

ÚZEMNÍ PLÁN

KONOJEDY

NÁVRH ZADÁNÍ

2/2015

ÚZEMNÍ PLÁN KONOJEDY

NÁVRH ZADÁNÍ

OBSAH:

| | strana |
|---|--------|
| A. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce , vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury | 3 |
| A.1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje | 3 |
| A.2. Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem | 4 |
| A.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů , zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů | 6 |
| A.4. Požadavky na urbanistickou koncepci , zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch | 7 |
| A.5. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury , zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn | 9 |
| A.6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny , zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona | 10 |
| B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit | 11 |
| C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací , pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo | 11 |
| D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci | 12 |
| E. Požadavky na zpracování variant řešení | 12 |
| F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení | 12 |
| H. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území | 13 |

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KONOJEDY

Zastupitelstvo obce Konojedy rozhodlo o zpracování územního plánu dne 6.12.2013 na veřejném zasedání zastupitelstva. Pořizovatelem je Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jakožto úřad územního plánování.

Zastupitelstvo obce Konojedy stanovuje pro zpracování územního plánu (ÚP) následující požadavky a podmínky.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

A.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008) schválené vládou 20.7.2009 vyplývají pro územní plán Konojedy tyto požadavky:

Z republikových priorit vyplývají pro ÚP Konojedy zejména následující úkoly:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů. (*Viz také UAEU, část III.6 čl. 25, 27; viz také čl. 19 PÚR ČR 2006*)
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně. (*Viz také Lipská charta, bod II.; viz také čl. 29 PÚR ČR 2006*)
- (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 rozvoje životní úrovně obyvatel, zvyšování kvality života a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (*viz také čl. 20 PÚR ČR 2006*) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
- (21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky ne-zbytné 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; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny. (*Viz také Lipská charta, část II.; viz také čl. 23 PÚR ČR 2006*)
- (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 celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). (*Viz také čl. 24 PÚR ČR 2006*)

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. (Viz také Lipská charta, bod II.2; viz také čl. 26 PÚR ČR 2006). Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. (Viz také Lipská charta, bod I. 1)

ÚP Konojed bude v souladu s případnou aktualizací nebo novou PÚR.

A.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) vydaných 19.12.2011 vyplývají pro ÚP Konojedy následující zásady a požadavky.

Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Vybrané priority platné pro ÚP Konojedy:

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.
- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- (07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
- a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
 - b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
 - c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu;

- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;
- g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

V k.ú. Konojedy je dle ZÚR vymezen nadregionální biokoridor NK65.

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Konojedy):

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;
- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi (Územně technický podklad Regionální a nadregionální ÚSES ČR (MMR ČR a MŽP ČR, 1996) vč. Pozdějších změn a aktualizací.

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Konojedy):

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
- b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

Vymezení cílových charakteristik krajiny

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich (dále uvedeny zásady týkající se ÚP Konojedy):

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;

- h) při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu (§ 12 zákona č. 117/1992 Sb.) vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Krajina zvýšených hodnot H 18

(220) ZÚR vymezují krajinu zvýšených hodnot v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) větší výskyt lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty; jejich rozsah přesahuje běžný průměr, ale není důvodem zájmu ochrany přírody a krajiny;
b) její ochranu umožňuje v řadě případů vymezení přírodních parků.

(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Ostatní zásady a limity vyplývající ze ZÚR Středočeského kraje

- Na řešeném území se nenachází žádná rozvojová osa republikového významu ani specifické oblasti republikového významu.
- ZÚR Středočeského kraje nevymezuje na řešeném území rozvojové oblasti krajského významu, rozvojové osy krajského významu ani specifické oblasti krajského významu.
- Na řešeném území dojde k rozvoji hlavně obytné a rekreační funkce.
- Respektovat ochranná pásma vodních zdrojů.
- Respektovat ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru NK65.

ÚP Konojed bude v souladu s případnou aktualizací nebo novými ZÚR.

A.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (ÚAP) byly zpracovány pro obec s rozšířenou působností (ORP) Říčany v r. 2008 a následně byly aktualizovány.

V návrhu ÚP budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Říčany. V ÚP Konojedy budou vymezeny urbanisticky hodnotná území a bude navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání). Dále ÚP vymezení plochy hodnotné zeleně a jejich doplnění v rámci koncepce uspořádání území.

Limity vyplývající z ÚAP ORP Říčany

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z platné aktualizace ÚAP ORP Říčany a platných předpisů.

