

ÚZEMNÍ PLÁN

KONOJEDY



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

ÚZEMNÍ PLÁN KONOJEDY BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

PŘÍLOHA Č. 2 OOP

POŘIZOVATEL:
MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A REGIONÁLNÍHO ROZVOJE

ZPRACOVATEL:
IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

KVĚTEN 2018

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Konojedy
Datum nabytí účinnosti územního plánu	
Jméno, příjmení, funkce, podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu v Říčanech
Otisk úředního razítka	

AUTORISACE

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Zpracovatel: IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

Urbanistická část a koordinace: Ing. arch. Ivan Plicka

Koncepce uspořádání krajiny: Ing. Jan Dřevíkovský

Dopravní infrastruktura: Ing. Václav Pivoňka

Technická infrastruktura ONEGAST spol. s r.o.
Ing. Jan Císař, Ing. Zdeněk Rauš

Vyhodnocení ZPF / PUPFL: Ing. Jan Dřevíkovský

AUTORISACE:

OBSAH

TEXTOVÁ ČÁST – NÁVRH

A	Vymezení zastavěného území	6
B	Základní koncepce rozvoje území obce <i>Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i>	6
C	Urbanistická koncepce <i>Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i>	6
D	Koncepce veřejné infrastruktury <i>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</i>	9
E	Koncepce uspořádání krajiny <i>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</i>	13
F	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití <i>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 umístění 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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)</i>	17
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 podle § 170 SZ	23
H	Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo dle § 101 SZ	24
I	Stanovení kompenzačních opatření <i>Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona</i>	24
J	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv <i>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho provedení</i>	24
K	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	24
L	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie <i>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 územní plánovací činnosti</i>	24
M	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu <i>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</i>	25
N	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	28
O	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	28
P	Údaje o územním plánu <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i>	29

GRAFICKÁ ČÁST – NÁVRH

- 1 Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2 Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3 Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

A	Postup pořízení územního plánu	30
B	Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	31
C	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území	32
D	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	33
E	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	33
F	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	34
G	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ	34
H	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	34
I	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	34
J	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	52
K	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	53
L	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	53
	Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu	
M	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	53
N	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	53
O	Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	59
P	Vyhodnocení připomínek	59

GRAFICKÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

- 1 Koordinační výkres 1 : 5 000
- 2 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- 3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické části územního plánu Konojedy – Výkres základního členění území, Hlavní výkres - je vymezena hranice zastavěného území obce (ke dni 31. 12. 2017).

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.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ 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 31. 12. 2017).

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 vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

Územní plán vymezuje rozvojové lokality BV1 až BV10.

Lokality BV2, BV3 a BV4 doplňují proluky ve stávající struktuře zástavby. Lokality BV1, BV6 a BV8 rozvíjejí v logických směrech stávající strukturu zástavby při jejím západním okraji (BV1, BV6), resp. jihovýchodním okraji (BV8). Všechny tyto lokality budou rozvíjeny ve vazbě na stávající místní komunikace.

Lokality BV9 a BV10 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 (VN1). Pro vybudování čistíren odpadních vod vymezuje územní plán lokalitu T11.

Územní plán vymezuje v lokalitě Ke klíčům relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokality PH1), 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 nezastavěném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován 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 umisťovat 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 umisťovat v plochách přírodních; v plochách zemědělských a v plochách lesních lze umisťovat 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 umisťována v jiných funkčně odpovídajících plochách.

V nezastavěném území nelze umisťovat 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):

- BV9 + BV10 (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:

- BV6.

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.

Územní plán vymezuje stabilizované plochy a plochy změn; územní plán vymezuje následující plochy změn – plochy zastavitelné:

BV 1	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 2	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 3	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 4	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 5	<i>vypuštěno</i>	
BV 6	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	dohoda o parcelaci
BV 7	<i>vypuštěno</i>	
BV 8	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	
BV 9	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	regulační plán (společně s BV10)
BV 10	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	regulační plán (společně s BV9)
VN1	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod a služby	
TI1	plochy technické infrastruktury	
PH1	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, parky, hřbitovy	

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.

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

Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny v Hlavním výkrese.

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 případně 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.

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: BV9 a BV10.

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.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

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

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.

VODNÍ DOPRAVA

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

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.

CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ DOPRAVA

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

DOPRAVNÍ VYBAVENOST

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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

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 rozvoje :

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.

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.

POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

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.

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 BV1, BV2, BV3 a BV4, u kterých je připuštěno, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány akumulační 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.

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.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

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 akumulačního 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.).

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 vysokofrekvenčních

technologií atp. Ochranná pásma všech telekomunikačních zařízení je nutno v rozvojových lokalitách respektovat. Radioreléové trasy řešeným územím neprocházejí.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Stávající koncepce nakládání s odpady se nemění.

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.

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

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 nevhodných zásahů 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 krajinně 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 krajinoformy prvek je navržena ochranná a izolační

zeleň podél silnic II/108 a III/1087. Izolační zeleň 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).

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 krajinnou zeleň.

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

V území se nacházejí plochy nelesní zeleně. 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 zeleně 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 činností podmíněné;

Zeleň 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 krajinotvorné působení; bránit degradaci.
- Minimalizovat úpravy porostních okrajů.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.

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 K 65 Voděradské bučiny – K61. Na území obce jsou v souladu s požadavky na prostorové parametry ÚSES vymezena v dvě vložená lokální biocentra KO 01 a KO 02. Územím dále prochází čtyři 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 údolích 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 nejmenší 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 umísťování 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 nejmenší 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 umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných;
- oplocení.

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 bariery 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 nepřijatelné 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;

- nepřijatelné:

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

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;

- nepřijatelné:

- 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.)

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.

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.

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.

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.

DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V územním plánu se nepředpokládá využití území pro těžební činnosti.

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.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§8 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

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 m² 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 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²); 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 m² (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 BV1 - 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 BV2 - 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 BV3 - 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 BV4 - 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 BV6 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

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 BV8 - 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 BV9 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost) – regulační plán bude zpracován společně pro lokalitu BV9 a pro lokalitu BV10.

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).

BV10 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost) – regulační plán bude zpracován společně pro lokalitu BV9 a pro lokalitu BV10.

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).

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (§6 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ VYBAVENÍ (VV)

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 m² 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.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT A REKREACE (SP)

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.).

PLOCHY REKREACE

PLOCHY REKREACE – INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (IR)

Hlavní funkční využití: rekreační zařízení pro individuální, rodinnou rekreaci.

Přípustné funkční využití: drobné pěšební 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.).

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (§11 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY (VN)

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 měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Přípustné funkční využití: zařízení veřejného stravování, čerpací stanice pohonných hmot; obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 2.000 m² 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.

VN1 - doplňující podmínky:

V rámci dalších správních řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů dle platné legislativy ze sousední plochy ZH.

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

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODAŘENÍ (ZH)

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.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (§10 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TI)

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 nesouvisí 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.

TI1 - doplňující podmínky:

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

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (§7 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PVP)

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: -

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ, PARKY, HŘBITOVY (PH)

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.)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (§13 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., v platném znění)

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (PV)

Hlavní funkční využití: vodní plochy a vodní toky.

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.

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

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (PZ)

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 m² – 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 zlepšují podmínky jeho využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu: cyklistické stezky bez živíčního 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.

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) – výjimku z tohoto ustanovení tvoří pozemky označené ve výkresové části (Hlavní výkres, Koordinační výkres) indexem PZp.

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

PLOCHY LESNÍ (PL)

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 jakéhokoli 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.

Prostorové uspořádání: -.

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

PLOCHY PŘÍRODNÍ (PP)

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.

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

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

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

VPS – TI 1	kanalizace splašková a čistírna odpadních vod
VPS – TI 2	vodovod

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

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

VPO – LBK 1	ÚSES – lokální biokoridor navržený
VPO – LBK 2	ÚSES – lokální biokoridor navržený
VPO – LBK 3	ÚSES – lokální biokoridor navržený
VPO – LBC 1	ÚSES – lokální biocentrum navržené

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

PLOCHY PRO ASANACI

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

H VMEZENÍ 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:

- BV6.

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):

- BV9 + BV10.

Regulační plán pro lokality BV9 a BV10 musí být zpracován společně.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU (NA ŽÁDOST) NA PLOCHU, TVOŘENOU LOKALITAMI BV9 + BV10

(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 BV9 a lokalita BV10 (označení dle Územního plánu Konojedy).

Řešené území regulačního plánu (lokalita BV9 a lokalita BV10) 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 plochy smíšené obytné – bydlení venkovské.

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 BV9 a lokalita BV10) 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 BV10 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 m².

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; nepřijatelné 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 nezastavitelného, přírodního prostředí.

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky a krajinný ráz přilehlého nezastavitelného 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, OCHRANY

LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních předpisů nevyplývají 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 BV9 a BV10 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 BV9 a BV10: tyto lokality budou rozvíjeny až po naplnění min. 50% součtu kapacit / zastavitelné plochy lokalit BV1 až BV6 a BV8.

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 ÚZEMNÍM PLÁNU

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

Návrh územního plánu Konojedy sestává z textové části a z části grafické.
Část textová má celkem 29 stran a sestává z následujících kapitol:

- A** Vymezení zastavěného území
- B** Základní koncepce rozvoje území obce
- C** Urbanistická koncepce
- D** Koncepce veřejné infrastruktury
- E** Koncepce uspořádání krajiny
- F** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- G** Vymezení veřejně prospěšných staveb
- H** Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb
- I** Stanovení kompenzačních opatření
Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- K** Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- L** Vymezení ploch a koridorů, 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
- N** Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- O** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- P** Údaje o územním plánu

Část grafická obsahuje celkem 4 výkresy:

- 1** Výkres základního členění území 1 : 5 000
- 2** Hlavní výkres 1 : 5 000
- 3** Hlavní výkres - technická infrastruktura 1 : 5 000
- 4** Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ

A POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení územního plánu Konojedy rozhodlo zastupitelstvo obce Konojedy usnesením č. 13/2013 ze dne 6. 12. 2013. Žádost o pořízení nového územního plánu Konojedy byla zaslána na Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, dne 17. 3. 2014.

Obcí Konojedy byl vybrán a schválen usnesením č. 3/2014 ze dne 28. 3. 2014 zpracovatel územního plánu – IVAN PLICKA STUDIO s.r.o. – Ing. arch. Ivan Plicka. Ve spolupráci pořizovatele s určenými zastupitelem byl zpracován návrh zadání územního plánu. Projednání návrhu územního plánu Konojedy bylo zahájeno dne 30. 3. 2015 vyvěšením veřejné vyhlášky a odesláním oznámení dotčeným orgánům státní správy (č. ev. 23755/2015) dle § 47 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

V rámci projednávání návrhu zadání ÚP Konojedy uplatnil Krajský úřad Středočeského kraje koordinované stanovisko (č. j. 050286/2015/KUSK) ze dne 23. 4. 2015, ve kterém orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí požadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), které bude součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. Krajský úřad, orgán ochrany přírody, ve svém stanovisku vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání územního plánu Konojedy na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Na základě jednání na Krajském úřadě Středočeského kraje bylo projektantem Ing. arch. Plickou zpracováno upřesnění návrhu zadání a následně předloženo pořizovatelem příslušnému úřadu dne 24. 9. 2015 s žádostí o přehodnocení původního požadavku na zpracování vyhodnocení SEA. Na základě doloženého upřesnění a místního šetření v řešeném území obce nebylo nadále požadováno zpracování vyhodnocení SEA dle změny stanoviska k návrhu zadání územního plánu Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, (č. j. 130751/2015/KUSK) ze dne 26. 10. 2015. Na základě uplatněných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů byl návrh zadání ÚP Konojedy upraven (ve spolupráci pořizovatele s určeným zastupitelem) a předložen zastupitelstvu ke schválení. Zadání územního plánu Konojedy bylo schváleno dne 4. 12. 2015 zastupitelstvem obce Konojedy (usnesení č. 3/13/2015).

