoví nové dělení pozemků v lokalitě. Plocha lokality, nacházející se do vzdálenosti 25 metrů od hranice PUPFL, je nezastavitelná a není zde povoleno oplocování. Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

**Lokalita Z.8 - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu bude v rámci dalších správních řízení požadováno vyhodnocení hluku z provozu přilehlé komunikace II/108 na nejbližší rodinnou zástavbu dle platné legislativy. Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

**Lokalita Z.9 - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost) – regulační plán bude zpracován společně pro lokalitu Z.9 a pro lokalitu Z.10. Minimální plocha veřejných prostranství: 15% z celkové plochy lokality. V rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy ze sousední plochy ZH. Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

**Lokalita Z.10 - doplňující podmínky:**

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost) – regulační plán bude zpracován společně pro lokalitu Z.9 a pro lokalitu Z.10. Minimální plocha veřejných prostranství: 15% z celkové plochy lokality. Podmínkou výstavby nových objektů v lokalitě je jejich napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci, odvádějící odpadní vody na ČOV (před kolaudací stavby).

## **F.2 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

*(§6 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

### **F.2.1 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)**

**Hlavní funkční využití:**

zařízení veřejné správy, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sociální zařízení, kulturní zařízení.

**Přípustné funkční využití:**

ubytovací zařízení (do kapacity 20 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 300 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy). Podmíněně přípustné funkční využití: -.

**Nepřípustné funkční využití:**

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:**

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 40%, minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

## F.2.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT (OS)

**Hlavní funkční využití:**

sportovní zařízení, sportovní plochy.

**Přípustné funkční využití:**

zařízení nezbytně nutná pro provoz plochy.

**Podmíněně přípustné funkční využití: -.**

**Nepřípustné funkční využití:**

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:**

max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

## F.2.3 ~~PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ, PARKY, HŘBITOVY (PH)~~ OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY (OH)

**Hlavní funkční využití:**

záměrně založené, případně záměrně dotvořené plochy veřejné zeleně, nebo hřbitovů.

**Přípustné funkční využití:**

dopravní a technická infrastruktura, drobné zahradní stavby, stavby a zařízení pro provoz a údržbu dané plochy. Podmíněně přípustné funkční využití: drobné sportovní a rekreační zařízení. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

**Nepřípustné funkční využití:**

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:**

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 10% (nevztahuje se na hroby na hřbitovech); max. výška nadzemních objektů: 4 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu

střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.)

### **F.3 PLOCHY REKREACE**

*(§5 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

#### **F.3.1 REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)**

**Hlavní funkční využití:**

rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

**Přípustné funkční využití:**

drobné pěstební plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, dopravní a technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné funkční využití:**

drobná sportovní zařízení. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí nijak narušit stávající charakter území a nesmí nijak snižovat svým provozem stávající obytný standard území.

**Nepřípustné funkční využití:**

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:**

max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) –

max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.).

### **F.4 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

*(§11 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

#### **F.4.1 VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)**

**Hlavní funkční využití:**

stavby a zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu; nerušící výrobou se rozumí výroba, která svým provozováním nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí v souvisejícím prostředí – hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž; míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

**Přípustné funkční využití:**

zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 2.000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy jedné provozní jednotky).

**Podmíněně přípustné funkční využití:**

rodinné domy. Podmínkou je, že v rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy z provozu plochy VN, ve které má být rodinný dům umístěn.

**Nepřípustné funkční využití:**

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

**Prostorové uspořádání:**

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi protilehlými ploty - hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Směrem k plochám BV bude vymezen pás izolační zeleně v minimální šíři 10 m.

#### **Z.11 - doplňující podmínky:**

V rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy ze sousední plochy VZ. Při východní hranici lokality bude provedena výsadba pásu izolační zeleně o šíři 8 – 10 metrů. Při jižní hranici lokality bude provedena výsadba pásu izolační zeleně o šíři 5 metrů

### **F.4.2 VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)**

#### **Hlavní funkční využití:**

stavby a zařízení pro zemědělské hospodaření, plochy a zařízení pro skladování a prodej plodin prvovýroby, hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, manipulační plochy, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, veterinární zařízení.

#### **Přípustné funkční využití:**

výroba nerušící, obchod, služby, dopravní a technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné funkční využití: -**

Nepřípustné funkční využití: veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

#### **Prostorové uspořádání:**

maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 50%; minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. výška nadzemních objektů: 10 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); minimální šířka uličního prostoru bude 10 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků; odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

### **F.5 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

*(§10 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

#### **F.5.1 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ (TU)**

#### **Hlavní funkční využití:**

stavby a zařízení technické infrastruktury (zásobování vodou, odkanalizování a likvidaci odpadních vod, zásobování plynem, zásobování teplem, zásobování elektrickou energií, telekomunikace).

