

KONDRAC

k.ú. Kondrac, k.ú. Dub u Kondrace



ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM

návrh k opakovanému veřejnému projednání

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

**Územní plán Kondrac byl spolufinancován
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj ČR**

SEZNAM DOKUMENTACE

	strana
IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	4
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	
Textová část zpracovaná zpracovatelem	
1. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	5
1.1 Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje	
1.2 Soulad návrhu územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje	
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	11
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	12
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů	13
4.1 Ochrana zdraví	
4.2 Ochrana kulturních hodnot	
4.3 Ochrana přírodních hodnot	
4.4 Technické limity	
5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	19
6. Stanovisko krajského úřadu (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)	19
7. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.	19
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	20
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	23
10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	24

11. Vyhodnocení splnění požadavků zadání	26
12. Výčet záležitostí nadmístního významu	29
13. Vyhodnocení vlivu řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a vlivu na zemědělský půdní fond	30
13.1 Pozemky určené k plnění funkce lesa	
13.2 Zemědělský půdní fond	
14. Úpravy návrhu územního plánu po společném jednání	43
15. Úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání	45

Grafická část

Výkresy odůvodnění územního plánu :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
E VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název ÚPD :
(ÚPD - územně plánovací dokumentace)

Druh ÚPD :

Stupeň ÚPD :

Řešené správní území :

KONDRAC - ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán (ÚP)

Návrh k opakovanému veřejnému projednání

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 :

2023

POUŽITÉ ZKRATKY :

ÚP - územní plán

ÚPD - územně plánovací dokumentace

PÚR - Politika územního rozvoje

ZÚR - Zásady územního rozvoje

ČOV - Čistírna odpadních vod

VDJ - Vodojem

ÚSES - Územní systém ekologické stability

RC - Regionální biocentrum

RK - Regionální biokoridor

LC - Lokální biocentrum

LK - Lokální biokoridor

CHKO - Chráněná krajinná oblast

1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

dle § 53 odst. 4, písmene a) stavebního zákona

1.1 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Kondrac je zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (PÚR) České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 (PÚR ČR - úplné znění závazné od 1. 9. 2021). Aktualizace č.1 PÚR byla schválena usnesení vlády ze dne 15. 04. 2015, Aktualizace č.2 a č.3 PÚR byly schváleny usnesení vlády ze dne 2. 09 2019 a nabyly účinnosti dne 1. 10 2019. Aktualizace č.5 PÚR byla schválena usnesení vlády ze dne 17. 08 2020 a nabyla účinnosti dne 11. 09 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesení vlády ze dne 12. 07 2021.

Politika územního rozvoje České republiky je nástroj územního plánování, který na celostátní úrovni koordinuje územně plánovací činnost krajů a obcí a poskytuje rámce pro konkretizaci úkolů územního plánování uvedených ve stavebním zákoně.

Politika územního rozvoje stanovuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Politika územního rozvoje vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (rozvojové oblasti a rozvojové osy).

Na území obce Kondrac se vztahují některé z požadavků, uvedených v kapitole **2. „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.“** Jedná se zejména požadavky uvedené v bodech :

(14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice ...“

Územní plán Kondrac požadavek splňuje. ÚP je proveden s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce za účelem zachování rázu urbanistické struktury všech sídel na území obce, ÚP zohledňuje specifické podmínky daného území s osídlením v této části Podblanicka, včetně dopadu urbanistického řešení na krajinný ráz. Územní plán respektuje ochranu přírodních a krajinářských hodnot na území CHKO Blaník a zásady pro výstavbu v CHKO Blaník.

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

Územní plán Kondrac požadavek splňuje. ÚP vytváří předpoklady pro rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

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

ÚP Kondrac požadavek splňuje. ÚP Kondrac nevytváří předpoklady pro vznik sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(20a) „Vytvářet podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.“

ÚP Kondrac požadavek splňuje. V území nejsou navrženy žádné změny, které by mohly omezit migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka.

(25) „Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jako zdroje vody s cílem zmírňování účinků povodní.“

ÚP Kondrac požadavek splňuje. Na území jsou navržena na svažitéch pozemcích ohrožených půdní erozí trvalá zatravnění. Navržená trvalá zatravnění na svažitéch pozemcích mají na území obce plnit zejména ochranu sídel a zároveň plnit funkci biologickou, krajinářskou i protierozní. V zastavěném území a zastavitelných plochách je předepsána likvidace srážkových vod vsakem na místě.