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh ÚP Konojedy. Společné jednání o návrhu ÚP Konojedy podle § 50 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění nařídil pořizovatel na den 15. 11. 2016. Oznámení a veřejnou vyhlášku odeslal pořizovatel pod č. ev. 76937/2016 dne 19. 10. 2016. Společné jednání se uskutečnilo za přítomnosti projektanta ÚP, který provedl výklad návrhu ÚP Konojedy.

V souladu s výsledky společného jednání byl návrh ÚP Konojedy upraven pro veřejné projednání dle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Veřejné projednání se konalo dne 11. 10. 2017, oznámení bylo vyvěšeno veřejnou vyhláškou č. ev. 62363/2018 dne 7. 9. 2017.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek podaných k veřejnému projednání. Tento dokument pořizovatel podle § 53 odst. 1 stavebního zákona zaslal dotčeným orgánům a krajskému úřadu dne 31. 1. 2018 pod ev. č. 9248/2018. Na základě vyhodnocení výsledků projednání bylo nutné upravit návrh a uspořádat opakované veřejné projednání návrhu ÚP podle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Úpravy návrhu byly pořizovatelem vyhodnoceny jako podstatné. Dne 5. 2. 2018 pořizovatel zaslal pod ev. č. 10660/2018 žádost o stanovisko příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody dle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Toto stanovisko bylo doručeno dne 19. 2. 2018 pod č. j. 019619/2018/KUSK a orgán posuzování vlivů na životní prostředí v něm uvedl, že nepožaduje dopracování vyhodnocení vlivů územního plánu Konojedy na životní prostředí (tzv. SEA).

Návrh ÚP byl upraven v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů pro opakované veřejné projednání dle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

Opakované veřejné projednání se uskutečnilo dne 25. 4. 2018 po oznámení veřejnou vyhláškou č. ev. 24274/2018 ze dne 22. 3. 2018.

Pořizovatel předložil návrh na vydání územního plánu Zastupitelstvu obce Konojedy podle § 54 odst. 1 stavebního zákona dne 15. 5. 2018.

B SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Dle Politiky územního rozvoje (schválené usnesením vlády České republiky č. 929, ze dne 20. 7. 2009, aktualizace ze dne 15. 4. 2015) neleží řešené území územního plánu Konojedy v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose, ve specifické oblasti, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury.

Pro územní plán Konojedy vyplývají z Politiky územního rozvoje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tyto republikové priority jsou obsažené v Politice územního rozvoje v kapitole 2.2:

14) "Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. (.....)"

Územní plán Konojedy stanoví podmínky pro rozvoj ploch – jak stabilizovaných, tak změn – jež zajišťují přirozenou kontinuitu rozvoje území s respektem k jeho stávajícím hodnotám; tyto podmínky jsou především formulovány v kapitole Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán respektuje a dále rozvíjí jedinečnou strukturu a ráz vlastního sídla i venkovské krajiny, rozkládající se ve správním území obce.

15) "Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. (.....)"

Územní plán Konojedy navrhuje přiměřený rozvoj sídla, jež je jedním z předpokladů udržení sociální stability a soudržnosti v řešeném území.

16) "Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. (.....)" Územní plán Konojedy stanovuje podmínky budoucího rozvoje na základě komplexního pohledu na možnosti i potencionální limity, plynoucí z kvalit a charakteru řešeného území; cílem územního plánu bylo stanovit základní pravidla budoucího rozvoje území, vycházející na jedné straně z požadavků na přirozený rozvoj území a na druhé straně z nutnosti ochránit stávající kvalitu prostředí.

21) "Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností; (.....)"

Územní plán Konojedy vymezuje zastavitelné plochy v přímé vazbě na zastavěné území, resp. v logických, historickým vývojem potvrzených směrech tak, aby tento rozvoj byl relativně co nejmenší a nezasahoval do volných přírodních ploch. Územní plán Konojedy respektuje a chrání plochy přírodní i plochy, fungující jako přírodní zeleň.

22) „Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat

propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (.....)“

Územní plán Konojedy předpokládá přiměřený rozvoj turistických aktivit; územní plán nepředpokládá rozvoj individuální rekreace (chatová zástavba). Obec se nachází v atraktivním území, nabízejícím možnosti celoročních turistických aktivit.

24) "Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území ... (.....)"

Územní plán Konojedy respektuje stávající systém dopravní obsluhy veřejnou dopravou. Územní plán respektuje ochranu veřejného zdraví.

28) "Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, ...(.....)"

Územní plán Konojedy stanovuje základní koncepci rozvoje a regulaci území tak, aby bylo možné ji naplnit v koordinaci veřejných a soukromých investic a ve spolupráci s veřejností. v územním plánu je pozornost věnována ochraně stávajících kvalitních veřejných prostranství (střed obce, jižně od sídla obecního úřadu) i stanovení pravidel pro obnovu a vymezení nových veřejných prostranství.

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Územně plánovací dokumentace kraje - Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje: o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje rozhodlo Zastupitelstvo kraje dne 19. 12. 2011. Zásady územního rozvoje SK byly vydány dne 7. 2. 2012; aktualizace dne 27. 7. 2015. Správní území obce Konojedy se nenachází v žádné rozvojové ose republikového významu, ani v žádné specifické oblasti republikového významu. ZÚR nevymezují na řešeném území žádné rozvojové oblasti krajského významu, ani rozvojové osy krajského významu, ani specifické oblasti krajského významu.

Z hlediska souladu Územního plánu Konojedy se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje územní plán obsahuje a respektuje:

- nadregionální biokoridor NK65, včetně jeho ochranné zóny;
- ochranná pásma vodních zdrojů;
- stanovená záplavová území;
- ochranné pásmo významných leteckých radionavigačních zařízení.

Územní plán Konojedy sleduje a naplňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území – viz též kapitola C Odůvodnění.

C SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Konojedy byl zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak jsou vymezeny v ustanovení §18 a §19 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a pro rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – tři pilíře udržitelného rozvoje: ekologický, ekonomický a sociální.

Územní plán Konojedy naplňuje požadavek na soulad s cíli územního plánování vytvořením komplexního názoru na urbanistické řešení správního území obce, vymezením a stanovením podmínek

pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, upřesněním podmínek pro využití jednotlivých rozvojových lokalit, definováním podmínek pro dopravní a technickou infrastrukturu a stanovením podmínek pro ochranu nezastavitelného území a cenného krajinného rázu řešeného území.

Územní plán Konojedy vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Územní plán Konojedy naplňuje úkoly územního plánování tím, že stanovuje celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, že v procesu zpracování prověřil a posoudil potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, že stanovil podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a definoval tak urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, že urbanistickou koncepcí stanovil podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, že stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro vysoký standard prostředí, a že vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

D SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán Konojedy je zpracován v souladu se zákonem č.183/2006Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a prováděcími vyhláškami:

- Vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
- Vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

E SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska a vyjádření při projednání návrhu zadání ÚP. Relevantní požadavky, které z vyjádření vyplývají, byly do zadání ÚP doplněny. Soulad návrhu ÚP se zadáním je popsán v kapitole L textové části odůvodnění. Ke společnému jednání o návrhu ÚP Konojedy byla dotčenými orgány uplatněna stanoviska. Na základě výsledků společného jednání byl návrh ÚP upraven v souladu se stanovisky dotčených orgánů. K veřejnému projednání návrhu ÚP dotčené orgány uplatnily svá stanoviska. Návrh územního plánu byl upraven v souladu se stanovisky dotčených orgánů a projednán na opakovaném veřejném projednání. K upravenému návrhu územního plánu Konojedy projednanému při opakovaném veřejném projednání nebyla vydána dotčenými orgány žádná nesouhlasná stanoviska.

F ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V souladu se souhrnným vyjádřením Krajského úřadu Středočeského kraje se zpracování Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nepožaduje. Krajský úřad Středočeského kraje zároveň jako orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv návrhu na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí podle § 45i zákona č. 114 / 1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

G STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 SZ

Krajský úřad vydal pod č. j. 130751/2015/KUSK dne 26. 10. 2015 změnu stanoviska k návrhu zadání územního plánu Konojedy vydaného v souhrnném vyjádření č. j. 050286/2015/KUSK dne 23. 4. 2015, ve které orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí po předložení doplňujících informací nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Konojedy z hlediska vlivů na životní prostředí. Krajský úřad, orgán ochrany přírody, ve svém stanovisku vyloučil významný vliv předloženého návrhu na příznivý stav předmětu ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Na základě změny stanoviska nebylo vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území zpracovááno a stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ tedy nebylo vydáno.

H SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 SZ ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ nebylo vydáno.

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešené území územního plánu Konojedy tvoří jediné katastrální území: katastrální území Konojedy. Vlastní sídlo Konojedy se rozkládá na jižně orientovaném svahu, historicky jeho zástavba vznikla okolo veřejného prostranství na hlavní průjezdní komunikaci (dnes silnice II / 108), postupně se zástavba rozrostla podél místních komunikací především směrem západním.

Ve správním území obce Konojedy se nacházejí následující nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Památka	Ulice, nám./umístění	IdReg
36322 / 2-799	kostel sv. Václava		148170

Jedná se o vlastní kostel sv. Václava, ohradní zeď hřbitova a kamenný kříž.

V řešeném území je vymezeno ochranné pásmo kostela sv. Václava (rozhodnutím Okresního úřadu v Kolíně, referátu regionálního rozvoje, oddělení kultury, č. j. 546/96 ze dne 19. 3. 1996).

Stavbou, pro kterou může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt, je: kostel sv. Václava – z důvodu výše uvedené památkové ochrany.

ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE

V řešeném území Územního plánu Konojedy jsou již dnes vytvořeny dobré základní podmínky pro vyvážený vztah rozvoje území, kvalitních životních podmínek a sociálních podmínek, tedy podmínky pro trvale udržitelný rozvoj. Územní plán Konojedy respektuje všechny stávající přírodní hodnoty v řešeném území. Nové rozvojové lokality jsou navrženy tak, že funkčně, plošně, urbanisticky i strukturálně navazují na stávající zastavěné území. Nové rozvojové lokality především logicky doplňují stávající strukturu zástavby při západním okraji obce. Větší rozvoj – s předpokladem rozvoje po naplnění alespoň poloviny rozvojového potenciálu v ostatních rozvojových lokalitách – je předpokládán ve vazbě na stávající strukturu zástavby východním směrem. Z hlediska civilizačních hodnot Územní plán Konojedy vymezuje nové plochy rozvoje tak, aby hospodárně využívaly stávajícího vybavení území technickou, dopravní a občanskou infrastrukturou. Z hlediska kulturních hodnot území Územní plán Konojedy respektuje a zachovává jedinečnosti území a jeho částí, zachovává stávající urbanistickou strukturu a kompozici jednotlivých částí zastavěného území.

