

KONDRAC

k.ú. Kondrac, k.ú. Dub u Kondrace



ÚZEMNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

návrh ke společnému jednání

Zpracovatel :

Ing. arch. Milič Maryška

Letohradská 3 / 369

170 00 Praha 7

Pořizovatel :

Městský úřad Vlašim

Odbor výstavby
a územního plánování

Jana Masaryka 302

258 01 Vlašim

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
ÚZEMNÍ PLÁN	
Textová část	
a) Vymezení zastavěného území	5
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	5
1. Základní koncepce rozvoje území obce	
2. Ochrana přírodních hodnot	
3. Ochrana kulturních hodnot	
c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
1. Urbanistická kompozice	
2. Koncepce vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
3. Koncepce prostorového uspořádání	
4. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
5. Koncepce sídelní zeleně	
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	11
1. Dopravní infrastruktura	
2. Technická infrastruktura	
3. Občanské vybavení	
4. Veřejná prostranství	
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.	17
1. Cílová charakteristika krajiny	
2. Koncepce uspořádání krajiny	
3. Koncepce uspořádání ploch v krajině	
4. Plochy změn v krajině	
5. Územní systém ekologické stability - ÚSES	
6. Vodní toky, záplavová území a ochrana před povodněmi	

f)	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	23
	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	
	1. Plochy s rozdílným způsobem využití	
	2. Uspořádání a podmínky využití ploch	
	3. Podmínky využití urbanizovaných ploch	
	4. Podmínky využití neurbanizovaných ploch	
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	39
	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství	41
	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	
i)	Stanovení kompenzačních opatření	41
	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	
j)	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů	41
	údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části	

Grafická část

Výkresy územního plánu :

A	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
B	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
C	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD : (ÚPD - územně plánovací dokumentace)	KONDRAC - ÚZEMNÍ PLÁN
Druh ÚPD :	Územní plán (ÚP)
Stupeň ÚPD :	Návrh ke společnému jednání
Řešené správní území :	k.ú. Kondrac k.ú. Dub u Kondrace
Pořizovatel :	Městský úřad Vlašim Odbor výstavby a územního plánování Jana Masaryka 302 258 01 Vlašim
Objednavatel : (obec, která ÚP vydává)	Obec Kondrac IČ : 00232009 Kondrac 3 258 01 Vlašim
Zpracovatel ÚP :	Ing. arch. Milič Maryška IČ : 16125703 Číslo autorizace : 00401 Letohradská 3 / 369 170 00 Praha 7
Datum :	2020

Použité zkratky :

ÚP - územní plán	ÚSES - Územní systém ekologické stability
ÚPD - územně plánovací dokumentace	RC - Regionální biocentrum
CHKO - Chráněná krajinná oblast	RK - Regionální biokoridor
EVL - Evropsky významná lokalita	LC - Lokální biocentrum
ČOV - Čistírna odpadních vod	LK - Lokální biokoridor

Výklad pojmů :

Podkroví

Podkrovím se rozumí ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se pod sedlovou, polovalbovou nebo valbovou střechou (šikmá střecha se sklonem v rozmezí 35°- 45°; vikýře zabírají vždy maximálně 1/3 plochy střechy) a určený k účelovému využití.

Římsa

Úroveň hlavní (korunní) římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky (horní okraj fasády, místo napojení střechy).

Ozelenění

Nezpevněná plocha - zeleň (plochy osázené rostlinami - např. stromy, keře, zahrady, záhony, travnaté plochy, apod.). Zatravnovací dlaždice do ozelenění nepatří.

ÚZEMNÍ PLÁN

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Kondrac vymezuje zastavěné území ke dni 30. 06. 2020.

Zastavěné území s hranicí zastavěného území je vymezeno na výkresech :

- A** VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (v měřítku 1 : 5 000).
(zastavěné území je vyznačeno plošně modrou barvou s hranicí plnou modrou čárou)
- B** HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).
(hranice zastavěného území je vyznačena plnou modrou čárou)

b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJ JEHO HODNOT

1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Základem koncepce rozvoje území obce je především respekt k urbanistickým hodnotám a struktuře typických venkovských sídel v regionu Podblanicka. Navržená koncepce rozvoje území obce vytváří předpoklady pro obnovu a rozvoj současné urbanistické struktury, kompozičních, krajinářských a estetických hodnot, a to bez radikálních zásahů do prostorového členění a popření některé vývojové etapy osídlení na území obce Kondrac.

Území obce Kondrac charakterizují díky poměrně klidnému prostředí a okolní krásné přírodě kvalitní podmínky pro bydlení a pro pobytovou rekreaci. Cílem územního plánu je zejména vytvoření podmínek pro zachování kvalitního obytného standardu, dobrých podmínek pro rekreaci a zlepšení obytného standardu prostřednictvím rozvoje kvalitní oblužné sféry (občanské vybavení) a dostatečně kapacitní veřejné infrastruktury (dopravní a technické). V přiměřeném rozsahu jsou v územním plánu vytvářeny podmínky i pro rozvoj místní ekonomické základny, zejména jak ve sféře drobné výroby, zemědělství a ve sféře podnikání v návaznosti na bydlení. Vzhledem k poloze v těsné blízkosti města Vlašimi se nepředpokládá spádová funkce v regionu.

Základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby venkovských sídel v regionu Podblanicka. Nové stavby, změny stávajících staveb a případné stavební úpravy nesmí narušit dnešní charakter zástavby venkovských sídel (půdorysem a hmotou stavby, výškou stavby, tvarem střechy, apod.). Do současného systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky. Charakterem čistě městská zástavba (vícepodlažní bytové domy, řadové domy) není přípustná.

Zvláštní pozornost musí být věnována ochraně stavební a krajinné dominanty kostela sv. Bartoloměje. Žádné nové stavby a případné změny stávajících staveb v sídle Kondrac i jeho v širším okolí nesmí narušit dominantní uplatnění kostela sv. Bartoloměje v zástavbě obce Kondrac, a to ani v dálkových pohledech na obec Kondrac z okolní volné krajiny.

Na území obce Kondrac je nutno vytvářet kvalitní prostředí pro každodenní a krátkodobou rekreaci obyvatel, vytvářet podmínky pro maximální propustnost pro nemotorovou přepravu, podporovat rozvoj rekreačního potenciálu území obce ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj. Na území obce nesmí být umístěny výrobní ani jiné činnosti, které by svým vlivem významně negativně ovlivnily čistotu povrchových i podzemních vod a čistotu ovzduší.

2. OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Na celém území obce Kondrac musí být zachovány všechny přírodní a krajinářské hodnoty (zejména údolí vodotečí, pestrá mozaika ploch volné krajiny - lesy, louky, pastviny, orná půda) a změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot. Posílení stávajících a zakládání nových přírodních prvků bude na celém území obce podporováno. Na celém území obce nesmí být umístovány žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo ke zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a přírodní, krajinářské a estetické hodnoty.

Chráněná krajinná oblast Blaník

Na území obce Kondrac je třeba důsledně dbát na ochranu a rozvoj hodnot Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Blaník.

Evropsky významná lokalita - Natura 2000

Podél vodního toku Blanice se nachází vyhlášená evropsky významná lokalita (EVL) CZ0213009 Vlašimská Blanice v soustavě Natura 2000. Z důvodů ochrany přírodních hodnot se zde vylučuje umístování jakýchkoliv záměrů, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit evropsky významnou lokalitu v soustavě Natura 2000. Z důvodu preventivní ochrany páchníka hnědého nesmí být v ploše Z31 káceny stromy o průměru kmene (ve výšce 130 cm nad zemí) vyšším než 20 cm. V širším okolí musí být respektováno územní zabezpečení funkčnosti prvku EVL Vlašimská Blanice.

Památný strom

Na území obce Kondrac se nachází vyhlášený památný strom. Jedná se o dub letní u Kondrace (význačná solitéra rostoucí uprostřed velkého komplexu orné půdy v lokalitě „k Olešné“). V okolí památného stromu nesmí být realizována žádná nadzemní zástavba a nesmí zde být umístovány žádné záměry, změny v území a veškeré činnosti, které by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení památného stromu.

3. OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Na území obce Kondrac bude respektována ochrana kulturního dědictví. Doklad kulturního dědictví představují nejenom kulturní památky, ale také dochovaná urbanistická struktura sídel a archeologické nálezy.