Ochranná pásma technické infrastruktury

Objekty a plochy památkové péče

Ochrana přírody a krajiny

Významné limity na území obce

Problémy k řešení vyplývající z ÚAP ORP Říčany a stavu území

- absence plynofikace
- nedostatečná kanalizace
- absence čističky odpadních vod (ČOV)
- silnice II.třídy prochází ochranným pásmem vodního zdroje
- silnice II.třídy zatěžuje exhalacemi zastavěné území
- zastavitelná plocha zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje
- zastavitelná plocha zasahuje do lesa

Problémy k řešení vyplývající z průzkumů a rozborů

- z hlediska ochrany charakteru krajinného rázu a typu sídla nevhodné zastavitelné lokality
- bodové i lineární dopravní závady, výskyt kritických míst na průjezdních silničních úsecích
- nedostačující občanská vybavenost
- degradace kvality veřejných prostranství
- narušení charakteristické veduty obce, vrcholící dominantou kostela sv. Václava
- špatná dostupnost hromadnou dopravou

A.4. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

A.4.1. Požadavky na rozvoj území obce

Cílem územního plánu je vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce Konojedy. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (případně ploch územních rezerv), a stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

Územní plán bude zpracován v souladu se zásadami, které vyplývají z PÚR a ZÚR.

Nový územní plán obce Konojedy bude založen na vyváženém řešení rozvoje obytné zástavby, rozvoji pracovních příležitostí a ploch občanské vybavenosti vzhledem k zachování přírodních, historických a kulturních hodnot území. Bude zachována nebo posílena rovnováha mezi základními pilíři udržitelného rozvoje a soudržností společenství obyvatel. Z tohoto hlediska budou prověřeny navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby a bude posouzena potřeba rozsahu a účelu zastavitelných ploch z původního územního plánu.

Nový územní plán (ÚP) nebude založen na extenzivním rozvoji sídla Konojedy, ale na intenzifikaci vymezených zastavěných a zastavitelných ploch těchto sídel s případnými potřebnými úpravami hranic území.

Druhým cílem bude zlepšení ekologické stability území, zachování a rozvoj ploch VKP a ÚSES i nový návrh zeleně v krajině. Současně bude s tímto řešením koordinován systém pěších a cyklistických cest pro zlepšení průchodnosti krajiny a spojení s okolními obcemi.

Pro zlepšení urbanistického řešení sídla budou případně nově určeny veřejná prostranství, veřejná zeleň, úpravy komunikačního systému v sídle.

Urbanistické a krajinné řešení je založeno na využití pěkného krajinného prostředí pro rozvoj hromadné rekreace, cestovního ruchu včetně kongresové turistiky, bydlení a potřebnou občanskou vybavenost.

Budou zachovány základní kompoziční vztahy v území. Budou respektovány přírodní, historické, urbanistické i kulturní hodnoty území. Požadavkům na zachování hodnot bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

V celém řešeném území bude prověřeno nebo navrženo řešení technické infrastruktury.

A.4.2. Koncepce urbanistického řešení

Územní plán bude zohledňovat stav území v r. 2014. Hlavní směry řešení:

- 1) Upravit koncepci rozvoje zastavitelných ploch a navrhnout způsob dalšího rozvoje sídla.
- 2) Urbanistická koncepce musí řešit proporční rozvoj zastavěných a zastavitelných ploch (potřeby obce) a potřeby zachování krajinného rázu včetně zlepšení ekologické stability území.
- 3) Pro požadovaný rozvoj obce budou prověřeny zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující. Zábor ZPF bude zdůvodněn.
- 4) Nový ÚP prověří plochy a lokality vymezené platným ÚPO. Budou znovu vyhodnoceny možnosti využití lokalit z hlediska funkčního využití a prostorového řešení včetně vztahu k okolní krajině.
- 5) ÚP posoudí potřebu stávajících zastavitelných ploch, a to mj. s ohledem na krajinný ráz.
- 6) Zachovat stávající historickou zástavbu sídla (nenavrhovat demolice, asanace, novou výstavbu v těchto zastavěných částech).
- 7) Prověřit a navrhnout plochy pro bydlení a případně smíšené obytné plochy.
- 8) ÚP posoudí, jak při navrženém rozvoji zajistit a rozvíjet občanskou vybavenost a zda je nutné pro ni vyčlenit samostatné plochy. Budou stanoveny podmínky pro umístění občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách bydlení.
- 9) Bude posouzena potřeba zřízení nových veřejných prostranství a veřejné zeleně v zastavěném území. Struktura stávajících veřejných prostranství bude zkvalitňována a případně rozšířena.
- 10) Doplnit izolační zeleň mezi plochami výroby, bydlení a komunikacemi.
- 11) V celém řešeném území nebude navrhována soliterní zástavba objektů nebo samostatných lokalit bez návaznosti na již zastavěné území.
- 12) V řešeném území mohou být navrhovány veřejně přístupné sportovní a rekreační plochy v krajině (cyklotrialový areál, dětské hřiště – event. dopravní, pobytové louky, in line dráhy atp.).
- 13) Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch.