Základní urbanistická koncepce vychází z potřeby udržení kvality původní, historické urbanistické struktury sídla Konojedy i jedinečného charakteru volné krajiny v řešeném území. Pro výstavbu rodinných domů vymezuje územní plán rozvojové lokality BV1 až BV10. Lokality BV2, BV3, BV4 a BV5 doplňují proluky ve stávající struktuře zástavby. Lokality BV1, BV6 a BV8 rozvíjejí v logických směrech stávající strukturu zástavby při jejím západním okraji (BV1, BV6), resp. jihovýchodním okraji (BV8). Všechny tyto lokality budou rozvíjeny ve vazbě na stávající místní komunikace. Lokality BV9 a BV10 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 tohoto regulačního plánu, který bude pro tyto lokality zpracován společně, bude stanovena i etapizace rozvoje těchto lokalit; regulační plán stanoví pro rozvoj těchto lokalit takové podmínky, které zaručí logický a z charakteru stávající zástavby vycházející postupný rozvoj, respektující kvality dané postupným historickým vývojem sídla. Lokality BV9 a BV10 budou rozvíjeny až poté, co bude pro výstavbu rodinných domů využita alespoň z 50% plocha rozvojových lokalit BV1 až BV6 a BV8.

Pro případný další rozvoj podnikatelských aktivit vymezuje územní plán ve vazbě na stávající areál zemědělského hospodaření na severovýchodě obce rozvojovou lokalitu pro výrobu nerušící, obchod a služby (lokalita VN1). Při jižním okraji obce je vymezena lokalita pro výstavbu čistírny odpadních vod (lokalita TI1).

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.

Územní plán vymezuje v lokalitě Ke Klíčům relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita PH1), do které budou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní, jejichž stávající charakter bude respektován.

Nezastavěné území je tvořeno přírodními plochami, jejichž jedinečný krajinný ráz bude jednoznačně respektován. V nezastavitelném území nebudou zakládány nové rozvojové lokality, ani zvětšován 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 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 nezastavěném území není dovoleno oplocování (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel).

Územní plán Konojedy je zpracován v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Územní plán Konojedy respektuje podle místních možností následující požadavky civilní ochrany na územní plán:

A. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: Ve správním území obce jsou na vodních tocích Jevanského a Bohumilského potoka stanovena záplavová území Q5, Q20, Q100 a aktivní zóna záplavového území, nacházejí se mimo zastavěná území a zastavitelné plochy.

B. Zóny havarijního plánování: V případě obce Konojedy se zóny havarijního plánování neřeší.

C. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události: Obec nemá zpracován „Seznam protiradiačních úkrytů budovaných svépomocí za branné povinnosti státu“. V současné době lze úkryt trvale bydlícího obyvatelstva zabezpečit domovními sklepy. V rámci územního plánu není nutno dle aktuálních požadavků vyčleňovat plochy pro budování nových úkrytů civilní ochrany.

D. Plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva a jeho ubytování: Jako vhodný objekt se navrhuje budova obecního úřadu.

E. Skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci: Místem pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci je budova obecního úřadu.

F. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území a zastavitelné plochy: Na území obce se nenacházejí objekty s oprávněním skladovat nebezpečné látky.

G. Plochy záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

H. Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události: Bude nutné řešit případně ve spolupráci se sousedními obcemi.

I. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Při rozsáhlejší znehodnocení vodních zdrojů vodovodu by bylo možné zajistit náhradní zásobování ze zdrojů na území obce, cisternami a balenou vodou. Zásobování požární vodou bude zajištěno z vodních ploch na území obce. Pro zásobování elektrickou energií není v obci náhradní zdroj. Nouzové zásobování elektrickou energií by muselo být řešeno případně ve spolupráci s okolními obcemi.

BILANCE

V následující tabulce je uvedena informativní bilance jednotlivých ploch změn pro bydlení dle územního plánu Konojedy; kapacity jsou uvedeny v počtu rodinných domů. Je nutno zdůraznit, že se jedná skutečně o bilanci maximálně dosažitelných kapacit, která vychází z hypotetického předpokladu maximálního využití regulativů pro jednotlivé lokality; lze předpokládat, že skutečné kapacity budou patrně nižší a především rozložené v čase – především v důsledku etapizace, stanovené v rámci regulačního plánu (lokalita BV9 a lokalita BV10 – tyto lokality se navíc budou moci rozvíjet až po vyčerpání minimálně 50% kapacity ostatních lokalit pro výstavbu rodinných domů). Celková kapacita maximálního využití rozvojových lokalit pro bydlení je cca 60 rodinných domů (bez lokality BV9 a lokality BV10 je to cca 20 rodinných domů).

lokality	plocha lokality (m ²)	kapacita (RD)	pozn.
BV1	8 467	2	
BV2	2 373	2	
BV3	2 662	2	
BV4	8 871	8	
BV5			neobsazeno
BV6	6 114	5	
BV7			neobsazeno
BV8	3 252	3	
BV9	33 031	28	
BV10	15 339	13	

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

KRAJINA

Území obce je součástí Českomoravské soustavy, podsoustavy Středočeská pahorkatina, celku Benešovská pahorkatina, podcelku Dobříšská pahorkatina, okrsku Černokostecká pahorkatina. Jedná se o členitou pahorkatinu s rozčleněným erozně denudačním reliéfem s denudačními a erozně denudačními plošinami a plochými hřbety.

Plochá krajina na území obce je intenzivně zemědělsky obhospodařována s minimálním zastoupením lesů. Od západu však zasahují do území rozsáhlé lesní komplexy, které ze tří stran obklopují území obce. Zastoupení lesa na samotném k. ú. Konojedy je však podprůměrné 24,34%.

Územní plán se záměrem zachování a zvýšení ekologické stability krajiny a estetických i přírodních hodnot krajiny vymezuje v území prvky ÚSES a cca 7 ha veřejné zeleně. Realizace těchto ploch trvalé vegetace bude mít za výsledek významné posílení přírodních hodnot zdejší krajiny.

Pro výsadby krajinné zeleně je nutné použít výhradně původní přirozené druhy dřevin, odpovídající potenciální přirozené vegetaci. V daném území se jedná o jednotky potenciální přirozené vegetace (dle Neuhäuslové a kol.: Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky, Praha 1998): 7 Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), při jihovýchodním a východním okraji území 23 Žindavová jedlina (*Saniculo europaeae-Abietetum*).

Jedná se především o následující druhy:

dub zimní řidčeji letní, (*Quercus petraea*, *Q. robur*), bříza (*Betula pendula*), habr (*Carpinus betulus*), buk (*Fagus sylvatica*), lípa srdčitá (*Tilia cordata*), jeřáb (*Sorbus aucuparia*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) a javor klen popř. mléč (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) třešeň – *Cerasus avium*). Ve východní části území především jedle (*Abies alba*), borovice (*Pinus sylvestris*), smrk (*Picea abies*) i buk (*Fagus sylvatica*).

Územní plán ctí hodnoty krajiny v řešeném území, především lesní i krajinnou zeleň. Územní plán zachovává hodnotnou strukturu drobných lesních porostů, remízů, rozptýlené zeleně a doprovodné zeleně podél vodních toků a komunikací v území.

Pro zachování a posílení vysoké krajinařské hodnoty zájmového území je nutná ochrana veškeré stávající krajinné zeleně a doplňování liniové zeleně podél komunikací a vodotečí. Důležitá je ochrana všech významných krajinných prvků a jejich doplňování.

ZELEŇ V SÍDLE

V rámci územního plánu nejsou vymezeny nové plochy pro sídelní zeleň, plochy zeleně jsou dány procentem zastoupení zeleně pro plochy s rozdílným způsobem využití. Veškerá stávající sídelní zeleň je územním plánem zachována a ctěna.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Dle Studie vyhodnocení krajinného rázu na území středočeského kraje (I. Vorel 2008) kterou pořídil Středočeský kraj, se řešené území nachází při jižní hranici oblasti krajinného rázu ObKR 17 Černokostecko.

ObKR 17 Černokostecko. Černokostecko představuje poměrně zalesněnou krajinu mezi historickými městy Kostelec nad Černými lesy (1344) Český Brod (1259) a Říčany (1289). Krajinu tvoří paralelní zalesněná údolí vodních toků, oddělená pásy zemědělské krajiny nad údolími se středně velkými historickými zemědělskými vesnicemi středověkého původu, půdorysně kompaktními, s částečně dochovanou urbanistickou strukturou. Oblast tvoří velice pestrá členitá pahorkatina na západě tvořená granodiority (Jevanská pahorkatina) s typickými žulovými vrchy se skalními tvary zvětrávání a odnosu, na východě pak tvořená sedimenty (permokarbonské pískovce, jílovce, brekcie, arkozy, slepence) (Černokostecká pahorkatina) s typicky plochými hřbety. Vodní prvky jsou tvořeny prameny, malými i středně velkými potoky, malými i středně velkými rybníky a jezírky v lomech. Na krajinném rázu se podílejí podprůměrně. Neobyčejně bohatá skladba krajinných celků vytváří v interiéru oblasti proměnlivé partie a různorodé krajinné scenérie. Na západě je ObKR ohraničena pásem lesních celků Hradešínského lesa a Dubiny a nejzápadnější výspy Babického lesa. Ve vizuálních vztazích dominuje kontrast otevřených zemědělských ploch a lesních masivů se zahluobenými lesnatými údolími vodotečí a se zemědělskými vesnicemi kompaktních půdorysů.

V oblasti krajinného rázu je třeba dbát na minimalizaci zásahů a zachování významu znaků krajinného rázu, které jsou zásadní nebo spoluurčující pro ráz krajiny a které jsou dle cennosti v rámci státu či regionu jedinečné nebo význačné. Jedná se o následující zásady ochrany krajinného rázu, z nichž některé jsou obecně použitelné pro ochranu přírody a krajiny a některé pro územně plánovací činnost:

- Ochrana cenných lesních porostů
- Zachování hodnot lesních interiérů v lesních hospodářských plánech, v technologii údržby a managementu krajiny
- Výrazné omezení rozvoje zástavby, orientace rozvoje na přestavbu zastavěných ploch a transformaci rekreační funkce některých lokalit na trvalé bydlení
- Zachování oddělených lokalit zástavby a jejich provázání krajinnou zelení
- Zachování drobnějšího měřítka a dimenzí zástavby, vyloučení soustředěných forem zástavby
- Omezení dimenzí rozvojových ploch u zemědělských vesnic v severní části ObKR
- Ochrana siluet kulturních dominant a historické zástavby
- Zlepšování charakteru prostředí odstraněním nevhodných a rušivých staveb a úpravou nebo novým využitím nevhodně využitých ploch

Jen na jihu, malá část území obce spadá do ObKR 21 Dolní Posázaví. Tato oblast je velmi rozsáhlá, a tak i když skladba hornin je průměrně pestrá.