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

ÚP Kondrac požadavek splňuje. ÚP Kondrac je koncipován tak, aby i do budoucna splňoval požadavky na vysokou kvalitu života. Koncepce ÚP předpokládá v sídlech Kondrac a Dub centrální zásobení obyvatel pitnou vodou s dostatečnou kapacitní rezervou pro napojení zástavby na vymezených zastavitelných plochách. Likvidace odpadních vod je v sídlech Kondrac a Dub koncipována v centrálních ČOV.

Z kapitoly 3. „**Rozvojové osy a oblasti**“ a z kapitoly 4. „**Specifické oblasti**“ pro území řešené v Územním plánu Kondrac nevyplývají žádné specifické požadavky.

Území obce Kondrac se nachází mimo v PÚR ČR stanovené rozvojové oblasti a rozvojové osy, nepatří mezi specifické oblasti. Proto se na ÚP Kondrac nevztahují žádné požadavky vyplývající z těchto vymezených rozvojových oblastí a rozvojových os a specifických oblastí.

Z kapitoly 5. „**Koridory a plochy dopravní infrastruktury**“ pro území řešené v ÚP Kondrac nevyplývají žádné specifické požadavky.

Na území nejsou v PÚR ČR vymezeny koridory a plochy dopravní infrastruktury.

Z kapitoly 6 „**Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**“ pro území Kondrac vyplývá požadavek zpracování koridoru energetiky.

Přes území obce Kondrac je v PÚR ČR je vymezen koridor technické infrastruktury E18 za účelem záměru zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Mírovka. Tento koridor energetiky E18 je v návrhu ÚP Kondrac zpracován a zpřesněn do měřítka územního plánu podél stávajícího ZVN 400kV elektrického nadzemního vedení.

1.2 SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (územně plánovací dokumentace vydaná krajem)

Územní plán Kondrac je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje, schválenými zastupitelstvem Středočeského kraje ve znění 1, 2, 7 a 6 aktualizace ZÚR Středočeského kraje (Úplné znění po vydání aktualizací č. 1, 2, 7 a 6).

Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí ZÚR je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a zásady územního rozvoje a úkoly územního plánování v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnosti obcí.

1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Z úkolů pro územní plánování platí pro území obce Kondrac zejména priority obsažené v bodech (01), (06) a (07).

(01) Územní plán Kondrac vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel. Územní plán zohledňuje zejména specifické podmínky daného území s venkovským osídlením a ochranu přírody a krajiny.

(06) Územní plán Kondrac vytváří podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Územní plán Kondrac se zasazuje o zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny, nejsou v něm navrženy žádné rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny.

Územní plán Kondrac vytváří předpoklady pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, základní koncepce územního plánu vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby venkovských sídel s tím, že do současného příznivého systému zástavby není možno povolit funkčně i prostorově rušivé cizí prvky.

Koncepce ÚP Kondrac se zasazuje o uchování kompaktních sídel bez podstatného rozšiřování do volné krajiny, fragmentace krajiny tak nebude umožněna.

(07) Územní plán Kondrac vytváří podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj území. ÚP vytváří podmínky pro vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území, vytváří podmínky pro rozvoj aktivit cestovního ruchu.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Území obce Kondrac se nachází mimo v ZÚR Středočeského kraje vymezené rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu.

3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR ČR a vymezení specifické oblasti krajského významu

Území obce Kondrac nepatří mezi specifické oblasti krajského významu.

4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Pro území obce Kondrac vyplývají zásady a požadavky uvedené v subkapitolách :

4.1. Plochy a koridory dopravy

Silnice II. třídy

(142) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů:

85) koridor pro umístění stavby D113 - silnice II/125:

Kondrac, přeložka se západním obchvatem

Koridor silniční dopravy D113 pro umístění přeložky silnice II/125 je v Územním plánu Kondrac zpracován a jeho vymezení je zpřesněno v měřítku územního plánu. Na území obce Kondrac je koridor D113 vymezen ve dvou místech (dvě části koridoru). 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.