A.5. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ÚP bude respektovat stávající technickou infrastrukturu (el. sítě VN, přivaděč pitné vody, vodojem, úpravnu a čerpací stanici, radiové komunikační trasy). Dopravní infrastruktura bude respektována.

A.5.1. Dopravní infrastruktura

- 1) Pro nové rozvojové plochy budou navrženy potřebné komunikace dle nároků na intenzitu dopravy, ale vždy s potřebnými chodníky a veřejnou zelení.
- 2) Při napojování rozvojových a přestavbových ploch je nutné minimalizovat počet napojení na komunikace II. nebo III. třídy.
- 3) Provéřít potřebu nových odstavných a parkovacích ploch.
- 4) Budou posouzeny stávající pěší a cyklistické trasy v řešeném území, v případě potřeby bude navržena jejich úprava. ÚP případně navrhne nové pěší cesty a cyklotrasy (event. cyklostezky) napojující území obce na okolní obce a v souvislosti s tím napojení na okolní turistické stezky.
- 5) ÚP prověří nároky na hromadnou dopravu v cílovém stavu zastavění obce.
- 6) Veškeré nové místní komunikace musí být řešeny v souladu s platnými technickými normami, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí.
- 7) Bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.

A.5.2. Technická infrastruktura

- 1) ÚP prověří potřebu nové gravitační splaškové kanalizace zakončené ČOV. Systém kanalizace bude v případě potřeby navržen.
- 2) Dešťové vody z objektů je dle zákona nutné zasakovat na pozemku, pokud nebude prokázána v návazné podrobnější dokumentaci nemožnost zasakování z důvodů hydrogeologických podmínek. To platí i pro komunikace a zpevněné plochy. Bude prověřen stávající systém dešťové kanalizace.
- 3) V celém území nesmí dojít k narušení odvodu vod z meliorovaných ploch odvodňovací strouhy, příkopy musí být zachovány. Pokud dojde k zásahu do meliorovaných ploch, musí být vždy zajištěn odvod vod náhradním řešením (novou trasou, úpravou systému atp.).
- 4) Bude prověřeno zásobování pitnou vodou. ÚP prověří potřebu úprav nebo zkapacitnění vodojemu, úpravny vody a čerpací stanice. Dále prověří potřebu úpravy vodovodu, případně navrhne nové trasy. Stávající rozvody zůstanou maximálně zachovány.
- 5) Bude prověřena dostatečnost zásobování el. energií a případné zkapacitnění. V případě potřeby budou navrženy nové zemní trasy VN 22 kV i místních hlavních rozvodů a potřebný počet a výkon trafostanic, nebo budou stávající trafostanice rekonstruovány.
- 6) Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch, případně budou navrženy jejich úpravy.

- 7) ÚP navrhne možnosti a podmínky využití alternativních, ekologicky šetrných zdrojů energie. V ÚP nebudou vyhrazeny plochy solární elektrárny ani pro větrné elektrárny z důvodu nevhodného zásahu do krajinného rázu.
- 8) Všechny nové rozvody budou navrženy jako podzemní s výjimkou zásobovací sítě el. energie VN 22 kV mimo zastavěné a zastavitelné území.
- 9) V území nebudou navrhovány žádné skládky ani sběrný dvůr. Všechny případné stávající černé skládky musí být zlikvidovány.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně hlavních uličních sítí jako koridory technické infrastruktury. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu.

A.6. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Návrh ÚP musí plně respektovat všechny stávající přírodní hodnoty bez narušení, hlavním cílem nového ÚP je zvýšení ekologické stability území a celkové zlepšení krajinného rázu. Požadavky pro nový ÚP:

- 1) Volná krajina bude zachována, nebudou zde vytvářena nová sídla, sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační zástavby.
- 2) Bude upřesněn nadregionální biokoridor K 65, všechny stávající prvky ÚSES a VKP v návaznosti na sousední obce a při dodržení metodiky stanovených prostorových parametrů. V krajině budou dle potřeby doplněny další plochy pro lokální ÚSES. V každém prvku ÚSES bude rozlišen stav a návrh a bude stanoveno cílové společenstvo, návrh opatření (včetně příp. změn druhu pozemku).
- 3) Budou prověřeny možnosti pro zvýšení ekologické stability území
 - snížení hospodářského využití lesů převedením na lesy zvláštního určení – rekreační
 - rozšíření nebo návrh prvků VKP
 - budou stanoveny podmínky pro zajištění funkčnosti ÚSES
- 4) Bude posouzena možnost doplnění doprovodné zeleně cest a případná obnova cest s navržením doprovodné zeleně.
- 5) V koordinaci s urbanistickým řešením sídla budou řešeny přechodové zóny sídlo – krajina návrhem vysoké a střední zeleně.
- 6) Bude řešena potřeba nových ploch a liniových prvků zeleně (doprovodná zeleň, izolační zeleň u zemědělských a průmyslových areálů, břehové porosty, zelené pásy, větrolamy apod., popř. budou vytipovány plochy pro zalesnění). Budou zachovány stávající plochy zeleně.
- 7) ÚP prověří zvýšení průchodnosti území návrhem pěších a turistických cest včetně možné návaznosti na okolní obce.
- 8) Budou respektovány stávající cyklotrasy. Bude prověřena možnost návrhu nových cyklotras s případným napojením na sousední obce.
- 9) V území budou po prověření podmínek a potřebnosti navržena opatření k omezení vodní eroze (zatravnění ploch, remízky atp.).
- 10) Jako krajinoformující prvek bude navržena ochranná a izolační zeleň podél komunikací č. II/108 a č. III/1087.

- 11) Stávající vodní toky a nádrže i v zastavěném území budou plně zachovány bez zásahu do přilehlých nivních ploch.
- 12) V řešeném území nebude povoleno oplocování pozemků mimo zastavěného a zastavitelného území, kromě ploch s chovem zvířectva, kde bude oplocení umožněno ve formě ohradníků nebo dřevěných bradel.
- 13) Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 m) s režimem prvku lokálního ÚSES.
- 14) ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.
- 15) Zábor PUPFL se nepředpokládá. V případě záboru PUPFL budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Zábor PUPFL bude zdůvodněn.
- 16) Při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I.a II. třídy ochrany.
- 17) Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- 18) Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, zpracované v souladu s právními předpisy. Dále vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nejsou známy žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv ani ze ZÚR SK, ani z ÚAP ORP Říčany. Obec nepředpokládá stanovení ploch pro tyto účely.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

Návrh ÚP prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění

V návrhu ÚP budou prověřeny a případně vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- požadavky na založení ÚSES a VKP

- opatření ke zvýšení retenčních schopností území
- opatření ploch pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství a veřejnou zeleň
- opatření na ochranu archeologického dědictví
- opatření pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany
- žádné požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Říčany a obce nejsou známy

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Návrh ÚP prověří vymezení ploch, pro které bude v rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací. Zásadně se předpokládá zpracování pro plochy větší než 5 ha zastavitelného a případně současně zastavěného území; lokality územních studií budou specifikovány dle potřeby v návrhu ÚP.

Požadavky na zpracování podrobnější územní dokumentace mohou vyplynout při zpracování návrhu ÚP a mohou být zařazeny do požadavků na zpracování této dokumentace při schvalování Návrhu ÚP.

E. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

S ohledem na rozsah území, doplňující průzkumy a rozborů i ÚAP ORP Říčany se nestanovuje požadavek na řešení variant.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh ÚP bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP bude zpracován pro celé správní území tj. katastrální území Konojedy.

Návrh bude vypracován a předán:

- ve 2 vyhotoveních tištěných a 2 x digitálně na nosiči CD pro společné jednání
- v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje opraveném případně po společném jednání
- ve 2 vyhotoveních tištěných po veřejném projednání a 2 x digitálně na CD pro veřejné projednání (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK SK a dalšími vyvolanými úpravami)
- ve 4 vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně po veřejném projednání (upravené po všech projednáních)

Konečné zpracování dokumentace bude uloženo:

- 1 x Obecní úřad Konojedy
- 1 x Městský úřad v Kostelci nad Černými lesy, stavební úřad
- 1 x Městský úřad v Říčanech, odbor regionálního rozvoje a územního plánování
- 1 x Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje

H. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Na území obce Konojedy se nenachází oblast NATURA 2000 ani ptačí oblast. Nebudou vymezeny nové plochy pro výrobu většího rozsahu a předpokládá se, že návrh územního plánu nebude negativně ovlivňovat stav předmětu ochrany přírody a krajiny. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebude tedy zpracovááno.