

# ÚZEMNÍ PLÁN KONĚTOPY

## TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Úplné znění po vydání změny č.1

Zadavatel : Obec Konětopy  
Určený zastupitel : Alena Šeligová – starostka obce

Zpracovatel : Ing. arch. Eva Sommerová  
Gagarinova 1083  
Praha 6 – Suchbátka 165 00  
autorizační osvědčení č. 01 572

Číslo zakázky : 01 - 2018

Ukončení zpracování : 02/2019

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Orgán, který vydal poslední změnu ÚP	Zastupitelstvo obce Konětopy
Pořadové číslo poslední změny	1
Datum nabytí účinnosti poslední změny	
Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele Otisk úředního razítka	Alena Šeligová Starostka obce Konětopy

# I. ÚZEMNÍ PLÁN KONĚTOPY

## 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ve správním území obce Konětopy se nachází jedno zastavěné území obce. Hranice ZÚ byla stanovena nově ke dni 1. 7. 2018 a je zobrazena ve výkrese č. A1 - Základní členění území.

## 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

### 2.1. Koncepce rozvoje území

Základem koncepce územního plánu je stanovit zastavěné území dle nových předpisů, oddělit již zastavěné území a zastavitelné plochy od ploch nezastavěných (plochy krajiny), stanovit podmínky (dříve regulativy) pro zastavěné a zastavitelné plochy a krajinu, nerozšiřovat neúměrně zastavitelné plochy z důvodu zachování krajinného rázu, přírodního prostředí a ekologické stability území, ke které v nedávné době přispělo i nové jezero v jižní části území. Plochy kolem menšího jezera u silnice jsou navrženy pro sport a rekreaci.

Zastavitelné plochy navazují na stávající zástavbu obce a jsou určeny pro trvale obytnou zástavbu. Zároveň jsou pro tuto funkci využity i plochy v zastavěném území – proluky a plochy velkých zahrad. Výstavba je rozdělena do dvou etap.

Bývalý zemědělský areál bude dále sloužit jako území pro drobnou výrobu a služby v zájmu zajištění pracovních míst v obci. Důležitou částí návrhu územního plánu je ochrana přírody a krajiny, návrh protierozních opatření, vymezení prvků ÚSES a VKP.

### 2.2. Ochrana hodnot území

#### 2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

V řešeném území se nenacházejí nemovité kulturní památky. Celé řešené území je vedeno jako území s možnými archeologickými nálezy, jakékoli zemní práce je nutno ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ.

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen nemovité kulturní památky, ale i stavby, které jsou dokladem historického vývoje obce.

Je to zejména:

- špýchar u č.p. 10
- špýchar u č.p. 16
- stodola č.p. 55
- zvonička na návsi
- křížek naproti č.p. 64

#### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. V řešeném území nejsou přírodní parky, rezervace ani prvky Natura 2000.

## **Ochrana vod**

V území je třeba umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (manipulační pásmo, povolení vstupu na pozemky), v šířce 6 až 8m od břehové čáry toku. (zákon č. 20/2004 Sb.)

Ochrana území před velkými vodami – zátopové území v řešeném území není vyhlášeno. Proti splachům dešťových vod z polí nad obcí byla navržena protierozní opatření ve formě zelených zaskovacích průlehů.

Při rozšíření parkoviště u koupaliště a u parkovací plochy u silnice na Čechelice musí být splněny požadavky §39, Vodního zákona č.254, musí být zajištěna dostatečná ochrana povrchových a podzemních vod proti jejich kontaminaci.

Dále nutno dodržovat Nařízení vlády č. 103/2003, zejména §12, o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření.

## **Územní plán nad tento rámec provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro:**

1. Územní systém ekologické stability – vymezené plochy biocenter a biokoridorů – v řešeném území se vyskytuje lokální ÚSES (lokální biokoridor č. 97 na jihovýchodní hranici řešeného území a lokální biocentrum č. 174) i prvky regionální (regionální biokoridor 1125 s vloženým lokálním biocentrem č. 171 a mimo řešené území se nacházející regionální biocentrum Kalek č. 1782). Na řešené území zasahuje též ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru – osa K-68)

2. Významné krajinné prvky (VKP) neregistrované

3. Památné stromy – v řešeném území se nevyskytují

### **1. VYMEZENÍ PRVKŮ ÚSES:**

#### **- lokální ÚSES**

- Lokální biokoridor 97 - navržený  
p.č. 280/4 – les (část)  
p.č. 280/1 – vodní plocha=jezero (část)  
p.č. 423/2 – Konětopský potok (část)  
p.č. 423/3 – cesta (část)  
p.č. 271/17, 307, 271/22,25,27,28,29,30,31 – ZPF (části pozemků)  
p.č. 308/8, 416 – cesta (část)  
p.č. 335/1, 308/16, 349/18,19,20,21,22 , 358 – ZPF (části pozemků)  
p.č. 415/1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 – vodní plocha= strouha
  
- Lokální biocentrum 174 – Staré jezero - funkční  
p.č.311/ 6,7 , 412/1,2,3 , 332/5,7,21 – ostatní plocha (zeleň)  
p.č. 311/2,3(část) , 311/5 , 332/8 – les  
p.č.332/10 413/4,5,6,7,8 414/2 - ostatní plocha (cesty)  
p.č. 331/3,4 311/4 332/1,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 – vodní plocha
  
- Lokální biokoridor krátký spojující LBK97 a LBC174 - navržený  
p.č. 308/6,9,10,12 335/1 – ZPF (části pozemků)  
p.č.333/3,4 – cesta

- Lokální biocentrum 171, vložené do RBK 1126  
p.č. 130,131, 132, 128/4,6,9,12,13,14,15(celé) , 128/10 (část) – ZPF

#### - Regionální ÚSES

- Regionální biokoridor 1125 – v návaznosti na RBC1782 funkční, z větší části navržený.  
Funkční část:  
p.č. 391/1,2,4 – ZPF (sad)  
navržená část:  
p.č.88, 395 (část) – ostatní plocha – zeleň  
p.č. 369/16,17,18 (část) – ZPF  
p.č. 97, 96, 95 – ZPF  
p.č. 108/8 - ostatní plocha – zeleň  
p.č. 130, 131, 132, 128/4,6,9,12,13,14,15(celé) , 128/10 (část) – ZPF (tj. vložené LBC 171)  
p.č. 400/2 – cesta  
p.č. 137, 128/1,20 (část) – ZPF  
p.č. 128/17,16 – ZPF  
P.č. – 148/4, 148/10,11,12,13,14 - ostatní plocha – zeleň

## 2. VYMEZENÍ VKP

**VKP 96 navržený** – Na Neckách u Konětop (hranice je totožná s hranicí LBC 171)  
Charakteristika lokality – jižní stráň nad obcí Konětopy, rozčleněna řadou mezí, které tvoří přirozenou protierozní ochranu.

Návrh péče – doplnit vhodnými keřovými porosty, které by tvořily přirozenou ochranu pro ptactvo a zvěř. Do spodní svahové části lze použít i stromovou zeleň (dub, lípa), které by zvýšily význam biocentra. Extenzivní využití luk, občasná sekání.

