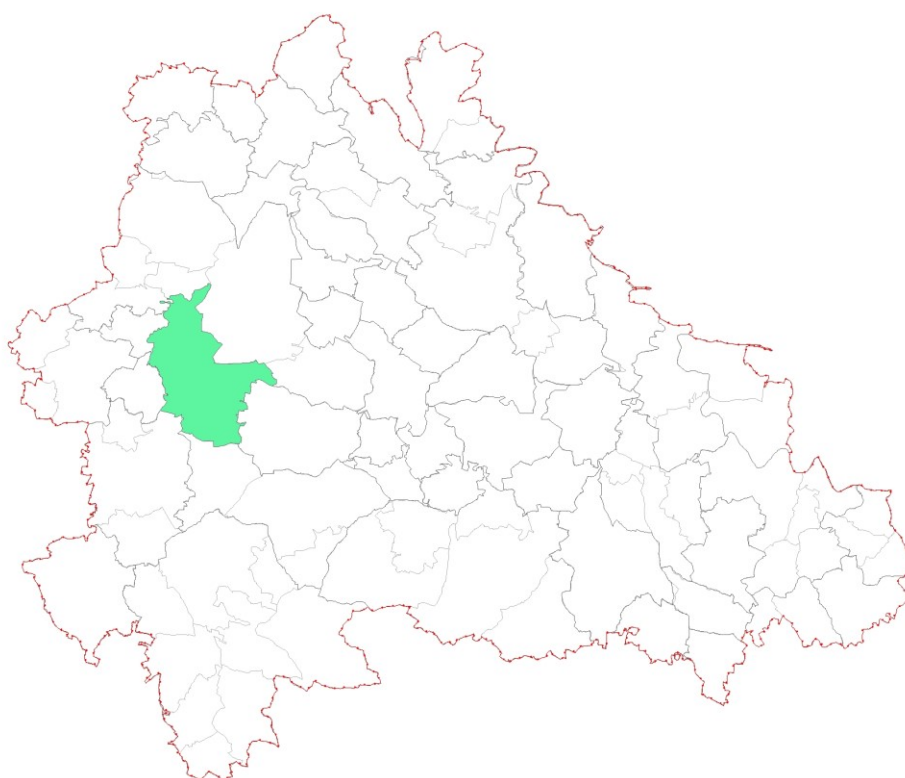


Návrh zadání územního plánu

Kondrac

Pro projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností



Pořizovatel:

Městský úřad Vlašim zastoupený 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 – Ing. Jiří Procházka, místostarosta obce

Červenec 2018

Zadání bylo schváleno usnesením č. přijatým Zastupitelstvem obce Kondrac na svém zasedání dne.....

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.
- h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

O pořízení územního plánu Kondrac rozhodlo Zastupitelstvo obce Kondrac na svém zasedání konaném dne 30.6.2017.

Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu správního území obce Kondrac je prověření aktuálnosti rozvojových ploch vymezených dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru Kondrac a požadavek na zpracování nového územního plánu vyplývající z § 188 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (dále jen stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek.

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.

Řešené území je vymezeno správním územím obce Kondrac, které tvoří 2 katastrálních území, a to k.ú. Kondrac a Dub u Kondrace. Nachází se zde sídla Kondrac, Dub, Krasovice a samoty Úlehle, Vítův mlýn, Ovčiny, U Korfeštů. Severní cíp katastrálního území Dub u Kondrace zasahuje až k sídlu Vlašim a nachází se zde pobočka VHS Benešov s.r.o., bývalá úpravná vody pro Vlašim. Podél řeky Blanice se rozprostírá několik chatových osad, rekreační objekty se nacházejí i v jižní části katastrálního území Kondrac v blízkosti Domu přírody Blaník.

Z demografického hlediska se jedná o obec s kladným přírůstkem obyvatel. V rozmezí let 1998 až 2017 došlo k nárůstu obyvatel o 102 osob, na celkový počet 509 obyvatel. Dále se jedná o obec s vysokým podílem osob do 19 let (111 osob do 19 let v roce 2015). Od roku 2009 bylo dokončeno 19 bytů, všechny v rodinných domech a řada rodinných domů je zde rozestavěných.

