

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KONOJEDY

zpracovaná v souladu s § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a na základě § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

OBEC

Obec Konojedy

Konojedy č. p. 7
281 63 Kostelec nad Černými lesy

Určený člen zastupitelstva: Ing. Jitka Neužilová
starostka obce Konojedy

Pořizovatel

Městský úřad v Říčanech – úřad územního plánování a regionálního rozvoje

Komenského náměstí 1619/2
251 01 Říčany

Zpracovatel zprávy: Ing. David Lanča
referent odboru územního plánování a regionálního rozvoje

Spisová značka: 803370/2024-MURI/OUPRR/1725

Číslo jednací: 69229/2024

Číslo evidenční: 77330/2024

SCHVÁLENÍ ZPRÁVY

Schvalující orgán: **Zastupitelstvo obce Konojedy**

Zprávu o uplatňování Územního plánu Konojedy schválilo dne Zastupitelstvo
obce Konojedy svým usnesením č.

OBSAH

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	4
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	15
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.....	17
d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	25
e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	26
f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu....	26
g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné	27
h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	28
Příloha – stanoviska dotčených orgánů a vypořádání připomínek	28

Úvod

Obec Konojedy leží ve Středočeském kraji, okrese Praha – východ, správní území obce s rozšířenou působností Říčany jihovýchodně od Prahy, zhruba 5 km jižně od Kostelce nad Černými lesy, od páteřní trasy silnice I/2, vedoucí z Prahy přes Říčany do Kutné Hory. Samotná obec je pak situována podél dnešní silnice II/108 vedoucí do Stříbrné Skalice. Správní území obce se skládá z jediného katastrálního území Konojedy o výměře cca 513 ha. Historicky se obec rozrostla okolo veřejného prostranství na hlavní průjezdní komunikaci. Obec Konojedy má v současné době cca 280 stálých obyvatel; počet obyvatel mělo v posledním desetiletí mírně stoupající tendenci. V posledních pěti letech směřuje spíše ke stagnaci obyvatel v obci.

Od západu je obec obklopena rozsáhlými lesy, jež přecházejí do chráněné krajinné oblasti Voděradské bučiny. Na jih od obce se rozkládají další lesy. Zemědělský ráz krajiny je dán především výrazným podílem orné půdy ve velkých půdních blocích. Mezi historicky významné památky obce patří kostel sv. Václava a kaplička sv. Jana Nepomuckého.

Obec Konojedy je z hlediska dopravní dostupnosti závislá na individuální automobilové dopravě. Dostupnost hromadné dopravy osob je hlavně zajištěna linkami pravidelné veřejné autobusové dopravy. Nejbližší železniční stanice se nachází v obci Stříbrná Skalice.

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zpráva o uplatňování územního plánu je vypracována na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhlášky), za období 06/2018 až 03/2024.

Zahájení prací na tvorbě nového územního plánu, od kterého je zpracováván toto vyhodnocení začalo po schválení pořízení dne 6. 12. 2013 usnesením č. 13/2013. Zadání územního plánu bylo po projednání schváleno dne 4. 12. 2015 usnesením č. 3/13/2015. Územní plán byl po projednání rozhodnutím Zastupitelstva obce Konojedy vydán svým usnesením ze dne 22. 5. 2018 a následně byl ÚP vydán formou opatření obecné povahy s účinností dne 7. 6. 2018. Pořizovatelem územního plánu byl Městský úřad v Říčanech – úřad územního plánování (dále pořizovatel). Autorizovaným zpracovatelem územního plánu byl pan Ing. arch. Ivan Plicka.

Nový územní plán z roku 2018 byl vypracován na základě nepoužitelnosti původního územního plánu z roku 2005. Jednalo se již o nepoužitelný dokument pro jakoukoliv další změnu územního plánu. Územní plán měl nízkou kvalitu jak obsahovou, tak i formální. Fakticky jej nešlo novelizovat k novému stavebnímu zákonu z roku 2006. Územní plán nebyl způsobilý ani jako podklad pro vypracování územního plánu z roku 2018.

V zadání územního plánu byla stanovena úprava koncepce rozvoje zastavitelných ploch a navržení dalšího způsobů rozvoje sídla, pro což byly prověřeny zejména plochy uvnitř zastavěného území ale také prověření vymezených zastavitelných ploch. Vypuštěna byla zastavitelná lokalita „Klíče“. Prověřili se a navrhly plochy pro bydlení a případně smíšené obytné plochy. Posoudili se možnosti rozvoje občanské vybavenosti. Byly stanoveny podmínky pro umísťování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně omezeně v plochách bydlení. Byla posouzena potřeba zřízení nových veřejných prostranství a veřejné zeleně v zastavěném území. Stanovily se funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným

využitím včetně stávajících zastavitelných ploch. Bylo stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmínečně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání. Byl doplněn komplex územního systému ekologické stability. Tento systém byl také navržen jako veřejně prospěšné opatření. Jako veřejně prospěšné stavby byly vymezeny technické infrastruktury pro splaškovou kanalizaci s čistírnou odpadních vod a pro trasy vodovodu. Územní plán vymezil pro obec Konojedy aktualizované zastavěné území.

Celková koncepce vychází z postavení a významu obce v osídlení území a z krajinného prostředí. Územní plán především upravil, upřesnil a doplnil plochy územního plánu. V územním plánu ale nijak výrazně nebyla odchýlena kontinuita územního plánování.

Na základě požadavků obce pro vyhotovení územního plánu v jednotném standardu podle požadavků stavebního zákona (§ 20a stavebního zákona) s využitím dotace národního programu na konverzi územních plánů a doplnění požadavku na ochranu nezastavěného území. Vyloučení výroben energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území na základě změny právních předpisů (LEX OZE I.), byla pořízena Změna č. 1 Územního plánu Konojedy. Žádost o pořízení této změny byla podána Městskému úřadu v Říčanech dne 24. 8. 2023. Schváleno usnesením č. 2/6/2023 a 3/6/2023. V tomto rámci byl zpracován návrh obsahu Změny č. 1 a ten byl předložen Krajskému úřadu pro vydání stanovisek podle příslušných orgánů ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Po doplnění obsahu změny územního plánu o stanoviska Krajského úřadu pro posouzení nároků na ochranu životního prostředí byl obsah schválen Zastupitelstvem obce Konojedy dne 3. 8. 2023 pod usnesením č. 2/6/2023 respektive č. 3/6/2023 s pověřením Městského úřadu v Říčanech jako pořizovatele této změny. Pro zpracování územně plánovací dokumentace byl vybrán atelier ARCHUM architekti s.r.o. Pro převedení dokumentace územního plánu bylo využito dotace národního programu na konverzi územních plánů. Po předání návrhu dokumentace Změny č. 1 zpracovatelem pro veřejné projednání dne 20. 9. 2023 byl územní plán posouzen podle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Územní plán byl dle § 55a stavebního zákona projednán a byl předložen zastupitelstvu obce ke schválení. Ke schválení došlo dne 13. 12. 2023 a územní plán po vyvěšení opatření obecné povahy nabyl účinnosti dne 2. 1. 2024.

Po vydání územního plánu bylo přikročeno k dalším možnostem úprav územně plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že územní plán byl vydán již v roce 2018 je potřeba vyhodnocení uplatňování územního plánu. Požadavky obce a výsledky uplatňování územního plánu jsou zahrnuty v této zprávě o uplatňování za uplynulé období.