Parcelní čísla: 130,131, 132, 128/4,6,9,12,13,14,15(celé) , 128/10 (část) – ZPF

#### **VKP ze zákona – lesy:**

V lesích převažuje borovice lesní, z listnáčů se vyskytuje bříza, dub akát

VKP L1 – lesní pozemky v okolí Starého jezera

p.č. 265, 266, 325/3, 327/1, 311/2,3,5 332/8

VKP L2 – lesní pozemky u Nových jezer – výběžky většího lesního celku na sousedním k.ú.Dřísy

p.č.280/4, 280/5,6 , 236/1

VKP L3 – lesní pozemky na západní straně obce – U Čečelické cesty

p.č. 178, 179, 181/1,2,3 , 186, 172/1

VKP L4 - lesík navazující na RBK 1125

p.č.148/2

VKP L5 - lesní pozemky v severní části řešeného území – součást většího lesního celku na sousedním k.ú. Sudovo Hlavno

p.č. 146, 147/2,4 119, 364

#### **VKP ze zákona - vodní plochy a toky:**

Staré jezero – p.č. 331/3,4 332/1,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19

Rybníčky v obci – p.č.4, 30

Konětopský potok – p.č. 423/1,2

### **Ochrana přírodních hodnot krajiny:**

- v území nebudou umístovány technické objekty, které by svou velikostí či plochou narušily měřítko krajiny
- s ohledem na krajinný ráz nebudou vymezovány plochy pro větrné nebo fotovoltaické elektrárny
- na nejvyšších bodech území nebude povolena výstavba stožárů a věží pro přenos signálů všeho druhu

## **2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu**

### **2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití**

Pro územní plán byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (m 1 : 5000)

1. bydlení smíšené	BS
2. občanské vybavení nekomerční zdravotnictví	OV – veřejná správa, školství,
3. občanské vybavení	OS – sportovní plochy a zařízení
4. drobná řemeslná výroba	VD
5. <del>zemědělská výroba</del>	<del>VZ - plocha zrušena</del>
6. veřejná prostranství	PV
7. zeleň na veřejných prostranstvích	ZV
8. plochy smíšené nezastavěného území	NS
z – zemědělské	
v – vodohospodářské	
p – přírodní	
r – rekreační nepobytová (pláže, zeleň)	
9. plochy lesní	NL
10. plochy vodní a vodohospodářské	VV
11. plochy zemědělské	NZ
12. dopravní infrastruktura	DS – komunikace III. třídy
13. technická infrastruktura	TI

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy a kódem. Účelové komunikace v krajině (polní cesty) jsou vždy součástí plochy NZ, NS nebo NL

### **2.3.2. Plochy dle významu**

Při zpracování ÚP Konětopy byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (m 1 : 5000)

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím
- návrhové plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím, zahrnují:
  1. zastavitelné plochy (navržené schváleným územním plánem a změnou č.1 a 2 ÚP).
  2. plochy v krajině s navrženou změnou využití
  3. plochy v krajině pro protierozní opatření

Plochy územních rezerv se nenavrhují.

Plochy jsou v grafické části značeny:

- stabilizované plochy plně
- zastavitelné plochy: I. etapa – dvojšrafovaně, II. etapa – šrafa ve svislém směru

### 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

#### 3.1. Základní urbanistická koncepce

Katastrální území Konětopy leží v jihovýchodní části okresu Mělník, na hranici okresu Mladá Boleslav. Severovýchodní a jihozápadní hranici tvoří lesní masivy, ve středu katastru leží obec Konětopy v návaznosti na menší lesní porosty – výběžky větších lesních celků mimo řešené území. Jihovýchodně od obce leží větší vodní plocha s břehovými porosty - Staré jezero. V jižní části území jsou dvě nová jezera s rekreačním potenciálem. Zbývající část je zemědělsky obhospodařována – pěstuje se hlavně zelenina a obilniny.

Zástavba obce odpovídá běžnému průměru v Polabském regionu. Území je dobře napojeno na Prahu (zaměstnání, nákupní střediska) a místní spádová střediska – Kostelec nad Labem, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (občanská vybavenost, zdravotnictví, školství).

Základní urbanistická koncepce vychází ze zachování obce v centrální poloze v území bez nadměrného rozvoje jednotlivých funkčních složek. Převažují plochy obytné smíšené.

Stávající historické centrum obce zůstane plně zachováno včetně navazující zástavby. Nové obytné smíšené plochy navazují na stávající zastavěné plochy na okrajích obce, ale zároveň využívají i proluk v obci.

Vzhledem k velikosti obce nejsou vyčleňovány žádné speciální plochy pro občanskou vybavenost mimo navržené plochy pro sport a rekreaci u stávajícího koupaliště (Nové jezero I). Občanskou vybavenost je možné umístit ve stávajících zastavěných a zastavitelných částech. Prioritní je dodržení výškové hladiny zástavby, hmotové členění staveb, tvary střech i barevné řešení fasád (nedoporučují se tmavé, výrazné barvy).

Hlavním cílem v území je udržet stávající stav krajiny, posílit jeho ekologickou stabilitu, ale zároveň využít hodnot území pro rozvoj obce – trvalé bydlení i zajištění pracovních míst (drobné podnikání), podpořit zemědělskou rostlinnou výrobu – rodinné farmaření a rekreační možnosti.

#### 3.2. Plochy stabilizované

##### Zastavěné území obce - ZS1

Do těchto ploch byly zařazeny plochy historické (původní) zástavby kolem návsi včetně velkých zahrad a proluk a bývalého zemědělského areálu a obytné lokality navazující zástavby na jihovýchodní a severozápadní straně obce včetně malých proluk.

Zastavěné území obce..... 26,34 ha

Hranice zastavěného území je aktualizována ke dni 1.7. 2018 dle skutečného stavu.

**Nezastavěné, stabilizované plochy** – do těchto ploch jsou zařazeny především plochy lesní, plochy smíšené nezastavěné v krajině a dále ostatní plochy zemědělského půdního fondu, plochy vodní a plochy dopravní infrastruktury.

### 3.3. Plochy zastavitelné

**Plochy jsou označené písmenem Z s pořadovým číslem a novým kódem využití území:**

**Zastavitelné plochy Z – I. etapa:**

#### **Lokalita Z 2 – BS – U čechelské cesty – rozloha 1,8 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na západní straně obce mezi lesem a silnicí na Čechelice. Navazuje na obytnou plochu Z10, navrženou změnou č.1. Podél silnice je navržen pás ochranné zeleně proti hluku z komunikace.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV, ochranné pásmo silnice III. třídy.

Podmínka rozhodování – územní studie

#### **Lokalita Z 3 – BS – V koutě I – rozloha 0,60 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na jihozápadní straně obce v návaznosti na zastavěné území obce. V rámci této lokality bude rozšířena stávající komunikace na jižní straně až ke sloupu vrchního vedení 22 kV. Příjezd je možný i ze severní strany, doporučuje se propojit obě přístupové cesty přes lokalitu Z3 a docílit tak průjezdnosti území.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo závlahového řadu, ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV, velmi malá část lokality zasahuje na prognózní ložisko nevyhrazených nerostů – na tomto území budou umístovány jen stavby dočasného charakteru.

#### **Lokalita Z 4 – BS – V koutě II – rozloha 1,3 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na jihozápadní straně obce v návaznosti na zastavěné území obce – přístup ze silnice přes vodoteč bude zajištěn pouze jedním můstkem.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV, ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo kontrolního vrtu pozorovací sítě ČHMÚ, vodní tok a zelený pás. Nutno navrhnout pouze jeden vjezd do lokality, respektovat vodní tok a zeleň. Velmi malá část lokality zasahuje na prognózní ložisko nevyhrazených nerostů – na tomto území budou umístovány jen stavby dočasného charakteru.

Podmínka rozhodování – územní studie

#### **Lokalita Z 5 – BS – V okrouhlíku – rozloha 0,75 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na jižní straně od obce bez návaznosti na zastavěné území obce. Příjezd je ze silnice III. třídy a po stávající účelové cestě šířky 6m. Nutno umožnit otáčení větších vozidel (záchranná služba, hasiči, svoz odpadu). Živočišná výroba se vylučuje, povolen je chov domácích zvířat pro vlastní potřebu.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo zavlažovacího zařízení, ochranné pásmo kontrolního vrtu pozorovací sítě ČHMÚ, leží v blízkosti hranice území prognózního zdroje nevyhrazených nerostů.