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 bylo projednáno 5 změn 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, změna č. 4 dne 7.8.2012 a změna č.5 byla schválena 15.8.2017.

Zastupitelstvo obce Kondrac stanovuje pro zpracování Územního plánu Kondrac (dále jen „ÚP“) 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

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

- Územní plán (UP) bude vycházet z urbanistické koncepce stávajícího územního plánu vč. jeho 5 změn
- Územní plán prověří rozvojové plochy a plochy navazující na stávající zástavbu a stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití)
- Územní plán prověří a navrhne podmínky prostorového uspořádání (např. výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků a minimální velikost stavebních parcel)
- UP navrhne koncepci rozvoje tak, aby byl zachován charakter obce a CHKO Blaník
- Územní plán stabilizuje především vhodné plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla, dále budou stabilizovány plochy rekreace, sportu, občanského vybavení, zemědělské výroby a prověří, případně minimalizuje vzájemné střety jednotlivých funkcí
- UP vytvoří požadavek na stabilizaci všech místních hodnot, včetně opatření pro jejich ochranu
- Kondrac:
 - UP prověří plochy pro bydlení především severním a jižním směrem
 - UP stabilizuje plochy pro sport v jižní části sídla
 - UP stabilizuje plochy areálu jatek západně od sídla

UP stabilizuje stávající plochy pro zemědělskou výrobu ve východní části sídla
UP prověří rozšíření hřbitova

- Dub:
UP prověří plochy pro bydlení v řádu 8 RD
UP stabilizuje plochy pro sport
UP stabilizuje výrobu (stávající truhlářská výroba)
- Krasovice:
UP prověří plochy pro bydlení s ohledem na velikost sídla (v řádu 2 RD)
UP stabilizuje stávající plochy pro zemědělskou výrobu
UP prověří rozšíření plochy lyžařského vleku jižním směrem
- Chatové osady, individuální rekreační objekty
UP stabilizuje stávající plochy pro individuální rekreaci
- Samoty Úlehle, Vítův mlýn, Ovčiny, U Korfeštů
UP stabilizuje plochy samot

Dle 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, území obce Kondrac neleží v rozvojové ose či oblasti, ani ve specifické oblasti.

Budou respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a respektován koridor vedení VVN 400 kV (označen 18).

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) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 vyplývají pro obec Kondrac krom obecných i specifická omezení.

Respektovat regionální biokoridor RK 390.

ZÚR vymezují koridory pro umístění této veřejně prospěšných staveb v oblasti dopravy:

D113 Koridor silnice II/125: Kondrac, přeložka se západním obchvatem

Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2016 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení ÚP vyplývá:

- Respektovat limity využití území
 - CHKO Blaník
 - NATURA 2000 – EVL Vlašimská Blanice
 - Regionální prvky USES (RK 390 a 395, RC 392 Blaník)
 - Ochranná pásma vodních zdrojů
 - Ochranné pásmo dálkové střelnice a trhací jámy Sellier a Bellot a.s.
 - Technická infrastruktura – VVN, plynovod
 - Investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti – plochy meliorací
 - Plochy I. a II. třídy ochrany ZPF
 - Poddolované území Dub u Kondrace a Nesperská Lhota 2
 - Záplavové území – tok řeka Blanice
 - Regionální trať Benešov – Vlašim – Trhový Štěpánov
 - Kulturní nemovitá památka – kostel sv. Bartoloměje, 2x venkovská usedlost – špýchar
- **Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí**
 - Zachovalá příroda a krajina s chráněným územím (CHKO Blaník)
 - Rekreační potenciál území (Dům přírody Blaník, geologická expozice, ubytovací zařízení, lyžařský vlek, naučná stezka, farní muzeum)
 - Dobrá propustnost územím, dostupnost Vlašimi

- Území s vyváženou skladbou – orná půda, travní porosty, lesy, zastavěné plocha
- Sídlo s dobrou občanskou vybaveností – restaurace, ubytování, dětská skupina
- Drobní podnikatelé a zaměstnavatelů – jatka, zemědělská výroba

- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek, závad a hrozeb

Závady urbanistické:

- ZU3: zastavěné území v záplavě či údolní nivě
Územní plán prověří případnou změnu funkčního využití pro zlepšení vodního režimu v krajině

Závady dopravní:

- ZD5: Zatížení dílčích úseků nadměrnou dopravou-komunikace
Územní plán prověří problematiku dopravního zatížení přilehlých ploch v prostorové a funkční regulaci a prověří vhodnost zástavby v těchto plochách. V dopravní koncepci prověří možnost odvedení dopravy ze zastavěného území.