Kulturní památky

Na území obce Kondrac jsou registrovány státem chráněné nemovité kulturní památky. (areál kostela sv. Bartoloměje v Kondraci, špýchar u čp. 23 v Kondraci, špýchar u čp. 12 v Krasovicích, vila Vítova mlýna č.p. 18 v k.ú. Dub u Kondrace).

Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřipustná.

Ochrana dochované urbanistické struktury sídel

Mezi kulturní dědictví patří především původní venkovská urbanistická struktura sídel na území obce. Zásadou je rozvíjet sídla tak, aby u něj nebyla narušena jeho historická stopa. Jedná se zejména o zachování charakteru staveb, které si svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy, barevností konstrukcí, apod.) tradiční výraz venkovských staveb v regionu a vyloučení všech funkčně i prostorově rušivých cizích prvků.

Ochrana archeologických nálezů

Území obce Kondrac je posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE

včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce je graficky vyjádřena na výkrese :

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Základem urbanistické kompozice je zachování a podpoření stávajícího charakteru a struktury venkovského osídlení.

Koncepce územního plánu spočívá v zachování urbanistické kompozice kompaktních sídel v krajině a v jejich citlivém doplnění. Zastavěné území se bude postupně arondovat, doplňovat a rozvíjet zejména v prolukách zástavby a v přímé návaznosti na zastavěné území, jedině tak lze uchovat typický kompaktní charakter sídla v krajině. Koncepce územního plánu se zasazuje o zamezení radiálního rozrůstání zástavby sídel do volné krajiny, o omezení zakládání nových větších obytných celků v okolní volné krajině a o ochranu cenné stavební dominanty - kostela sv. Bartoloměje.

Územní plán Kondrac předpokládá rozvoj ve zkapacitnění zástavby v zastavěném území, v prolukách stávající zástavby a na volných nezastavěných zahradách přiléhajících stávající zástavbě a pro rozvoj vymezuje v přiměřeném rozsahu zastavitelné plochy mimo zastavěné území. V centrálních částech sídel Kondrac a Dub se stanovuje výška staveb pro bydlení vyšší než v okrajových částech sídel situovaných v návaznosti na volnou krajinu [viz. kapitola f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“]. Na zastavitelných plochách situovaných na okraji urbanizovaného území a volné krajiny v jsou přípustné převážně stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím. Cílem řešení je harmonické zapojení vymezených zastavitelných ploch do krajinného rázu, urbanistického i architektonicko stavebního kontextu sídel.

Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu rozvoji sídel Kondrac a Dub. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce Kondrac v širším regionu a v místní částech vždy přiměřeně velikosti sídla. Těžiště všech zastavitelných ploch, zejména ploch určených pro bydlení a občanské vybavení, připadá přirozeně na hlavní sídlo Kondrac. Zastavitelné plochy vymezené v návaznosti na zastavěné území a v prolukách sídla budou současně zastavěné území harmonicky doplňovat.

2. KONCEPCE VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V Územním plánu Kondrac je přiměřeně k velikosti sídla navržen rozvoj všech hlavních potřebných sídlotvorných složek, zahrnující zejména rozvoj ploch bydlení, ploch občanského vybavení, ploch rekreace, ploch výroby, ploch veřejné dopravní a technické infrastruktury, ploch veřejných prostranství a rozvoj ploch sídelní zeleně. Územní plán Kondrac vytváří prostor pro uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit.

Plochy bydlení jsou v územním plánu vymezeny ve dvou kategoriích (BI a BV) s různým způsobem využití. Jednu kategorii tvoří plochy bydlení BI - bydlení v rodinných domech a druhou kategorií tvoří plochy bydlení BV - bydlení venkovské s možností hospodaření a podnikání, a to zejména ve vazbě na bydlení. Zatímco na plochách bydlení BI se se připouští pouze čistě obytná zástavba rodinnými domy, na plochách bydlení BV, které zahrnují převážně původní venkovskou zástavbu s obytnými a navazujícími hospodářskými stavbami, se připouští kromě bydlení i hospodaření a podnikání, a to zejména ve vazbě na bydlení. Zastavitelné plochy určené pro bydlení jsou vymezeny zejména v sídlech Kondrac, Dub a Krasovice, vždy v návaznosti na zastavěné území a převážně v návaznosti na stejný způsob využití ploch v zastavěném území.

Územní plán Kondrac vytváří podmínky pro rozvoj občanského vybavení ze sféry sportovních zařízení (zastavitelné plochy Z18 a Z19, vymezené pro OS - sportovní zařízení).

Územní plán Kondrac vytváří podmínky pro rozvoj místní ekonomické základny, a to ve sféře drobné výroby (zastavitelná plocha Z21, vymezená pro VD „Plochy výroby a skladování - drobná výroba“) a zejména ve sféře zemědělské výroby (zastavitelná plocha Z22, vymezená pro VZ „Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba“).

Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj technické infrastruktury, zejména pak pro výstavbu ČOV (čistíren odpadních vod), VDJ (vodojemu), sběrného dvora, apod., a to na vymezených plochách pro TI - technická zařízení. Pro ČOV Kondrac jsou vymezeny zastavitelné plochy Z20 a Z34 a pro ČOV Dub je vymezena zastavitelná plocha Z32.

Územní plán Kondrac vytváří také předpoklady pro rekreační využití území. Celé řešené území disponuje výrazným rekreačním potenciálem. Malebná krajina poskytuje předpoklady zejména pro nenáročnou rekreaci spojenou s turistikou a cykloturistikou. Vybavení obce v oblasti rekreace je třeba podporovat a plnohodnotně ho využívat. Rekreace je možná i v rámci venkovského bydlení, kde část původních stavení převzala funkci rekreace.

CELKOVÝ PODÍL ZASTAVITELNÝCH PLOCH

BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech	7, 8300 ha
BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	3, 4200 ha
SV	Plochy smíšené obytné - smíšené venkovské	0, 4500 ha
OS	Plochy občanského vybavení - sportovní zařízení	0, 6700 ha
RI	Plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0, 4800 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 5500 ha
VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba	0, 4700 ha
VZ	Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba	1, 6100 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory	0, 4400 ha

CELKEM

15, 9200 ha

3. KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

V zastavěném území a na zastavitelných plochách jsou stanoveny společné podmínky a požadavky na plošné a prostorové uspořádání :

(1) V zastavěném území jsou u stávajících staveb změny staveb (přístavby nástavby a stavební úpravy) a nové stavby v prolukách stávající zástavby přípustné.

(2) Stávající dochovaná historická urbanistická podoba sídel musí být zachována ve svém venkovském charakteru. Ochrana musí být soustředěna zejména na dochovanou a vždy pro dané konkrétní místo charakteristickou půdorysnou strukturu, výškovou hladinu původní zástavby, měřítko a dochovaný historicky cenný architektonický výraz staveb.

(3) Nové stavby rodinných domů na území CHKO Blaník budou svým architektonickým pojetím (půdorysem a hmotou stavby, tvarem střechy) respektovat tradiční výraz venkovských staveb v regionu Podblanicka, rovněž stavební úpravy musí směřovat k posílení tradičního venkovského charakteru zástavby, který je určován zejména těmito znaky :

- * domy přízemní nebo přízemní s obytným podkrovím,
- * obdélníkový půdorys staveb, případně kombinace obdélníků ve tvaru L nebo T,
- * střecha symetrická, sedlová nebo polovalbová,
- * hřeben střechy rovnoběžný s podélnou osou stavby,
- * nové stavby a ani nástavby domů nenarušují výškovou hladinu okolní zástavby.

(4) Před zahájením výstavby musí být na zastavitelných plochách vybudovány obslužné komunikace a zajištěno napojení staveb na inženýrské sítě. Bez přístupových obslužných komunikací je zástavba nepřijatelná.

(5) Na plochách v zastavěném území lze umístit technickou a dopravní infrastrukturu.

(6) Všechny stavby budou mít na vlastních stavebních pozemcích (bez ovlivnění pozemků sousedních) zajištěnu odpovídající likvidaci dešťových vod. Na stavebních pozemcích musí být likvidace dešťových vod v místě zajištěna vsakem. Pokud nebude vsak dešťových vod přímo na stavebním pozemku zajištěn, musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích.

(7) Pro veškeré plochy do vzdálenosti 50 m od hranice ploch lesa (okraje lesních pozemků) se stanovuje podmíněně přípustné využití. Umístění staveb do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je podmíněně přípustné, pokud žadatel o navazující rozhodnutí prokáže, pro každou jednotlivou stavbu, že stavba neovlivní neakceptovatelným způsobem činností související s lesním hospodářstvím.

4. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V Územním plánu Kondrac se vymezují plochy změn využití :

- ZASTAVITELNÉ PLOCHY s označením Z01 až Z34

Zastavitelné plochy jsou přehledně graficky znázorněny na výkresech :

„A - Výkres základního členění území“ a „B - Hlavní výkres“.

4.1 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Zastavitelné plochy zahrnují hlavní potřebné sídlotvorné složky, t.j. zejména bydlení, občanské vybavení, rekreaci, drobnou a zemědělskou výrobu, technickou infrastrukturu, dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství.

SOUPIS ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
	Kondrac (k.ú. Kondrac)	
Z01	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení v rodinných domech PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0,39
Z02	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,61
Z03	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1,07
Z04	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	1,29
Z05	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,60
Z06	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,18
Z07	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0,11
Z08	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	2,02
Z09	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY ZELENĚ ZS zeleň soukromá a vyhrazená	0,14
Z10	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0,19
Z11	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0,29
Z12	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0,20

Z13	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 10
Z14	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 91
Z15	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 37
Z16	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 08
Z17	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SV smíšené venkovské	0, 45
Z18	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS sportovní zařízení	0, 55
Z19	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ OS sportovní zařízení	0, 12
Z20	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0, 11
Z21	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VD drobná výroba	0, 47
Z22	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ VZ zemědělská výroba	1, 61
Z23	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 34
Z24	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	0, 10
Z34	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0, 19
	Dub (k.ú. Dub u Kondrace)	
Z25	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ PV komunikace, veřejné prostory	1, 14

Z26	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 29
Z27	PLOCHY BYDLENÍ BI bydlení v rodinných domech	0, 26
Z28	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 33
Z29	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 25
Z30	PLOCHY BYDLENÍ BV bydlení venkovské	0, 46
Z31	PLOCHY REKREACE RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0, 48
Z32	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0, 20
Z33	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY TI technická zařízení	0, 05
	VÝMĚRA ZASTAVITELNÝCH PLOCH CELKEM	15, 92

4.2 PLOCHY PŘESTAVEB

V Územním plánu Kondrac nejsou vymezeny plochy přestavby.

5. KONCEPCE SÍDELNÍ ZELENĚ

V Územním plánu Kondrac jsou vymezeny plochy sídelní zeleně :

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích ZV se soustřeďují především na atraktivních místech v centrálních částech sídel. Zastavěné území bude i v budoucnu tvořeno převážně plochami obytné zástavby, kde podle možnosti postačí doplnit pásy doprovodné zeleně podél komunikací, neboť se v sídlech předpokládá vysoký podíl zeleně soukromých sadů a zahrad.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

1.1 POZEMNÍ KOMUNIKACE

Silnice

Územní plán Kondrac nemá zásadní vliv na silniční síť, ponechává stávající silnice procházející územím obce Kondrac (silnice II třídy II/125 ; silnice III třídy III/1255, III/1256 a III/1258) ve stávajících trasách.

Na celém území obce Kondrac jsou přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

Komunikace

Zástavba v zastavěném území je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. Přípustná je postupná rekonstrukce stávajících komunikací v zastavěném území i komunikací mimo zastavěné území v krajině do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové a šířkové uspořádání stávající zástavby v sídle a konfigurace terénu v krajině.

Nové komunikace musí být průjezdné, slepé mohou být pouze výjimečně (pokud budou nezbytně nutné), u slepých komunikací musí být vždy zajištěn prostor pro otočení vozidel, včetně nákladních (např. vozidel požární techniky, vozidel pro sběr a svoz odpadů, apod.).

Doprava v klidu

U obytné zástavby musí být na stavebním pozemku zajištěna odstavná stání, pro návštěvy je přípustné parkování na veřejných prostranstvích. U občanského vybavení je parkování přípustné na přilehlých veřejných prostranstvích.

Na plochách výroby a skladování musí být zajištěno parkování a odstavování vozidel a strojů zemědělské techniky, a to vždy v rámci vlastního areálu výroby a skladování. Parkování v rámci areálu výroby a skladování musí být zajištěno i pro návštěvníky.

Pěší a cyklistický provoz

Ve stávající zástavbě a na realizovaných zastavitelných plochách bude pěší provoz zajišťován po obslužných komunikacích a na chodnících v rámci veřejných prostranství.

K rozšíření pěšího a cyklistického provozu a ke zlepšení komunikačního propojení s okolím se předpokládá vymezení pěších a cyklistických tras. Pěší a cyklistické trasy mohou být realizovány na celém území obce. Předpokládá se, že k vytvoření nových cyklistických tras bude v krajině využito převážně stávajících a původních polních a lesních cest.

1.2 KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

V ÚP Kondrac se vymezuje koridor dopravní infrastruktury (koridor dopravy) za účelem umístění stavby D113 - přeložky silnice II/125 se se západním obchvatem sídla Kondrac :

D113 Koridor dopravy

Koridor silnice II/125,

Kondrac – přeložka se západním obchvatem

Koridor silniční dopravy D113 pro umístění přeložky silnice II/125 je na území obce Kondrac vymezen ve dvou místech (dvě části koridoru D113). Jednu část koridoru D113 tvoří západní obchvat sídla Kondrac a druhou část tvoří přeložka silnice II/125 na jižním okraji území obce Kondrac s návazností na území sousední obce Louňovice pod Blaníkem.

Ve vymezeném koridoru silniční dopravy D113 nesmí být do doby konkrétního vymezení přeložky silnice a posouzení vlivu na životní prostředí umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by umístění dopravní infrastruktury znemožňovaly nebo omezovaly.

1.3 ŽELEZNICE

Územím obce Kondrac je vedena jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 222 Benešov u Prahy - Vlašim - Trhový Štěpánov.

Ochranné pásmo železnice je stanoveno na 60 m od osy trati. V okolí železnice, v jeho ochranném pásmu nesmí být prováděny stavební a jiné činnosti, které by mohly ohrozit bezpečnost železničního provozu a omezit rozhledové poměry, volný schůdný manipulační prostor, průjezdný profil, apod.. Územní plán Kondrac umožňuje modernizaci trati, která může mít i územní dopady a to v rámci tělesa nebo v jejím ochranném pásmu.

2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

2.1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

2.1.1 KANALIZACE

Kanalizace splašková a ČOV (čistírna odpadních vod)

V současné době nemá obec Kondrac vybudovanou čistírnu odpadních vod - ČOV a systém splaškové kanalizace, odpadní vody jsou zachycovány převážně do jímek na vyvážení, nebo jsou v několika případech čištěny v domovních čistírnách odpadních vod.

Na celém území obce musí být zajištěna nezávadná likvidace splaškových odpadních vod.

V Územním plánu Kondrac je v sídlech Kondrac a Dub navržen systém veřejné kanalizace se zakončením v ČOV (čistírna odpadních vod). Pod sídly Kondrac a Dub jsou pro ČOV vymezeny zastavitelné plochy technické infrastruktury Z20 a Z34 (Kondrac) a Z32 (Dub).

Nová kanalizace bude provedena jako oddílná (splašková a dešťová) a bude realizována postupně po vybudování ČOV. Podle možnosti bude na zastavitelných plochách pokládána nová oddílná kanalizace společně s ostatními sítěmi v prostoru veřejných prostranství (pokud to umožní spádové poměry) a do doby, než bude vybudován systém veřejné kanalizace se zakončením v ČOV bude tato nová oddílná kanalizace dočasně zaslepena.

Do doby zřízení veřejné kanalizace a ČOV je likvidace splaškových vod u nových staveb přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologiích čištění odpadních vod. V případě, že bude výstavba veřejné kanalizace a ČOV realizována, musí být všechny nové stavby napojeny a stávající stavby po vyřazení jímek z provozu přepojeny na stokovou síť veřejné kanalizace a ČOV.

U staveb v místních částech Krasovice a Ovčiny a u staveb situovaných ve volné krajině (U Korfeštů, Úlehle, Dům přírody Blaníku, Vítův Mlýn, stavby pro rodinnou rekreaci, technická zařízení, apod.), kde je napojení na veřejnou kanalizační síť obce problematické z důvodů vzdálenosti a morfologie terénu, bude i nadále likvidace splaškových vod přípustná pouze v nepropustných jímkách na vyvážení, v domovních čistírnách odpadních vod, nebo jim ekvivalentních technologiích čištění odpadních vod.