Do okraje západní části řešeného území zasahuje ochranné pásmo PP Šáchovec, s předmětem ochrany populace silně ohrožené kuňky ohnivě (*Bombina bombina*), která byla vyhlášena nařízením Středočeského kraje č. 22/2016 ze dne 5. 10. 2016.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Konojedy poskytuje koeficient ekologické stability Kes tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)

Koeficient ekologické stability Kes v zájmovém území je 0,46

Klasifikace koeficientů Kes (Lipský, 1999):

$Kes < 0.10$: území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy

$0.10 < Kes < 0.30$: území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy

$0.30 < Kes < 1.00$: území intenzivně využívané, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

$1.00 < Kes < 3.00$: vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů

$Kes > 3,00$: stabilní krajina s převahou přírodních a přírodě blízkých struktur

Z výše uvedeného vyplývá, že na území obce Konojedy se jedná o krajinu intenzivně využívanou, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování Plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR" a z učebnice „Metodické postupy projektování lokálního ÚSES“ Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP a ZÚR Středočeského kraje.

V rámci návrhu plánu ÚSES bylo změněno původní číslování prvků ÚSES. Důvodem změny označení prvků je potřeba jednoznačnosti číslování s ohledem na území obce, v níž jsou prvky vymezovány. Kód každého biocentra obsahuje označení obce (KO) a pořadové číslo v řešeném území. Kód biokoridorů označuje, která biocentra (prvky ÚSES) jsou biokoridorem propojena. Vzhledem k tomu, že u biocenter na některých sousedních územích není známo označení, jsou biokoridory spojující tyto biocentra značena pouze zkratkou obce a případně i písmeny xx a yy (JV – Jevany, JVxx, JVyy)

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený porost vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1 - 4 roky - společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
 8 - 15 let - vegetace eutrofních stojatých vod
 10 - 15 let - vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
 desetiletí - xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou

staletí - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin

tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

Přehled biocenter

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
Lokální biocentra					
KO 01	Konojedy. LBC vložené funkční	3AB3, 3BC5 LO, BU, KU	3,09	Lesní porost kulturní. SLT: 3L, 3S	Zachování současného stavu, Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 3L: JS 3-4, OL 6-7, JV, KL; SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +- 2, HB
KO 02	Konojedy. LBC vložené funkční	3A3, 3AB3 BU, KU	9,08	Lesní porost kulturní. SLT: 3L, 3S	Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 3L: JS 3-4, OL 6-7, JV, KL; SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO
KO 03	Konojedy. LBC část funkční	3BD3-4, 3BC4 KU, SE, KR	3,40	Orná půda, meze s náletovými porosty, kulturní lesní porosty jehličnaté, SLT: 3H, 3V	Ornou půdu převést na TTP, postupné založení dřevinných porostů s přirozenou druhovou skladbou: BK, DB, DBZ, HB, JD, JS, JV. V lesních porostech pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 3H: BK 5-6, (DB, DBZ) 2-3, HB +- 1, JD +- 1; SLT 3V: BK 3-5, DB 3, JD +-3, (JV, KL) +-1, JS +-2

Přehled biokoridorů

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	délka	Návrh opatření
Nadregionální biokoridory				
K 65 Voděradské bučiny – K61	Konojedy (v řešeném území) NRBK funkční, í (v řešeném území)	3A3, 3AB3, 3BC5 LO, BU, KU v řešeném území	V řešeném území 500 m, max.,	Zachování současného stavu, Pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 3L: JS 3-4, OL 6-7, JV, KL; SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +- 2, HB; KL; SLT 3K: BK 6, DBZ 3-4, JD +-1, BR, BO
Lokální biokoridory				
KO01-JVxx	Konojedy, Jevany LBK funkční na řešeném území	3BC5 LO, KU v řešeném území	400 m na řešeném úz.	Zachovat současný stav, pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 3L: JS 3-4, OL 6-7, JV, KL; SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +- 2, HB; KL
KO01-JVyy	Konojedy, Jevany LBK funkční na řešeném území	3BC5 LO, KU, MT v řešeném území	470 m na řešeném úz.	Zachovat současný stav, pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 3L: JS 3-4, OL 6-7, JV, KL; SLT 3S: BK 5-7, JD +-3, DBZ 2-3, LP +- 2, HB; KL
KO03-VZ05	Konojedy, Výžerky LBK na řešeném území zčásti funkční, převážně nefunkční	3BC3-4, 3B3-4, 3AB3 SE, KU v řešeném území	1 666 m na řešeném úz.	Založit lokální biokoridor. Ornou půdu převést na TTP, postupně založení dřevinných porostů s přirozenou druhovou skladbou: BK, DB, DBZ, HB, JD, JS, JV. V lesních porostech pěstebními zásahy podpora přirozené druhové skladby: SLT 3D: BK 4-6, (DB, DBZ) 2-3, HB 1-2, LP +-2, JD +-2, JL, JV, KL
OP09-VZ05	Oplany, Konojedy, Výžerky LBK na řešeném území zčásti funkční, převážně nefunkční	3B2-3, 3AB3 SE, KR v řešeném území	951 m na řešeném úz.	Založit lokální biokoridor. Ornou půdu převést na TTP, postupně založení dřevinných porostů s přirozenou druhovou skladbou: BK, DB, DBZ, HB, JD, JS, J

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

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.

Na území obce Konojedy. byla pro potřeby orgánů ochrany přírody provedena evidence VKP (Bratka J., Pokorný J., Roub T., J., Bratková J. 2007) Účelem evidence VKP bylo dokumentovat jejich základní charakteristiky a specifické vlastnosti a hodnoty v území obce Konojedy. Evidované VKP byly zakresleny do grafické části územního plánu. Dále jsou použity tabulky se základními údaji z této evidence VKP. Na území obce se nenachází žádný registrovaný VKP.

Vysvětlivky k tabulkám:

AL	VKP typu aleje, stromořadí, úzké liniové dřevinné zeleně
LES	VKP les či se zastoupením lesa
LOU	VKP luční či se zastoupením luk
REM	VKP remízové či se zastoupením remízů dřevin
RO	VKP rolní či se zastoupením polí

RYB	VKP rybník, přehrada, umělá nádrž
SK	VKP s přirozenými skalními výchozy
ÚN	VKP údolní niva, údolí
VKP-E	VKP evidovaný, navržený k registraci
VKP-Z	VKP ze zákona
VOD	VKP vodní tok, potok, říčka, řeka, říční rameno, kanál a odstavený meandr
ZÁ	VKP s geologickými zářezy, odkryvy a profily
ÚN	VKP údolní nivy

Tabulková část

k. ú. Konojedy – ER 6

Ev. čís.	Název	Práv. stav	Charakter
44.	Konojedský pot. v Konojedech	VKP-Z/E	<i>LES+RYB+VOD+ÚN+REM</i>
Katastr	Konojedy		
Kultura	les, ostatní, pastvina, rybník, vodní tok, role		
N.v., exp.	374 – 402 m n. m., exp. SV		

Ev. čís.	Název	Práv. stav	Charakter
45.	Jevanský potok v Konojedech	VKP- Z	<i>ÚN+ VOD+LOU+LES</i>
Katastr	Konojedy		
Kultura	louka, vodní tok, les		
N.v., exp.	335 – 337 m n. m., exp. J		

Ev. čís.	Název	Práv. stav	Charakter
L 43.	Ke Klíčům	VKP- Z	<i>LES+REM</i>
Katastr	Konojedy		
Kultura	les, ostatní		
N.v., exp.	400 – 414 m n. m., exp. JZ		

Ev. čís.	Název	Práv. stav	Charakter
L 44.	Pod Konojedy	VKP- Z	<i>LES +ÚN+RYB++VOD+REM+LOU</i>
Katastr	Konojedy		
Kultura	les, louka, pastvina, rybník, vodní tok, ostatní		
N.v., exp.	352 – 394 m n. m., exp. J		

Ev. čís.	Název	Práv. stav	Charakter
L 45.	Od Horky k Jevanskému potoku	VKP- Z/E	<i>LES+VOD+ÚN+REM</i>
Katastr	Konojedy		
Kultura	les, vodní tok, ostatní, sad, role		
N.v., exp.	336 – 419,6 m n. m., exp. SZ až JZ		

Ev. čís.	Název	Práv. stav	Charakter
L 46.	Nad Štěpánovem	VKP- Z	<i>LES+REM</i>
Katastr	Konojedy		
Kultura	les		
N.v., exp.	410 – 417 m n. m., exp. JZ		

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

DOPRAVA, KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM ÚZEMÍ A DOPRAVNÍ VYBAVENOST

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Obec Konojedy z hlediska širších komunikačních souvislostí je situována v poměrně příznivé poloze, asi 5 km jižně od páteřní trasy silnice I/2, která je vedena od Prahy východním směrem přes Říčany do Kutné Hory. Na tuto páteřní trasu jsou pak připojeny další silnice II. a III. třídy, které zajišťují komunikační dostupnost přiléhajících obcí a širšího území.

Nejbližší připojení k železniční dopravě je v koncové stanici Kouřim na železniční trati č. 012 Pečky – Kouřim s další krátkou vazbou na koridorovou trať č. 010 Praha – Kolín – Česká Třebová, případně pak ve stanici Sázava zastávka na železniční trati č. 212 Čerčany – Světlá nad Sázavou. Dostupnost správního území obce prostředky hromadné dopravy osob je zajištěna linkami veřejné pravidelné autobusové dopravy. Ostatní dopravní obory nejsou ve správním území zastoupeny a ani do výhledu nejsou předpoklady pro jejich uplatnění v systému dopravní obsluhy území.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Silniční doprava je nosným dopravním oborem, který zajišťuje rozhodující objemy přepravních vztahů správního území obce.

Komunikační páteří správního území obce je trasa **silnice II/108**, která v širších územních souvislostech představuje důležité komunikační propojení vedené od páteřní trasy silnice I/2 z křižovatky východně od Českého Brodu směrem na jih, pokračuje přes Kostelec nad Černými lesy ke křížení s páteřní trasou silnice I/2 a dále již vstupuje do správního území obce Konojedy. Silnice II/108 pokračuje dále na jih do Stříbrné Skalice k připojení na silnici II/335 (Mnichovice – Sázava), kde je ukončena.

Do zastavěného území obce Konojedy silnice II/108 vstupuje od severu kolem hřbitova a klesá přes křižovatku se silnicí III/1087 do centra obce. Jistým problémem na průjezdním úseku silnice II/108 jsou četná připojení jak navazujících místních komunikací, tak četné sjezdy na připojení přilehlých nemovitostí, které jsou většinou omezeny obtížnými rozhledovými poměry. Průjezdní úsek silnice II/108 dále směřuje jižním směrem, v prostoru místní části Klíče je pak připojena trasa silnice III/1086 ve směru od Oplan.

Trasu silnice II/108 v úseku jižně od křižovatky se silnicí I/2 je třeba považovat územně za stabilizovanou s předpokladem postupné úpravy do parametrů návrhové kategorie S7,5/60.

Po západním okraji správního území obce Konojedy ve směru sever-jih je od páteřní trasy silnice I/2 vedena **silnice III/1083**, trasa je vedena v údolní pozici při Jevanském potoku až do Stříbrné Skalice. Nutno konstatovat, že trasa silnice III/1083 v celém svém průběhu správním územím obce je vedena ve vcelku skromných trasových parametrech.

Od trasy průjezdního úseku silnice II/108 se v úseku klesání pod hřbitovem odpojuje **silnice III/1087**, která je dále vedena severovýchodním směrem přes Nučice do Olešky k připojení na páteřní trasu silnice I/2.