#### **Lokalita Z 6 – BS – U lesa – rozloha 0,40 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na jihovýchodní straně obce v návaznosti na zastavěné území obce, část plochy je již obsažena ve schváleném ÚP. Příjezd ze silnice III/24424.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV, ochranné pásmo kontrolního vrtu pozorovací sítě ČHMÚ.

### **Lokalita Z 7 – BS – U Starého jezera – rozloha 0,5 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na jihovýchodní straně obce v návaznosti na zastavěné území obce, část plochy je již obsažena ve schváleném ÚP. Příjezd ze silnice III/24424.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo lesa, ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV, ochranné pásmo kontrolního vrtu pozorovací sítě ČHMÚ, ochranné pásmo silnice III. třídy

### **Lokalita Z 8 – BS – V černavách – rozloha 3,0 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na východní straně obce v návaznosti na zastavěné území obce. Příjezd bude ze silnice III/24424 po stávající účelové komunikaci, kterou bude nutno rozšířit tak, aby splňovala parametry obousměrné komunikace. Na východní straně lokality je navržen pás ochranné zeleně podél příjezdové komunikace, která vznikne rozšířením stávající polní cesty.

Limity v lokalitě: část plochy má BPEJ s třídou ochrany I, ochranné pásmo kontrolního vrtu pozorovací sítě ČHMÚ, částečně ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV.

### **Lokalita Z 9 – BS – U vrby – rozloha 2,1 ha**

Nová zastavitelná plocha pro bydlení se nachází na severní straně obce podél cesty v návaznosti na stávající zástavbu a obytnou plochu dle změny č. 1 (lokalita Z10). Příjezd po stávající komunikaci. Nutno zachovat cestu k rybníčkům.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo trafostanice, bude respektována vzrostlá zeleň podél cesty (včetně významného stromu – vrby) a na mezi podél parcely č. 11, 12

### **Lokalita Z 12 – OS2 – Koupaliště – rozloha 2,20 ha – bylo realizováno**

Plocha pro sport a rekreaci v okolí Nového jezera I – jezero, vzniklé těžbou písku blíže k silnici bude využíváno jako koupaliště. Pro koupaliště jsou navrženy větší parkovací plochy u silnice III/10158. Parkování přímo v lokalitě bude omezeno na nejnutnější parkovací stání pro obsluhu a osoby se sníženou pohybovou schopností.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo lesa, vodní tok – Konětopský potok, ochranné pásmo kontrolního vrtu pozorovací sítě ČHMÚ, z menší části zasahuje pozemek na prognózní ložisko nevyhrazených nerostů – na tomto území budou umístovány jen stavby dočasného charakteru

## **Zastavitelné plochy Z – II etapa:**

### **Lokalita Z 10 – BS – Nad Neckami – rozloha 6,3 ha**

Obytná plocha, navržená změnou č. 1, je zařazená do druhé etapy. V ÚP nejsou řešeny jednotlivé parcely a obslužné komunikace v ploše. Na severním okraji navržené obytné plochy bude vyčleněn pás smíšené zeleně jako zábrana proti vodě stékající při deštích z polí nad obcí. Podél silnice je navržen pás ochranné zeleně proti hluku z komunikace.

Limity v lokalitě: ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo venkovního vedení VN 22 kV, které vede do TS3 – nové domy. Je navržena kabelová přeložka, jejíž trasa bude upřesněna v územní studii lokality.

Podmínka rozhodování – územní studie



### **Ostatní navržené plochy:**

- PV - veřejná prostranství se nacházejí v centru obce kolem Obecního úřadu a silnice III. třídy. Nová veřejná prostranství budou součástí nových zastavitelných ploch – 1000m<sup>2</sup> zeleně na každé dva hektary obytné plochy, přičemž komunikace se nepočítají.
- TI – technická infrastruktura – jedná se o plochy pro nové trafostanice a rozšíření ČOV. Územní rezervy se nenavrhují

### **NÁVRH ETAPIZACE:**

Vzhledem k zájmu občanů o výstavbu se lokality Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z12 zařazují do I. etapy, lokalita Z10 do druhé etapy, která se uskuteční po naplnění 80% obytných ploch z I. etapy.

## **4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **4.1. Dopravní infrastruktura**

Zásady dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č.A3a – veřejná infrastruktura – doprava.

#### **4.1.1. Pozemní komunikace**

##### **Silnice III. třídy:**

Konětopy leží na křižovatce dvou silnic třetí třídy – III/24424 Čečelice – Kostelní Hlavno a III/10158, která spojuje Konětopy a Dřísy. Větší význam má napojení přes Dřísy na silnici II/331 a dále na Kostelec nad Labem a Prahu nebo Neratovice. Důležitá je též orientace na silnici II/244 v Čečelicích a dále buď na I/16 v Byšicích nebo na Všetaty – Přívory a silnici I/9, kde jde o spojení se severočeským regionem.

Ochranné pásmo silnice II. a III. třídy je 15m na obě strany

Nové místní obslužné komunikace uvnitř zastavitelných ploch jsou součástí jednotlivých ploch, územní plán nenavrhuje vnitřní komunikační členění lokalit. Nová příjezdová komunikace je navržena k lokalitě Z8 na její východní straně jako rozšíření stávající polní cesty.

Nastane-li u nové zástavby potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze stávajícího silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

##### **Parametry místních komunikací:**

Místní obslužná komunikace třídy C bude mít šířku PMK alespoň 13m.

Doporučené parametry dopravních prostorů místních komunikací (PMK) třídy D:

Obousměrný provoz – šířka PMK 10 (9)m

Jednosměrný provoz – šířka PMK 8m

Součástí PMK bude prostor pro pěší (chodník) a prostor pro pohotovostní parkování a zeleň.

Příjezd k lokalitě Z5 – šířka komunikace min. 6m

**Dopravní závady:** příjezdová komunikace k lokalitě Z3 je úzká a bude v rámci lokality rozšířena na odpovídající šířku.

Všechny stávající polní cesty pro obsluhu území zůstávají zachovány.

**Doprava v klidu** – v obci nejsou větší veřejné parkovací plochy, několik parkovacích míst je ve středu obce na návsi. Jinak se parkování odehrává na parcelách a v garážích rodinných domů, příležitostně v ulicích.

Nová parkovací plocha je navržena jako součást dopravní infrastruktury pro lokalitu Z12 – OS2 - u silnice III/10158. Tato plocha slouží pro sezónní parkování vozidel návštěvníků koupaliště u Nového jezera I.

Odstavná zpevněná plocha pro zemědělské stroje a jiné dopravní prostředky je navržena u silnice III/24424 ve směru na Čečelice. Maximální plocha bude 2000 m<sup>2</sup>. Plocha bude obklopena zelení.

Při zřízení parkoviště musí být splněny požadavky §39, Vodního zákona č.254, musí být zajištěna dostatečná ochrana povrchových a podzemních vod proti jejich kontaminaci.

Dále nutno dodržovat Nařízení vlády č. 103/2003, zejména §12, o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření.

#### **4.1.2. Doprava železniční**

V řešeném území se stavby železniční dopravy nevyskytují. Nejbližší železniční stanice je v obci Dřísy.

#### **4.1.3. Doprava autobusová a pěší a cyklistická**

##### **Autobusová doprava**

V centru obce je autobusová zastávka linky 419, druhá zastávka je při silnici III/24424 na hranici k.ú. Sudovo Hlavno.

Dále přes Konětopy vede linka autobusu ČSAD Mělník – Dřísy – Křenek a zpět.

Školní autobus – rozváží děti do škol v Dřísech, Čečelicích a Všetatech.

##### **Cyklistické trasy**

Řešeným územím probíhá cyklistická trasa č. 8162 po stávajících komunikacích ve směru sever – jih (Hostín, Košátky, Konětopy, Dřísy, Lhota). Trasa zůstane zachována.