U staveb výroby a skladování (VZ „Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba“ a VD - drobná výroba) bude likvidace odpadů řešena individuálně, vždy podle daného konkrétního případu.

Kanalizace dešťová

Na všech plochách v zastavěném území a na zastavitelných plochách musí být zajištěna bezškodná likvidace dešťových vod. Na stavebních pozemcích musí být likvidace dešťových vod v místě zajištěna vsakem. Pokud nebude vsak dešťových vod přímo na stavebním pozemku zajištěn, musí být dešťová voda akumulována v jímkách nebo retencích.

Srážkové vody z komunikací a veřejných prostranství budou přednostně vsakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze případy z těchto zařízení.

2.1.2 VODOVOD

Na území obce Kondrac je v současné době zásobování obyvatel pitnou vodou zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu a částečně lokálně z vlastních studní.

V sídle Kondrac je zásobování obyvatel pitnou vodou zajištěno z centrálního vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody pro vodovod jsou v současné době obecní studny a vrty (2 x studna a 3 x vrt v lokalitě Krasovice, dále 3 x studna v lokalitě Skalkov a 1 x vrt v lokalitě u bytovek), ze kterých je pitná voda čerpána do vodojemů „Kondrac“ (situovaný severovýchodně od sídla Kondrac) a „Krasovice“ (situovaný jižně od sídla Kondrac). Zásobování pitnou vodou v sídle Kondrac kapacitně vyhovuje pro současný stav a bude mít i dostatečnou kapacitní rezervu pro napojení zástavby na nových zastavitelných plochách.

V sídle Dub je v současné době zásobování obyvatel pitnou vodou zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu pouze částečně (prodloužení vodovodu Kondrac do sídla Dub), z větší části je zásobení pitnou vodou zajištěno lokálně z vlastních studní. Připravuje se posílení, propojení a zokruhování jednotlivých částí vodovodu tak, aby byla kapacita pitné vody v sídle Dub dostatečná i pro novou zástavbu na vymezených zastavitelných plochách. Připravuje se stavba nového vodojemu „Dub“, pro který je v územním plánu vymezena zastavitelná plocha technické infrastruktury Z33, situovaná v místě studny východně od sídla Dub.

Všechny nové stavby určené pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení musí být v sídlech Kondrac a Dub zásobeny pitnou vodou z veřejného vodovodu. Vodovodní síť se bude postupně doplňovat, rozšiřovat a obnovovat. Pouze v místech, kde není možné zástavbu napojit na veřejný vodovod se připouští zásobování pitnou vodou i nadále z vlastních studní.

Stavby situované v místních částech Krasovice a Ovčiny a u staveb situovaných ve volné krajině (U Korfeštů, Úlehle, Dům přírody Blaníku, Vítův Mlýn, stavby pro rodinnou rekreaci ve volné krajině budou zásobeny pitnou vodou i nadále lokálně z vlastních studní.

2.2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Elektrické vedení 22 kV a trafostanice (TS) jsou kapacitně vyhovující pro současné požadavky na odběr. Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak lze využít výkon z nově vybudovaných trafostanic.

V centru předpokládaného zvýšeného odběru se předpokládá výstavba nových trafostanic. V případě potřeby je přípustné přeložit stávající nadzemní vedení nebo přeložení nadzemního vedení do kabelu ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

2.4 KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koridory energetiky

V ÚP Kondrac se vymezuje koridor technické infrastruktury (koridor energetiky) :

E18 Koridor pro umístění stavby elektrického nadzemního vedení ZVN 400kV

Koridor energetiky E18 se vymezuje za účelem záměru zdvojení elektrického nadzemního vedení ZVN 400kV Hradec - Mírovka. V koridoru energetiky E18 nesmí být umístěny žádné nové stavby a zařízení, které by realizaci umístění vzdušného (nadzemního) elektrického vedení ZVN 400kV znemožňovaly nebo nějak omezovaly.

2.5 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Nakládání s odpady je řešeno komplexně v rámci celého regionu. Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci nakládání s odpady.

3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

3.1 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury je dostatečné a odpovídá velikosti a významu samostatné obce.

Nepředpokládá se spádová funkce obce Kondrac v regionu, na plochách občanského vybavení veřejné infrastruktury se nepředpokládá výstavba zařízení nadmístního významu.

Drobné občanské vybavení (například mateřská škola, ordinace, klubovny, apod.) je možné v rámci venkovského bydlení, například přímo ve vazbě na bydlení.

3.2 OCHRANA OBYVATELSTVA

Civilní ochrana

Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Kondrac navrženy.

Požární ochrana

Pro konkrétní stavby budou dodrženy bezpečné odstupové vzdálenosti. Příjezd a přístup požární techniky bude zajištěn z veřejných komunikací umístěných na veřejných prostranstvích.

K zásobování požární vodou slouží vodní nádrže na území obce.

Obrana státu

Na území obce Kondrac budou respektovány všechny limity a ochranná pásma vojenských zařízení. Nové specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejným prostranstvím jsou návsi, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

4.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Plochy veřejného prostranství jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených :

PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

komunikace, veřejné prostory

Plochy veřejných prostranství jsou v Územním plánu Kondrac vymezeny nejen v rámci zastavěného území a v rámci zastavitelných ploch, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Ve veřejných prostranstvích pak mohou být umístěny zejména komunikace.

4.2 VEŘEJNÁ SÍDELNÍ ZELENĚ

Plochy veřejné sídelní zeleně jsou v územním plánu vymezeny na plochách označených :

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleň na veřejných prostranstvích

Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v Územním plánu Kondrac vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, prostupnost krajiny, územní systém ekologické stability, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, apod.

Koncepce uspořádání krajiny s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a vymezením územního systému ekologické stability je obsažena na výkrese :

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. CÍLOVÁ CHARAKTERISTIKA KRAJINY

Celé území obce Kondrac patří do typu krajiny přírodní. Tento typ krajiny se vyznačuje zejména vysokou koncentrací přírodně a krajinářsky hodnotných ploch.

Jižní část území obce Kondrac je součástí vyhlášené Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Blaník. Ochranu krajiny v této části území obce Kondrac zajišťuje status velkoplošně chráněného území CHKO. Veškerá činnost, která by mohla vést k poškození dochovaného stavu území je nepřípustná, změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot. Na území chráněné krajinné oblasti Blaník bude prokázáno, že veškerá činnost je v souladu se zásadami ochrany krajinného rázu, přírody a krajiny.

Na celém území obce Kondrac musí být zachovány všechny přírodní a krajinářské hodnoty (zejména údolí vodotečí, pestrá mozaika ploch volné krajiny - lesy, louky, pastviny, orná půda) a změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot. Na celém území obce Kondrac je třeba se zasadit o zachování a podpoření charakteru a struktury venkovského osídlení, jeho kompozičních, krajinářských a estetických hodnot.

2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Na území obce Kondrac je třeba vytvářet předpoklady pro zachování, ochranu a obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

V krajině mimo zastavěné území se navrhuje zvýšení podílu trvale zatravněných ploch, zejména na svažitých pozemcích. V území se navrhuje obnova polních cest. U všech stávajících i navržených komunikací se předpokládá výsadba doprovodné zeleně ve formě jedno i oboustranných alejí.

Na celém území obce Kondrac je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Území obce Kondrac bude využíváno pouze takovým způsobem, aby bylo podpořeno příznivé působení jejích přírodních prvků na životní prostředí a zachován nebo dotvořen ekologicky optimální systém obhospodařování krajiny a přírodních zdrojů.

Hlavní zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny :

- Při zásazích do území maximálně chránit veškerou vzrostlou zeleň, uchovat veškeré významné krajinné fenomény,
- uchovat a podporovat rozvoj přirozeného geofondu krajiny,
- zajišťovat příznivé působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podporovat polyfunkční využívání krajiny,
- pečovat o čistotu vodotečí na celém správním území a dbát o její technickou údržbu.

3. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ PLOCH V KRAJINĚ

V nezastavěném území v krajině, tj. mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou stanoveny společné zásady - podmínky a požadavky na funkční a prostorové uspořádání :

(1) V nezastavěném území není přípustné umístování staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (účelové stavby živočišné a rostlinné výroby), včetně rybářských sádek (areály rybářství s umělými /betonovými/ nádržemi, oplocení, hospodářské zázemí, apod.). Pro zemědělství lze v nezastavěném území umístovat pouze stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou ploch (např. ohrady, napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky na pastvinách, zimoviště, kolny pro obsluhu rybníků, apod.), do 100 m² zastavěné plochy a do výšky 7 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

(2) V nezastavěném území lze povolovat obory pro farmový a zájmový chov zvířete.