Při jižním okraji správního území, v prostoru místní části Klíče, se od páteřní trasy průjezdního úseku silnice II/108 jihovýchodním směrem odpojuje trasa **silnice III/1086** ve směru na Oplan.

Nutno konstatovat, že všechny tyto silnice III. třídy, i přes jisté problémové úseky a místa, je třeba považovat územně za dlouhodobě stabilizované. Jisté místní úpravy v rámci běžné silniční údržby lze předpokládat především v trase a v prostoru křižovatek při uvolnění rozhledových polí. Případné úpravy trasy je možné očekávat pouze v návaznosti na případné významnější stavební počiny v území související s realizací nových rozvojových lokalit. V rámci běžné silniční údržby budou výše uvedené trasy silnic III.

třídy, v souladu s příslušným ustanovením ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110, postupně upravovány pro vedení silniční kategorie S 7,5/50.

PŘEHLED O INTENZITÁCH SILNIČNÍHO PROVOZU

Přehled o intenzitách silničního provozu nám dávají výsledky periodicky prováděných sčítání silniční dopravy ŘSD ČR v pravidelných pětiletých intervalech. V následující tabulce jsou uvedeny údaje o zatížení na příslušném sčítacím stanovišti zjištěné v rámci posledního sčítání provedeného v roce 2010. Hodnota zatížení je uvedena tabulce v počtu skutečných vozidel za průměrný den roku 2010 v členění dle druhu vozidel – těžkých, osobních, motocyklů a celková součtová hodnota. Dále je rovněž uvedena hodnota podílu těžkých vozidel v procentech z celkové hodnoty, která dává představu o charakteru dopravy v daném úseku.

Silnice	Stanoviště	Místo	Intenzity automobilové dopravy				%T
			T	O	M	S	
II/108	1-1610	Kostelec nad Č.L. – připojení I/2	126	1105	13	1244	10,1
II/108	1-3767	Konojedy	145	864	8	1017	14,3

Z těchto údajů jsou patrné relativně nižší hodnoty celkového zatížení na obou sčítacích stanovištích, ovšem při poměrně vysokém podílu těžkých vozidel nákladní dopravy v dopravním proudu, což je nepříznivé z hlediska negativních dopadů na životní prostředí na přilehlém území.

SÍŤ MÍSTNÍCH A ÚČELOVÝCH KOMUNIKACÍ

Výše popsaný systém silničních tras představuje páteřní komunikační skelet celého správního území obce, na který jsou připojeny další místní a účelové komunikace zajišťující propojení jednotlivých místních částí správního území, dále až dopravní obsluhu každého jednotlivého objektu a jednotlivých obhospodařovaných ploch a pozemků.

Celkově je možno konstatovat, že síť místních a účelových komunikací je možno považovat za stabilizovanou. Dopravně problémová místa sítě většinou vyplývají buď z obtížné konfigurace terénu, v zastavěném území pak z blízkosti přiléhající zástavby či pozemkových hranic. Oba tyto faktory z hlediska reálných možností řešení těchto problémových míst představují vážné komplikace především s ohledem na citlivé majetkoprávní poměry v území a dále na finanční náročnost.

Územní plán zakládá nové rozvojové počiny ve správním území obce, komunikační dostupnost rozvojových lokalit pak bude zajištěna buď prostřednictvím připojení sjezdů na stávající komunikační síť obce anebo návrhem nových místních komunikací.

U rozsáhlejších rozvojových lokalit se předpokládá vypracování regulačního plánu, případně uzavření dohody o parcelaci, které v rámci širších urbanistických a komunikačních souvislostí navrhne rovněž nové komunikační uspořádání příslušné rozvojové lokality. Jedná se o následující rozvojové lokality: BV6, BV9 a BV10.

Nově navrhované pozemky veřejných prostranství budou respektovat příslušná ustanovení §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, typu MO10/7/30(20) 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 8,0m mezi hranicemi protilehlých pozemků.

Rozvojové lokality ve správním území obce budou na stávající komunikace připojeny samostatnými sjezdy ve smyslu příslušných ustanovení ČSN 736110 Projektování místních komunikací, kap. 12 Křižovatky, křížení a sjezdy.

Návrh územního plánu předpokládá částečnou postupnou obnovu dříve zrušených účelových komunikací a polních cest s cílem zlepšit prostupnost krajiny a podpořit pěší a cykloturistiku.

Územní plán respektuje při návrhu nových místních a účelových komunikací provedené komplexní pozemkové úpravy.

TRASY PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ DOPRAVY

Obec Konojedy je významnou křižovatkou pěších a cyklistických turisticky značených tras. Po severozápadním okraji správního území obce je vedena od Černých Voděrad pěší turisticky značená **červená** trasa, která prochází při Jevanském potoce, dále pokračuje údolím Bohumilského potoka a je vedena do centra Kostelce nad Černými Lesy. Od severu od Jevan je vedena přes křížení s červenou trasou **modrá** pěší trasa, která pokračuje obcí podél silnice II/108 směrem na jih, prochází centrem obce a přes Klíče je vedena až do Sázavy. Od kostela v centru obce je směrem na západ do údolí Jevanského potoka dále vedena **žlutá** trasa, která tak vytváří spojku mezi modrou a červenou pěší turisticky značenou trasou.

Ve směru od Prahy přes Jevany vstupuje do správního území obce turisticky značená páteřní cyklotrasa **č. 1**, která dále prochází přes Olešku a Kouřim do Kutné Hory a dále pokračuje směrem na východ republiky.

Územní plán považuje současný systém pěších a cyklistických turisticky značených tras ve správním území obce za stabilizovaný.

OBSLUHA ÚZEMÍ PROSTŘEDKY HROMADNÉ DOPRAVY

Obsluha správního území obce Konojedy prostředky hromadné dopravy v současné době je a do budoucna také zůstane realizována prostředky veřejné pravidelné autobusové dopravy. V současné době je doprava realizována na 2 linkách procházejících správním územím obce:

- **100 382** Praha, Háje – Sázava vedená po trase III/1083, 11 párů spojů,
- **283 404** Kostelec nad Černými Lesy – Oplany – Stříbrná Skalice vedená po trase II/108, 8 párů spojů v pracovní den.

Ve vlastním řešeném správním území jsou situovány celkem 4 autobusové zastávky – Konojedy; Konojedy, pila; Konojedy, Klíče; Konojedy, rozcestí, na trase silnice III/1083 s docházkovou vzdáleností cca 1,5 km do centra obce. Lze konstatovat, že prakticky celé zastavěné obce je ze třech uvedených prvních zastávek pokryto v přijatelné 500 metrové docházkové vzdálenosti k těmto zastávkám. Situování autobusových zastávek je třeba považovat za stabilizované.

DALŠÍ ZAŘÍZENÍ PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU

S ohledem na převážně individuální charakter bytové zástavby odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení nepředstavuje v řešeném území vážnější problém. Pro potřeby dopravy v klidu u jednotlivých objektů vybavenosti jsou pak využívány příležitosti na plochách přiléhajících místních komunikací.

Pro pokrytí potřeb dopravy v klidu u navrhovaných objektů pro bydlení, vybavenosti 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 odstavňá 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. Dále je třeba každou stavbu vybavit odpovídajícím počtem stání pro vozidla zdravotně postižených osob, které budou řešena jako součást stavby.

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot a nabídka základních servisních služeb pro motoristy je v nedalekém Kostelci nad Černými Lesy a při trase silnice I/2.

OCHRANNÁ PÁSMA

V souladu se zákonem č.13/97 Sb., o pozemních komunikacích, ve správním území obce, mimo jeho souvisle zastavěné části, se uplatňuje:

ochranné pásmo silnice II. a III. třídy vedené ve vzdálenosti 15 m po obou stranách od osy silnice.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ÚVOD

Obec Konojedy leží v okrese Praha východ, 4 km jižně od Kostelce nad Č. lesy, v nadmořské výšce 370 - 426 m n. m. Počet obyvatel podle sčítání v r. 2011 byl 243. V historii obce až po dnešní dobu se nerozvíjel žádný větší průmysl. Urbanistický návrh rozvoje předpokládá v řešeném území možnost výstavby 68 rodinných domů (včetně případné transformace rekreačních objektů, chat). Většina této rozvojové kapacity je situována v obci v hranicích současného zastavěného území a na okrajích stávající zástavby. Pro účely bilancí se v nové zástavbě počítá se 3 obyvateli na 1 RD, tj. s celkovým přírůstkem 222 obyvatel jako s limitní hodnotou při naplnění záměrů rozvoje ve výhledu.

POPIS STÁVAJÍCÍ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Obec je v současnosti vybavena systémem zdrojů a inženýrských sítí, které umožňují a zajišťují zásobování vodou, elektrickou energií a přenos elektronických komunikací. Projektová dokumentace na splaškovou kanalizaci a novou ČOV se v současnosti zpracovává, v době odevzdání UP nebyla k dispozici. Dešťové vody ze stávající zástavby jsou odváděny do místních vodotečí. Kvalita zabezpečení obce technickou infrastrukturou v jednotlivých oborech kolísá a je do značné míry úměrná stáří příslušných sítí a prostředkům, které mohli jejich vlastníci a provozovatelé v minulosti vložit do jejich obnovy a rozvoje. Technické vybavení odpovídá v současnosti obvyklé úrovni a lze je charakterizovat jako základní, které spočívá především v zásobování vodou, elektrickou energií a v odvádění a likvidaci srážkových vod. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a následně vyváženy na zemědělsky využívané pozemky. Odpadní vody od obytných domů jsou čištěny v domovních mikročistírnách.

POPIS NAVRHOVANÉ KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

1. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Popis současného stavu

Vodovod pro veřejnou potřebu je ve správě VODOS Kolín, vlastníkem vodovodu je obec. Na existující vodovodní řad jsou připojeni všichni obyvatelé obce. Zdrojem vody je 1 kopaná a 1 vrtaná studna s celkovou vydatností 2,3 l/s. Z prameniště je voda čerpána do vodojemu 1x100m³ (431,10/427,10 m n. m.). Odtud je obec zásobována gravitačně.

Nově vybudován je výtlačný řad a nový vodovodní řad do části obce Konojedy-Klíče. a rozvodný vodovodní řad v ulici Na Kládívku.

Výstavba rozšíření vodovodu pro veřejnou potřebu je navržena z trub HDPE DN 80 v celkové délce 1,1 km.

Ochranná pásma vodních zdrojů nejsou podle ÚAP v řešeném území zaznamenána.

Návrh řešení

V návrhu územního plánu byla na základě urbanistického návrhu rozvoje města navržena možnost zásobování nových objektů v plochách vymezených k zástavbě. Převážná většina navržené vodovodní sítě obce je v profilech DN 80, což většinou postačí pro požární zabezpečení nízkopodlažní obytné zástavby. V návrhu zásobování vodou rozvojových lokalit pro výstavbu RD je nutno počítat s použitím stejného profilu.