4.4. Plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability

(193) ZÚR vymezují na regionální úrovni:

a) biocentra:

RC 392 Blaník

c) biokoridory:

RK 390 Nesperská Lhota - Blaník

RK 395 Blaník - Bolínský les

Prvky regionálního ÚSES (biocentrum RC 392 Blaník a biokoridory RK 390 Nesperská Lhota - Blaník a RK 395 Blaník - Bolínský les) jsou v Územním plánu Kondrac zpracovány a jejich vymezení zpřesněno v měřítku územního plánu.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Pro území obce Kondrac vyplývají zásady a požadavky uvedené v kapitolách :

5.1. Přírodní hodnoty kraje

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí :

a) zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny :

a.1) chráněné krajinné oblasti (CHKO) - Blaník,

ÚP Kondrac se zasazuje o ochranu přírodních a krajinářských hodnot na území CHKO Blaník a respektuje zásady pro výstavbu v CHKO Blaník

b) lokality soustavy NATURA 2000 - evropsky významné lokality a ptačí oblasti

ÚP Kondrac se zasazuje o ochranu vyhlášené evropsky významné lokality (EVL) CZ0213009 Vlašimská Blanice v soustavě Natura 2000.

i) skladebné části ÚSES.

V ÚP Kondrac jsou vymezeny a zpřesněny prvky regionálního ÚSES podle platného vymezení R-ÚSES v ZÚR Středočeského kraje.

5.2. Kulturní hodnoty kraje

Ve správním území obce Kondrac se nevyskytují kulturní hodnoty kraje uvedené v kapitole 5.2.

5.3. Civilizační hodnoty kraje

Ve správním území obce Kondrac se nevyskytují civilizační hodnoty kraje uvedené v kapitole 5.3.

6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Celé území obce Kondrac je v ZÚR SK zařazeno do typu krajiny přírodní :

6.8. Krajina přírodní (P)

(222) ZÚR vymezují krajinu přírodní odpovídajícím těmto charakteristikám :

a) vysoká koncentrace přírodně a krajinářsky hodnotných ploch;

b) její ochranu ve většině případů zajišťuje status velkoplošně chráněného území.

(223) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich :

a) zachování přírodních a krajinářských hodnot;

b) změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Územní plán Kondrac respektuje stanovené hlavní cílové využití krajiny přírodní. Koncepce uspořádání krajiny je zpracována citlivě, zejména s ohledem na přírodní hodnoty a krajinný ráz, s cílem zachování všech přírodních a krajinářských hodnot. V Územním plánu Kondrac je předepsáno, že změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Na území obce Kondrac nejsou v ZÚR Středočeského kraje vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území nadmístního významu.

Na území obce Kondrac jsou v ZÚR vymezeny :

7.1. Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy

(230) koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti dopravy:

- D113 Koridor silnice II/125:
přeložka se západním obchvatem

Koridor silniční dopravy D113 pro umístění přeložky silnice II/125 je v Územním plánu Kondrac zapracován a jeho vymezení je zpřesněno v měřítku územního plánu.

7.8. Veřejně prospěšná opatření - územní systém ekologické stability

(237) ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES :

- RC 392 Blaník
- RK 390 Nesperská Lhota - Blaník.
- RK 395 Blaník - Bolínský les

Prvky regionálního ÚSES (biocentrum RC 392 Blaník a biokoridory RK 390 Nesperská Lhota - Blaník a RK 395 Blaník - Bolínský les) jsou v Územním plánu Kondrac zapracovány a jejich vymezení zpřesněno v měřítku územního plánu.

8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

Na území obce Kondrac se ze ZÚR Středočeského kraje vztahují požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

Jedná se o prvky regionálního ÚSES :

- RC 392 Blaník
- RK 390 Nesperská Lhota - Blaník.
- RK 395 Blaník - Bolínský les

Prvky regionálního ÚSES vymezené v ÚP Kondrac (biocentrum RC 392 a biokoridory RK 390 a RK 395) navazují na vymezení těchto prvků na území sousedních obcí.

Územní plán Kondrac respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje, t.j. nejsou v něm vytvořeny překážky, které by záměry ZÚR Středočeského kraje znemožňovaly.

2. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území dle § 53 odst. 4, písmene b) stavebního zákona

Posouzení souladu s cíli územního plánování

Územní plán Kondrac je řešen v souladu s cíli územního plánování. Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Kondrac stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, urbanistickou koncepci sídel, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán je koncepčním materiálem dlouhodobého charakteru, který bude koordinovat a usměrňovat rozvoj a obnovu obce, celého správního území, v předem promyšlených postupných krocích. Tím lze zamezit nekonceptním rozhodnutím, která se mohou časem projevit jako zábrana harmonického rozvoje obce. Územní plán Kondrac vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Zvláštní zřetel kromě zabezpečení stavebního rozvoje sídel je přitom brán na ochranu přírodních a krajinářských hodnot. Územní plán se dále zasazuje o ochranu stávajících urbanistických hodnot, omezení zakládání nových větších obytných celků v okolní krajině a o ochranu cenné stavební dominanty - kostela sv. Bartoloměje.