(3) V nezastavěném území není přípustné umístění trvalého a ani dočasného oplocení, jako jsou ploty se základy, podezdívkou atd. Přípustné je umístění ohrad, viz. odstavec (1), včetně oplocení pro farmový a zájmový chov zvířete, oplocení staveb a zařízení technické infrastruktury (např. studny vodojemy, trafostanice, telekomunikační zařízení, apod.) a oplocení na plochách lesa pro lesnické účely.

(4) V nezastavěném území není přípustné umístění provizorních, mobilních a dočasných staveb a zařízení (např. mobilhome, maringotky, apod.)

(5) V nezastavěném území lze umístit veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.

(6) V nezastavěném území lze povolovat umístění vodohospodářských staveb (drobné vodní nádrže, rybníky apod.). Na celém území obce lze provádět stavby řešící opatření před povodněmi (povodňové zabezpečovací práce, protipovodňová opatření).

(7) Zastavitelné plochy a změny ploch v krajině mohou být realizovány za předpokladu zachování funkčnosti meliorační soustavy na navazujících pozemcích.

(8) Na všech plochách zemědělského půdního fondu (ZPF), kromě půd v I. a II. třídy ochrany, lze podmíněně povolovat nová zalesnění. Před realizací nových zalesnění musí být prokázáno, že nebudou mít negativní vliv na cenné přírodní plochy a lokality. Nová zalesnění mohou být realizovány rovněž pouze za předpokladu prokázání zachování funkčnosti melioračních soustav na navazujících pozemcích.

4. PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V Územním plánu Kondrac se vymezují plochy změn v krajině s označením K01 až K04. Jsou vymezeny zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability.

SOUPIS PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Označení	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH	Výměra (v ha)
	Kondrac (k.ú. Kondrac)	
K01	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,37
K02	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	1,02
K03	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	0,38

	Dub (k.ú. Dub u Kondrace)	
K04	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní	2,16
	VÝMĚRA PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ CELKEM	4,92

Celkový podíl změn ploch v krajině v nezastavěném území

NS	Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň	4,9200 ha
CELKEM		4,9200 ha

5. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

V územním plánu se vymezuje územní systém ekologické stability (ÚSES). Prvky ÚSES, tj. biocentra a biokoridory se vymezují zejména mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

Cílem zabezpečování územního systému ekologické stability v krajině je:

- uchování a podpora rozvoje přirozeného genofondu krajiny,
- zajištění příznivého působení na okolní ekologicky méně stabilní části krajiny a jejich prostorové oddělení,
- podpora možnosti polyfunkčního využívání krajiny,
- uchování významných krajinných fenoménů.

Zpřesnění nadregionálního a regionálního ÚSES

V územním plánu Kondrac je na území obce do měřítka územního plánu zpřesněno vymezení tří prvků regionálního ÚSES (RC 392, RK 395 a RK 390).

Severní část regionálního biocentra RC 392 Blaník je vymezena na jižním okraji území obce Kondrac. Na něj navazuje na území obce Kondrac západní část regionálního biokoridoru RK 395 Blaník - Bolínský les. Regionální biokoridor RK 390 Nesperská Lhota - Blaník je vymezený podél řeky Blanice na západním okraji území obce Kondrac.

Místní ÚSES - místní (lokální) biocentra a biokoridory

Místní ÚSES je vymezen v minimálním nezbytně nutném rozsahu. Toto omezení na zcela nesporné prvky vychází z aktuálního a potenciálního stavu krajiny.

Na území obce Kondrac je vymezeno sedm lokálních biocenter (LC1, LC2, LC3, LC4, LC5, LC6, LC7) a jedenáct lokálních biokoridorů (LK1, LK2, LK3, LK4, LK5, LK6, LK7, LK8 LK9, LK10, LK11).

Lokální biocentra LC1, LC2, LC3, LC4 jsou vymezena v údolní nivě Částrovického potoka a jsou propojena podél této vodoteče lokálními biokoridory LK1 (RK 390 - LC1), LK2 (LC1 - LC2), LK 3 (LC2 - LC3) vymezeným podél vodoteče částečně v průchodu zastavěným územím sídla Kondrac, LK 5 (LC3 - LC4) a LK 6 (LC4 - hranice obce). Lokální biokoridor LK4 (LC3 - hranice obce) je pak vymezen od LC3 podél bezejmenného pravostranného přítoku Částrovického potoka. Lokální biokoridory LK4 a LK6 končí na hranici obce navazují na lokální biokoridory vymezené v ÚPD sousední obce Vracovice.

Lokální biocentra LC5 a LC6 jsou vymezena v severní části území obce (v k.ú. Dub u Kondrace). Lokální biocentrum LC5 je z části vloženo v regionálním biokoridoru RK 390 a LC6 je vymezené v lesním masívu severovýchodně od sídla Dub. Lokální biocentra LC5 a LC6 propojuje lokální biokoridor LK8 (LC5 - LC6) vymezený částečně podél bezejmenného pravostranného přítoku řeky Blanice a částečně je navrženo propojení v terénní prohlubenině v současné době na orné půdě. Lokální biokoridor LK9 (LC6 - hranice obce) je pak vymezen od LC6 v lesním masívu východním směrem a měl by se napojit na prvky lokálního ÚSES vymezené v ÚPD města Vlašim.

Lokální biocentrum LC7 je vymezeno v údolní nivě řeky Blanice na severní hranici území obce Kondrac (v k.ú. Dub u Kondrace). Na něj navazují podél řeky Blanice lokální biokoridory LK10 (LC7 - hranice obce) západním směrem a LK11 (LC7 - hranice obce) východním směrem. Lokální biocentrum LC7 a lokální biokoridory LK10 a LK11 navazují na prvky lokálního ÚSES vymezené v ÚPD města Vlašim.

Podmínky pro využití ploch ÚSES

Vymezené prvky územního systému ekologické stability ÚSES (biocentra a biokoridory) procházejí různými plochami s rozdílným způsobem využití. V místech, kde jsou prvky ÚSES vymezeny platí přednostně podmínky pro využití ploch ÚSES:

ÚSES tvoří je všechny druhy ekosystémů podle příslušné charakteristiky dané lokality (lesní společenstva, vodní společenstva a mokřady, luční společenstva). Mokřadními společenstvy jsou myšleny různé typy společenstev vázaných na podmáčená stanoviště (včetně lesních společenstev a extenzivně využívaných trvalých travních porostů). Vodními společenstvy jsou myšlena společenstva tekoucích i stojatých vod. Lesními mezofilními společenstvy jsou myšleny lesní porosty a souvislé nelesní porosty dřevin na stanovištích, která nejsou významněji ovlivněna podzemní vodou.

U stávajících lesů nebude měněn druh pozemku, hospodaření bude směřovat k lesu s přirozenou druhovou skladbou a jemnějšími způsoby obnovy lesních porostů. Stávající louky (trvalé travní porosty) budou extenzivně obhospodařované. Stávající přírodě blízké vodní plochy a vodní toky budou zachovány (napřimené a regulované toky nutno revitalizovat), vodní toky a vodní plochy budou doprovázeny břehovými porosty. Podmíněně přípustné (v závislosti na stavu stávajících ekosystémů) je doplnění a založení nových vodních ploch.

Na plochách zahrnutých do ÚSES, s výjimkou staveb na tocích, je nepřipustné umísťování staveb a to i oplocení. Podmíněně přípustné je ve výjimečných a odůvodněných případech křížení a umístění inženýrských sítí a dopravní infrastruktury při zachování ekologicko stabilizační funkčnosti. Na pozemcích zahrnutých do ÚSES je nepřipustné měnit druhy pozemku s vyšším stupněm ekologické stability za druhy pozemků s nižší ekologickou stabilitou, odvodňování, těžba nerostů a jiné narušování ekologicko stabilizačních funkcí.

Ani přechodně nelze do skladebných částí ÚSES umísťovat funkce, které by zhoršily stávající ekologicko-stabilizační stav nebo znemožnily jejich pozdější realizaci či zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu.

Na celém území obce Kondrac je třeba vytvářet předpoklady pro ekologickou optimalizaci, tj. dosažení stavu harmonické krajiny, v níž plochy člověkem destabilizovaných ekosystémů jsou vyváženy vhodně rozloženými plochami ekologicky stabilnějšími přirozenými a přírodě blízkými ekosystémů.

Prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky nepřístupné nebo neobhospodařovatelné.

6. VODNÍ TOKY, ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ A OCHRANA PŘED POVODŇEMI

Vodní toky

Podél všech vodních toků musí být respektováno nezastavěné volné pásmo (manipulační pruh) z důvodů jejich správy a údržby, u významného vodního toku o šíři 8 m a u drobných vodních toků v řešeném území o šíři 6 m.

Záplavová území

Na území obce Kondrac je vyhlášeno záplavové území vodního toku Blanice, včetně aktivní zóny záplavového území. V aktivní zóně nesmí být umístěny žádné nové stavby, kromě technických a dopravních staveb ve výjimečných a odůvodněných případech.

Evropsky významná lokalita - Natura 2000

Podél vodního toku Blanice se nachází vyhlášená evropsky významná lokalita (EVL) CZ0213009 Vlašimská Blanice v soustavě Natura 2000. Z důvodů ochrany přírodních hodnot se zde vylučuje umísťování jakýchkoliv záměrů, které by samostatně či ve spojení s jinými mohly významně ovlivnit evropsky významnou lokalitu v soustavě Natura 2000. Z důvodu preventivní ochrany páchníka hnědého nesmí být v ploše Z31 káceny stromy o průměru kmene (ve výšce 130 cm nad zemí) vyšším než 20 cm. Rovněž v širším okolí musí být respektováno územní zabezpečení funkčnosti prvku CZ0213009 Vlašimská Blanice.

Zranitelné oblasti

Celé území obce Kondrac (k.ú. Kondrac, k.ú. Dub u Kondrace) patří do zranitelných oblastí. Veškerá zemědělská činnost nesmí ohrožovat a znečišťovat povrchové nebo podzemní vody.

Ochrana před povodněmi, protierozní a vodohospodářská opatření

V rámci opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochrany sídel před vodními srážkami a snížení půdní eroze jsou v územním plánu navržena trvalá zatravnění zejména na svažitých pozemcích.

f) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní území obce Kondrac je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou odlišně vyznačené na výkresu :

B HLAVNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000)

1. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území obce Kondrac je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití :

PLOCHY URBANIZOVANÉ

- BI** PLOCHY BYDLENÍ
bydlení v rodinných domech
- BV** PLOCHY BYDLENÍ
bydlení venkovské
- SV** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
smíšené venkovské
- OV** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
zařízení veřejné infrastruktury
- OS** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
sportovní zařízení
- OH** PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
hřbitovy
- RI** PLOCHY REKREACE
plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- TI** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
technická zařízení
- VD** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
drobná výroba
- VZ** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
zemědělská výroba
- VF** PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
fotovoltaická elektrárna
- DS** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
silniční
- DZ** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
drážní
- PV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
komunikace, veřejné prostory

- ZV** PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS** PLOCHY ZELENĚ
zeleň soukromá a vyhrazená

PLOCHY NEURBANIZOVANÉ

- NL** PLOCHY LESNÍ
pozemky určené k plnění funkce lesa
- NZo** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
orná půda
- NZt** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
trvalý travní porost
- NZz** PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
sady a zahrady
- NS** PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
přírodní, vodní, zemědělské, lesní
- VV** PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
vodní toky a vodní nádrže

2. USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

V územním plánu Kondrac jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozděleny na plochy urbanizované a plochy neurbanizované. Urbanizovanými plochami se rozumí zejména plochy dotčené lidskou činností, plochy související s osídlováním území, tvorbou sídel a změnami funkčního využití území sídel.

Plochy urbanizované

Urbanizované plochy zahrnují zastavěné plochy v zastavěném území, zastavitelné plochy, plochy sídelní zeleně a další plochy související s osídlením, které jsou situovány v zastavěném území i nezastavěném území (např. plochy dopravní infrastruktury a veřejných prostranství).

V urbanizovaném území (v zastavěném území a na zastavitelných plochách) platí pro jednotlivé plochy rovněž podmínky a požadavky na prostorové uspořádání uvedené v kapitole c) „Urbanistická koncepce ; subkapitola 3. Koncepce prostorového uspořádání“.

Plochy neurbanizované

Neurbanizované plochy zahrnují plochy v nezastavěném území a další plochy s přírodními a krajinnými prvky, které jsou situovány nejen v nezastavěném území, ale také v zastavěném území (plochy vodní a vodohospodářské).

V neurbanizovaném území, na plochách v nezastavěném území, je přípustné umísťovat stavby a technická opatření a povolovat změny způsobu využití ploch podle zásad uvedených v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny ; subkapitola 3. Koncepce uspořádání ploch v krajině“.

3. PODMÍNKY VYUŽITÍ URBANIZOVANÝCH PLOCH

PLOCHY BYDLENÍ

BI bydlení v rodinných domech

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - bydlení v rodinných domech
- b) Přípustné využití :
 - samozásobitelská hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
 - ve vazbě na bydlení umístění obslužných zařízení, umístění staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování a stravování), kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb
 - dětská hřiště a drobná hřiště (o výměře do 500 m²) pro neorganizovaný sport
 - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, vibrace, apod.).
 - dílenské provozovny výroby a služeb (např. zámečnické dílny, truhlárny, opravný automobilů, karosárny, apod.)

(2) Prostorové uspořádání

- a) Charakter a struktura zástavby :
 - izolované (solitérní) rodinné domy,
zástavba řadovými rodinnými domy nebo bytovými domy je nepřípustná
- b) Minimální velikost stavebního pozemku se stanovuje na :
 - 800 m² pro jeden rodinný dům
 - na jednom stavebním pozemku může být pouze jeden rodinný dům
 - stanovená minimální velikost stavebních pozemků se nevztahuje změny staveb a na plochy, kde byla parcelace provedena před datem účinnosti územního plánu
- c) Zastavěná plocha pozemku :
 - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 50 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- d) Výšková regulace zástavby :
- na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím
 - maximální výška staveb se stanovuje na 9 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 5 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY BYDLENÍ

BV bydlení venkovské

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- bydlení a obslužná zařízení
- b) Přípustné využití :
- samozásobitelská hospodářská činnost - chovatelská a pěstitelská
 - umístění obslužných zařízení, staveb a zařízení občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, cestovního ruchu (ubytování a stravování), kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod.
 - umístění staveb a zařízení ze sféry drobné nerušící výroby, chovatelství, pěstitelství a drobné zemědělské výroby ve vazbě na bydlení s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku
 - dětská hřiště a drobná hřiště (o výměře do 500 m²) pro neorganizovaný sport
 - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - zejména umístění staveb a činností, které nesouvisí a nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, vibrace, apod.)
- d) Podmíněně přípustné využití :
- umístění staveb a zařízení výroby ve vazbě na bydlení; před započítáním výstavby musí být prokázáno, že hluk z výroby a obslužné dopravy nepřekročí hygienické limity hluku v nejbližším chráněném venkovním prostoru a v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době a dopravní obsluha výrazně nezatíží stávající komunikace
 - zástavba na ploše Z14 - umístění staveb v ochranném pásmu vodního zdroje; zástavba na zastavitelné ploše Z14 musí být napojena na veřejnou kanalizaci se zakončením na čistírnu odpadních vod (ČOV) Kondrac, do doby realizace veřejné kanalizace a ČOV je zástavba nepřípustná; na zastavitelné ploše Z14 nesmí být umístěny stavby a provozovány činnosti, které by mohly být se zásadami ochrany zdrojů pitné vody

(2) Prostorové uspořádání

- a) Charakter a struktura zástavby :
- izolované rodinné domy, popřípadě soubory staveb (po vzoru původních statků), zástavba řadovými rodinnými domy nebo novými bytovými domy je nepřípustná, přípustné jsou pouze bytové domy stávající (změny staveb, dostavby, apod.)
- b) Minimální velikost stavebního pozemku se stanovuje na :
- 800 m² pro jeden rodinný dům
 - na jednom stavebním pozemku může být pouze jeden rodinný dům
 - stanovená minimální velikost stavebních pozemků se nevztahuje změny staveb a na plochy, kde byla parcelace provedena před datem účinnosti územního plánu
- c) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 40 % plochy pozemku musí být ozeleněno
 - zastavěná plocha pozemku a ozelenění se nevztahuje na pozemky oddělené pro související veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- d) Výšková regulace zástavby :
- přípustné jsou stavby o dvou nadzemních podlažích s možným (přípustným) využitelným podkrovím
maximální výška staveb se stanovuje na 10 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 6,5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)
 - na zastavitelných plochách Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z29, Z30, situovaných na okraji urbanizovaného území a volné krajiny v jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím
maximální výška staveb se stanovuje na 9 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené venkovské