Zastavěné území (stabilizované území)

Hranice zastavěného území byla vymezena v původním územním plánu z roku 2005. Po provedení průzkumů a rozborů byla hranice zastavěného území upravena ke dni 31. 12. 2017. Jelikož se územní rozvoj obce příliš nezměnil je zastavěné území skoro totožné s předchozím územním plánem. Další aktualizace zastavěného území proběhla při pořízení změny územního plánu v roce 2023. Současné vymezení zastavěného území je k datu 23. 8. 2023. Stabilizované plochy jsou využívány pro svůj vymezený účel.

- *Hranice zastavěného území bude aktualizována v další změně územního plánu v souladu § 58 odst. (3) stavebního zákona.*

Zastavitelné území a plochy přestavby

Územní plán z roku 2018 ponechává velké množství vymezených zastavitelných ploch z předešlého územního plánu. Potřeby zachování těchto ploch vychází z kontinuity územního plánování. Vyloučena byla velká zastavitelná lokalita „Klíče“. V této lokalitě je zastavitelná plocha nahrazena plochou veřejně zeleně.

Tabulka č. 1

Lokalita	Zastavitelné plochy – způsob využití	Výměra (ha) KN	Využito dle KN
Z1 (BV 1)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	0,84	0
Z6 (BV 6)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	0,61	0
Z8 (BV 8)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	0,33	0,24 – 74 %
Z9 (BV 9)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	3,35	0
Z10 (BV 10)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	1,53	0
Z11 (VN 1)	plochy výroby a skladování – výroba nerušící, obchod a služby	1,42	0
Z12 (TI 1)	plochy technické infrastruktury	0,12	0

	Plochy přestavby – způsob využití		
Z2 (BV2)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	0,24	0
Z3 (BV3)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	0,27	0
Z4 (BV4)	plochy smíšené obytné – bydlení venkovské	0,89	0

Celková plocha zastavitelných ploch dle územního plánu představuje cca 8,3 hektarů plochy. Plochy přestavby (plochy transformační) pak cca 1,4 hektarů.

Územní plán byl navržen se snahou zamezení dalšího rozšiřování zastavitelných ploch do krajiny. Rozvojové lokality jsou navrženy tak, že funkčně, plošně, urbanisticky navazují na stávající zastavěné území. Všechny vymezené zastavitelné plochy ještě nebyly plnohodnotně využity. Jediná plocha, která byla využita je Z8 (dřívější BV8) Úřad územního plánování může pouze konstatovat, že byly vydány od roku 2018 pouze 3 závazná stanoviska pro stavbu rodinných domů, které zpravidla ještě nebyla uplatněna, nebo stavby nebyly dostavěny. Jakýkoliv další rozvoj zastavitelných ploch by byl v tuto chvíli neprokazatelný. Lze uvažovat o prověření úpravy vymezení lokality Z9 a Z10 z důvodu velikosti těchto ploch. Nicméně by měl být zachován stejný prostor pro budoucí stavební rozvoj obce. Pro některé zastavitelné plochy byla stanovena i podmínka zpracování regulačního plánu. Společně s tím bude stanovena i etapizace rozvoje těchto lokalit (Z9 a Z10). V území je také vymezena plocha pro rozvoj ekonomického prostředí v obci (Z11). Pro zabezpečení obecní technické infrastruktury je vymezena plocha pro výstavbu čistírny odpadních vod (Z12).

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce je nastavená od územního plánu z roku 2005 a je od té doby jen minimálně změněná. Obec Konojedy není zasažena vlivem suburbanizace, jak je tomu u obcí v bližší vzdálenosti od hlavního města Prahy. Vzhledem k tomu, že od uplynulého období vyhodnocení územního plánu z roku 2018 nedošlo k žádnému využití zastavitelných nebo přestavbových ploch lze konstatovat, že koncepce rozvoje území nepotřebuje přehodnocení. Očekávaným vývojem bude velmi pozvolný až stagnující vývoj obce. Očekávaný zájem o

výstavbu bude předpokládán v sídle s vyšší občanskou vybaveností v blízké dostupnosti od této obce v Kostelci nad Černými lesy. Obec Konojedy nemá výraznější atraktivitu, co se týče dojezdové vzdálenosti do pracovištních sídel. Zájem o výstavbu je tedy velmi nízký.

Koncepce rozvoje území pokrývá nejen záběr pro výstavbu objektů pro trvalé bydlení, ale zahrnuje i aspekty pro hospodářský rozvoj (lokalita Z11) a ochranu přírodního území. Hlavní zásadou tohoto územního plánu je obnova a udržení kvality původní historické urbanistické struktury sídla. Uvnitř ochranného pásma nemovité kulturní památky kostela sv. Václava je například zachován stávající charakter venkovské zástavby a není zde navyšován objem, ani výška zástavby.

V rámci rozvoje území obsahuje stabilizované území Konojedy plochy pro občanské vybavení veřejnou infrastrukturu. V území nejsou navrhovány žádné velké lokality komerčního zájmu pro výrobu, skladování nebo průmysl. Specifické plochy pro rozvoj individuální rekreace nejsou navrhovány.

V rámci ochrany nezastavitelného území, přírody a krajiny je respektováno zachováním všech lesních ploch nebo ploch určených pro zemědělství. V území je veden nadregionální koridor od obce Jevany, přes Konojedy, Oplany až do Stříbrné Skalice pod označením NK 65. Zachovány jsou také všechny smíšené přírodní plochy mimo sídla. Zásadní změny v hospodaření ve volné krajině nebyly zaznamenány.

- *V rámci další změny územního plánu je zachování stávající koncepce nerozšiřování zástavby, stávající ochrana přírodní krajiny a zachování podmínek této ochrany. Dle posouzení uplatňování územního plánu není potřeba tuto koncepci výrazně měnit. V pokynech pro změnu územního plánu jsou doplněny dílčí návrhy na prověření úprav.*

Urbanistická koncepce

Hlavním cílem urbanistického řešení je návrh lepší organizace zástavby jako po stránce funkčního využití tak po stránce urbanistického a prostorového řešení.

Územní plán vymezuje plochy Z2, Z3 a Z4, které doplňují proluky ve stávající struktuře zástavby. Lokality Z1, Z6 a Z8 vymezuje v návaznosti na stávající strukturu zástavby při jejím západním okraji (Z1,Z6), resp. jihovýchodním okraji (Z8). Všechny tyto lokality jsou rozvíjeny v návaznosti na stávající místní komunikace.

Lokality BV9 a BV10 představují větší rozvoj obce při východním okraji stávající struktury zástavby; rozvoj těchto lokalit – rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu (na žádost); v rámci regulačního plánu, který bude pro tyto lokality zpracován společně, bude stanovena i etapizace rozvoje těchto lokalit.

Při východním okraji zástavby obce, v přímé vazbě na stávající areál zemědělského hospodaření je vymezena lokalita pro rozvoj výroby nerušící, obchodu a služeb (Z11). Pro vybudování čistírny odpadních vod je vymezena územním plánem lokalita (Z12).

Územní plán vymezuje v lokalitě „Klíče“ relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita PH1), do které budou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní.

- *Základní urbanistická koncepce, tak, jak je v současnosti nastavená zůstane, i nadále zachována. Rozvojové plochy jsou navrhovány v souladu s principy vhodných urbanistických zásad. Celkovou urbanistickou koncepcí není potřeba upravovat.*

Využívání zastavěného území ale i nezastavěného území je v souladu s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla obce Konojedy jsou respektovány.