Územní plán Kondrac vytváří předpoklady k zajištění udržitelného rozvoje území svým komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Územní plán Kondrac koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

V ÚP Kondrac jsou přiměřeně vymezeny plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně. Zároveň strukturou navržených ploch vytváří územní plán prostor pro plné uplatnění soukromých záměrů v oblasti bydlení a podnikatelských aktivit.

V Územním plánu Kondrac je navržen rozvoj všech potřebných sídlových složek, které odpovídají velikosti a významu obce Kondrac. Zahrnuje zejména plochy bydlení, plochy občanského vybavení, plochy rekreace, plochy výroby, plochy veřejné dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně. Územní plán vytváří prostor pro uplatnění soukromých záměrů v podnikatelských aktivitách rovněž v rámci ploch venkovského bydlení a ploch smíšených obytných.

Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji jednotlivých sídel. Rozsah zastavitelných ploch odpovídá vždy velikosti a významu sídla v řešeném území a v širším okolí s tím, že největší rozsah a těžiště všech rozvojových ploch připadá přirozeně na hlavní sídlo Kondrac a větší sídlo Dub. Rozložení rozlohou větších i menších zastavitelných ploch do několika lokalit přiléhajících vždy současně zastavěnému území vytváří předpoklady k budoucímu rovnoměrnému a harmonickému rozvoji kompaktních sídel v krajině.

Územní plán Kondrac vytváří předpoklady k ochraně přírody a krajiny. V území budou vytvářeny předpoklady zejména k posílení ekologické stability prostřednictvím konkrétního vymezení územního systému ekologické stability. Cílem bude zajistit předpoklady pro 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.

Posouzení souladu s úkoly územního plánování

Územní plán Kondrac je řešen v souladu s úkoly územního plánování.

Návrh územního plánu je zpracován na základě zjištění a posouzení stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky v území. Na území obce se jedná o přírodní a krajinářské hodnoty. Mezi kulturní a civilizační hodnoty patří stavební dominanta v sídle Kondrac (kostel sv. Bartoloměje), dochovaná urbanistická struktura sídel a archeologické nálezy.

V územním plánu byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Navržený změny způsobu využití ploch vytváří předpoklady k přiměřenému komplexnímu rozvoji obce Kondrac. V územním plánu jsou stanoveny podmínky pro kvalitní bydlení.

V územním plánu byla posouzena potřeba změny využití ploch v zastavěném území. Současně zastavěné území je vhodně a plnohodnotně využito, vymezení ploch přestavby v zastavěném území a změna využití ploch k jinému účelu není potřeba.

V územním plánu Kondrac byly stanoveny požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, pro nové zastavitelné plochy zejména pak s ohledem na stávající urbanistickou strukturu a na stávající vhodné využití ploch v zastavěném území.

V územním plánu jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem. Navržená trvalá zatravnění, situovaná zejména na svažitých pozemcích mají na území obce Kondrac plnit zejména biologickou, krajinářskou i protierozní funkci.

V územním plánu Kondrac jsou vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Koncepce dopravní a technické veřejné infrastruktury odpovídá oprávněným požadavkům na rozvoj území obce.

3. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ dle § 53 odst. 4, písmene c) stavebního zákona

Územní plán Kondrac je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, t.j. s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Vymezení ploch sídelní zeleně

V ÚP Kondrac jsou vymezeny v zastavěném území a na zastavitelných plochách dva druhy ploch sídelní zeleně :

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ

v zastavěném území a zastavitelných plochách

ZV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

zeleň na veřejných prostranstvích

ZS PLOCHY ZELENĚ

zeleň soukromá a vyhrazená

Vymezením výše uvedených ploch sídelní zeleně ZS byly doplněny plochy rozdílným způsobem využití stanovené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (Hlava II - Plochy rozdílným způsobem využití).

Doplnění ploch zeleně ZS bylo nezbytné mimo jiné pro vymezení systému sídelní zeleně podle přílohy č. 7, část I., odstavec 1, písmeno c) vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

4. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů provedené dle § 53 odst. 4, písmene d) stavebního zákona

V územním plánu Kondrac jsou respektovány všechny limity využití území stanovené podle zvláštních předpisů.

Graficky zobrazitelné limity využití území jsou graficky vyznačeny na výkresu :

D KOORDINAČNÍ VÝKRES (v měřítku 1 : 5 000).

Na koordinačním výkresu D nejsou vyznačeny (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu) některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v zastavěném území, převážně v plochách veřejných prostranství (hlavní funkce).

