

NÁVRH ZADÁNÍ

Změny č. 5 územního plánu

sídelného útvaru

Kondrac

k projednání
ve smyslu § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve
znění pozdějších předpisů

Červenec 2016

O pořízení Změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Kondrac rozhodlo Zastupitelstvo obce Kondrac na svém zasedání konaném dne 13.6.2016.

Pořizovatel :

Město Vlašim, zastoupené ve smyslu ust. § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) Odborem výstavby a územního plánování (dále jen „úřadem územního plánování“).

Zpracovatel :

Za MěÚ Vlašim, odbor výstavby a ÚP – Ing. Jitka Hořtová

Určený zastupitel obce – Miroslav Matuška

Datum zpracování:

Červenec 2016

Zadání bylo schváleno usnesením č. zasedání dne.....

přijatým Zastupitelstvem obce Kondrac na svém

OBSAH:

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury
 - 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - 2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Obec Kondrac leží 5 km jižně od Vlašimi – centra obce s rozšířenou působností a je charakteristická svou vyvážeností územních podmínek. Blízkost Vlašimi jí dodává navíc možnost rozvoje bydlení v RD, bez nutné návaznosti na zemědělskou nebo průmyslovou výrobu v místě. Blízkost CHKO Blaník zvyšuje atraktivitu obce z pohledu rekreace.

Jedná se o obec s kladným přírůstkem obyvatel (1998- 407 obyvatel, 2015 – 500 obyvatel) a vysokým podílem osob do 19 let (111 osob do 19 let v roce 2015).

Na území obce Kondrac je zpracován Územní plán sídelního útvaru Kondrac (dále jen ÚPSU), který byl schválen zastupitelstvem obce Kondrac dne 12. 8. 1999. Od té doby byly projednány 4 změny ÚPSU Kondrac – změna č.1 byla schválena dne 11.5.2006, změna č. 2 dne 10.6.2005, změna č. 3 byla vydána dne 20.7.2011 a změna č. 4 dne 7.8.2012.

Zastupitelstvo obce Kondrac stanovuje pro zpracování změny č. 5 Územního plánu sídelní útvaru Kondrac následující požadavky:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Zastupitelstvo obce Kondrac rozhodlo na svém zasedání konaném dne 13.6.2016 o pořízení změny č. 5 v souladu s ust. § 6 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

Tato změna navrhuje změnu funkčního využití na 5 lokalitách.

1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

Urbanistická koncepce vymezená platným územním plánem zůstává zachována. Změna č.5 se dotýká pouze sídla Kondrac a posoudí vymezení rozvojových lokalit pro výstavbu 3 RD, rozšíření sportovního areálu v jižní části sídla Kondrac, vymezení plochy se smíšenou funkcí a prověření možnosti návratu části území do neurbanizovaných ploch.

Nově navrhované lokality zohledňují velikost sídla, demografický vývoj i využití stávajících zastavitelných ploch. V současné době se jedná o území se zájmem o výstavbu, ke kterému ji předurčuje dobrá dostupnost Vlašimi, restaurace a obchody, ubytovací zařízení (Penzion Scarlet, ubytovna U Blanických rytířů, ubytovna TJ Sokol), rekreační potenciál jako je CHKO Blaník, sportovní vyžití vč. propojení s okolím cyklostezkami, fungující spolková činnost, farní muzeum, vznikající „dětská skupina“.

Navrhované lokality změny č.5 ÚPSU Kondrac:

Lokalita č. 5-A

Pozemky: 677/6, 677/7 a 677/8 k.ú. Kondrac

Stávající funkční využití dle ÚPSU Kondrac: orná půda

Navrhované funkční využití: plochy pro sport

Lokalita č. 5 - A leží v jižní části obce Kondrac a navazuje na stávající již plně využitá plochy pro sport. Pozemek parc.č. 677/8 k.ú. Kondrac je již využíván SDH Kondrac a dle dat katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha. Navrhované plochy budou využity pro sportovní činnost spolků (např. SHD Kondrac, TJSokol Kondrac) a místních obyvatel s možností výstavby sportovního či dětského hřiště a potřebného zázemí.

Lokalita č. 5 - B

Pozemek: část pozemku (cca 300 m²) parc. č. 688/2 k.ú. Kondrac

Stávající funkční využití: zemědělská půda - trvalý travní porost

Navrhované funkční využití: plochy se smíšenou funkcí

Lokalita č. 5-B leží v jihozápadnízápadní části obce Kondrac a navazuje na stávající zastavěné území.