Závady hygienické:

- ZH7: obce bez odkanalizování do ČOV
Územní plán prověří možnosti odkanalizování a navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci

Ohrožení v území:

- OH1: poddolovaná území
Územní plán zohlední plochy poddolovaných územích a nebude navrhovat zastavitelné plochy v poddolovaném území.
- OH2: plochy ZPF ohrožené vodní erozí
Územní plán prověří plochy ohrožené vodní erozí a navrhne řešení problému.
- OH3: záplavové území
Územní plán nebude navrhovat zastavitelné plochy v záplavovém území

Slabé stránky:

- SL2: neuvážené meliorace na lučních pozemcích
Územní plán posoudí funkčnost meliorací, případně navrhne možnost dalšího využití ploch.
- SL3: stav USES, chybějící koordinace s okolními ORP a obcemi
Územní plán prověří funkčnost ÚSES, potvrdí a stabilizuje jeho průběh i v návaznosti na sousední obce
- SL4: plochy 4. a 5. třídy ochrany ZPF
Územní plán prověří přednostní využití těchto ploch pro zastavitelná území

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

• **Dopravní infrastruktura:**

- ÚP nemění stávající koncepci dopravy, bude prověřeno řešení dopravních závad
- nově navrhované zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní nebo účelové komunikace
- ÚP stabilizuje Koridor silnice II/125: Kondrac, přeložka se západním obchvatem (ze ZUR)
- ÚP stabilizuje koridory a dopravní trasy pro prostupnost územím, zejména z hlediska krátkodobé rekreace
- koncepce dopravy bude i nadále směřována na hlavní dostupnost do Vlašimi jako pracovištního centra

- **Technická infrastruktura:**

- *Zásobování vodou* –územní plán vyhodnotí stávající koncepci zásobování území pitnou vodou z vlastních vodních zdrojů a dle potřeby navrhne koncepci veřejné technické infrastruktury s vymezením ploch nebo územních rezerv pro navrženou koncepci
- *Odvádění a čištění odpadních vod* – územní plán prověří navrženou koncepci odvádění splaškových vod včetně plochy pro ČOV v sídle Kondrac a Dub. Odkanalizování sídla Krasovice, samot a chatových osad bude zachováno stávající do nepropustných jímek na vyvážení. Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- *Zásobování elektrickou energií* – bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch.
- *Zásobování plynem* - obec není plynofikována, ani o plynofikaci neuvažuje.
- *Zásobování teplem* – obec nemá centrální tepelný zdroj ani neuvažuje o jeho zřízení.
- *Veřejná komunikační síť* – bude respektována komunikační síť
- *Nakládání s odpady* – bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na stávající skládku komunálního odpadu mimo řešené území.

- **Občanské vybavení:**

Územní plán prověří stávající plochy občanského vybavení a navrhne další vhodné plochy, odpovídající velikosti jednotlivých sídel, i jejich dalšímu rozvoji.

- **Veřejná prostranství:**

Respektovat stávající a prověřit umístění nových ploch veřejných prostranství.

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,

- územní plán navrhne koncepci krajinné a obecní zeleně s požadavkem na její stabilizaci a rozšíření
- solitérní stromy a aleje budou zahrnuty do stabilizovaných ploch (koridorů) koncepce ochrany zeleně
- územní plán prověří funkčnost ÚSES, upraví, případně potvrdí jeho průběh a stabilizuje podmínky pro jeho tvorbu
- územní plán navrhne koncepci krajiny s ohledem na zvyšování její retenční schopnosti
- územní plán bude ve funkčních regulacích umožňovat obnovu a tvorbu vodních ploch
- územní plán stabilizuje hodnotné prvky krajiny

Požadavek na regulaci staveb podle §18, odst. (5) bude proveden zejména s ohledem na:

- nivní půdy
- krajinnou zeleň
- lesní plochy

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

ÚP bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty ani plochy určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

UP bude respektovat poddolovaná území Nesperská Lhota 2 a Dub u Kondrace v severozápadní části řešeného území.