#### **Přípustné funkční využití: -**

#### **Podmíněně přípustné funkční využití: -**

#### **Nepřípustné funkční využití:**

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

#### **Prostorové uspořádání:**

max. zastavěnost pozemku (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 90%; max. výška nadzemních objektů: 6 m od průměrné hladiny stávajícího terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); výjimku lze připustit v případě technologických zařízení, které nelze realizovat jinak); odstav

motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku. Případné nové trafostanice budou provedeny pouze jako stožárové, nebo podzemní.

#### **Z.12 - doplňující podmínky:**

ČOV: Za ČOV bude umístěno kořenové pole. V rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy pro sousední smíšené obytné venkovské (SV).

### **F.6 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

*(§7 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

#### **F.6.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)**

##### **Hlavní funkční využití:**

plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu (s možností regulovaného přístupu – například v nočních hodinách); součástí veřejných prostranství je sídelní zeleň.

**Přípustné funkční využití:** dopravní a technická infrastruktura, městský mobiliář. Podmíněně přípustné funkční využití: -.

**Nepřípustné funkční využití:** veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

**Prostorové uspořádání:** -.

### **F.7 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

*(§13 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

#### **F.7.1 VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)**

##### **Hlavní funkční využití:**

vodní plochy a vodní toky.<sup>22</sup> Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

##### **Podmíněně přípustné funkční využití:**

technická infrastruktura, zařízení pro provoz a údržbu vodních ploch. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

##### **Nepřípustné funkční využití:**

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

##### **Prostorové uspořádání:**

vodní plochy a vodní toky, včetně jejich břehových porostů, budou maximálně chráněny; podél koryt vodních toků bude respektován min. 6 metrů široký manipulační pruh; není dovoleno oplocování vodních ploch a vodních toků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel). Není dovoleno omezení prostupnosti území pro živočichy v okolí vodotečí a vodních ploch v nezastavěném území. V případě oplocení pozemků sousedících s korytem vodních toků bude oplocení respektovat břehový porost vodoteče. Pozemky, na kterých se nacházejí koryta vodních toků, nebudou děleny.

### **F.8 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

*(§14 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

## F.8.1 ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)

### Hlavní funkční využití:

zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

### Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES; lehké odstranitelné seníky a přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a s max. zastavěnou plochou do 25 m<sup>2</sup> – bude se jednat pouze o drobné stavby, sloužící pro ustájení zvířat.

### Podmíněně přípustné funkční využití:

úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živičného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

### Nepřípustné funkční využití:

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

druh technické infrastruktury – výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické, agrovoltaičné elektrárny, větrné elektrárny apod.) z důvodu veřejného zájmu na ochraně zemědělského původního fondu jako základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňující zemědělskou výrobu

### Prostorové uspořádání:

v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní)

## F.8.2 ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ (AX)

### Hlavní funkční využití:

zemědělský půdní fond, včetně významné nelesní zeleně.

### Přípustné funkční využití:

plochy ÚSES; lehké odstranitelné seníky a přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškovým omezením do 3 m a s max. zastavěnou plochou do 25 m<sup>2</sup> – bude se jednat pouze o drobné stavby, sloužící pro ustájení zvířat.

### Podmíněně přípustné funkční využití:

úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby a zařízení pouze pro lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živičného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

### Nepřípustné funkční využití:

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

druh technické infrastruktury – výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické, agrovoltaičné elektrárny, větrné elektrárny, apod.) z důvodu veřejného zájmu na ochraně zemědělského původního fondu jako základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňující zemědělskou výrobu

**Prostorové uspořádání:**

v plochách zemědělských budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách zemědělských jiných není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní).

**F.9 PLOCHY LESNÍ**

*(§15 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

**F.9.1 LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)**

**Hlavní funkční využití:**

monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.

**Přípustné funkční využití:**

plochy ÚSES. Podmíněně přípustné funkční využití: liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky). Podmínkou je, že budou využity stávající lesní cesty, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa, a že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

**Nepřípustné funkční využití:**

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

druh technické infrastruktury – výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické, agrovoltické elektrárny, větrné elektrárny, apod.) z důvodu veřejného zájmu na ochraně lesa jako národního bohatství tvořící nenahraditelnou složku životního prostředí

**Prostorové uspořádání: -.**

**F.10 PLOCHY PŘÍRODNÍ**

*(§16 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)*

**F.10.1 PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)**

**Hlavní funkční využití:**

plochy přírodní, zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, včetně významné nelesní zeleně. Přípustné funkční využití: plochy ÚSES; ochrana přírody a krajiny.