Veřejná infrastruktura a ochrana a rozvoj hodnot území

Doprava

Komunikace

Obec Konojedy je dopravně obsloužena pouze ze silniční sítě. Nejbližší železniční doprava je v obci Stříbrná Skalice. Zařízení jiné dopravní sítě se v nejbližším území vůbec nevyskytuje. Obcí prochází významnější trasa silnice II/108 vedoucí města Kostelec nad Černými lesy do Stříbrné Skalice. Na ty navazují silnice III. třídy – III/1083, III/1086 a III/1087. Obec je v blízkosti (do cca 5km) významné trasy silnice I/2, vedoucí z Prahy přes Říčany do Kutné Hory.

- Územní plán respektuje komunikační systém a nové zastavitelné plochy napojuje na tyto stávající komunikace. Případné úpravy tras komunikací lze předpokládat pouze v nově vymezených zastavitelných plochách. Nevzniká požadavek na další úpravy.

Pěší a cyklistická doprava

Územím prochází několik turistických tras (červená, modrá a žlutá). Červená vede od Černých Voděrads až do centra Kostelce nad Černými lesy. Modrá vede od Jevan přes centrum obce až do Sázavy a žlutá trasa, která vytváří spojkou mezi těmito trasami. Ve směru od Prahy přes Jevany vede obcí turisticky značená páteřní cyklotrasa č. 1, která dále prochází přes Olešku a Kouřim do Kutné Hory a dále pokračuje směrem na východ republiky.

- Územní plán respektuje systém pěších a cyklistických turisticky značených tras. Ve změně územního plánu se prověří možnosti podpory ploch pro výsadbu alejí podél těchto cest. Ve změně územního plánu je možné prověřit možnosti provázanosti vymezení tras se zelenými pásy v krajině.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena na vlastních pozemcích stavitelů. Pro různé funkční využití je stanovena různá nutná kapacita pro odstavení vozidel.

- *Územní plán dostatečně řeší požadavky na odstavení vozidel na pozemcích určených k zastavění pro bydlení. Počet parkovacích míst se řídí dle norem. Požadavek na zlepšení dopravy v klidu je u obecního hřbitova pro návštěvníky hřbitova.*

Veřejná hromadná doprava

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy (Praha – Sázava nebo Kostelec nad Černými lesy – Oplany – Stříbrná Skalice). Autobusové zastávky jsou v dobré docházkové vzdálenosti.

- *Územní plán respektuje současné umístění zastávek pravidelné veřejné autobusové dopravy. Nevzniká požadavek na další úpravy.*

Kanalizace

Obec Konojedy nemá v současné době vybudován systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokových jímkách a následně vyváženy. Odpadní vody z novějších rodinných domů jsou čištěny v domovních čistírnách. V obci je navržena výstavba nové kanalizační sítě.

- *Nové stavby obytných staveb v zastavitelných plochách jsou podmíněny povinným napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci – do navrhované centrální čistírny odpadních vod. Výjimkou lokalit Z1, Z2, Z3 a Z4, u kterých je připuštěno, že do doby výstavby splaškové kanalizace budou u nových objektů zřizovány akumulární žumpy k vyvážení do ČOV, které budou po vybudování kanalizace do ní přepojeny. Záměrem obce je potřeba umožnit vybudování kořenové čistírny odpadních vod. Koncepce řadů je akceptována a dle finančního plánu obce bude dále naplňována. V pokynech pro změnu územního plánu je vymezení plochy pro kořenovou čistírnu odpadních vod.*

Vodovod

Na existující vodovodní řad jsou připojeni téměř všichni obyvatelé obce. Zdrojem vody je 1 kopaná a 1 vrtaná studna. Z prameniště je voda čerpána do vodojemu. Odtud je obec zásobována gravitačně. Rekonstrukcí vodojemu v roce 2020 pro veřejnou potřebu se zvětšila akumulární kapacita vodojemu. Vodovodní síť byla v poslední době optimalizována a modernizována. Vodovodní síť je v současné době hotová z jedné etapy. Druhá etapa realizovaná v roce 2024.

- *Koncepce v oblasti zásobování vodou je dostačující. Nejsou nároky na úpravu koncepce.*

Plynovod

Obec Konojedy není plynofikovaná a nepředpokládá se plynofikace.

- *Koncepce je pro rozvoj obce vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu. Územně analytické podklady sice považují absenci plynofikace za obecný problém v území, ale v blízkosti obce nevede žádná trasa velmi vysokého tlaku (VVTL) nebo trasy vysokého tlaku plynárenské soustavy. Nejbližší takováto trasa se nachází ve vzdálenosti cca 9 km od obce.*

Elektřina (i obnovitelné zdroje)

Obec Konojedy je napájena elektrickou energií většinou nadzemním primárním rozvodným systémem VN – 22 kV v síti rozveden TR 110/22 kV Říčany, Strančice. V zastavěné části obce jsou rozvody VN částečně provedeny podzemními kabely. Zásobování stávající elektrickou energií bude umožňovat budoucí rozvoj obce a pokryje potřeby stávajícího i nového obyvatelstva.

V řešeném území nejsou povolovány fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny; umístění fotovoltaických panelů je možné pouze na střechy objektů v plochách smíšených obytných, v

plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování..

- *Vzhledem ke změně právních předpisů (LEX OZE I.), zahrnutím výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou je možné umísťovat do nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona je vhodné tyto možnosti ještě prověřit v další změně územního plánu.*

Elektronické – sdělovací sítě

Stávající telefonní a datová síť bude zachována, respektují se trasy dálkových napojení. Postupně bude

rozšiřována dle záměrů a potřeb provozovatele i uživatelů. Bude probíhat běžná údržba a modernizace zařízení. Požadavky na zajištění dalších telefonních linek bude vlastník nebo správce řešit individuálně.

- *Koncepce je pro rozvoj obec vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Nakládání s odpady

Územní plán nepočítá se změnami v nakládání s odpady. Likvidace odpadu bude probíhat v souladu s platnými předpisy. Likvidace odpadů se řídí Obecně závaznou vyhláškou obce.

- *Koncepce je pro rozvoj obec vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Veřejné občanské vybavení (vzdělání, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva)

Rozvoj obce zahrnují stávající plochy pro občanskou vybavenost. V obci se nachází obecní úřad, obecní knihovna, obchod se smíšeným zbožím, kulturní sál a sportovní vybavení. Zbývající občanská vybavenost je v blízkosti spádového centra, města Kostelec nad Černými lesy.

- *Koncepce je vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Veřejné prostranství

Stávající veřejná prostranství se skládají jen převážně ze středu obce u obecního úřadu a volného prostranství u hostince. Další veřejné prostranství s trochou zeleně se nachází u vodní nádrže jižně od obecního úřadu. Volně přístupná lokalita se nachází také v části „Klíče“.

- *Koncepce je pro obec vyhovující. Nejsou požadavky na nové plochy veřejných prostranství.*

Uspořádání krajiny, koncepce a ochrana

Krajina v oblasti Konojed je převážně zemědělskou krajinou s výrazným podílem orné půdy. Lesnatost obce je relativně nízká. Krajina je, co se týče pohledových horizontů spíše uzavřená s minimem vyhlídek. V oblasti zemědělských ploch dominují velké půdní bloky.