4.1 OCHRANA ZDRAVÍ

Urbanistická koncepce, navržená v ÚP Kondrac vytváří předpoklady k tomu, aby u nových obytných objektů bylo i v budoucnu zajištěno bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

4.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

V Územním plánu Kondrac je předepsáno, že 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 (chráněné ve smyslu zákona č. 20/1987), t.j. památky zanesené v ÚSKP (Ústřední seznam kulturních památek) :

- Areál kostela sv. Bartoloměje
na pozemcích parc. č. st. 1, 2 a parc. č. 37/3, 45/2 a 1451/1, k.ú. Kondrac
(rejstříkové číslo 46083/2-75)
 - * Areál kostela se zdí a brankami, márnicí, můstkem a zbytkem příkopu, sochou sv. Jana Nepomuckého a křížem. Orientovaný kostel s obdélnou lodí a užším kněžištěm s přímým závěrem. Na západě dvě válcové věže. Původ románský, gotické a barokní úpravy.
 - * Popis památkové hodnoty :
Vysoce hodnotný románský tribunový kostel s dochovanými relikty středověkého opevnění areálu.
- Objekt špýchar ; Kondrac (sýpka u čp. 23)
na pozemku parc. č. st. 13, k.ú. Kondrac
(rejstříkové číslo 35427/2-3941)
 - * Špýchar obdélného půdorysu s kamenným přízemím se silnou obvodovou zdí, pod nímž je menší sklípek. Podstřeší je opatřeno roubenou klenbou lichoběžníkového půdorysu. Roubená konstrukce je kryta sedlovou střechou. Patrně z 18.-19. století.
 - * Popis památkové hodnoty :
Hodnotná lidová stavba s ojediněle dochovanou roubenou klenbou.
- Objekt špýchar ; Krasovice (sýpka u čp. 12)
na pozemku parc. č. st. 48, k.ú. Kondrac
(rejstříkové číslo 101041)
 - * Jednokomorová roubená stavba obdélného půdorysu je posazená na nízké kamenné podezdívce. Autenticky dochovaný špýchar z přelomu 18. a 19. století.
 - * Popis památkové hodnoty :
Autenticky dochovaný špýchar z přelomu 18. a 19. století představuje cenný příklad roubené lidové architektury z oblasti Podblanicka. Roubený objekt spoluvytváří tradiční charakter osady. Dokládá architektonický vývoj hospodářských objektů obce v daném regionu.
- Objekt vila Vítkova mlýna ; Dub, č.p. 18
na pozemku parc. č. st. 22/1, k.ú. Dub u Kondrace
(rejstříkové číslo 12698/2-4396)
 - * Zděná vila (mírně obdélného půdorysu) se sedlovou střechou se dvěma křížícími se hřebeny. Výrazným architektonickým prvkem jsou tři poloválcové arkýře uplatňující se v hlavním průčelí. Pro mlynáře Bořkovce ji navrhl arch. Kamil Roškot ve stylu moderny.
 - * Popis památkové hodnoty :
Vzácně dochovaná obytná architektura, jež je svým výrazem i detaily hodnotnou ukázkou architektury 1. pol. 20. století.

V ÚP Kondrac je předepsáno, že veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí, je nepřipustná.

Na území obce Kondrac se dále nacházejí následující památkově i architektonicky hodnotné stavby, které nejsou doposud prohlášené za nemovité kulturní památky :