##### **Turistické stezky**

Územím vede žlutá značka Záboří – Všetaty – Konětopy – Košátky.

##### **Pěší komunikace v obci**

Stávající komunikace neumožňují z valné většiny dobudování chodníků, proto je nutné řešit provoz dopravními opatřeními a zklidněním komunikací. V nově zastavitelných územích musí být chodníky provedeny jednostranně nebo oboustranně. Mezi obcí a koupalištěm se navrhuje nový chodník pro pěší a cyklisty.

##### **Dopravní vybavenost**

V obci je v současné zástavbě autodílna a pneuservis.

## **4.2. Technická infrastruktura**

### **4.2.1. Vodní hospodářství**

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3b – veřejná infrastruktura – vodovod, kanalizace (m 1 : 5000)

- **Vodní toky a nádrže:**

Celé řešené území má lidskou činností silně ovlivněný vodní režim. Ploché mělké údolí na jih od obce, vyplněné dávnými říčními náplavami, bylo dříve oblastí močálů. V katastru obce pramení Konětopský potok, který spolu se systémem struh odvodňuje dané území směrem jihovýchodním a vlévá se mimo řešené území do Hlavenského potoka. Konětopský potok má v rovinatém terénu spíše charakter odvodňovacího kanálu se stálým průtokem. Je nutno jej pravidelně čistit.

Další odvodňovací příkop, vedoucí podél východní hranice území, je většinou suchý.

V poloze nad obcí se nachází prameniště, částečně podchycené trubní drenáží, které napájí kaskádu drobných rybníčků v obci. Vodoteč se stálým vydatným průtokem (do 10 l/s) pokračuje v zeleném pruhu podél silnice na Dřísy a vlévá se do Konětopského potoka.

Vodní plochy – jezera - vznikly těžbou šterkopísku. Po těžbě v poválečném období zůstalo Staré jezero jihovýchodně od obce, kde je provozován chov ryb. Dvě Nová jezera vznikla při jihozápadní hranici katastru.

- **Pozorovací vrt:**

Jižně od obce, v lese V okrouhlíku leží pozorovací vrt č. 689 ve správě ČHMÚ Praha. Ochranné pásmo vrtu je kruh o poloměru 500 m. Veškerá stavební činnost v ochranném pásmu musí být oznámena ČHMÚ Praha.

- **Závlahová zařízení:**

V jižní části území je realizován rozvod závlahové vody. Čerpací stanice leží v oblasti Křenku a Ovčár, odběr vody je z Labe.

Ochranné pásmo závlahového potrubí je 10 m na každou stranu

- **Zásobování pitnou vodou**

V obci je zaveden vodovod s páteřním řádem DN 160, provozovatelem je společnost VEOLIA – Středočeské vodárny a.s. Přivaděč je veden podél polní cesty od obce Dřísy a kolem Starého jezera. V obci je jediné tlakové pásmo dané kótou hladiny vodojemu Cecemín (2x 1000 m<sup>3</sup>) 231,50 – 226, 50 m n.m. V obci nejsou potíže se zásobováním pitnou vodou.

Nové obytné plochy obce budou napojeny na stávající vodovodní řady.

Stávající počet obyvatel	318
Nárůst o	434 (I. a II. etapa)
Celkem cílový stav	750

Při návrhu nové zástavby je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodu pro veřejnou potřebu, stanovené zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/01 Sb. §23. Toto zařízení představuje břemeno na pozemcích a musí zůstat veřejně přístupné pro údržbu a opravy. Týká se hlavně lokality Z7.

Lokalita Z12 – koupaliště – bude provedena přípojka z vodovodního přivaděče na východní straně u Nového jezera II

Ochranné pásmo hlavních řadů mimo obec je 2 m na každou stranu od osy potrubí.

- **Dešťová voda:**

Při výstavbě jednotlivých rodinných domků bude v již v rámci stavebního řízení zajištěno zasakování dešťových vod na vlastním pozemku. Dešťové vody z komunikací budou odváděny stávajícími systémy (rýhy, potrubí).

Zastavěné území obce je ohroženo vodní erozí při déle trvajících deštích. v územním plánu jsou navržena protierozní opatření (realizace regionálního biokoridoru, průlehy) – viz bod 5.

- **Kanalizace a čištění odpadních vod:**

Obec má vybudovanou tlakovou splaškovou kanalizaci pro celé zastavěné území a čistírnu odpadních vod. Čistírna odpadních vod se nachází při silnici III/10158 jihozápadně od obce poblíž Nového jezera I. Vodou je ČOV zásobována z vlastní studny. Studna je vrtaná DN 400 do hloubky 7,8 m.

Jedná se o mechanicko- biologickou čistírnu odpadních vod pro 350 EO. ČOV se skládá ze dvou linek, které mají společnou denitrifikaci a kalovou jímku. Každá linka se skládá z aktivační nádrže s vestavěnou dosazovací nádrží. Aktivace jsou provzdušňovány jemnobublinnými provzdušňovacími systémy. Přebytečný kal je čerpán do kalové jímky, kde je gravitačně zahušťován a je odvážen na ČOV s kalovou koncovkou. Měření vypouštěných vod je na odtoku z ČOV, který je zaústěn do Konětopského potoka.

Stávající počet obyvatel je 318

Nárůst počtu obyvatel je o 434 (I. a II. etapa)

Cílový počet obyvatel je 750

Nové obytné lokality budou napojeny na stávající kanalizaci

#### **4.2.2. Energetika a spoje**

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3c – veřejná infrastruktura – energetika a spoje, plyn (m 1 : 5000)

Při řešení zásobování jednotlivých lokalit elektrickou energií musí být respektován Zákon č. 458/2000 Sb. v platném znění, § 46, 68, 69 a 87.

- **Zásobování elektrickou energií**

Obec je zásobována z venkovního vedení VN 22 kV, tato síť je napojena na rozvodnu 110/22 kV v Neratovicích.

#### **Stávající trafostanice:**

TS1 – Obec – příhradová	400 kVA bude posílena na 1x 630 kVA
TS2 – U nových domů – příhradová	250 kVA bude posílena na 1x 400 kVA
TS3 – výrobní areál – příhradová	100 kVA – zásobuje výrobní areál a hájovnu

#### **Nové trafostanice - návrh**

TS4 – 1 x 400 kVA – bude zásobovat lokalitu Z2 a Z10 (severozápadní část obce)

TS5 – 1x 630 kVA – bude zásobovat jih obce, lokalitu Z5 a Z12 (sportovní areál)

TS6 - 1x 250 kVA – bude zásobovat lokality Z6, Z7, Z8 (jihovýchodní část obce)

Pro TS4 bude zřízen svod z vrchního vedení na okraji lokality Z2 a bude propojena kabelem 22kV s TS2. Trasa kabelu vede v lokalitě Z10 a bude upřesněna v rámci územní studie. Vrchní vedení 22kV bude zrušeno.

Pro TS5 bude zřízen svod na odbočce vrchního vedení na okraji lokality Z4, bude napojena kabelovým vedením podél silnice.

Pro TS6 bude zřízen svod z vrchního vedení, které zásobuje TS3. TS6 bude umístěna v lokalitě Z8. Přesné umístění bude řešeno v rámci územní studie pro Z8.

Ochranné pásmo venkovního vedení 22kV – 7(10) m na každou stranu od krajního vodiče

Rozvody NN v obci jsou částečně venkovní na sloupech, částečně byla provedena kabelizace ve východní části obce a v centru. Nové rozvody NN budou provedeny jako podzemní.

- **Zásobování plynem:**

V obci je zaveden STL zemní plyn z Čečelic, nové plochy budou napojeny novými plynovodními řady na stávající rozvody. Počítá se s vytápěním rodinných domů plynem.