V zájmovém území se z hlediska ochrany vod nenachází žádné Chráněné území přirozené akumulace vod ale je zde několik ochranných pásem vodních zdrojů. Největším vodním tokem je Konojedský potok. Krajinu dále tvoří paralelní zalesněná údolí vodních toků. Vodní prvky jsou tvořeny prameny, malými i středně velkými potoky.

Řešené území se nenachází uvnitř žádného velkoplošného chráněného území (CHKO, NP). V řešeném území se nevyskytuje evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast (PO) soustavy Natura 2000. Tato soustava se nachází pouze v blízkosti západní části obce a mezují administrativní hranici. Jedná se o přírodní památku Šáchovec.

Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou v řešeném území vodní toky a jejich nivy, rybníky, a lesní porosty. Území je doplněno o několik prvků územního systému ekologické stability – ÚSES (lokálního i nadregionálního systému). V území je síť skladebných částí – biocenter, biokoridorů a interakčních prvků, které jsou v krajině na základě prostorových a funkčních kritérií účelně rozmístěny. Jedná se o biocentra KO 01, KO 02, která jsou vložena funkční a KO 03 částečně funkční. Biokoridory KO01–JVxx, KO01–JVyy jako funkční biokoridory a KO03–VZ05, OP09–VZ05 jako převážně nefunkční. Nejvýznamnějším koridorem systému ÚSES je nadregionální koridor NK 65 Voděradské Bučiny – K61, který je zároveň vymezen dokumentací vydanou krajem jako veřejně prospěšné opatření.

Nedílnou součástí nezastavěného území je pěší a cyklistika doprava. V nezastavěném území je hlavní využití této dopravy pro rekreační a odpočinkové aktivity. V řešeném území obce se nenachází žádný památný strom.

Koeficient ekologické stability činí 0,51 (aktualizace k 29. 9. 2023) a dle klasifikace koeficientů KES pro Český statistický úřad se jedná o území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie.

V územně plánovacích podkladech byla příroda a krajina hodnocena jako podprůměrná. Kvalita životního prostředí jako průměrná a vodní režim a horninové prostředí jako nadprůměrné. Vyhodnocení environmentálního pilíře bylo vyhodnoceno jako kladné.

- *V celém zájmovém území nutno chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, meze, atd.; respektovány jsou všechny významné krajinné prvky v území. V pokynech pro změnu územního plánu je navrženo prověření revitalizace a úprav potoka. Prověří se také možnost umožnění nebo podpoření ploch pro výsadbu alejí podél pěších nebo cyklistických tras. Ve změně územního plánu je možné prověřit možnosti provázanosti vymezení tras se zelenými pásy v krajině. S ohledem na krajinný ráz a charakter krajiny nejsou navrhovány žádné velkoplošné zdroje výroby el. energie typu fotovoltaických elektráren. Tato ochrana bude dále prohloubena.*

Využití ploch s rozdílným způsobem využití

V územním plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití s jednotlivými podmínkami prostorového uspořádání. Nastaveny jsou podmínky pro minimální velikost parcely, maximální výšky objektu, maximální zastavěné plochy, minimální plochy zeleně a podmínky pro odstavení vozidel na stavebních pozemcích.

- o *V období od vydání územního plánu došlo u prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb. proběhly změny podmínek u podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití z ohledem na zavedení jednotného standardu územních plánů. Tyto úpravy již byly provedeny ve Změně č. 1 územního plánu. Vzhledem k okolnostem vydání územního plánu po plném nabytí účinnosti nového stavebního zákona lze očekávat i aktualizovanou podobu jednotného standardu.*

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Územní plán rozlišuje veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle § 170 stavebního zákona. Jako VPS je vymezena pouze plocha VT.TI1 pro kanalizaci splaškovou a čistírnu odpadních vod a plocha VT.TI2 vodovodu.

Plochy jsou uvedeny v textové i grafické části (výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) územního plánu.

- o *Požadavkem je vymezení plochy pro vybudování kořenové čistírny odpadních vod se souvisejícími mokřady, zahrnující třetí stupeň vegetativního dočišťování, případně soustavy tůní pro čištění a zadržování vody v krajině. Nové vymezení ploch lze zahrnout i do ploch veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření.*

Plochy a koridory územních rezerv

Nejsou vymezeny žádné plochy nebo koridory územních rezerv.

Vyhodnocení územních rezerv:

Nejsou vymezeny žádné plochy nebo koridory územních rezerv.

Plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

V územním plánu z roku 2018 bylo vymezeno několik lokalit podmíněné zpracováním regulačního plánu nebo dohodou o parcelaci. Jedná se o tyto lokality:

Tabulka č. 2

Lokalita	podmínka	realizace
Z6 (BV 6)	dohoda o parcelaci	Ne
Z9 (BV 9)	Regulační plán na žádost	Ne
Z10 (BV 10)	Regulační plán na žádost	Ne

Pořizovatel oprávněný k projednání regulačního plánu nebyl seznámen s žádným návrhem na projednání těchto regulačních plánů.

- o *Do pokynů pro změnu územního plánu je vzhledem k novému stavebnímu zákonu 283/2021 Sb. zařazen požadavek na prověření možností ponechání možností podmínky regulačního plánu a nahrazení podmínky dohody o parcelaci podmíněním uzavřením plánovací smlouvy s obcí.*

Etapizace

Etapizace rozvoje pro lokality Z9 a Z10 byla stanovena v rámci zpracování regulačního plánu pro zbytek řešeného území pak pořadí provádění změn v území (etapizace) nebylo stanovena. Lokality Z9 a Z10 budou rozvíjeny až po naplnění min. 50% součtu kapacit / zastavitelné plochy lokalit Z1 až Z6 a Z8.

Vyhodnocení změn podmínek, na základě, kterých byl územní plán vydán

V posuzovaném období došlo ke změnám podmínek, podle kterých byl ÚP vydán, zejména na základě následujících skutečností ve vztahu ke stavebnímu zákonu, nástrojům územního plánování a nadřazené územně plánovací dokumentaci:

Zákon č. 169/2018 Sb., ze dne 18. července 2018, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 312/2019 Sb., ze dne 31. října 2019, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,

Zákon č. 47/2020 Sb., ze dne 29. ledna 2020, kterým se mění zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 403/2020 Sb., ze dne 29. září 2020, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 19/2023 Sb., ze dne 11. ledna 2023, kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony,

Zákon č. 283/2021 Sb. nový stavební zákon s dělenou účinností, ze dne 13. července 2021.

Zákony č. 261/2021 Sb., ze dne 10. května 2023, kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 195/2022 Sb., a některé další související zákony a č. 152/2023 Sb., ze dne 10. května 2023, kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 195/2022 Sb., a některé další související zákony.