Stanovení potřeby vody :

Obyvatelstvo : $q = 150 \text{ l/os.den}$

a) průměrná denní potřeba $Q_p = q \cdot O \text{ (l/den)}$

b) maximální denní potřeba $Q_m = Q_p \cdot k_d \text{ (l/den)}$, $k_d = 1,5$

c) maximální hodinová potřeba $Q_h = Q_m \cdot k_h \text{ (l/s)}$, $k_h = 1,8$

d) roční potřeba $Q_r \text{ (m}^3\text{/rok)}$ podle vyhlášky č. 120/2011 Sb.

Bilance všech lokalit s návrhem způsobu zásobování vodou jsou zpracovány v samostatných tabulkách.

Z bilancí je zřejmé, že stávající vodárenský systém, pokud se týká přívodního řadu, vodojemu a rozvodné sítě, je schopen uspokojivě zásobit stávající zástavbu obce včetně nových rozvojových ploch. Vyčíslený přírůstek maximální hodinové potřeby vody v systému vodovodu představuje cca 1,01 l/s, což se nemůže projevit na kapacitě přívodních potrubí ani v budoucnu při naplnění záměrů plánovaného rozvoje. Celková potřeba vody v obci bude činit v hodinovém maximu 2,15 l/s, kapacita přívodního řadu a rozvodné sítě se pohybuje v rozmezí 4 – 5 l/s. Nové rozvojové plochy vesměs s obytnou výstavbou rodinných domů budou zásobovány vodou prostřednictvím nových vodovodních řadů, napojených na nejbližší stávající vodovodní síť. Zásobování vodou v drobných objektech mimo dosah vodárenského systému obce zůstane i nadále individuální ze soukromých studní.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství 3,2 m³/den cisternami ze zdroje Výžerky – Nučice. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z domovních studní.

Zdroje požární vody :

Ve výhledu veřejná vodovodní síť - požární hydranty, stávající malé vodní nádrže na vodních tocích.

1.2 ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Popis současného stavu

V obci v současnosti existuje stávající dešťová kanalizace, vybudovaná v minulém období většinou z betonových trub, jejíž provedení nevyhovuje požadavkům na odvádění splaškových odpadních vod. Dešťová voda je systémem zatrubněných příkopů, struh a propustků svedena do Konojedského potoka, případně do drobných navazujících místních vodotečí. Pro oddílnou kanalizace s čistírnou odpadních vod je v současnosti dopracovávána projektová dokumentace, v době vydání předloženého ÚP není však k dispozici. Po realizaci oddílné kanalizace a ČOV bude vyčištěná voda odváděna do přítoku Konojedského potoka, a dále Konojedským potokem do potoka Jevanského. V současnosti jsou odpadní vody likvidovány individuálně v septicích s přepady do místní dešťové kanalizace a do vodotečí a příkopů nebo jsou jímány v žumpách s vyvážením. Tato situace je z hlediska životního prostředí neúnosná,

protože tím dochází ke znečišťování povrchové a částečně i podzemní vody. Množství splaškových vod bude dále narůstat v souvislosti s postupným připojováním dalších nemovitostí v rozvojových plochách na splaškovou kanalizaci.

Návrh řešení

V souladu s předpokladem PRVK je územním plánem navržena výstavba splaškové kanalizace, svedené do obecní čistírny odpadních vod. Pro odvádění a likvidaci splaškových vod z návrhových ploch v zásadě platí, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány buď akumulční žumpy k vyvážení do ČOV nebo taková čistící zařízení, na jejichž odtoku do povrchových vod budou splněny podmínky nařízení vlády č. 61/2003 Sb. ve znění nařízení vlády č. 229/2007 Sb., kterým se stanoví ukazatele a hodnoty přípustného stupně znečištění vod. Splaškové vody z objektů v rozvojových plochách budou výhledově odváděny novou gravitační splaškovou kanalizací do nejbližších navržených stok kanalizačního systému obce.

Dalším předmětem návrhu je řešení odvádění dešťových vod, které může přinést problémy v některých úsecích stávající stokové sítě – to se týká zejména větších rozvojových ploch se soustředěnou výstavbou rodinných domů. Základním předpokladem 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.

S ohledem na ustanovení vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území musí být stavební pozemky vždy vymezeny tak, aby na nich bylo vyřešeno vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do kanalizace.

Při nakládání s dešťovými vodami v nových rozvojových lokalitách budou respektovány tyto zásady :

- 1) V případě, že pro zpoždění odtoku neznečištěných dešťových vod bude navrženo vsakování těchto vod na vlastním pozemku, musí být doloženo návrhem způsobu vsakování a výpočtem vsakovaného množství na základě hydrogeologického průzkumu, s posudkem reálné možnosti infiltrace výpočtového množství na předmětném pozemku.
- 2) Konkrétní případy bude nutno posoudit hydrotechnickými výpočty v rámci navazující projektové dokumentace, po zpracování urbanisticko-architektonického návrhu parcelace předmětné lokality. Součástí návrhu bude řešení způsobu *oddílného* odvádění odpadních vod ve vazbě na kapacitní možnosti stávající kanalizace. V některých případech tak bude nutno oddělit čisté vody ze střech objektů (jímání, vsakování, povrchové odvádění do recipientů) od znečištěných vod z komunikací a jiných zpevněných ploch. Další alternativou je výstavba dešťových retenčních a usazovacích nádrží a osazení lapačů ropných produktů před přímým vyústěním do toku.
- 3) Rozvojové lokality mohou být napojeny na stávající kanalizaci až po realizaci příslušného opatření dle odst. 1 a 2 za předpokladu, že odtokové množství neznečištěných dešťových vod z jednotlivých parcel (zastavěných ploch) bude minimalizováno. Pro tento účel lze stanovit závazný regulativ v podobě výstavby akumulční dešťové jímky s bezpečnostním přelivem pro zachycení přívalových dešťových vod ze střech a zastavěných nebo zpevněných ploch na každé nemovitosti.

Orientační stanovení celkového množství dešťových vod v jednotlivých lokalitách :

$Q_d = \psi \cdot S \cdot q$ (l/s) ψ = koeficient odtoku
S – odvodňovaná plocha (ha)
q – intenzita směrodatného deště, $q = 163$ l/s.ha
($t = 10$ min, $p = 1,0$)

Výpočet průtoku splaškových vod :

- průměrné denní množství $Q_s = Q_p$ (odpovídá průměrné denní potřebě vody)
- maximální hodinové množství $Q_{max} = Q_s \cdot k_h$

Bilance průtoku dešťových a splaškových vod jsou uvedeny v samostatných tabulkách.

1.3 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Hlavním recipientem je Konojedský potok vlévající se do potoka Jevanského. Ten odtéká jižním směrem, kde se vlévá do řeky Sázavy. Na potoku je v obci několik malých vodních nádrží. Podle Povodňového plánu kraje resp. Koncepce ochrany před povodněmi nejsou v řešeném území navržena žádná protipovodňová opatření ani opatření na zvýšení kapacity vodních toků. Možnost povodňového ohrožení je charakterizována jako malá. Obec není zmíněna v seznamu objektů ohrožených povodněmi ani mezi místy, omezujícími průtočnost vodních toků a údolních niv a mezi místy, kde dochází k nadměrnému zanášení splaveninami. Uvedený potok není uveden v seznamu významných vodních toků. Není na něm vymezen měrný profil se stanovením stupňů povodňové aktivity pro řešené území.

Zásahy do současného stavu vodních toků a malých vodních nádrží nejsou územním plánem navrženy. Pouze bude provedeno čištění koryt (od skládkového materiálu a pod.) a koryta budou výhledově přizpůsobována přírodnímu charakteru. Zpevnění břehů bude prováděno v případě nutnosti přírodními úpravami (osázení vegetací, max. kamenný zához). Podél vodních toků nebude umístěna žádná zástavba do vzdálenosti min. 6 m.

2. ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Pro vytápění značného počtu domů jsou proto i nadále využívány lokální kotle na různá paliva – tuhá, LTO, zkapalněný topný plyn, elektrickou energii, dřevo atd. Ve stávající plynovodní síti je tak dostatečná rezerva pro možnost napojení rozvojových lokalit podle Územního plánu obce.

Návrh vytápění bude proto orientován na kombinaci využití různých druhů energií - výhledově budou topeniště na uhelná paliva rušena a zásobování teplem bude převáděno na bázi kombinace jiných zdrojů, např. 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.). V tabulkové příloze jsou vyčísleny bilance přírůstku potřeby plynu a tepelné energie pro jednotlivé plochy podle urbanistického návrhu rozvoje obce. K jednotlivým rozvojovým plochám jsou naznačeny trasy nových plynovodů, napojené na stávající rozvody v obci.

3. ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Popis současného stavu

Nadřazené soustavy :

Řešené území je napájeno elektrickou energií většinou nadzemním primérním rozvodným systémem VN - 22 kV v síti rozveden TR 110/22 kV Říčany, Strančice. V zastavěné části obce jsou rozvody VN částečně provedeny podzemními kabelemi.

Transformace VN/NN :

K transformaci VN/NN slouží distribuční a odběratelské transformační stanice 22/0,4 kV různých typů, provedení a stářích.

Návrh řešení

Současný stav venkovní primérní napájecí sítě je vcelku uspokojivý, výkonově osazené transformátory stačí ve většině případů pokrýt stávající odběr. Pro zajištění příkonu a posílení distribuce není navržena výstavba dalších trafostanic.

V souladu s vývojem požadavků na zajištění příkonu v sídlech obdobného charakteru se v návrhu ÚP již nepředpokládá výhledová maximální elektrizace všech objektů se zajištěním elektrického vytápění. Zásobování teplem v objektech trvalého bydlení se bude i v časovém horizontu ÚP orientovat spíše na využití jiných zdrojů tepla – v případě řešeného území by se jednalo většinou o kombinaci různých druhů paliv - zkapalněné topné plyny, případně dřevoplyn a v menším množství LTO náhradou za tepelné zdroje na pevná paliva v okolních drobných sídlech. To znamená, že se ve výhledu neočekávají výrazné požadavky na zvýšení příkonu ve stávající zástavbě. U navrhovaných nových domů se rovněž nepředpokládá komplexní elektrizace s vytápěním. V návrhu jde tedy spíše o optimalizaci využití stávající sítě VN a distribučních trafostanic s doplněním nových zařízení elektrizační soustavy pro nové rozvojové plochy. Současně je třeba počítat podle provozních potřeb s postupnou rekonstrukcí sekundární sítě NN a s jejím posílením zejména tam, kde bude možno pokrýt zvýšení příkonu v nových lokalitách z rezervy ve výkonu stávajících trafostanic. V některých případech bude možno zvýšit výkon stávajících TS výměnou transformátoru, jinde bude nutno počítat s rekonstrukcí TS. Tyto činnosti budou probíhat postupně v čase podle skutečných požadavků na zajištění příkonu.

Na základě urbanistického návrhu rozvoje města a obcí byla zpracována předběžná bilance pro zajištění příkonu, která je vyčíslena v samostatné příloze jako přírůstek k současnému stavu pro rozhodující oblasti, soustřeďující plošně jednotlivé lokality návrhu. Tabulka bilancí obsahuje i návrh způsobu zajištění příkonu pro jednotlivé lokality. Při návrhu rozvoje zástavby a využití ploch v ÚP budou respektována vyhlášená ochranná pásma stávajících energetických zařízení.