Ochranné pásmo plynovodu STL – 1m v zastavěném území

- **Telekomunikační sítě a zařízení**

**Dálkové kabely** – v řešeném území se vyskytuje dálkový optický kabel s příloží přívodních kabelů místní telefonní sítě. Trasa kabelu bude při stavebních činnostech v území pečlivě chráněna, zejména v lokalitě Z2 a v oblasti Nových jezer.

V řešeném území neexistuje VUSS Praha inženýrské sítě nebo zařízení AČR .

Ochranné pásmo sdělovacího kabelu 1,5m na každou stranu.

### **Místní síť SPT Telecom (O2)**

V dané oblasti byla provedena plošná kabelizace a kapacita přívodního kabelu je pro stávající zástavbu a navrhované lokality dostačující. Řešené území leží v atrakčním obvodu ATÚ Stará Boleslav a je napojeno na okolní území místními kabely podél komunikací III. třídy ve směru Čečelice – Konětopy – Dřísy (kolem Nových jezer).

#### **4.2.3. Nakládání s odpady**

Komunální, nebezpečný a velkoobjemový odpad bude i nadále z řešeného území odvážen smluvně sjednaná firma AVE Benátky nad Jizerou na zabezpečenou skládku mimo řešené území (skládku Stará Boleslav). V obci probíhá tříděný sběr odpadů – plasty, papír, sklo, karton – stanoviště je na návsi. Sběr nebezpečného odpadu a velkoobjemový sběr probíhá 2x ročně. Obec má obecně platnou vyhlášku o odpadech.

### **4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

V obci se nachází obecní úřad, hasičská zbrojnice, prodejna potravin a smíšeného zboží na návsi a hostinec, který je přirozeným centrem pro setkávání obyvatel. Základní škola v obci není – děti dojíždějí do Dřís, Čečelic a Všetat. Dopravu zajišťuje školní autobus. Dále se v obci nachází:

- Hřiště pro děti na východní straně obce
- Koupaliště a sportovní areál Nové jezero I
- Výcviková louka pro hasiče – jižně od obce – lokalita V okrouhlíku
- Poštovní úřad je v Dřísech, stejně jako zdravotní středisko s ordinací praktického lékaře.

Mateřská škola jako samostatný objekt se nenavrhuje, při zvýšeném počtu obyvatel může být umístěna v bývalé základní škole nebo se může realizovat formou soukromé školičky jako součást obytné smíšené zástavby.

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

### 5.1. Územní systém ekologické stability

Upravený ÚP zachovává všechny plochy zeleně, prvky ÚSES a VKP. ÚSES je zobrazen v Hlavním výkresu.

#### **Regionální systém ekologické stability:**

Dominantním prvkem regionálního ÚSES je regionální biocentrum 1782 – Kalek, které leží mimo řešené území v borových doubravách Košáteckého polesí při severní hranici řešeného území. Jeho vliv na celý systém ekologické stability je však významný. Košáteckým polesím prochází ve směru severozápad – jihovýchod osa nadregionálního biokoridoru K 68/T. Téměř celé řešené území leží v ochranné zóně tohoto nadregionálního biokoridoru. To je zohledněno návrhem četnější rozptýlené zeleně v krajině jako interakčních prvků ÚSES.

**Regionální biokoridor 1125** navazuje na RBC Kalek funkční částí v extenzivních sadech a pokračuje jako navržený po svazích nad obcí. Propojuje RBC 1782 Kalek s RBC 1780 – Cecemín. DO RBC 1125 je vloženo lokální biocentrum 171, jehož hranice jsou totožné s VKP96 Na Neckách.

**Návrh opatření:** zřízení pásů přírodní nelesní zeleně v kombinaci s pásy luk a travnatých lad. Zastoupeny budou stromy - lípa srdčitá, javor mléč, dub letní, jeřáb muk, topol osika, z keřů hloh, trnka, růže šípková, svída krvavá. Minimální šířka RBC bude 40 m.

Navržené prvky ÚSES RBK 1125 a LBC 171 budou zároveň přispívat k ochraně před vodní erozí, jelikož jsou situovány na hraně svahu oddělujících partie s mírnějším sklonem od příkřejších.

#### **Lokální systém ekologické stability:**

Lokální ÚSES je zpracován dle okresního generelu Mělník – sever z roku 1999, který zpracovala Ing. Morávková. Lokální ÚSES se v upraveném územním plánu nemění. Jsou zachovány i menší úpravy oproti Generelu ÚSES a to:

- LBK 97 je v okolí LBC 174 vyznačen jako navržený, neboť zde není žádná funkční zeleň.
- LBK 97 je v blízkosti RBC 1782 Kalek veden krátce přes k. ú. Sudovo Hlavno v terénní depresi směrem k lesu, kde je kvalitní porost keřů.

**Lokální biokoridor 97 – navržený** – vede po jihovýchodní hranici řešeného území podél suché odvodňovací strouhy, na trase se vyskytuje se jedno kolizní místo – přechod přes silnici III. třídy. Šířka biokoridoru bude min. 15 m, vysázeny budou původní dřeviny – stromy s keřovou podsadbou. V druhové skladbě budou zastoupeny zejména: topol bílý, dub letní, bříza bradavičnatá, javor mléč. Z keřů se doporučuje trnka, hloh, bez černý.

**Lokální biocentrum 174 - funkční** – je napojeno na LBK 97 zhruba v polovině trasy biokoridoru. Jedná se o vodní plochu obklopenou zelení. LBC bude ponecháno přirozenému vývoji. Bude regulována rekreační aktivita v jeho prostoru, v zásadě bude omezena na současné rekreační rybaření. Využívání jako koupaliště je nevhodné a bude zakázáno. Dopravním značením, případně instalací závor bude zakázán vjezd motorových vozidel, kromě vozidel vlastníků pozemků a údržby porostů.

Péče: bude postupně potlačován akát a lesní plochy obnovovány s cílem dosažení přirozené druhové skladby.

**Lokální biocentrum 171 – navržené** – je vloženo do RBC 1125, kde je ne většině území nekvalitní kamenitá orná půda na mělkém skalním podloží.

Návrh opatření: navrhuje se zřízení pásů přírodní nelesní zeleně v kombinaci s pásy luk a travnatých lad s obdobnou skladbou jako regionální biokoridor.

### **Interakční prvky ÚSES**

- IP 1 – alej podél silnice na Čečelice. Doporučuje se pod stromy se udržovat trávnik se skupinami keřů
- IP 2 – keřová zeleň podél polní cesty. Navrhuje se doplnění původních keřů – hloh, trnka.
- IP 3 - keřová zeleň podél polní cesty. Navrhuje se doplnění původních keřů
- IP 4 – zeleň na jižní straně skupiny rybníčků. Při realizaci nové zástavby nutno zachovat.
- IP 5 – horní malý rybníček s břehovými porosty- nutno šetrně udržovat
- IP 6 – vysoká stromová zeleň u návěsního rybníka – šetrná úprava veřejné zeleně, vyloučit exotické druhy
- IP 7 – keřový doprovod cesty do Košátek, ponechat přirozenému vývoji
- IP 8 – nelesní zeleň podél cesty do Košátek, navazuje na IP7, ponechat přirozenému vývoji
- IP 9 – mez nad cestou do Košátek s bohatou zelení, ponechat přirozenému vývoji
- IP 10 – zpustlá zahrada u lesa, možnost obnovy sadu
- IP 11 – vysoká zeleň u dětského hřiště na východním okraji obce
- IP 12 – břehový porost podél začátku Konětopského potoka, šetrná údržba
- IP 13 – stávající pruh různorodé zeleně podél silnice a potoka. Doporučuje se obnova přestárlé zeleně a kultivace v rámci zřízení pěší cesty z obce ke koupališti
- IP 14 – alej podél silnice z Dřís do Konětop
- IP 15 – keřový doprovod podél Konětopského potoka, bude udržován spolu s cestou a korytem potoka. Bude provedena dosadba stromů a keřů.
- IP 16 – louky a nelesní zeleň mezi Starým jezerem (LBC 174) a LBK 97. Bude doplněno při realizaci biokoridoru.
- IP 17 – keřový doprovod cesty od bývalého kravína k lesu – navrhuje se doplnit vysokou i keřovou zeleň – bříza, jeřáb muk.
- IP 18 - keřový doprovod cesty od silnice k areálu bývalého kravína. Navrhuje se v rámci nové obytné lokality Z8 realizovat výsadbu stromů a keřů jako ochranu proti půdní erozi.
- IP 19 – zeleň na jižní hranici areálu bývalého kravína, navrhuje se keřová dosadba
- IP 20 – břehová zeleň nad rybníčky
- IP 21 - oboustranná alej podél silnice na Kostelní Hlavno
- IP 22 – navržený keřový doprovod podél cesty k hájovně
- IP 23 – navržená zeleň podél polní cesty k LBC 171
- IP 24 – mez v polích nad LBC 171 a keřový doprovod polní cesty od LBC 171 k lesu, navrhuje se doplnění křovin – svída, hloh, trnka