Nejvýraznější změny k vyhodnocení stávajícího územního plánu jsou nová ustanovení stanovené Zákonem č. 47/2020 Sb., o „jednotném standardu územně plánovací dokumentace“. Tento zákon, se kterým se mění stavební zákon, uplatňuje nové požadavky na standardizaci podoby územně plánovací dokumentace, a to zejména územních plánů. Nové územní plány budou vyhotovovány v jednotné struktuře grafického vyjádření a datové struktury dat podle právního předpisu. Dále pak Zákon č. 403/2020 Sb. aplikuje nový dokument územního rozvojového plánu, který doplňuje územně plánovací dokumentaci na celorepublikové úrovni. Tento zákon zároveň doplňuje ustanovení § 23b o územní rezervě. Zákon č. 19/2023 Sb., nově definuje § 19a charakter území. V tomto zákoně je zároveň doplněna výjimka ke stavbám pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 50 kW, pokud jsou v souladu s územně plánovací dokumentací bez rozhodnutí o umístění stavby nebo územního souhlasu. Nově také přidává další úkol územního plánování pod § 19 odst. 1 písm. j) k vymezování vhodných ploch pro výrobu s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí včetně zmíněných ploch pro výrobu z obnovitelných zdrojů.

U prováděcí Vyhlášky č. 500/2006 Sb. nastala pouze jedna změna a to vydáním Vyhlášky č. 418/2022 Sb., ze dne 9. prosince 2022, kterou se mění Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a Vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění Vyhlášky č. 164/2022 Sb. Tato vyhláška upravuje přesnější požadavky na jednotný standard územního plánu, obsah a strukturu vyhodnocení předpokládaných vlivů územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu na udržitelný rozvoj území a body nároků na zpracování této Zprávy o uplatňování. Již nepožaduje vyhodnocení změn podmínek na základě, kterých byl územní plán vydán. Přesto jej pořizovatel do této zprávy zahrnuje k lepšímu porozumění uplatněných pokynů pro zpracování návrhu změny č. 2 Územního plánu Konojedy.

U prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb. hlavní změnou byla Vyhláška č. 360/2021 Sb., se kterou se mění hlavně podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití k jednotnému standardu územních plánů a hospodaření se srážkovými vodami v území. Dle této vyhlášky byl územní plán ve Změně č. 1 přepracován do jednotného standardu. Další změna územního plánu bude pravděpodobně upravena podle aktualizovaného jednotného standardu územních plánů.

V období od vydání územního plánu bylo vydáno celkem 6 aktualizací nástroje Politiky územního rozvoje ČR. Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629. Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630. Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833. Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618. Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542. Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.

Poslední nástroj, který byl zapracován do změny územního plánu byla Aktualizace č. 6. Poslední Aktualizace, která ještě nebyla zapracována do územně plánovací dokumentace tj. Aktualizace č. 7 upravuje úkoly pro územní plánování ve smyslu vymezení územní rezervy pro

průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe (D–O–L), která nemá vliv na obec Konojedy.

V období od vydání územního plánu bylo vydáno celkem 6 aktualizací dokumentace vydané krajem. Bylo vydána: Aktualizace č. 7: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022. Aktualizace č. 6: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 12. 9. 2022 usnesením č. 033-18/2022/ZK nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Aktualizace č. 10: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 036-26/2023/ZK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Aktualizace č. 3: O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Tato aktualizace prohlubuje nároky na hospodaření s vodou v území. Poslední Aktualizací je č. 11. O vydání rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK nabyla účinnosti dne 03. 01. 2024. Stávající dokumentace po změně č. 1 neobsahuje posouzení s touto aktualizací.

V období od vydání územního plánu byla provedena několikrát aktualizace Územně analytických podkladů. A to v roce 2018 a 2020. Problémy v území, které byly uvedeny v závěrech tohoto podkladu, byly začleněny do pokynů pro zpracování změny územního plánu.

Další podkladem, který byl vyhotoven od vydání územního plánu je Územní studie krajiny SO ORP Říčany z roku 2019.

Územní studii krajiny (ÚSK) pořídil úřad územního plánování pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Říčany. ÚSK je územní studií ve smyslu § 25 a § 30 stavebního zákona a po splnění požadavků vyžadovaných tímto zákonem se stala jedním ze základních podkladů pro plánovací a rozhodovací činnost zejména orgánů územního plánování, orgánů ochrany přírody, stavebních úřadů a dalších orgánů podílejících se na rozhodování o krajině. ÚSK bude také využita pro doplnění a upřesnění územně analytických podkladů ORP Říčany. Základem řešení z hlediska územního plánování bylo vytvoření podkladu pro stanovení koncepce uspořádání krajiny v územních plánech, případně pro následné řešení regulačních plánů. Závěry z této územního studie pro správní územní obce byly zapracovány do pokynů pro zpracování Změny č. 2.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (ÚAP SO ORP Říčany) pořídil úřad územního plánování v souladu s ustanovením s ustanoveními § 25–29 stavebního zákona. Poslední aktualizace územně analytických podkladů tj. 5 úplná aktualizace územně plánovacích podkladů je z roku 2020.

Vybrané limity a hodnoty na území obce Konojedy:

- Prvky ÚSES
- Ochranné pásmo vodního zdroje
- Záplavové území Q100
- Aktivní zóna záplavového území
- Nemovitá kulturní památka

Vybraná negativa území:

- o obec v odlehlejší části SO ORP Říčany.
- o Nízký podíl obyvatel s VŠ vzděláním
- o záplavové území Jevanského potoka
- o absence ložisek nerostných surovin
- o trvalý úbytek ZPF
- o v obci se nenachází vzdělávací zařízení
- o absence plynofikace, kanalizace a ČOV

Vybrané obecné problémy na území obce:

- o absence ČOV
- o absence kanalizace
- o absence plynofikace

Lokalizované problémy na území obce:

Kód: sZL 12 – Zastavitelná plocha zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje

sZL 13 – Zastavitelná plocha zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje

Formulace relevantních pokynů pro změnu územního plánu:

- o Některá výše uvedená negativa nebo obecné problémy v území nelze územním plánem eliminovat (absence ložisek nerostných surovin, plynofikace). Jsou to skutečnosti, které jsou dané historickým vývojem nebo přírodními podmínkami. Vzdělávací zařízení nelze v rámci hustoty osídlení očekávat. Absence ČOV a kanalizace bude řešena dle finančních prostředků obce.

Konojedy se dle Územní studie krajiny nachází v krajinných okrscích B5, B6 a C9. Největší plochu zaujímá okrsek B5, poté B6. Okrsek C9 zaujímá jen velmi malou jižní část obce.

Okrsek B5 (Nučice) je dnes převážně zemědělskou krajinou s výrazným podílem orné půdy. Lesnatost okrsku je relativně nízká, vázána zejména na prudší svahy pahorkatiny. Z přírodního hlediska mají kromě lesních celků význam drobné potoční nivy v minulosti výrazněji zatravněné. Krajina okrsku je pohledově spíše uzavřená s minimem atraktivnějších vyhlídek. K hodnotám v území patří poměrně ojedinělé drobné sakrální stavby a kostely v Olešce a Konojedech. Území má vysoký potenciál pro zemědělství, ten ale není v současnosti využíván udržitelným způsobem. Dominují velké půdní bloky na svazích s monokulturami obilovin a řepkou. Potřebné jsou úpravy krajinné struktury v polní krajině a revitalizace potočních niv.

Pro zlepšení stavu vhodné rozčlenění velkých půdních bloků na menší, přerušení povrchového odtoku biotechnickými opatřeními, na vybraných lokalitách změnit kulturu orné půdy na trvalý travní porost, doplnit krajinou zeleň o solitéry, skupiny dřevin, alejovou výsadbu a pomocí provedení KPÚ zlepšit prostupnost krajiny polními cestami a ty zakomponovat do protierozní ochrany.) Oproti ostatním okrskům je zde výskyt výrazně širších niv a delších úseků vodotečí, na kterých je možné provést revitalizační úpravy, v zařízých údolích zpomalit odtok vody z území formou přehrázek. V nivách je navíc možné doplnit současné vodní nádrže o nové.