**Podmíněně přípustné funkční využití:**

Lesní plochy. Podmínkou je, že se jedná o lesní biocentra nebo lesní biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin. Úprava stávajících vodních toků a vodních ploch, stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živičného povrchu, které jsou cizorodým prvkem v krajině, včetně zařízení do nich umístěných (informační body a odpočívadla), technická a dopravní infrastruktura. Podmínkou je, že nedojde prokazatelně k poškození, případně ke zničení VKP ze zákona.

**Nepřípustné funkční využití:**

veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

druh technické infrastruktury – výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (fotovoltaické, agrovoltické elektrárny, větrné elektrárny, apod.) z důvodu veřejného zájmu na ochraně a vytváření územního systému ekologické stability

### **Prostorové uspořádání:**

v plochách přírodních budou maximálně chráněny významné krajinné prvky ze zákona (pozemky určené k plnění funkcí lesa, plochy vodní a vodní toky, údolní nivy, ÚSES, interakční prvky) i další významné prvky stávající zeleně (remízky, meze, skupiny stromů, aleje); v plochách přírodních není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní).

## **G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT DLE § 170 SZ**

### **G.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

**VT.TI1** kanalizace splašková a čistírna odpadních vod

VT.TI2 vodovod

### **G.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ**

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit podle § 170 stavebního zákona:

VU.1 (ÚSES – lokální biokoridor navržený).

VU.2 (ÚSES – lokální biokoridor navržený)

VU.3 (ÚSES – lokální biokoridor navržený)

VU.4 (ÚSES – lokální biocentrum navržené)

### **G.3 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

### **G.4 PLOCHY PRO ASANACI**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

## **H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO DLE § 101 SZ**

Územní plán nenavrhuje žádné další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 stavebního zákona.

## **I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje žádná kompenzační opatření.

## **J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření Územní plán nevymezuje žádné plochy ani koridory územních rezerv.



## **K VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI**

Územní plán vymezuje následující plochu (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území), ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci: -DO.1 (pro plochu Z.6). Dohoda o parcelaci vymezí – ve vazbě na stávající veřejná prostranství v obci - všechna nově navržená veřejná prostranství v lokalitě, přičemž bude zajištěn přístup - dopravní obsluha všech pozemků v lokalitě (stávajících i nově navržených); dohoda o parcelaci stanoví nové dělení pozemků v lokalitě.

## **L VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti Územní plán nestanovuje žádné plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

## **M VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č.458/2012Sb., v platném znění, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání) Pro následující plochy (viz vyznačení ve Výkresu základního členění území) je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost): - DO.1 (plocha Z.9) + DO.2 (plocha Z.10). Regulační plán pro lokality Z.9 a Z.10 musí být zpracován společně.

### **M.1 ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITAMI RP.1 (Z.9) + RP.2 (Z.10) (NÁVRH)**

V souladu s Přílohou č.9 k Vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

#### **a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Katastrální území Konojedy. Lokalita RP.1 (Z.9) a lokalita RP.2 (Z.10) (označení dle Územního plánu Konojedy). Řešené území regulačního plánu (lokalita RP.1(Z.9) a lokalita RP.2(Z.10)) je vyznačeno v grafické části Územního plánu Konojedy - Výkres základního členění území.

#### **b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ**

Řešené území je v Územním plánu Konojedy určeno jako smíšené obytné venkovské (SV). Regulační plán vymezí – v souladu s regulativy Územního plánu Konojedy – pozemky pro výstavbu rodinných domů (izolovaných), pozemky pro veřejná prostranství a zeleň, pozemky pro veřejné komunikace a pozemky pro trasy a zařízení technické infrastruktury. Regulační plán vymezí a stanoví závazné etapy rozvoje řešeného území tak, aby řešené území (lokalita RP.1 (Z.9) a lokalita RP.2 (Z.10)) bylo zastavováno postupně a logicky, jak z hlediska geomorfologie terénu, tak z hlediska vazby na zastavěné území obce a logické trasy dopravní a technické infrastruktury, a rovněž s respektem ke stávajícímu charakteru zástavby obce. V jižní části lokality RP.2 (Z.10) bude prověřeno v rámci návrhu regulačního plánu vymezení pásu zeleně s průlehy tak, aby byla zvýšena retence dešťových vod v tomto území.