- fara čp. 1,
v sídle Kondrac na pozemcích parc. č. st. 4 a parc. č. 37/1, k.ú. Kondrac;
- škola čp. 3,
v sídle Kondrac na pozemku parc. č. st. 3, k.ú. Kondrac;
- usedlost čp. 5,
v sídle Kondrac na pozemku parc. č. st. 44 , k.ú. Kondrac;
- usedlost čp. 22,
v sídle Kondrac na pozemcích parc. č. st. 16 a parc. č. 10, k.ú. Kondrac;
- usedlost čp. 23,
v sídle Kondrac na pozemcích parc. č. st. 13 a parc. č. 16 , k.ú. Kondrac;
- usedlost čp. 45,
v sídle Kondrac na pozemku parc. č. st. 43/2 , k.ú. Kondrac;
- kaplička,
v sídle Krasovice na pozemku parc. č. st. 72 , k.ú. Kondrac;
- usedlost čp. 1,
v sídle Krasovice na poz. st. 56 a parc. č. 1380, 1381, 1382/1 a 1394 , k.ú. Kondrac;
- usedlost čp. 7,
v sídle Krasovice na pozemcích parc. č. st. 52 a parc. č. 1363, k.ú. Kondrac;
- roubená sýpka u domu čp. 4,
v sídle Krasovice na pozemku parc. č. st. 64, k.ú. Kondrac;
- stavení čp. 11,
v sídle Krasovice na pozemcích parc. č. st. 62 a parc. č. 1379/1, k.ú. Kondrac;
- kaplička,
v sídle Dub na pozemku parc. č. st. 24, k.ú. Dub u Kondrace;
- dům bez čp.,
v sídle Dub na pozemku parc. č. st. 6/2, k.ú. Dub u Kondrace;
- roubená sýpka u usedlosti čp. 1,
v sídle Dub na pozemku parc. č. st. 15, k.ú. Dub u Kondrace;
- usedlost čp. 3 s branou a stodolou,
v sídle Dub na pozemku parc. č. st. 12, k.ú. Dub u Kondrace;
- usedlost čp. 4 s branou a stodolou,
v sídle Dub na pozemcích parc. č. st. 11 a parc. č. 28, k.ú. Dub u Kondrace;
- usedlost čp. 5 s branou a stodolou,
v sídle Dub na pozemcích parc. č. st. 10 a parc. č. 24/1, k.ú. Dub u Kondrace;
- usedlost čp. 20 s branou a stodolou,
v sídle Dub na pozemcích parc. č. st. 1/2 a parc. č. 935/13, k.ú. Dub u Kondrace.

Ochrana dochované urbanistické struktury sídel

V Územním plánu Kondrac je stanoveno, že mezi kulturní dědictví patří původní venkovská urbanistická struktura sídel na území obce.

V územním plánu je v kapitole c) „Urbanistická koncepce“, v subkapitole 3. „Koncepce prostorového uspořádání“, předepsáno, že 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.

Ochrana archeologických nálezů

Celé území obce Kondrac je v ÚP posuzováno jako území s archeologickými nálezy.

V Koordinačním výkresu odůvodnění Územního plánu Kondrac jsou navíc vyznačena území s předpokládanými archeologickými nálezy (údaj z ÚAP), území situovaná převážně v centrálních částech sídel.

4.3 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT

Územní plán Kondrac vytváří předpoklady k ochraně přírody a krajiny. V území jsou vytvářeny předpoklady k posílení ekologické stability prostřednictvím návrhu konkrétního vymezení ÚSES (územního systému ekologické stability).

Ochrana přírody a krajiny

- **CHKO Blaník**

Jižní část území obce Kondrac je součástí vyhlášené CHKO Blaník.

V územním plánu je stanoveno, že na území obce Kondrac je třeba důsledně dbát na ochranu a rozvoj hodnot Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Blaník. V ÚP je dále stanoveno, že veškerá činnost, která by mohla vést k poškození dochovaného stavu území je nepřijatelná a 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.

- **Evropsky významná lokalita - Natura 2000**

Na území obce Kondrac, podél vodního toku Blanice, zasahuje vyhlášená evropsky významná lokalita CZ0213009 Vlašimská Blanice v soustavě Natura 2000. Vyskytují se zde chráněné druhy živočichů (mihule potoční /Lampetra planeri/, páchník hnědý /Osmoderma eremita/, velevrub tupý /Unio crassus/, vydra říční /Lutra lutra/). V územním plánu Kondrac je stanoveno, že 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. V širším okolí musí být respektováno územní zabezpečení funkčnosti prvku EVL Vlašimská Blanice.

Návrh ÚP Kondrac byl posouzen podle § 45i zákona ČNR č. 114/1992 Sb. na lokality a druhy soustavy NATURA 2000. Posouzení zpracoval RNDr. Adam Véle, Ph.D. (osoba autorizovaná k provádění posouzení podle §45i zákona č. 114/1992 Sb.). 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 závěru posouzení je konstatováno, že koncepce ÚP Kondrac nemá při dodržení podmínek preventivní ochrany v ploše Z31 významný negativní vliv na celistvost a předměty ochrany EVL Vlašimská Blanice.

- **Památný strom**

Na území obce se nachází vyhlášený památný strom - dub letní u Kondrace.

V územním plánu je stanoveno, že 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.

- **Dálkový migrační koridor a migračně významné území**

Na území obce Kondrac je vymezen dálkový migrační koridor. Návrh ÚP Kondrac nikterak nezhoršuje migrační propustnost krajiny.

Na území obce Kondrac je vymezeno migračně významné území. V tomto území nejsou v ÚP Kondrac navrženy žádné činnosti a záměry, které by funkci migračně významného území mohly významně omezit nebo ovlivnit.