Oblast B6 (Voděradské bučiny – Aldašín) je relativně velký lesní komplex nad Jevanským údolím. Většina území je zvláště chráněným územím. Kromě lesních ekosystémů jsou významné

ostře zařízle potoční nivy s občasným výskytem menších rybníků. Lesní celek byl v minulosti významnou šlechtickou honitbou. Krajina má vysokou přírodní a estetickou hodnotu. Okrsek má dobré předpoklady pro lesní hospodářství a rekreaci. Ty jsou ale výrazně limitované s ohledem na ochranu přírodních hodnot. V území pro není vhodný rozvoj zástavby ani intenzifikace rekreace.

Okrsek C9 (Kozly) představuje rozsáhlý komplex severovýchodně od města Stříbrná Skalice. Lesní celek je protkán drobnými vodotečemi. V území dominuje lesní hospodaření. Tento okrsek zasahuje do obce Konojedy pouze minimálně.

Krajinná problematika obce:

Krajinné bariéry: obcí prochází silnice II/108 S–J

Krajinná problematika: malý podíl lesních ploch, vodohospodářská – nedostatek vodních ploch, eroze půd, přes 20 % ploch území obce je drenážně odvodněno.

Výše uvedená negativa nebo obecné problémy v území nelze úplně územním plánem eliminovat. Byly navrženy některá prověření, které mohou zlepšit vlastnosti krajiny.

V pokynech pro zpracování návrhy změny územního plánu jsou navrženy tyto možnosti úprav:

Prověření možností úprav krajinné struktury vymezením zelených pásů v území s důrazem ke zlepšení protierozních podmínek v území, rozčlenění velkých půdních bloků. Na vybraných lokalitách změnit kulturu orné půdy na trvalý travní porost případně doplnit krajinnou zeleň o plochy pro solitéry, skupiny dřevin, alejovou výsadbu. Prověření rozšíření sítě pěších cest a cyklostezek propojující sídlo s okolní krajinou. Prověření revitalizace potočních niv. V nivách je možné doplnit současné vodní nádrže o nové.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR), úplné znění závazné od 1. 3. 2024.

Během sledovaného období došlo k vydání jedné Aktualizace PÚR ČR a to č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, která není zapracována do dokumentace územního plánu.

Aktualizace politiky č. 7 upravuje úkoly pro územní plánování ve smyslu vymezení územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe (D–O–L), která nemá vliv na obec Konojedy.

Z PÚR ČR plynou pro dané území tyto požadavky:

Priority územního plánování:

(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 atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. 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.

- *Priorita (14) je respektována. Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Rozvoj probíhá s ohledem na stávající životní prostředí v obci. Civilizační a kulturní hodnoty jsou chráněny upřesňujícími regulativy a jsou také chráněny proti zničení. Přírodní hodnoty se mohou i nadále rozvíjet. Změnou územního plánu může dojít ještě k rozšíření o další přírodní hodnoty (např. vymezením zelených pásů).*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- *Priorita (14a) je respektována. Požadavky vyplývající z priority ale mohou být dále upřesněny i s ohledem na úpravu krajinné typu krajiny (změna názvosloví na krajinu zvýšených přírodních hodnot). Koncepce ochrany přírodních hodnot a jejich požadavky jsou rozpracovány a zpřesněny v kapitole E územního plánu, dále pak v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Bude rozvíjeno chránění liniové, solitérní nebo skupinové vegetační prvky nelesní zeleně. Nadto jsou plochy chráněny příslušnými nástroji zákona o ochraně přírody a krajiny (ÚSES, VKP ze zákona atd.). Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by bránily ochraně zemědělského půdního fondu.*

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

- *Vzhledem k typologii území a vystavěného prostředí nelze předpokládat negativní prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*

(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. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

- *Konojedy zůstávají samostatným sídlem s převahou rodinných domů v klidné přírodě a slouží zejména pro stávající trvalé bydlení. Územní plán respektuje přirozený vývoj rozvoje území.*

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- *Řešení územního plánu respektuje venkovský charakter obce. Je zohledněn charakter slabého rozvoje sídla. Územní není zasazeno silným vlivem migrace, jako je tomu v zázemí Metropolitní oblasti Prahy.*

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

- *Územní plán vytváří podmínky pro hospodaření v území. Územní plán vymezuje samostatné plochy pro zemědělství, nerušící výrobu nebo skladování (jedná se o smíšenou plochu). Struktura oblasti, ve které se nachází obec není postižena hospodářskými problémy. Obec není zařazena do specifické oblasti se strukturálními problémy z hlediska udržitelného rozvoje území. Nejbližší pracovní centra jsou zvláště Praha, Říčany, Kostelec nad Černými lesy, Mnichovice Kutná Hora, Kolín apod.*

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

- *Řešené území se nachází v blízkosti Metropolitní rozvojové oblasti Prahy OB1. Toto území je výrazně ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center jako jsou Říčany nebo Kostelce nad Černými lesy. V rámci území je vazba směřována zvláště na Kostelec nad Černými lesy. Územní plán posiluje možnosti využití sídla i k hospodářskému využití. Rekreační význam není zanedbatelný. Téměř polovina trvalých staveb slouží k rekreačním účelům.*

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- *Územní plán respektuje požadavky na transformaci nevyužitých objektů v území. V rámci obce je několik zemědělských objektů, které lze považovat za nevyužívané. Územní plán v rámci vymezených ploch rozšiřuje přípustné funkce. Nejedná se tedy o lokality konzervované, ale představa směřuje ke smíšeným možnostem využití území. V rámci možností zde může vzniknout kromě zemědělství také nerušící výroba, obchod nebo služby.*

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Rozvojové záměry nenarušují lokality, které jsou chráněny přísnější formou ochrany chráněným územím. Rozvojové plochy jsou převážně převzaty z původní koncepce předchozího územního plánu. V oblasti se nenachází žádné zvláště chráněné území nebo území typu lokalit soustavy Natura 2000. V územním plánu jsou zařazeny VKP dle Zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Zásahy do lesních pozemků nejsou územním plánem navrhovány. Nedojde k záborům pozemků určených k plněním funkcí*

lesa. Posílení řešení probíhajících klimatických změn v území je možné prověřením vymezení zelených pásů dle požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

- *V území nejsou navrhované dopravní nebo technické liniové bariéry způsobující negativní vliv na migrační prostupnost území. Prostupnost území je také přísně nastavená dle požadavků Odboru ochrany životního prostředí. V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků (s výjimkou ohradníků, nebo dřevěných bradel pro chov koní). Vzhledem k odlehlosti ostatních sídel v okolí obce, je vyloučeno srůstání sídel.*

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *Stávající plochy lesů, ploch přírodních, VKP ze zákona a ÚSES nejsou územním plánem dotčeny. Prostupnost krajiny je podpořena zákazem oplocování pozemků v nezastavitelném území. Územní plán tyto požadavky respektuje. Územní plán vymezuje v lokalitě „Klíče“ relativně rozlehlou plochu veřejné zeleně (lokalita K2), do které jsou zahrnuty i stávající plochy lesní a plochy přírodní.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