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- bydlení
 - obslužná zařízení
- b) Přípustné využití :
- bydlení v rodinných domech a ve služebních bytech
 - zemědělská výroba typu rodinných farem
 - občanské komerční vybavení, umístění staveb a zařízení ze sféry obchodu, služeb, cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu

- občanské vybavení veřejné infrastruktury, umístění staveb a zařízení pro kulturu a spolkovou činnost, vzdělávání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby, apod.
 - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.), činnosti vyžadující mimořádnou a častou nákladní dopravní obsluhu (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné a skladovací plochy
- d) Podmíněně přípustné využití :
- umístění staveb a zařízení výroby a skladování
před započítáním výstavby musí být prokázáno, že hluk z výroby a obslužné dopravy nepřekročí hygienické limity v nejbližším chráněném venkovním prostoru a v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době a dopravní obsluha výrazně nezatíží stávající komunikace

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
- přípustné jsou stavby s maximální výškou 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV zařízení veřejné infrastruktury

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- občanské vybavení veřejné infrastruktury, umístění staveb a zařízení pro veřejnou správu, umístění církevních staveb, umístění staveb a zařízení pro kulturu, spolkovou činnost, vzdělávání a výchovu, pro zdravotní služby, sociální služby a péči o rodiny a pro ochranu obyvatelstva
- b) Přípustné využití :
- občanské komerční vybavení, umístění obslužných staveb a zařízení místního významu (obchodní prodej, služby, apod.)
 - bydlení ve služebních bytech (správce, ostraha, apod.)
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury

- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.)

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 10 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
- maximální výška staveb se stanovuje na 12 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě
 - stanovená výška staveb se nevztahuje na specifické stavby (např. sakrální stavby) a specifická zařízení (např. zařízení na sušení požárních hadic, apod.)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OS sportovní zařízení

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- občanské sportovní a tělovýchovné vybavení
umístění staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, t.j. otevřená sportovní zařízení (sportovní hřiště) včetně zázemí (šatny, toalety, drobný prodej a služby, apod.) a krytá sportovní zařízení (tělocvičny, kuželny, apod.).
- b) Přípustné využití :
- umístění rekreačních zařízení místního významu, zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu a aktivity ze sféry cestovního ruchu
 - umístění staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné se sportem a rekreací, např. rekreačních luk a veřejné infrastruktury
 - v území je přípustné bydlení ve služebních bytech (ostraha, správce, apod.) a ubytování sportovců (individuálních i sportovních oddílů) pro cca 20-25 osob
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění rodinných a bytových domů (bydlení ve služebních bytech je přípustné)
 - umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí v obci (hluk, exhalace, vibrace, apod.)

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku se nestanovuje

- b) Výšková regulace zástavby :
- maximální výška staveb se stanovuje na 10 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 6 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OH hřbitovy

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- umístění veřejných a vyhrazených pohřebišť
- b) Přípustné využití :
- umístění staveb a zařízení souvisejících se stanovenou funkcí pohřebišť (náhrobky, pomníky, kaple, kostel, apod.) a výsadba veřejné zeleně
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
 - využití ploch hřbitovů a ploch v jejich bezprostředním okolí pro činnosti, které mohou mít negativní vliv zejména na pietu místa (hluk, estetické aspekty, apod.)

PLOCHY REKREACE

RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- umístění staveb pro rodinnou rekreaci
- b) Přípustné využití :
- využití pro činnosti, které s rekreačními aktivitami přímo souvisí
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné a vyhrazené zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím
 - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu, které by mohly snížit kvalitu životního prostředí (hluk, exhalace, apod.)

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
 - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 20 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 70 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
 - na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlaží s možným (přípustným) využitelným podkrovím
 - maximální výška staveb se stanovuje na 8 m, maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 4,5 m (výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI technická zařízení

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - umístění staveb a zařízení technické infrastruktury
- b) Přípustné využití :
 - umístění veřejných prostranství, umístění a vyhrazené veřejné zeleně
 - umístění dopravní infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím a využitím pro činnosti, které nejsou slučitelné s hlavním využitím.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VD drobná výroba

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - drobná výroba
(drobnou výrobou se rozumí výroba a skladování, u které vliv z provozu výroby a jiných souvisejících činností nepřekračuje hranice areálu výroby)
- b) Přípustné využití :
 - umístění komerčních obslužných staveb a zařízení (prodej, služby, apod.)
 - bydlení ve služebních bytech (správce, ostraha, apod.)
 - umístění veřejných prostranství, umístění a vyhrazené veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury

- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění rodinných a bytových domů (bydlení pouze ve služebních bytech)
 - jakákoliv výroba těžkého průmyslu, zejména průmyslu chemického, hutního, strojírenského, energetického, umístění spaloven odpadu
 - manipulace, užívání a skladování nebezpečných látek a chemických přípravků

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 60 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno
- b) Výšková regulace zástavby :
- maximální výška staveb se stanovuje na 10 m,
maximální výška hlavní (korunní) římsy staveb se stanovuje 6,5 m
(výšky vždy nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ zemědělská výroba

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- zemědělská prvovýroba a zázemí zemědělské prvovýroby
- b) Přípustné využití :
- chov a ustájení zvířat (např. koní, skotu, ovcí, koz, apod.), zázemí chovu zvířat (sklady krmiv, apod.), zázemí zemědělské činnosti (sklady, kolny, dílny, apod.), prodej zemědělských produktů a chov domácího zvířectva
 - umístění staveb a zařízení určených také pro řemeslnou výrobu, malovýrobu a výrobní služby
 - parkování a odstavení zemědělské techniky, zemědělských strojů, osobních a nákladních vozidel, parkování pro návštěvníky
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití ploch :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - využití ploch pro živočišnou výrobu, která by svými negativními vlivy (zápach, šíření alergenů, obtížný hmyz, plynné škodliviny, hluk, apod.) mohla zatížit chráněnou obytnou zástavbu v obci

(2) Prostorové uspořádání

- a) Zastavěná plocha pozemku :
- zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 70 % celkové plochy pozemku
 - minimálně 20 % plochy pozemku musí být ozeleněno

- b) Výšková regulace zástavby :
- maximální výška staveb se stanovuje na 12 m,
(výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)
 - případné halové stavby jsou přípustné pouze přízemní

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VF fotovoltaická elektrárna

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- umístění fotovoltaických elektráren
- b) Přípustné využití :
- zemědělská půda, pěstitelská a chovatelská činnost
 - umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
pro zemědělství lze v území umístit'ovat stavby, zařízení a jiná opatření související s obsluhou zemědělských ploch (např. napajedla, příkrmovací zařízení, přístřešky, apod.), do 100 m² zastavěné plochy a do výšky 7 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě
 - umístění veřejných prostranství, umístění veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití ploch :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - využití ploch pro jinou výrobu a skladování, plochy jsou určeny výhradně pro umístění fotovoltaické elektrárny (výrobu elektřiny) a pro zemědělské využití
 - využití ploch pro výrobu elektřiny prostřednictvím větrných elektráren
 - umístění staveb, zařízení a činností neslučitelných a nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS silniční

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- dopravní silniční stavby, pozemní komunikace a dopravní stavby, silnice, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň

- b) Přípustné využití :
- dopravní zařízení a dopravní vybavení, například autobusové zastávky, areály údržby komunikací, apod.
 - odstraňování dopravních závad a rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní konfigurace terénu a prostorové a šířkové uspořádání zástavby
 - umístění veřejných prostranství, veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
 - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a které nejsou slčitelné s hlavním a přípustným využitím, umístění staveb a zařízení (např. billboardů a reklam) a výsadby zeleně, kterými by byly omezeny rozhledové poměry nebo kterými by mohla být ohrožena bezpečnost silničního provozu

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DZ drážní

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
- drážní doprava po železnici
- b) Přípustné využití :
- dopravní zařízení a dopravní vybavení zahrnující obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně
 - na vymezených plochách je přípustná rekonstrukce nebo výstavba nové železniční dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť, výsadba doprovodné zeleně a rekonstrukce nebo nová výstavba zařízení pro drážní dopravu.
 - využití ploch je přípustné také pro umístění zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty a provozní budovy a služební byty.
 - v území je přípustné provádět terénní úpravy, umísťovat protihlukové clony, terénní valy a ostatní potřebná protihluková opatření.
 - umístění technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
- umístění staveb a činností, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a které nejsou slčitelné s hlavním a přípustným využitím, umístění staveb a zařízení (např. billboardů a reklam) a výsadby zeleně, kterými by byly omezeny rozhledové poměry nebo kterými by mohla být ohrožena bezpečnost železničního provozu