#### **c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB**

V regulačním plánu budou stanoveny závazné profily / prostorové uspořádání jednotlivých veřejných prostranství. Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 15% z celkové plochy lokality; nová uliční síť bude navazovat na uliční síť zastavěného území a bude vycházet z historické cestní sítě v území; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků). Minimální velikost parcel bude 1.000 m<sup>2</sup>. Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky, určující regulační stavební čáry, výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, minimální podíl zeleně na jednotlivých pozemcích, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb. Při stanovení výškových limitů zástavby, resp. podlažnosti (v případě rodinných domů) bude sledována zásada návaznosti na převládající výškovou úroveň v sousedním zastavěném území a zásada respektování charakteristické stávající struktury obce. Nová výstavba bude respektovat v místě typický charakter zástavby; nepřipustné jsou ploché střechy, sklon šikmých střech bude vycházet z místní tradice; regulační plán stanoví přípustný materiál a barvu střešní krytiny.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Struktura a prostorové uspořádání nových veřejných prostranství bude regulačním plánem navrženo s respektem ke stávající struktuře sousedního zastavěného území a ke kvalitám přilehlého nezastavěného, přírodního prostředí. Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavěného území a charakter navazujícího zastavěného území. Důraz bude kladen na vysoký standard veřejných prostranství, včetně veřejné zeleně. Veškeré cenné přírodní prvky budou respektovány a využity v prostorovém uspořádání rozvoje lokality.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán navrhne technickou a dopravní infrastrukturu, nutnou pro rozvoj řešeného území, včetně případných tras a zařízení technické infrastruktury, nutných pro obsluhu území mimo hranice řešeného území - ve vazbě na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Zvýšená pozornost bude v regulačním plánu věnována dešťovým vodám. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou přednostně vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích, či zasakovacích zařízeních. Možnost vsaku bude v rámci návrhu regulačního plánu doložena hydrogeologickým průzkumem. Při prokázání nemožnosti, nebo omezených možností vsaku budou dešťové vody odváděny navrženou dešťovou kanalizací - ve vazbě na stávající dešťovou kanalizaci. Regulační plán navrhne v případě potřeby nezbytné přeložky tras technické infrastruktury, procházející dnes řešeným územím. Minimální plocha veřejných prostranství bude činit 15% z celkové plochy lokality. Ve stanovené šíři (min.) 8 m veřejného prostranství s pozemní komunikací bude vymezen pás, který bude určen pro realizaci vysoké vzrostlé zeleně (v rámci sadových úprav); tento pás nebude sloužit k uložení liniového vedení technické infrastruktury.

f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Plochy, trasy a zařízení technické a dopravní infrastruktury, nutné k obsluze území, budou v případě potřeby navržena jako veřejně prospěšné stavby.

g) POŽADAVKY NA ASANACE

Asanace nejsou v řešeném území regulačního plánu předpokládány.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY27 LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplynou na řešené území regulačního plánu další zvláštní požadavky. V rámci zpracování regulačního plánu bude respektována nutnost splnění hygienických limitů dle platné legislativy ze sousední plochy ZH.

i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Dle §61 odst. 2 stavebního zákona nelze regulačním plánem nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

j) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

V řešeném území regulačního plánu se nenachází žádná evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast; případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu není předpokládán. Z hlediska rozlohy se jedná o podlimitní záměr podle ustanovení §4 odst. 1 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., tudíž je před realizací záměru nutné předložit příslušnému úřadu tzv. oznámení podlimitního záměru zpracovaného podle přílohy č. 3a zákona č. 100/2001 Sb..

k) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

V průběhu projednání návrhu zadání regulačního plánu bude prověřen požadavek na případnou plánovací smlouvu a / nebo dohodu o parcelaci.

l) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními a požadavky dle Přílohy č.11 Vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

**Textová část:**

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst.1 katastrálního zákona
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- k) druh a účel umísťovaných staveb,
- l) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- m) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- n) podmínky pro změnu využití území,
- o) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- p) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- q) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- r) stanovení pořadí změn v území (etapizace – v případě potřeby),
- s) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- t) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst.6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona,

u) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

**Grafická část (měřítko 1 : 1 000):**

a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,

b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit, a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,

d) výkres pořadí změn v území (etapizace).

**Počet vyhotovení: 4 paré + 1 paré v digitální podobě.**

## **N STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Etapizace rozvoje pro lokality Z.9 a Z.10 bude stanovena v rámci zpracování regulačního plánu (viz kapitola M); pro zbytek řešeného území není třeba stanovovat pořadí změn.

Jednotlivé lokality je možno rozvíjet nezávisle, bez udání pořadí - s výjimkou podmínky pro rozvoj lokalit Z.9 a Z.10: tyto lokality budou rozvíjeny až po naplnění min. 50% součtu kapacit / zastavitelné plochy lokalit Z.1 až Z.6 a Z.8.

## **O VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Stavbou, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt, je: kostel sv. Václava.

## **P ÚDAJE O ÚPLNÉM ZNĚNÍ**

Text s vyznačením změn má celkem 28 stran.

Výkresová část se skládá z:

1 – Výkres základního členění území 1 : 5 000

2 – Hlavní výkres 1 : 5 000

3 – Výkres veřejné infrastruktury (technické) 1 : 5 000

4 – Výkres VPS, VPO a asanací 1 : 5 000

5 – Koordinační výkres 1 : 5 000