- *Územní plán respektuje několik stávajících turistických nebo cykloturistických tras přes své řešené území. Územní plán je zachovává. Pro zvýšení rekreačního využití těchto tras je navržena podpora výsadby alejí.*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému

nežádoucím působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Územní plán respektuje současnou síť dopravních komunikací. Zejména pak hlavní silnici II. třídy II/103 procházející středem sídla. Její negativní účinky na pohodlí bydlení nelze eliminovat. Další komunikace se v území nenavrhují.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- *Územní plán prověřil podmínky pro zlepšování dostupnosti území s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Koncepce je v územním plánu vyhovující.*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- *Území nepatří mezi oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví. V obci se nenachází žádná velká výrobní činnost. V územním plánu jsou vymezené dvě lokality ploch výroby a skladování pro zemědělské hospodaření. Jejich vliv na pohodlí ve vystavěném území obce jsou minimální. Nově je navrhována plocha pro plochy výroby a skladování – výroby nerušící, obchod nebo služby. Tato lokalita navazuje na předešlé lokality a je vymezena na okraji obce, kde bude mít budoucí záměr výroby nebo skladování minimální vliv na sídlo obce. Minimalizace těchto návrhů na pohodu bydlení v okolí těchto ploch je regulována v prostorových podmínkách dané plochy.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- *Potenciální rizika a případné hrozící přírodní katastrofy v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) jsou malá. V řešeném území se vyskytuje záplavové území pouze v oblasti přírodních ploch, kde jsou rizika vlivu na obyvatelstvo minimalizována. V řešeném území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území. V podmínkách pro*

rozvíjení retenčních schopností se zachovávají všechny stávající vodní plochy a toky. Protierozní opatření jsou stanoveny v územním plánu vymezením návrhových ploch pro systém ÚSES. Další opatření pro adaptační opatření v případě dopadů změn klimatu nebo protierozních opatření je možné usměrnit návrhem zelených pásů.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- *Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy v záplavových územích. Žádná stávající zástavba není ve střetu se stanoveným záplavovým územím.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- *V rámci sídelní struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému veřejné dopravy. Další typy infrastruktury (železniční, vodní, letecké) nejsou uvažovány. Technická infrastruktura je současnou koncepcí doplňována.*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- *Území je řešeno v dlouhodobém horizontu, hlavně ve vztahu k dokumentaci vydané krajem. Posíleny jsou možnosti rozvoje veřejné infrastruktury. Územní plán respektuje požadavky dalších nároku na vývoj území.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *V rámci sídelní struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému veřejné dopravy. Druh dopravy ale nadále bude záviset na individuální automobilové dopravě.*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- o *Celé území obce je zásobováno vodou z místních zdrojů. V mezidobí uplatňování územního plánu probíhá v etapách optimalizace a modernizace vodovodní sítě. Je zajištěna dostatečná kapacita vody i pro napojení nových lokalit na vodovod. V obci není vybudována kanalizace. Územní plán vymezuje plochy pro čistírnu odpadních vod a zároveň ve změně územního plánu vyvstávajícího z této zprávy o uplatňování je zanesen požadavek na plochy pro vybudování kořenové čistírny odpadních vod.*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- o *Využívání energie z obnovitelných zdrojů je umožněno v zastavěném a zastavitelném území. Vzhledem ke krajinnému rázu se v nezastavěném území nepovolují žádné velkoplošné zdroje energie typu fotovoltaických elektráren. V současné době není vymezena žádná specifická plocha pro objekty energetiky a to i z obnovitelných zdrojů energií. Vzhledem ke krajinnému rázu a ochraně nezastavěného území je vhodné tyto možnosti dále prověřit. Z důvodu veřejného zájmu na ochraně zemědělského původního fondu jako základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňující zemědělskou výrobu, bude v plochách prověřena možnost začlenění nebo vyloučení technické infrastruktury výroben energií z obnovitelných zdrojů.*

Obec Konojedy spadá do vymezených ploch rozvojových oblastí a rozvojových os:

specifické oblasti **SOB9**: Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

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

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- a) územní plán zachovává všechny stávající vodní plochy a toky. Retenční schopnosti území by se měli rozšířit návrhovými plochami smíšených přírodních ploch. Měli by stanovit podmínky pro vytvoření mezí nebo zelených pásů ve volné krajině.
- b) Realizace opatření nebo staveb renatulizace jsou v gesci jednotlivých vlastníků pozemků. Územní plán je umožňuje ale nedokáže realizovat. V pokynech pro změnu územního plánu je stanoveno prověření úprav potoků a jejich revitalizace.
- c) Územní plán respektuje požadavek na vymezení ploch sídelní zeleně. Sídelní zeleň se může doplňovat na plochách veřejných prostranství. Územní plán respektuje požadavky na hospodaření se srážkovými vodami v území. Hospodaření se srážkovými vodami je na stavebních pozemcích řešeno akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem.
- d) Územní plán vytváří podmínky pro minimalizaci větrné eroze, vodní eroze. Další opatření pro snížení dopadů eroze, pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní eroze je vymezení některých ploch smíšeného nezastaveného území. Dále je možné erozi usměrnit návrhem zelených pásů.
- e) Územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury jsou stanovené koncepcí pro veřejnou infrastrukturu – technickou infrastrukturu v kapitole D. Územní plán respektuje stanovené požadavky.
- f) Územní plán je vhodné doplnit o závěry z Územní studie krajiny, která byla vypracována pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností. Tyto závěry jsou uvedené v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu vycházející z kapitoly b) této zprávy.

Soulad s územním rozvojovým plánem:

V době zpracování návrhu Zprávy o uplatňování nebyl vypracován územní rozvojový plán. Dle informací pořizovatele se čeká na nabytí účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Soulad s nadřazenou dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V době zpracování územního plánu z roku 2018 byla závazná územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) vydaná dne 19. 12. 2011, s nabytím účinnosti dne 22. 02. 2012. Dokumentace vydaná krajem byla k době vydání územního plánu jednou aktualizovaná. První aktualizace nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015.

V době od vydání byla nadřazená dokumentace několikrát aktualizovaná. Jedná se o 2., 3., 6., 7., 10. a 11. aktualizaci Zásad územního rozvoje. Územní plán byl také několikrát aktualizován změnami a zahrnul vyjma 11. aktualizace všechny změny.

Podstatnou úpravou Zásad územního rozvoje, kterou územní plán s jeho změnami plně nepokrývá je 3. aktualizace Zásad územního rozvoje. Tato aktualizace posiluje ochranu složek životního prostředí. Požaduje například vytváření územních podmínek pro výsadbu zeleně,

přednostně v silně urbanizovaných oblastech. Dále doplňuje prioritu územního plánování k nerozšiřování v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a omezení průchodnosti území nebo snížení prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů. V nezastavěném území je vhodné „doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (přodoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinotvornou). Aktualizace reaguje také na Politiku územního rozvoje ČR k hospodaření s vodou v krajině. K tomu již PÚR ČR vymezila specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajínám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin. Současný krajinný typ oblasti Konojedy se mění názvosloví z krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot. Doplňují se podmínky pro usměrňování územního rozvoje. Zásadou pro tuto oblast je minimalizování zásahů vedoucích k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou a chráněním pohledových obrazů místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

Pro tyto oblasti se doplňují požadavky na podporu akumulace vody v krajině, zmírňování následků změn klimatu, podporování krajinných opatření proti suchu, vytváření podmínek pro specifické zemědělské funkce. Podstatnou úpravou v dokumentaci vydané krajem je vytváření územních podmínek včetně vymezování ploch pro vytváření zelených pásů v krajině.