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP :

Návrh stupně elektrizace v časovém horizontu ÚP: návrh dostavby RD při naplnění limitu rozvoje

V bilancích jsou použita následující měrná zatížení na úrovni DTS:

stupeň	měrné zatížení			% domů neplynofikovaná oblast
	kW/bj	podíl		
A	1,50	0,50		
B1	2,10	1,00		50
B2	2,60	0,50		20
C1	9,00	0,17		20
C2	17,00	1,00		10
				100

průměrné zatížení TS kW/bj				3,316
----------------------------	--	--	--	-------

A - osvětlení a drobné spotřebiče

B1 - A + vaření

B2 - A + TUV + vaření

C1 - B2 + přímotopné vytápění

C2 - B2 + akumulární vytápění

Samostatnou otázkou zůstane problém uvolnění území pro zamýšlenou výstavbu rodinných domů v těch lokalitách, kudy jsou vedeny trasy stávajícího nadzemního vedení VN. Ochranná pásma vedení a zařízení 22 kV jsou v některých rozvojových lokalitách dotčena. Podle urbanistického návrhu se jedná o lokalitu s označením BV9. Přeložky stávajících vedení přípojek k trafostanicím jsou z technického hlediska v těchto případech většinou možné, avšak investičně náročné vzhledem k tomu, že by byly spojeny s přemístěním resp. s rekonstrukcí příslušné trafostanice a s přestavbou navazující sítě NN. Zájemci o využití takto dotčených pozemků budou postaveni před volbu vhodnější alternativy - buď financovat přeložku, nebo přizpůsobit průběhu vedení a jeho ochrannému pásmu umístění stavby, nebo parcelaci a navíc zřídit s provozovatelem právo odpovídající věcnému břemenu. Přeložky vedení nejsou proto v územním plánu navrhovány.

4. TELEKOMUNIKACE

Místní telekomunikační síť

Současný stav

Podkladem je dokumentace současného stavu optických a metalických kabelů, poskytnutá v digitální podobě v podkladech ÚAP bez textové části a zákresy z projektu obnovy sítě. Radioreléové trasy a jejich ochranná pásma nejsou v ÚAP dokumentovány. Ochranná pásma podzemních sítí elektronických komunikací je nutno při navrhovaném rozvoji obce respektovat.

Ochranná pásma telekomunikačních zařízení podle § 92 zákona č.151/2000 Sb. o telekomunikacích.

K ochraně telekomunikačních zařízení se zřizují ochranná pásma.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení vzniká dnem nabytí právní moci územního rozhodnutí o umístění stavby.

Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

V ochranném pásmu podzemních telekomunikačních vedení je zakázáno :

provádět bez souhlasu jejich vlastníka zemní práce, zřizovat stavby či umísťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k podzemnímu telekomunikačnímu vedení nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost jeho provozu, vysazovat trvalé porosty.

Ochranná pásma ostatních telekomunikačních zařízení vznikají dnem právní moci územního rozhodnutí o ochranném pásmu.

Ochranné pásmo nadzemních telekomunikačních vedení vzniká dnem nabytí právní moci rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu a je v něm zakázáno zřizovat stavby, elektrická vedení a železné konstrukce, umísťovat jeřáby, vysazovat porosty, zřizovat vysokofrekvenční zařízení a nebo jinak způsobovat elektromagnetické stíny, odrazy nebo rušení.

Návrh řešení

Síť elektronických komunikací je v podstatě nová a v dobrém technickém stavu. Postupně bude rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek bude Telefonica O₂ a.s. řešit individuálně s konkrétními investory nových objektů postupně po vypracování podrobných investičních záměrů, s využitím ponechaných rezerv v kabelové MTS, s použitím vysokofrekvenčních technologií atp.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Územní plán považuje stávající občanské vybavení za v zásadě plošně stabilizované – a to i vzhledem k blízkosti přirozeného spádového centra, města Kostelec nad Černými lesy.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

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. Lze předpokládat, že v případné navazující dokumentaci, zpracované například v rámci programu obnovy venkova, budou veřejná prostranství v obci zpracována ve větším detailu a tato dokumentace se stane základem důsledné revitalizace těchto prostranství.

V rámci regulativů pro jednotlivé rozvojové lokality a v rámci návrhu zadání regulačních plánů (pro lokality BV9 a BV10) jsou stanoveny základní podmínky pro vznik kvalitních veřejných prostranství v těchto nových urbanistických strukturách.

Specifickým druhem veřejných prostranství je veřejná zeleň; územní plán potvrzuje stávající plochy veřejné zeleně a navrhuje novou lokalitu veřejné zeleně (PH1), která bude respektovat stávající plochy lesní a plochy přírodní.

J VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Obec Konojedy má v současné době cca 240 stálých obyvatel; počet obyvatel má v posledním desetiletí mírně stoupající tendenci. Obec leží ve velmi dobré dostupnosti spádových center, města Kostelec nad Černými lesy a města Říčany, i v relativně dobré dopravní dostupnosti hlavního města Prahy; zároveň se správní území obce rozkládá v poměrně dosti atraktivní krajině – to vše bude mít i v budoucnosti pozitivní vliv na rozvojový potenciál obce. Stávající zastavěné území obce je již přiměřeně charakteru zástavby obce využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění o několik spíše menších lokalit (BV1 až BV4, BV6 a BV8) pro výstavbu rodinných domů – v těchto lokalitách vznikne postupně maximálně cca 25 rodinných domů. Po naplnění minimálně 50% kapacity těchto rozvojových lokalit bude možno začít rozvíjet i dvě zbývající, největší lokality BV9 a BV10, v nichž může postupně (v závislosti na etapizaci, stanovené regulačním plánem) vzniknout dalších až cca 40 rodinných domů. Znamená to, že v následujících cca 20 letech (hrubý časový návrhový horizont územního plánu Konojedy) lze předpokládat rozvoj obce v objemu cca 1,25 rodinných domů ročně (při využití pouze lokalit BV1 až BV4, BV6 a BV8), resp. až 3,25 rodinných domů ročně (při následném maximálním využití i lokalit BV9 a BV10) – v závislosti na reálné potřebě nových stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů. Územní plán tak vytváří předpoklady pro postupný nárůst obyvatel; reálně lze předpokládat nárůst cca 5 (až 10) obyvatel ročně. Tento předpoklad odpovídá atraktivní poloze obce jak z hlediska kvality životního prostředí, tak

z hlediska blízkosti města Kostelec nad Černými lesy, města Říčany i hlavního města Prahy, jež představují rovněž hlavní pracovní příležitosti.

K VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Správní území obce Konojedy se rozkládá zhruba 5 kilometrů jižně od lokálního spádového centra, města Kostelec nad Černými lesy a zhruba 15 kilometrů jihovýchodně od dalšího spádového centra (ORP), města Říčany. Obec Konojedy se nachází na okraji jihovýchodního kvadrantu pražského metropolitního regionu, jenž patří v posledních desetiletích k velmi dynamicky se rozvíjejícím územím. Obec Konojedy se rozvíjí jako samostatné sídlo.

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání územního plánu Konojedy, upravené dle vydaných stanovisek, požadavků a podnětů v rámci projednání návrhu Zadání, bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 4. prosince 2015 (usnesení č. 3/13/2015) a stalo se výchozím dokumentem pro zpracování návrhu územního plánu Konojedy.

Územní plán vychází z tohoto schváleného Zadání a naplňuje jeho jednotlivé požadavky. Jedná se především o přiměřené doplnění stávajícího zastavěného území novými rozvojovými lokalitami pro rozvoj rodinných domů a o ochranu cenného přírodního prostředí a krajinného rázu.

M VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (vydány dne 7. 2. 2012, aktualizace 27. 7. 2015).

N VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Návrh územního plánu Konojedy předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí

charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem města plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

5.14.00

5.30.11

5.30.14

5.30.41

5.30.54

5.31.11

5.43.10

5.64.11

5.68.11

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu:

5 – klimatický region MT 2 – mírně teplý, mírně vlhký

Charakteristiky hlavních půdních jednotek:

14 - Luvizemě modální, hnědozemě luvické včetně slabě oglejených na sprašových hlínách (prachovicích) nebo svahových (polygenetických) hlínách s výraznou eolickou příměsí, středně těžké s těžkou spodinou, s příznivými vláhovými poměry.

30 - Kambizemě eubazické až mezobazické na svahovinách sedimentárních hornin - pískovce, permokarbon, flyš, středně těžké lehčí, až středně skeletovité, vláhově příznivé až sušší.

31 - Kambizemě modální až arenické, eubazické až mezobazické na sedimentárních, minerálně chudých substrátech - pískovce, křídové opuky, permokarbon, vždy však lehké, bez skeletu až středně skeletovité, málo vododržné, výsušné.

43 - Hnědozemě luvické, luvizemě oglejené na sprašových hlínách (prachovicích), středně těžké, ve spodině i těžší, bez skeletu nebo jen s příměsí, se sklonem k převlhčení.

64 - Gleje modální, stagnogleje modální a gleje fluvické na svahových hlínách, nivních uloženinách, jílovitých a slinitých materiálech, zkulturněné, s upraveným vodním režimem, středně těžké až velmi těžké, bez skeletu nebo slabě skeletovité.

68 - Gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách v okolí menších vodních toků, půdy úzkých depresí včetně svahů, obtížně vymežitelné, středně těžké až velmi těžké, nepříznivý vodní režim.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

4 – střední sklon (7-12°) s jižní (jihovýchodní až jihozápadní) expozicí

5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Přehled rozvojových ploch s uvedením záborů ZPF

lokality	plocha lokality (dle KN) [ha]	parcely (dle KN)	plocha záboru parcel dle KN [ha]	BPEJ (dle KN)	výměra záboru zem. p. dle BPEJ [ha]	druh pozemku (dle KN)	Z toho zem. p. v zastavěném území [ha]	Investice do půdy	
k.ú. Konojedy									
BV1	0,8467	1355	0,6478	5.31.11	0,6478	orná půda			
		1356	0,1989	5.31.11	0,1989	orná půda			
BV2	0,2373	139/1	0,0697	5.14.00	0,0697	trvalý travní porost	0,0697	0,2373	
		139/4	0,0696	5.14.00	0,0696	trvalý travní porost	0,0696		
		150/1	0,0980	5.14.00	0,0980	trvalý travní porost	0,0980		
BV3	0,2662	152/1	0,1331	5.14.00	0,0378	zahrada	0,1331		
				5.30.11	0,0953				
		152/2	0,1331	5.14.00	0,1331	zahrada	0,1331		
BV4	0,8871	1/1	0,0976	5.14.00	0,0976	trvalý travní porost	0,0976	0,2489	
		1/2	0,1808	5.14.00	0,1808	zahrada	0,1808		
		1/3	0,1513	5.14.00	0,1513	zahrada	0,1513		
		1270	0,0311	-	-	ostatní plocha			
		1272	0,2261		5.43.10	0,2217	trvalý travní porost		0,2261
					5.64.11	0,0044			
		1273	0,1552	5.43.10	0,1552	trvalý travní porost	0,1552		
1274	0,0450	5.43.10	0,0450	trvalý travní porost	0,0450				
BV5	0,2683	15	0,2653	5.30.11	0,2653	ovocný sad	0,2653		
		141	0,0030	-	-	zastavěná plocha a nádvoří			
BV6	0,8535	33/4	0,2421	5.30.11	0,2421	trvalý travní porost	0,2421		
		33/7	0,2374	5.30.11	0,2374	trvalý travní porost			
		33/9	0,3740	5.30.11	0,3703	trvalý travní porost			
				5.30.41	0,0037				
BV8	0,3252	809/7	0,1003	5.68.11	0,1003	orná půda			
				5.68.11	0,1216				
		809/8	0,1499	5.30.54	0,0283	orná půda			
				5.48.11	0,7200				
				5.30.54	0,0030				
809/9	0,0750	5.48.11	0,7200	orná půda					
BV9	3,3031	119/1	1,1146	5.30.11	0,9614	trvalý travní porost			
				5.30.54	0,1532				
		425/1	0,2701	5.30.11	0,2701	trvalý travní porost			
		425/3	0,2877	5.30.11	0,2877	ovocný sad			
		425/4	0,2792	-	-	ostatní plocha			
		427	1,3515	5.30.11	0,2309	orná půda			
				5.37.16	1,1206				
BV10	1,5339	86	0,1066	5.68.11	0,1066	trvalý travní porost			
		93	0,2338	5.30.11	0,2338	zahrada			
		95	0,1007	5.30.11	0,0410	zahrada			
				5.68.11	0,0597				
		104	0,1360	5.30.11	0,1360	zahrada			
		116/1	0,9568	5.30.11	0,7906	ovocný sad			
				5.30.54	0,1662				
VN1	1,3584	757/3	1,3584	-	-	ostatní plocha			