**Zeleň v obci** – v obci se nachází hodnotná vysoká zeleň – lípy v centru obce a vrba u severní strany pozemku č. 68. Zde je nutno zachovat původní druhovou skladbu zeleně. Ostatní veřejná zeleň v zastavěném území může být tvořena i parkovými kultivary a exoty v přiměřeném množství (smrk stříbrný).

## 5.2. Změny v krajině

V územním plánu jsou navrženy změny v krajině ve formě nové zeleně. Primárně se jedná o zeleň ÚSES, sekundárně o zeleň navazující na zastavěné území obce, zeleň podél polních cest a kolem Nového jezera II. Plochy mají kód NS - plochy smíšené nezastavěné.

Změny v krajině jsou označeny písmenem K a pořadovým číslem.

### **Lokalita K1 – Nad Neckami a Pod vinicí – rozloha 8,50ha**

Základní využití: regionální biokoridor 1125, plocha smíšená nezastavěného území s funkcí p (přírodní).

Specifické podmínky: na ploše bude vysazena vysoká i nízká zeleň z původních rostlinných druhů, součástí budou trvalé travní porosty.

### **Lokalita K2 – východní hranice řešeného území – rozloha 3,50ha**

Základní využití: lokální biokoridor 97, plocha smíšená nezastavěného území s funkcí p (přírodní).

Specifické podmínky: na ploše bude vysazena vysoká i nízká zeleň z původních rostlinných druhů, součástí mohou být trvalé travní porosty.

### **Lokalita K3 – V Černavách – rozloha 1,30 ha**

Základní využití: plocha smíšená nezastavěného území s funkcí p (přírodní) a r (rekreační nepobytová). Zeleň bude oddělovat novou obytnou lokalitu od ploch drobné výroby (bývalý zemědělský areál). Podél cesty bude doprovodná zeleň jako interakční prvek IP18.

Specifické podmínky: plochu možno využít jako pobytovou louku s různými druhy zeleně nebo výcvikovou louku pro hasiče.

Stavby jen podle § 18, odst. 5 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

### **Lokalita K4 – Nové jezero II – rozloha 1,20 ha**

Základní využití: plocha smíšená nezastavěného území s funkcí p (přírodní) a r (rekreační nepobytová).

Specifické podmínky: V okolí Nového jezera II, které vzniklo těžbou šterkopísků a navazuje na Nové jezero I, budou zřízeny nezastavitelné plochy - pláže a travnaté porosty, vysazeny keřové skupiny a jednotlivé stromy, umožňující přechodný pobyt a rekreaci občanů v rámci koupaliště kolem Nového jezera I.

Stavby jen podle § 18, odst. 5 Stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

### **Lokalita K5 – Nad Neckami I – rozloha 0,50ha**

Základní využití: plocha smíšená nezastavěného území s funkcí p (přírodní). Zeleň podél cesty – IP23

Specifické podmínky: na ploše bude vysazena vysoká i nízká zeleň z původních rostlinných druhů,

### **Lokalita K6 – Nad Neckami II – rozloha 0,40ha**

Základní využití: plocha smíšená nezastavěného území s funkcí p (přírodní). Zeleň podél cesty – doplnění IP2

Specifické podmínky: na ploše bude vysazena vysoká i nízká zeleň z původních rostlinných druhů,

### **Lokalita K7 – Pod vinicí – rozloha 0,3 ha**

Základní využití: plocha smíšená nezastavěného území s funkcí p (přírodní). Zeleň na jižní straně polní cesty – IP17.



Specifické podmínky: na ploše bude vysazena vysoká i nízká zeleň z původních rostlinných druhů.

### **5.3. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi**

V území se nevyskytují záplavová území, způsobená vodními toky. Obec je však ohrožena splachy z polí na severovýchodních svazích nad obcí.

Plochy mají kód NS - plochy smíšené nezastavěné, s indexem p (přírodní)

Protierozní opatření jsou označeny písmenem E a pořadovým číslem.

**Protierozní opatření lze rozdělit na dvě části:**

#### **1. Lokalita E1 – Nad Neckami – rozloha celkem cca 1,0 ha**

Severozápadní část obce bude chráněna plochami zeleně regionálního biokoridoru 1125 a plochami zeleně zasakovacího průlehu uprostřed svahu, které zachytí dešťové vody ze severních svahů polí pod lesním celkem Na dlouhém běhu. Další protierozní opatření bude realizováno v rámci nové obytné lokality Z10, kde bude na hranici zástavby realizován zelený pás, orientovaný po vrstevnici. Průleh bude mělký zasakovací, zatravněný příkop s výsadbou stromů, minimální šířky 10 m

#### **2. Lokalita E2 – Pod vinicí – rozloha celkem cca 2,7 ha**

Severovýchodní část obce bude před vodní erozí z polí v lokalitě Pod vinicí (pod RBC Kalek) chráněna realizací čtyř pásů zeleně, orientovaných po vrstevnici. Průlehy budou mělké, průjezdné, zatravněné příkopy s výsadbou stromů. Poslední průleh je navržen v patě svahu podél polní cesty. Šířka průlehu bude minimálně 10 m.

Protierozní opatření budou provedena dle návrhu odborné firmy.

### **5.4. Dobývání nerostů**

Pod půdním krytem v rovinaté části řešeného území – jižně od obce - se nachází prognózní ložisko nevyhrazených nerostů (šterkopísků) č. R9 158 500 Dolní Labe.

Do prostoru lokality Z3 a Z4 částečně zasahuje schválený prognózní zdroj nevyhrazené suroviny č. 9 370033 Čečelice. Do prostoru lokality Z12 zasahuje v její východní části prognózní zdroj nevyhrazené suroviny č. 9 370034 Sudovo Hlavno. V tomto ložisku proběhla těžba a vznikla dvě Nová jezera I a II. Jezero I je navrženo k rekreačnímu využití jako koupaliště se zázemím (lokalita Z12 – plochy pro sport a rekreaci), jezero II je navrženo jako plocha nezastavěná, smíšená s rekreací nepobytovou.

V prostoru lokality Z12 se nacházela deponie (halda) č. 5215 pískovna Konětopy. Tato halda byla zlikvidována a použita na rekultivaci.

Na severozápadní okraj katastru obce zasahuje část bloku výhradního ložiska šterkopísku č. 3 162 800 Čečelice. Toto území nebude dotčeno.

#### **Návrh:**

Územní plán navrhuje zmenšení prognózního ložiska nevyhrazené suroviny č. 9 370033 Čečelice ve prospěch obytné lokality Z3 a Z4 o cca 1 ha tak, aby hranice byla mimo současně zastavěné území a z větší části mimo lokalitu Z3 a Z4. Na části pozemků lokality Z3, Z4, Z12, zasahujících na území prognózního ložiska nevyhrazené suroviny, budou navrhovány pouze stavby dočasného charakteru.