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

Případné požadavky na plochy a koridory územních rezerv budou prověřeny v návrhu UP.

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

• Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právu:

- plochy veřejných prostranství
- dopravní a technická infrastruktura, jejíž potřeba vyplyne z koncepce

• Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právu:

- plochy protierozivních opatření
- vymezené prvky ÚSES

• Asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- v řešeném území nebudou navrhovány

• Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu:

- v řešeném území nebudou navrhovány

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,

Případné požadavky na zpracování územní studie, regulačního plánu či dohody o parcelaci budou prověřeny v návrhu UP.

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,

- UP bude zpracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, v digitální podobě na pozadí katastrální mapy
- Bude dodržen obsah ÚP podle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- UP bude odevzdán v elektronické verzi ve strojově čitelné podobě na datovém nosiči a v tištěné podobě, vše v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu
- Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů *.pdf a *.doc, také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně *.shp, popřípadě *.dwg, *.dgn.
- doporučení: ÚP bude zpracován a odevzdán v minimálním standardu MINIS dle požadavků KUSK

I. Obsah územního plánu:

1) Textová část

2) Grafická část

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- Výkres pořadí změn v území (dle potřeby) 1 : 5 000

II. Obsah odůvodnění územního plánu:

1) Textová část

2) Grafická část

- | | |
|---|-------------|
| ○ Výkres širší vztahy | 1 : 200 000 |
| ○ Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| ○ Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

Územní plán bude vyhotoven v počtu 2 paré pro projednání a 4 paré čistopisu.

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

Územní plán nebude mít významný vliv na ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v blízkém okolí ptačí oblast nenachází.

Západní částí řešeného území podél řeky Blanice prochází evropsky významná lokalita Vlašimská Blanice. Území podél řeky Blanice je ve stávajícím územním plánu stabilizováno. Jedná se o lokalitu Vítův mlýn (zachovalý historický mlýn s vodní elektrárnou a prodejnou krmiv, na který navazují plochy se smíšenou funkcí užívané pro bydlení). Dále se jedná o lokality s chatami, a to 2 částí navazujících na údolí návratu u Polánky. První tato lokalita se šesti rekreačními objekty Na šibenici se nachází mimo území evropsky významné lokality, druhá z těchto lokalit, jižně od údolí návratu, také se 6 rekreačními objekty částečně zasahuje do EVL Vlašimský Blanice. Nové zastavitelné plochy v této lokalitě vymezovány nebudou.

Na řešeném území budou stabilizovány zemědělské areály v Kondraci, v Krasovicích a na Ovčinech, které jsou využívány ke svému účelu, jejich další rozšiřování se nepředpokládá.

V jihozápadní části sídla Kondrac je umístěna provozovna jatek a v sídle Dub truhlářská výroba. Rozšiřování dalších výrobních ploch se v řešeném území nepředpokládá.

Do jižní části řešeného území zasahuje CHKO Blaník, územní plán bude respektovat požadavky ochrany této chráněné krajinné oblasti.

Řešené území (k.ú. Kondrac a Dub u Kondrace) představuje stabilní území mezi CHKO Blaník a centrem ORP Vlašim, pořizovatel nepředpokládá, že by územní plán, který bude vycházet z koncepce stávajícího územního plánu, bude respektovat limity území a navrhopvat rozvoj především v oblasti bydlení, měl mít významný negativní vliv na tuto evropsky významnou lokalitu nebo na příznivý stav životního prostředí.

Případný požadavek na posouzení vlivu na udržitelný rozvoj bude doplněn na základě stanoviska dotčeného orgánu.

h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, veřejností a dalšími organizacemi

Bude doplněno po projednání