Lokalita č. 5 - C

Pozemek: část pozemku PK 126/1 k.ú. Kondrac

Stávající funkční využití: orná půda

Navrhované funkční využití: plochy pro bydlení a plochy zahrad (1RD)

Lokalita č. 5-C leží v severní části obce Kondrac a navazuje na zastavěné území obce. Záměrem je výstavba 1 RD.

Lokalita č. 5 - D

Pozemek: části PK 416 a 417 k.ú. Kondrac

Stávající funkční využití: orná půda

Navrhované funkční využití: plochy pro bydlení a plochy zahrad (2RD)

Lokalita č. 5-D leží v oblasti Za humny a navazuje na zastavěné území. Záměrem je výstavba 2 RD v návaznosti na zastavěné území.

Lokalita č. 5 - E

Pozemek: část PK 652/1 k.ú. Kondrac (cca 2000 m²)

Stávající funkční využití: plochy pro bydlení

Navrhované funkční využití: návrat do neurbanizovaného území zemědělská půda – trvalý travní porost

Lokalita č. 5-E leží v severovýchodní části oblasti Pod Krásovi a je dle územního plánu určena k výstavbě. Lokalita se nachází v CHKO Blaník.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, nevyplývají pro změnu územního plánu sídelního útvaru Kondrac krom obecných žádných specifické požadavky nebo omezení. Řešené území neleží na rozvojové ose, v rozvojové ani specifické oblasti. Severně od sídla Kondrac je v souběhu se stávajícím VVN vedením navržen koridor E18, vedení WN pro dvojité vedení 400 kV.

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) ve znění 1. Aktualizace ZUR SK o které rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015, nevyplývají pro řešenou změnu krom obecných žádná specifická omezení. Obec Kondrac neleží v rozvojové ose či oblasti, ani specifické oblasti krajského významu. Na katastrálním území Kondrac je vymezena veřejně prospěšná stavba D113 – Koridor silnice II/125: Kondrac, přeložka se západním obchvatem, která je již součástí územního plánu, navrhovaná změna se této plochy nedotýká.

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2014 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správní obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení změny ÚPSU vyplývá:

- Respektovat limity využití území
 - CHKO Blaník
- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.
 - Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí
 - Množství kulturních hodnot včetně státem chráněných památek
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb

Slabé stránky:

- SL2:neuvážené meliorace na lučních pozemcích

Označení	Význam	Původ	Stav	Odůvodnění
SL2	Lokální	PURU	Trvá	Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.

2. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

Základní koncepce veřejné infrastruktury vymezená platným územním plánem zůstane zachována. Nově navrhované plochy pro bydlení budou prověřeny a vyhodnoceny z hlediska dopravní a technické infrastruktury. Stávající silniční síť bude respektována. Případné dopravní napojení plochy změny bude řešeno v souladu s platnými normami. Zásobování vodou i odkanalizování bude řešeno v souladu s koncepcí stanovenou platným územním plánem. Likvidace neznečištěných dešťových odpadních vod bude řešena v možné míře vsakováním přímo v řešené ploše.

3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

Základní koncepce uspořádání krajiny vymezená platným územním plánem zůstane nezměněna. Jednotlivé lokality jsou navrhovány na hranici zastavěného území.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Nejsou stanoveny.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

S ohledem na rozsah a charakter změny se vymezení nové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšného opatření nepředpokládají. Případné vymezení bude prověřeno. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření poté budou vyznačena v samostatném výkresu a podrobně specifikovat v textové části.

Asanace nejsou navrženy.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Nejsou stanoveny.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant není stanoveno a nepředpokládá se.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh Změny č. 5 územního plánu sídelního útvaru Kondrac bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, dále dle vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění, v rozsahu měněných částí územního plánu sídelního útvaru Kondrac.

Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Kondrac bude vyhotovena v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu (v tištěné i elektronické podobě vč. vektorového zpracování – ve formátu .shp, .dwg, nebo .dgn).

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Změna č. 5 územního plánu sídelního útvaru Kondrac nebude mít významný vliv na Ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v její blízkosti nenachází. Západně od sídla Kondrac podél řeky Blanice ve vzdálenosti cca 2 km se nachází EVL Vlašimská Blanice.

Vyhodnocení bude zpracováno v případě požadavku dotčeného orgánu, jestliže vzejde z projednání tohoto návrhu zadání.