Nevyskytují se sesuvy ani poddolovaná území tj. území s nepříznivými inženýrsko geologickými poměry ve smyslu paragrafu 13 zák. č. 62/1988 v platném znění.

### **Širší vztahy:**

Na západní straně k. ú. Konětopy se nachází chráněné ložiskové území B3 162 800 Čečelice, které částečně zasahuje na řešené území a vymezený dobývací prostor č. 700 884 Čečelice mimo řešené území.

## **6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH**

### **6.1. Společná ustanovení**

V území řešeném územním plánem Konětopy je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2 – hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace ÚP odpovídá značení ve výkrese. Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřipustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, případně jejich změn.

### **6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch**

#### **6.2.1. Bydlení smíšené - BS**

Zahrnuje zastavěné území obce ZS1 a navrhované zastavitelné plochy – lokalita Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech stávajících a nových
- soukromá zeleň (zahrady, sady)
- samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště a sportoviště
- sportovní a relaxační zařízení
- místní komunikace, pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory)
- zdravotnická zařízení, zařízení pro administrativu
- nezbytná technická vybavenost (Technická infrastruktura - například trafostanice, zařízení inženýrských sítí)
- samostatné garáže u rodinných domů

Podmínečně přípustné využití:

*Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:*

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením
- parkoviště
- živočišná a rostlinná výroba:

živočišná výroba pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné plané legislativní úpravy, že produkce pachu příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, sport). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany – PHO.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy

## **Pravidla pro uspořádání území**

### **Zastavěné území BS1:**

Výšková hladina zástavby: v zastavěném území bude dodržena výšková hladina stávající zástavby.

Velikost parcely v zastavěném území BS1 minimálně 600 m<sup>2</sup>, zastavěnost max.30%,

**Pro nové zastavitelné plochy BS platí** – výška domů bude max. dvě nadzemní podlaží a využitě podkroví, garáž – primárně jako součást domu, může být i samostatně.

Velikost parcely – min. 800 m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 30%

**Pro obytnou lokalitu Z5 – BS platí:** výška domů bude max. jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví, garáž – primárně jako součást domu, může být i samostatně.

Velikost parcely – min. 1000 m<sup>2</sup>, zastavěnost max. 25% . Zástavba 4 RD bude odcloněna vysázenou zelení. K výsadbě se doporučují domácí, přírodě blízké druhy keřů a listnatých stromů alespoň v jedné řadě. (Javor, bříza, habr, svída, hloh apod.) Vylučují se zeravy (thuje), cypřiše a jiné cizí jehličnaté druhy.

**Samostatné stavby pro občanskou vybavenost** – výška max. dvě nadzemní podlaží a využitě podkroví, zastavěnost parcely max. 30%, parkování na vlastním pozemku

*Společná pravidla pro plochy BS:*

- *Zastavěná část je pravouhlý průmět obvodového pláště stavby na plochu pozemku*
- *Součástí každé nové obytné lokality bude veřejné prostranství (na každé 2 ha zastavěné plochy bude 1000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství, přičemž se do této plochy nepočítají komunikace)*
- *Výstavba na nových plochách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV respektive jejím rozšířením*
- *Stavby v ochranném pásmu pozorovacího vrtu č. 689 nutno oznámit ČHMÚ*
- *Stavby v ochranném pásmu lesa - lokalita Z2, Z3, Z5, Z6, Z7 – rodinné domy nebudou povolovány ve vzdálenosti bližší než 20m od hranice lesa, oplocení se bude nacházet ve vzdálenosti min. 5m od hranice lesa.*
- *Stavby, zasahující do prostoru prognózního ložiska nevyhrazených nerostů budou dočasněho charakteru (lokalita Z3,Z4)*

- pozemky na kterých se nachází vodní toky a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. V lokalitě Z4 bude plně respektován vodní tok s údolní nivou, bude jen jeden vjezd do lokality ze silnice III/10158
- V lokalitě Z9 budou v plné míře respektovány: vzrostlá zeleň podél cesty včetně významného stromu = vrby a na mezi podél parcely č. 11, 12- jedná se o interakční prvky IP2, IP3, IP20

### **6.2.2. Občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV**

Zahrnuje stávající plochy v centru obce

Hlavní využití:

- samostatné objekty občanské vybavenosti (dům pro seniory)
- mateřská škola
- stavby pro obchod a služby
- plochy veřejné zeleně

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- administrativní prostory
- veřejné stravování
- stavby pro zdravotnictví
- technická infrastruktura
- komunikace místní, účelové a pěší
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Podmíněně přípustné využití:

- bytové prostory jako součást občanské stavby – pouze ve druhém nadzemním podlaží nebo v podkroví

Nepřípustné: jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Min. plocha zeleně 10%

### **6.2.3. Občanské vybavenost – sportovní zařízení - OS**

Zahrnuje stávající sportovní plochu na okraji obce – OS1 a plochu kolem Nového jezera I – OS2 (lokalita Z12)

Hlavní využití:

- Sportovní plochy a stavby pro sport
- Rekreační vodní plochy, plážové plochy, plochy zeleně
- Speciální travní porosty pro zájmovou činnost,

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (například šatny, hygienické zařízení)
- podnikatelská činnost související se sportovní činností (občerstvení, půjčovna sportovních potřeb)
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- parkovací plochy v nezbytně nutném počtu parkovacích míst – maximálně 30 stání

- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní, přípustné

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Max. výška zástavby: výška hřebene nad terénem do 5m, sklonové střechy , minimální plocha zeleně 20% z celkové plochy lokality

Pozemky, na kterých se nachází vodní toky a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny.

Stavby na pozemcích, zasahujících do prostoru prognózního ložiska nevyhrazených nerostů budou dočasného charakteru (lokalita Z12)

- *Stavby v ochranném pásmu pozorovacího vrtu č. 689 nutno oznámit ČHMÚ*
- *Stavby v ochranném pásmu lesa - nebudou povolovány ve vzdálenosti bližší než 20m od hranice lesa, oplocení se bude nacházet ve vzdálenosti min. 5m od hranice lesa.*

#### **6.2.4. Výroba drobná, smíšená - VD**

Zahrnuje stávající areál bývalého ZD

Hlavní využití:

- Výroba podstatně neobtěžující své okolí

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro nerušící výrobu a služby, parkovací plochy pro zaměstnance a návštěvníky
- sklady a skladovací plochy
- objekty pro řemeslnické dílny, opravárenství a servisy
- plochy a prostory pro údržbu komunikací a zeleně obce, sběrné místo nebezpečných odpadů
- garáže a údržbářské dílny pro zázemí nerušící výroby a služeb
- Sítě a zařízení technické infrastruktury
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Podmíněně přípustné:

- prostory pro zemědělskou rostlinnou výrobu

*Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy*

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Max. plocha zastavění 30 %, plocha zeleně min. 10%

#### **6.2.5. Výroba zemědělská – VZ**

Plocha je změnou č. 1 zrušena

#### **6.2.6. Veřejná prostranství - PV**

Stávající a nové plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v současně zastavěném a zastavitelném území obce

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- plochy zeleně veřejně přístupné

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší a cyklistické cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- drobné stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví, výška hřebene 4,5m

Komunikace místní – obousměrné v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 10/40, jednosměrné komunikace v kategorii min. MO 7/30, nové chodníky budou šířky 2m

#### **6.2.7. Plochy zeleně veřejné – ZV**

Stávající a nové plochy veřejné zeleně v současně zastavěném a zastavitelném území obce

Hlavní využití:

- vysoká a střední zeleň, travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší cesty, parkový mobiliář
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

**Pravidla pro uspořádání území:** Rozšíření odstavných a parkovacích ploch nebude na úkor dřevin rostoucích mimo les ani na úkor PUPFL.