T11	0,1063	1257	0,1063	5.30.11	0,0291	orná půda		
				5.68.11	0,0772			
PH1	6,7134	811/21	0,0347	5.30.54	0,0347	orná půda		
		811/22	0,0699	5.30.54	0,0699	orná půda		
		811/23	0,2593	5.30.54	0,2593	orná půda		
		811/24	0,0058	5.30.54	0,0058	orná půda		
		811/25	0,3362	5.30.54	0,3362	orná půda		
		814/65	0,6042	5.30.14	0,2924	orná půda		
				5.30.54	0,3118			
		814/66	1,3301	5.30.04	0,8434	orná půda		
				5.30.14	0,4867			
		814/67	0,5880	5.30.14	0,4729	orná půda		
				5.30.54	0,1151			
		814/69	0,6646	5.30.14	0,6646	orná půda		
		814/70	0,7180	5.30.14	0,7180	orná půda		
		814/71	0,8101	5.30.14	0,8101	orná půda		
		827	0,3824	-	-	ostatní plocha		
		830/2	0,0431	-	-	ostatní plocha		
830/3	0,2234	-	-	ostatní plocha				
833	0,3622	5.30.54	0,3622	orná půda				
837/9	0,2814	5.30.54	0,2814	orná půda				
Celkem	16,6994		16,6994		15,0268		1,8669	1,0805

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2013. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m² a zábory pro plochy pro bydlení. Vyhodnocovány nejsou též plochy přestavby.

Návrh územního plánu předpokládá nové funkční využití vybraných lokalit určených podle požadavků na plochy bydlení – bydlení venkovské (BV), plochy výroby a skladování – nerušící výroby (VN), plochy technické infrastruktury (TI) a plochy veřejných prostranství veřejná zeleň (VZ). Celkový zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí celkem 15,0268 ha, z toho je 1,8669 ha v zastavěném území. Hodnocený zábor zemědělské půdy činí tedy 13,1599 ha

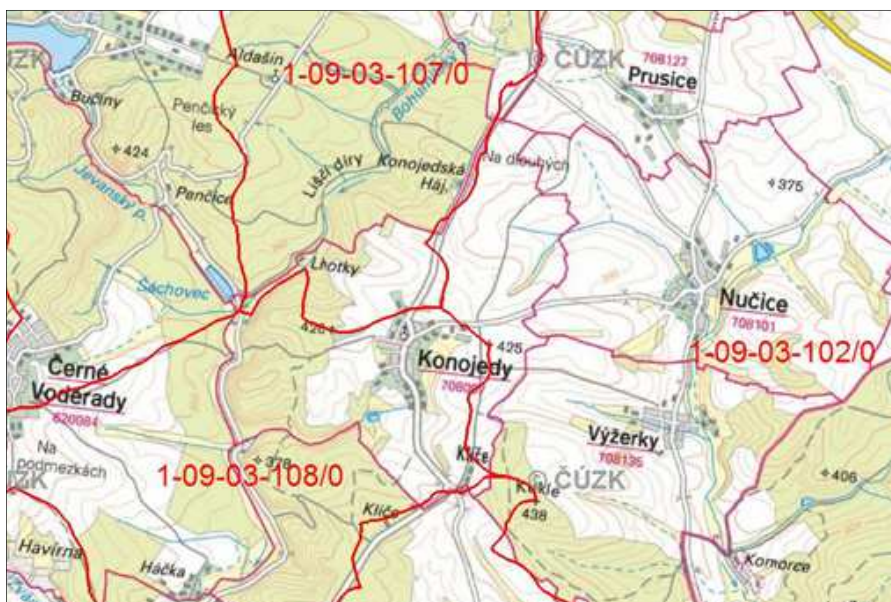
Je nutné uvést, že 46,08 % územním plánem uvažovaných záborů mimo zastavěné území je plánováno pro plochy veřejných prostranství veřejná zeleň – 6,0645 ha. Tento zábor sice znamená ztrátu půdy pro zemědělské hospodaření, nikoli však skutečnou trvalou ztrátu půdy. Půda pod porosty zeleně zůstane zachována.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny z 27,30 % půdami III. třídy ochrany, z 39,02 % půdami IV. třídy ochrany a z 33,69 % půdami V. třídy ochrany.

Řešené území leží v povodí III. řádu Sázava od Želivky po ústí, hydrologické pořadí 1-09-03. Zatímco západní část území leží v povodí IV. řádu Jevanský potok č.h.p. 1-09-03-108/0, severní část území leží v povodí IV. řádu Bohumilský potok č.h.p. 1-09-03-107/0 a východní okraj v povodí IV. řádu Nučický potok 1-09-03-102/0.

Povodí v území (zdroj: <http://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=vtu&>)



Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat samozřejmě rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. Určitý negativní dopad může mít zábor odvodněných ploch zemědělské půdy, jež činí 1,6721 ha (8,78 %), z toho 0,5943 ha (4,52 %) mimo zastavěné území.

Většina rozvojových ploch a tím i záborů zemědělské půdy těsně navazuje na zastavěné území obce či se v zastavěném území nachází. S ohledem na skutečnost, že 46,08 % záboru zemědělské půdy tvoří plochy veřejné zeleně, navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního plánu Konojedy byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Katastrální území: 1															
BV1	Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,8467	0,8467	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,8467	0,0000	0,0000	6,43
BV6	Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,6114	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6114	0,0000	0,0000	0,6114	0,0000	0,0000	0,0000	4,65
BV8	Plochy bydlení – bydlení venkovské	0,9732	0,9732	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9732	0,0000	0,0000	7,40
BV9	Plochy bydlení – bydlení venkovské	3,0239	1,3515	0,0000	0,0000	0,0000	0,2877	1,3847	0,0000	0,0000	1,7501	0,0000	1,2738	0,1532	22,98
BV10	Plochy bydlení – bydlení venkovské	1,5339	0,0000	0,0000	0,0000	0,4705	0,9568	0,1066	0,0000	0,0000	1,2014	0,0000	0,3325	0,4411	11,66
Plochy bydlení celkem		6,9891	3,1714	0,0000	0,0000	0,4705	1,2445	2,1027	0,0000	0,0000	3,5629	0,8467	2,5795	0,5943	53,11
PH1	Plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	6,0645	6,0645	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	4,2881	1,7764	0,0000	46,08
Plochy veřejných prostranství celkem		6,0645	6,0645	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	4,2881	1,7764	0,0000	46,08
TI1	Plochy tech. infrastruktury	0,1063	0,1063	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0291	0,0000	0,0772	0,0000	0,81
Plochy technické infrastruktury celkem		0,1063	0,1063	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0291	0,0000	0,0772	0,0000	0,81
ZÁBOR ZPF CELKEM		13,1599	9,3422	0,0000	0,0000	0,4705	1,2445	2,1027	0,0000	0,0000	3,5920	5,1348	4,4331	0,5943	100,00
%		100,00	70,99	0,00	0,00	3,58	9,46	15,98	0,00	0,00	27,30	39,02	33,69	4,52	

ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ – PLOCHY PRO BYDLENÍ

Obec Konojedy má v současné době cca 240 stálých obyvatel; počet obyvatel má v posledním desetiletí mírně stoupající tendenci. Obec leží ve velmi dobré dostupnosti spádových center, města Kostelec nad Černými lesy a města Říčany, i v relativně dobré dopravní dostupnosti hlavního města Prahy; zároveň se správní území obce rozkládá v poměrně dosti atraktivní krajině – to vše bude mít i v budoucnosti pozitivní vliv na rozvojový potenciál obce. Stávající zastavěné území obce je již přiměřeně charakteru zástavby obce využito, územní plán tedy předpokládá jeho doplnění o několik spíše menších lokalit (BV1 až BV6 a BV8) pro výstavbu rodinných domů – v těchto lokalitách vznikne postupně maximálně cca 25 rodinných domů. Po naplnění minimálně 50% kapacity těchto rozvojových lokalit bude možno začít rozvíjet i dvě zbývající, největší lokality BV9 a BV10, v nichž může postupně (v závislosti na etapizaci, stanovené regulačním plánem) vzniknout dalších až cca 40 rodinných domů. Znamená to, že v následujících cca 20 letech (hrubý časový návrhový horizont územního plánu Konojedy) lze předpokládat rozvoj obce v objemu cca 1 rodinný dům ročně (při využití pouze lokalit BV1 až BV6 a BV8), resp. až 3 rodinné domy ročně (při následném maximálním využití i lokalit BV9 a BV10) – v závislosti na reálné potřebě nových stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů. Územní plán tak vytváří předpoklady pro postupný nárůst obyvatel; reálně lze předpokládat nárůst cca 3 (až 10) obyvatel ročně. Tento předpoklad odpovídá atraktivní poloze obce jak z hlediska kvality životního prostředí, tak z hlediska blízkosti města Kostelec nad Černými lesy, města Říčan i hlavního města Prahy, jež představují rovněž hlavní pracovní příležitosti.

VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

Správní území obce Konojedy leží v přírodní lesní oblasti 10 – Středočeská pahorkatina. Středočeská pahorkatina je největší PLO v Čechách. Je charakteristická vyzrálým dosti jednotvárným, typicky pahorkatinným mírně zvlněným reliéfem. Les je tu obvykle rozdroben a vytlačen na absolutní lesní půdy. V PLO převládá lesní vegetační stupeň dubobukový a bukodubový, méně bukový. V původní skladbě převládá buk, méně dub, dále jedle, habr, lípa, javor a další dřeviny. Převážná většina území z původní přirozené skladby buku (45 %) a dubu (38 %) byla přeměněna na monokultury smrku a borovice. Tak dnes v PLO zaujímá smrk 50 % plochy lesa a borovice 30 %. Listnaté dřeviny pouze 20 %.

Na území obce je průměrné zastoupení lesa, a to 24,86 %.

Územní plán Konojedy nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

O ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Příloha č. 3 OOP.

P VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Příloha č. 3 OOP.