- *Územní plán je z velké části v souladu s územně plánovací dokumentací kraje. Z poslední aktualizace ZÚR SK vyplývá pouze zpřesnění požadavků již uplatněných celorepublikové dokumentace. Z tohoto důvodu jsou zpřesněné v dokumentaci kraje. V pokynech pro zpracování další změny vyplývá prověření těchto návrhů. Zvláště pak prověření návrhu vytvoření zelených pásů v krajině. Další plošné zpřesnění návrhovými plochami nebyly pro územní plán Konojed zaznamenány. Územní plán je i nadále ve shodě s prioritami v oblasti priorit územního plánování zejména pak v oblasti soudržnosti společenství obyvatel a hospodářského rozvoje.*

d) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V ÚP je celkem vymezeno 8,3 ha zastavitelných ploch, z nichž aktuálně není využita skoro celá skupina vymezených ploch. Z výše uvedeného aktuálního stavu využití ploch nevyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Z provedeného vyhodnocení vyplynulo, že má obec v současné době dostatek zastavitelných ploch pro svůj rozvoj.

V době účinnosti ÚP byly posuzovány 3 nové stavby v zastavitelných územích. Dle vyhodnocení nebyly dokončeny.

Dle uvedeného ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V projednání nové změny územního plánu je možné prověřit úpravu rozsahu vymezení stávajících zastavitelných ploch Z1, Z9 a Z10.

e) VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Ve vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nebyly zaznamenány žádné předpoklady k negativním dopadům na udržitelný rozvoj území. Všechny složky udržitelného rozvoje (životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel nebo hospodářský rozvoj území) jsou v udržitelné míře. Ve sledovaném období nebyly zaznamenány žádné nové negativní dopady na udržitelný rozvoj území. V územně analytických podkladech pro správní území Konojedy byly vyhodnoceny ekonomické a environmentální pilíře jako kladné. Sociální pilíř byl vyhodnocen jako negativní. To odráží pozici obce v širších vztazích. Obec se nachází v odlehlejší části správního obvodu Říčany a v odlehlejší dopravní dostupnosti od Prahy jako hlavního pracovištního centra. To vypovídá o horších demografických podmínkách. Nízké pozitivní saldo migrace vypovídá také o nízkém podílu obyvatel s vysokoškolským vzděláním apod. Z hlediska udržitelného rozvoje území ale není třeba provádět změny v koncepci územního plánu.

f) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vzhledem k vyjádření určeného zastupitele pro územní plánování a zájmu pořídit změnu územního plánu je přikročeno k pořízení Změny č. 2 územního plánu skrze nástroj Zprávy o uplatňování, která nebyla vydána od nabytí účinnosti nového územního plánu z roku 2018.

Důvody pro pořízení první změny územního plánu nastaly po změně právních prováděcích předpisů ke stavebnímu zákonu), požadující převod územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle § 20a stavebního zákona vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. ve znění od 1. 1. 2023.

Dalším důvodem pro pořízení první změny územního plánu byla změna právních předpisů (LEX OZE I.), zahrnutím výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou je možné umisťovat do nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Dalšími skutečnostmi, které byly potřebné prověřit, byly nároky nově vydaných aktualizací Politiky územního rozvoje ČR respektive Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Územní plán v současné době ale i výhledově (viz tabulka č. 1, kapitola a.) dostává dostatečným návrhem ploch pro stavby určené k trvalému bydlení. Je ale vhodné prověřit rozsah zastavitelných ploch Z1, Z9 a Z10. Od vydání územního plánu uplynula dostatečná doba k prověření těchto skutečností.

Případnou možností je úprava nebo příprava územně plánovací dokumentace pro nový stavební zákon 283/2021 Sb. Zákon stavební zákon s plnohodnotnou účinností od 1. 7. 2024. Vzhledem k časové náročnosti pořizování územního plánu se předpokládá vydání tohoto územního plánu až po nabytí účinnosti nového stavebního zákona.

g) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI VYHODNOCENÍ PODLE PÍSMENE F) Kladné

Změna č. 2 Územního plánu Konojedy bude pořízena z vlastního podnětu obce dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Změna č. 2 Územního plánu Konojedy bude pořizována zkráceným způsobem a s prvky regulačního plánu na základě § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

Zadání změny územně plánovací dokumentace:

- Bude aktualizováno zastavěné území.
- Prověření rozsahu vymezení zastavitelných ploch Z1, Z9, Z10. Upravený rozsah lze převymezit a začlenit jej do jiné části obce.
- Lokality podmíněné vydáním regulačního plánu budou doplněny o prvky regulačního plánu podle současných zadání územního plánu nebo budou nahrazeny podmíněním vydání regulačního plánu podle nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.
- Prověření možnosti nahrazení lokalit podmíněné dohodou o parcelaci podmíněním uzavřením plánovací smlouvy s obcí.
- Prověření regulačních prvků s ohledem na vystavěné území (tj. tvar staveb, barevnost střech a fasád apod.)
- Prověření počtu bytových jednotek v rodinných domech jako prvku regulačního plánu.
- Prověření textové části a případně její úprava včetně regulativů ploch s ohledem na změny vyvolané požadavky Zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon.
- Bude vymezena plocha dopravní infrastruktury pro parkovací plochu u hřbitova pro návštěvníky. Plochu je možné vymezit i jako plochu VPS.
- Vymezení plochy pro zahrady, které nejsou určeny pro výstavbu, ale kde je přípustné oplocení, zejména ve stávajících plochách AX – zemědělské jiné. Prověření vymezení ploch AX.
- Prověření stanovení podmínek pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu, včetně omezení, příp. vyloučení staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání u staveb ve volné krajině (zejm. zastřešených staveb a oplocení; např. max. zastavěné plochy, výšky apod.)
- Prověření možností úprav krajinné struktury vymezením zelených pásů v území s důrazem ke zlepšení protierozních podmínek v území, rozčlenění velkých půdních bloků. Na vybraných lokalitách změnit kulturu orné půdy na trvalý travní porost případně doplnit krajinnou zeleň o plochy pro solitéry, skupiny dřevin, alejovou výsadbu. Prověření opatření proti erozi půdy, průlehy, remízky apod.
- Prověření vyloučení výroby energií z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území.
- Prověření revitalizace potočních niv. V nivách je možné doplnit současné vodní nádrže o nové.
- Prověření plochy veřejné infrastruktury pro vybudování kořenové ČOV a mokřadu, zahrnující třetí stupeň vegetativního dočišťování, případně soustavy tůní pro čištění a zadržování vody v krajině. Plochu je možné vymezit i jako plochu VPS.
- Prověření rozšíření sítě pěších cest a cyklostezek propojující sídlo s okolní krajinou.
- Bude prověřen návrh přírodních ploch podél pěších, cyklistických nebo dalších cest k podpoře výsadby stromových alejí.

Zpracování variant řešení změny územního plánu se nepožaduje.

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu

Bude doplněno po doručení stanoviska Krajského úřadu.

Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu

Bude doplněno po doručení stanoviska Krajského úřadu.

h) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Požadavek se neuplatňuje.

PŘÍLOHA – STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ A VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno po doručení stanovisek dotčených orgánů a případě doručení připomínek.

kvalifikovaná úřední osoba: Ing. David Lanča
podepsáno elektronicky