#### **6.2.8. Dopravní infrastruktura – silnice – DS**

Zahrnuje silnice III. třídy a navržené parkovací plochy DS1 a DS2

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace – silnice III. třídy

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- zastávky autobusů
- odstavné a parkovací plochy
- doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na dopravní infrastrukturu (mosty, propustky)
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje a pod.)
- účelové cesty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy) musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

Při zřízení parkovacích ploch musí být splněny požadavky Vodního zákona č. 254, musí být zajištěna dostatečná ochrana povrchových a podzemních vod proti jejich kontaminaci.

### **6.2.9. Technická infrastruktura – TI**

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technického vybavení obce
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

### **6.2.10. Plochy smíšené, nezastavěné – NS<sub>x</sub>**

index „x“ – převažující plochy:

p – přírodní

z – zemědělské

v – vodní

r – rekreační, nepobytová

Hlavní využití:

- nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití
- přirozené louky, břehové porosty, náletová zeleň, průlehy - protierozní opatření
- zeleň ploch územního systému ekologické stability a interakčních prvků

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy zemědělského půdního fondu – zemědělská produkce
- výsadba zeleně keřové, nelesní, aleje, solitéry
- stavby dle § 18, odst. 5, Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby zřizovat mimo stromové porosty
- obnova vodních ploch a nové vodní plochy
- rekreační plochy sezónního charakteru – pláže, travní porosty v okolí Nového jezera II

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

### **6.2.11. Vodní a vodohospodářské plochy – VV**

Hlavní využití:

- Plochy pro vodní plochy a toky
- Koupaliště

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- mokřady, břehové porosty
- zeleň ploch ÚSES
- zemědělská produkce – chov ryb v malém množství
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty, trasa přes vodní toky nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

### **6.2.12. Plochy lesní – NL**

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce
- zeleň ploch ÚSES
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle §3, odst. (1) Zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než přípustné činnosti a stavby

#### **Pravidla pro uspořádání území:**

Hospodaření na plochách ÚSES podléhá režimu ÚSES

### **6.2.13. Plochy zemědělské – NZ**

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – orná půda a trvalé travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- zvláštní režim hospodaření na plochách ÚSES
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF podle §1, odst. (3) Zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č.231/1999 Sb.) – například účelové komunikace pro



zemědělské účely (polní cesty), závlahová a odvodňovací zařízení, stavby určené pro obsluhu plochy

- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č.231/1999 Sb.) – například sítě technické infrastruktury, vedení vodovodu, kanalizace, vedení VVN, VN, NN, sdělovací vedení, vedení plynu VTL, STL
- stavby dle §18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:  
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

### **Pravidla pro uspořádání území:**

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci ZPF nejsou omezeny. Hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení

## **7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU**

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zobrazena ve výkrese A4

### **7.1. Vymezení VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit**

#### **7.1.1. Veřejně prospěšné stavby**

##### **Dopravní infrastruktura – D - k.ú. Konětopy**

<b>označení</b>	<b>využití</b>	<b>parcela č.</b>
WD1	komunikace k Z8	349/11, 12, 13, 14, 15, 344/1
WD2	komunikace k Z3	217, 218, 219/1,4
WD3	parkoviště k Z12	237, 239/1

##### **Technická infrastruktura – T - k.ú. Konětopy**

<b>označení</b>	<b>využití</b>	<b>parcela č.</b>
WT1	rozšíření ČOV	273/1
WT2	trafostanice TS4 + kabel.připojení	174/10, 128/2, 68, 69
WT3	trafostanice TS5 + kabel.připojení	271/12, 245
WT4	trafostanice TS6 + kabel.připojení	344/1, 349/12,14
WT5	zrušení vrchního vedení 22kv	128/2, 128/5, 68

#### **7.1.2. Veřejně prospěšná opatření**

##### **Územní systém ekologické stability – U – k.ú. Konětopy**

<b>označení</b>	<b>využití</b>
WU1	RBK 1125

parcely č.  
Funkční část:  
p.č. 391/1,2,4 – ZPF (sad)

navržená část:

p.č.88, 395 (část) – ostatní plocha – zeleň

p.č. 369/16,17,18 (část) – ZPF

p.č. 97, 96, 95 – ZPF

p.č. 108/8 - ostatní plocha – zeleň

p.č. 130, 131, 132, 128/4,6,9,12,13,14,15(celé) , 128/10 (část) – ZPF (tj. vložené LBC 171)

p.č. 400/2 – cesta

p.č. 137, 128/1,20 (část) – ZPF

p.č. 128/17,16 – ZPF

P.č. – 148/4, 148/10,11,12,13,14 - ostatní plocha – zeleň

WU2           LBK97 – jihovýchodní hranice území

parcely č.

p.č. 280/4 – les (část)

p.č. 280/1 – vodní plocha=jezero (část)

p.č. 423/2 – Konětopský potok (část)

p.č. 423/3 – cesta (část)

p.č. 271/17, 307, 271/22,25,27,28,29,30,31 – ZPF (části pozemků)

p.č. 308/8, 416 – cesta (část)

p.č. 335/1, 308/16, 349/18,19,20,21,22 , 358 – ZPF (části pozemků)

p.č. 415/1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 – vodní plocha= strouha

WU3           LBK krátký – propojovací k LBC 174

parcely č.

p.č. 308/6,9,10,12 335/1 – ZPF (části pozemků)

p.č.333/3,4 – cesta

### **Zvyšování retenčních schopností území – R (protierozní opatření), k.ú. Konětopy**

**označení       využití**

WR1           3x průleh ve svahu   Pod vinicí

parcely č.

369/16, 17, 18, 19, 20, 1, 21, 22, 23, 24, 25

382, 383, 381, 380, 378, 377, 376, 375, 373, 372, 371, 370/1, 368/1,2, 367, 366, 365, 363

WR2           1x průleh pata svahu Pod vinicí

parcely č.

369/7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 3, 4, 5

383, 382, 381, 380, 378, 377, 375, 373, 372, 371, 370/1, 369/25, 368/1,2, 367, 366, 365, 363,  
362, 361, 360

WR3           1x průleh v lok. Z10

parcely č.

128/2 , 163

WR4           1x průleh ve svahu Nad Neckami

parcely č.

159



## I. ÚZEMNÍ PLÁN KONĚTOPY

### OBSAH:

1. Vymezení zastavěného území	2
2. <b>Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot</b>	2
2.1. Koncepce rozvoje území	2
2.2. Ochrana hodnot území	2
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu	5
3. <b>Urbanistická koncepce</b>	6
3.1. Základní urbanistická koncepce	6
3.2. Plochy stabilizované	6
3.3. Plochy zastavitelné	7
4. <b>Koncepce veřejné infrastruktury</b>	9
4.1. Dopravní infrastruktura	9
4.2. Technická infrastruktura	10
4.3. Občanská vybavenost charakteru veřejné infrastruktury	13
5. <b>Koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů</b>	14
5.1. Územní systém ekologické stability	14
5.2. Změny v krajině	16
5.3. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi	17
5.4. Dobývání nerostů	17
6. <b>Stanovení podmínek pro využití ploch</b>	18
6.1. Společná ustanovení	18
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	18
7. <b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu</b>	25
7.1. Záměry, pro které vyvlastnit i uplatnit předkupní právo	25
7.2. Záměry, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo	27
8. <b>Plochy, ve kterých je podmínkou prověření změn územní studií</b>	27
9. <b>Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů</b>	27

### Zpracovatelé:

Projektant: Ing. arch. Eva Sommerová

Vodní hospodářství: Ing. Jaroslava Víznerová

Energetika a spoje: Petr Vencel

ÚSES: Ing. Morávková

Grafické zpracování: Ing. arch. Jan Procházka