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV komunikace, veřejné prostory

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- veřejná prostranství, prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, návsi
- umístění dopravní infrastruktury ; pojezdových, pěších a cyklistických komunikací

b) Přípustné využití :

- umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení (např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, stánky s občerstvením, dětská hřiště, hygienická zařízení, městský mobiliář, apod.), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití ploch
- umístění veřejné zeleně a doprovodné zeleně komunikací
- umístění technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

ZV zeleň na veřejných prostranstvích

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- veřejná prostranství, prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, udržovaná parková zeleň

b) Přípustné využití :

- umístění drobné architektury a drobných doplňkových staveb a zařízení (např. pomníky, památníky, kapličky, zvoničky, kašny, fontány, plastiky, výtvarná díla, svítidla, přístřešky, odpočívadla, pergoly, informační systémy, obecní mobiliář, dětská hřiště, hygienická zařízení, stánky s občerstvením, drobný prodej, apod.), tj. staveb a zařízení, které plní doplňkovou funkci k hlavnímu využití
- umístění zařízení pro odpočinek, volný čas a zábavu
- umístění dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZELENĚ

ZS zeleň soukromá a vyhrazená

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - užitkové sady a zahrady, drobná pěstitelská činnosti a zemědělství
- b) Přípustné využití :
 - okrasné zahrady, umístění účelových zahradních staveb a zařízení
 - umístění veřejných prostranství a veřejné zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb pro rodinnou rekreaci
 - umístění rodinných domů a staveb určených pro bydlení
 - umístění staveb a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

(2) Prostorové uspořádání

- a) Výšková regulace zástavby :
 - přípustné zahradní stavby a zařízení o jednom nadzemním podlaží (přízemní)
 - maximální výška staveb se stanovuje na 6 m
(výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

4. PODMÍNKY VYUŽITÍ NEURBANIZOVANÝCH PLOCH

PLOCHY LESNÍ

NL pozemky určené k plnění funkcí lesa

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa, lesní produkce, lesy a nová zalesnění, lesní porosty s jejich prostředím
- b) Přípustné využití :
 - umístění pouze staveb, zařízení a činností, které souvisí s hlavním využitím
 - umístění pouze specifických účelových staveb sloužících k zajišťování lesní produkce, provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb pro individuální rekreaci
 - umístění staveb, zařízení a činností neslučitelných a nesouvisejících s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZo orná půda

NZt trvalý travní porost

NZz sady a zahrady

Plochy zemědělské jsou vyznačeny ve třech vybraných různých kulturách (trvalý travní porost - NZt, orná půda - NZo, sady a zahrady - NZz) zejména s ohledem na ekologickou stabilitu, s ohledem na stávající retenční schopnost krajiny, zvýšení retenční schopnosti krajiny a ochranu sídel před přívalovými dešťovými srážkami.

(1) Využití ploch

a) Hlavní využití :

- zemědělský půdní fond (ZPF), pozemky zemědělsky obhospodařované
- zemědělská půda jako výrobní prostředek umožňující zemědělskou výrobu a jako jedna z hlavních složek životního prostředí

b) Přípustné využití :

- do ploch zemědělských je zahrnuta zemědělská půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není
- do ploch zemědělských je zahrnuta též nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod.
- na plochách zemědělských lze povolovat změnu kultury pouze z nižší ekologické stability na vyšší ekologickou stabilitu zemědělské půdy a změnu kultury s nižší protierozní schopností za vyšší. Změna využití NZt (trvalý travní porost) a NZz (sady a zahrady) na NZo (orná půda) se nepřipouští

1/ Plochy NZo (orná půda) zahrnují :

- ornou půdu
- trávníky a víceleté pícniny na orné půdě

2/ Plochy NZt (trvalý travní porost) zahrnují :

- přirozené louky s přirozeně rostoucími druhy, chráněnými, či významnými rostlinami, bez radikální změny vodního režimu, nevyužívané nebo zanedbané, ale plnící funkci ekologickou a krajinnou,
- polokulturní a kulturní louky a pastviny s významným podílem přirozeně rostoucích druhů a rovněž intenzivní louky a pastviny s velkovýrobním využitím

3/ Plochy NZz (sady a zahrady) zahrnují :

- maloplošné sady, zatravněné sady
- zahrady, drobná držba s doprovodem vegetace

- umístění dopravní a technické infrastruktury, včetně oplocení dopravní a technické infrastruktury

c) Nepřípustné využití :

- umístění staveb a zařízení určených pro zemědělskou výrobu a skladování (účelové stavby živočišné a rostlinné výroby)
- umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS přírodní, vodní, zemědělské, lesní

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - volná příroda a krajina,
smíšená území s funkcí přírodní, vodní, zemědělskou a lesní
- b) Přípustné využití :
 - terénní úpravy, výsadba zeleně
 - umístění dopravní a technické infrastruktury
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

VV vodní toky a vodní nádrže

(1) Využití ploch

- a) Hlavní využití :
 - pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
(plochy jsou vymezeny v nezastavěném území a také v území zastavěném)
- b) Přípustné využití :
 - zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky, regulaci vodního režimu v území a plnění dalších účelů na úseku vod a ochrany přírody a krajiny
 - umístění staveb a zařízení souvisejících s obsluhou a funkcí ploch vodních a vodohospodářských (např. revitalizace vodních toků a stavby na tocích, apod.)
 - umístění technické a dopravní infrastruktury (např. lávky, mosty, apod.)
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V územním plánu Kondrac se vymezují veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Vymezení opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit není ÚP Kondrac obsaženo.

V Územním plánu Kondrac se vymezují :

▪ Veřejně prospěšné stavby

Stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce.

▪ Veřejně prospěšná opatření

Opatření nestavební povahy sloužící založení prvků ÚSES.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny na výkresu :

C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ
(v měřítku 1 : 5 000).

1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D113 Koridor dopravy

Koridor silnice II/125,

Kondrac – přeložka se západním obchvatem

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VVT1 Čistírna odpadních vod - ČOV Kondrac 1

- plocha pro umístění čistírny odpadních vod

VVT2 Čistírna odpadních vod - ČOV Kondrac 2

- plocha pro umístění čistírny odpadních vod

VVT3 Čistírna odpadních vod - ČOV Dub

- plocha pro umístění čistírny odpadních vod

VVT4 Vodojem Dub

- plocha pro umístění vodojemu

E18 Koridor energetiky

- koridor elektroenergetiky
zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Mírovka

2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Založení prvků ÚSES s návrhem změn v krajině

VVU1 Biokoridor regionální – RK 395

- založení části prvku ÚSES

- VVU2 Biokoridor lokální - LK7**
 - založení části prvku ÚSES
- VVU3 Biokoridor lokální - LK7**
 - založení části prvku ÚSES
- VVU4 Biokoridor lokální - LK7**
 - založení části prvku ÚSES
- VVU5 Biokoridor lokální - LK8**
 - založení části prvku ÚSES

Založení prvků systému ÚSES beze změn v krajině

- RC 392 Biocentrum regionální**
 - vymezení prvku ÚSES
- RK 390 Biokoridor regionální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LC1 Biocentrum lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LC2 Biocentrum lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LC3 Biocentrum lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LC4 Biocentrum lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LC5 Biocentrum lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LC6 Biocentrum lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LC7 Biocentrum lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK1 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK2 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK3 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK4 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK5 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK6 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK7 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES

- LK8 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK9 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK10 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES
- LK11 Biokoridor lokální**
 - vymezení prvku ÚSES

h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Územní plán Kondrac neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou v Územním plánu Kondrac stanovena, neboť řešení Územního plánu Kondrac nemá vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

j) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ

údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů připojené grafické části

ÚZEMNÍ PLÁN KONDRAC

Textová část

Územního plánu Kondrac obsahuje **41 listů**
včetně titulní strany a obsahu

Grafická část

Územního plánu Kondrac obsahuje **3 výkresy (A , B , C)**

A Výkres základního členění území 1 : 5 000

B Hlavní výkres 1 : 5 000

C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000