Ochrana lesa

- **Vzdálenosti 50 m od okraje lesa (PUPFL - pozemky určené k plnění funkce lesa) (§14 zákona 289/1995 Sb., zákon o lesích).**

V kapitole c „Urbanistická koncepce“, subkapitole 3. „Koncepce prostorového uspořádání“ je stanoveno podmíněně přípustné využití ploch ve vzdálenosti 50 m od hranice ploch lesa (okraje lesních pozemků).

Stanovení podmíněně přípustného využití vycházelo z konkrétního umístění ploch ve vztahu k dopravním stavbám nebo dalším územním limitům. Např. v plochách nacházejících se ve vzdálenosti 50 m od hranice lesních pozemků musí být vhodnost prokazována ve vztahu naplňování podmínky lesního zákona (znění § 14 odst. 2), kdy je pro umístění staveb do 50 m od okraje lesa nutný souhlas orgánu státní správy lesů - kompetentní dle § 48 odst. (2) písm. c) lesního zákona.

V případě, že je pro konkrétní plochu stanoveno podmíněně přípustné využití je možné zástavbu naplňovat až po prokázání naplnění stanovené podmínky

Ochrana vod

- Na území obce Kondrac je vyhlášeno záplavové území vodního toku Blanice, včetně aktivní zóny záplavového území. V územním plánu je stanoveno, že v aktivní zóně nesmí být umístěny žádné nové stavby, kromě technických a dopravních staveb ve výjimečných a odůvodněných případech.
- Podél všech vodních toků je v ÚP Kondrac je 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.
- Celé území obce Kondrac (k.ú. Kondrac, k.ú. Dub u Kondrace) patří do zranitelných oblastí dle NV č. 103/2003 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech. V ÚP nejsou obsaženy žádné specifické záměry, které by ohrozily nebo mohly znečišťovat povrchové nebo podzemní vody.

Ochrana nerostného bohatství

- Na území obce Kondrac není vyhlášeno žádné chráněné ložiskové území - CHLÚ.
- Na území obce Kondrac jsou evidována poddolovaná území. Na tomto území nejsou navrženy žádné změny využití ploch.

Ochrana ovzduší

- Na území obce Kondrac se nevyskytují žádné výrazné zdroje znečištění vzduší. Návrh ÚP Kondrac nepřipouští umístění nových výrobních ani jiných činností, které by svým vlivem negativně ovlivnily čistotu ovzduší.

4.4 TECHNICKÉ LIMITY

V ÚP Kondrac jsou respektovány limity technické a dopravní infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

Silnice

- Ochranná pásma silnic
silnice druhé třídy II/125, silnice třetí třídy III/1255, III/1256 a III/1258
ochranné pásmo 15 m od osy vozovky

Železnice

- Ochranná pásma železnic
regionální trať Vlašim - Trhový Štěpánov
ochranné pásmo 60 m od osy železnice

Letiště

- Ochranné pásmo letiště

Technická infrastruktura

- ZVN 400 kV nadzemní elektrická vedení
s ochranným pásmem - stav
- VN 22 kV nadzemní elektrická vedení + transformační stanice - TS
s ochranným pásmem - stav
- VTL plynovod
ochranné a bezpečnostní pásmo
- Komunikační zařízení
- Sdělovací dálkové kabely
ochranná pásma
- Radioreléové spoje
ochranná pásma
- Vodovod + vodojem
- Vodní zdroje
ochranná a pásma I. a II. stupně
- Střelnice
ochranné pásmo dálkové střelnice
- Bezpečnostní pásmo trhací jámy

5. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (podle § 53 odst. 5, písmene b) stavebního zákona)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů ve svém stanovisku k zadání ÚP uplatnil požadavek na zpracování dokumentace SEA, tj. vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Požadovaná dokumentace vlivů územního plánu Kondrac na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. byla zpracována a odevzdána: společností ECODIS s.r.o., Dr. Ing. Romanem Kovářem, který je oprávněnou osobou podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb., držitel autorizace MŽP k posuzování vlivů na životní prostředí (rozhodnutí MŽP č. j. 12060/1834/OPVŽP/01) v řádném členění předepsaném zákonem.

Návrh ÚP Kondrac byl posouzen také podle § 45i zákona ČNR č. 114/1992 Sb. na lokality a druhy soustavy NATURA 2000. Posouzení zpracoval RNDr. Adam Véle, Ph.D. (osoba autorizovaná k provádění posouzení podle §45i zákona č. 114/1992 Sb.).

6. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU (podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Stanovisko Krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona

- bude doplněno v odůvodnění ÚP Kondrac po projednání návrhu vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

7. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo připomínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno není obsaženo v odůvodnění ÚP, neboť stanovisko nebylo vydáno.

- bude doplněno v odůvodnění ÚP Kondrac po projednání návrhu vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

8. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ (dle § 53 odst. 5, písmene e) stavebního zákona)

Územní plán Kondrac vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Vymezení zastavěného území

V Územním plánu Kondrac se vymezuje zastavěné území 15. 02. 2023.

Od té doby mohlo v průběhu zpracování a projednání ÚP Kondrac dojít k naplnění (zastavění) některých zastavitelných ploch, vymezených ve stávající platné ÚPD.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

V Územním plánu Kondrac se stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot. Základní koncepcí rozvoje území obce je především respekt k urbanistickým hodnotám s cílem nenarušit dnešní charakter zástavby venkovských sídel.

V Územním plánu Kondrac jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu všech přírodních hodnot. V ÚP se vylučují 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. Zvláštní pozornost je věnována ochraně krajiny v Chráněné krajinné oblasti (CHKO) Blaník a ochraně vyhlášené evropsky významné lokality (EVL) CZ0213009 Vlašimská Blanice v soustavě Natura 2000.

V Územním plánu Kondrac jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu kulturního dědictví, které představují nejenom 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), ale také dochovaná urbanistická struktura sídel a archeologické nálezy.

Urbanistická koncepce

V Územním plánu Kondrac je navržen rozvoj všech potřebných sídlových složek, které odpovídají velikosti a významu obce Kondrac. Zahnující 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. Návrh zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému rozvoji obce Kondrac. V územním plánu vymezené rozvojové zastavitelné plochy bydlení reflektují stávající Územní plán obce (ÚPnSÚ) Kondrac a nové plochy zejména potřebu přirozeného rozvoje sídla spojeného s generační obměnou.

Rozvojové záměry jsou umístěny do co nejméně konfliktních lokalit, zejména v prolukách na okraji stávající zástavby a převážně v přímé návaznosti na zastavěné území. Situování zastavitelných ploch je nejvýhodnější z hlediska prostorového urbanistického uspořádání, komunikačního přístupu a z hlediska možnosti napojení na inženýrské sítě. Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení vytváří předpoklady k rovnoměrnému a přiměřenému rozvoji ve všech sídlech, nejen v hlavním největším sídle Kondrac, ale i v menším sídle Dub a v místní části Krasovice.

Koncepce sídelní struktury tedy předpokládá postupnou arondaci sídel, jejich zastavěného území. Cílem návrhu je uspořádání kompaktních sídel obklopených volnou krajinou, která bude kvalitním prostředím pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce.

Koncepce prostorového uspořádání zástavby (podmínky a požadavky v zastavěném území a v zastavitelných plochách) jsou stanoveny zejména s ohledem na tradiční výraz venkovských sídel v regionu a s ohledem na ochranu krajinného rázu.

Koncepce veřejné infrastruktury

V Územním plánu Kondrac je navržena koncepce veřejné dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství.

Dopravní infrastruktura

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury zahrnuje zejména pozemní komunikace (silniční síť, síť obslužných komunikací, dopravu v klidu a pěší a cyklistický provoz), koridory dopravní infrastruktury (koridory dopravy) a železnici.

Pozemní komunikace

Koncepce ÚP Kondrac ponechává silnice ve svých současných trasách. Na celém území obce Kondrac jsou podle ÚP přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

Zástavba v zastavěném území sídel je obsluhována ze sítě obslužných komunikací. V ÚP Kondrac jsou stanoveny zásady pro umístění komunikací a požadavky na parametry komunikací. Cílem návrhu je obnova a zřízení průjezdné komunikační sítě.

Koridory dopravní infrastruktury

Územní plán Kondrac vytváří předpoklady umístění přeložky silnice II/125 západně od sídla Kondrac. V územním plánu Kondrac je vymezen koridor silniční dopravy D113 pro umístění stavby silnice II/125. Na území obce Kondrac je koridor D113 vymezen ve dvou místech (dvě části koridoru). 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.

Železnice

Územím obce Kondrac je vedena jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 222 Benešov u Prahy - Vlašim - Trhový Štěpánov. Územní plán Kondrac železnici respektuje, nejsou v něm navrženy žádné změny. Územní plán Kondrac umožňuje modernizaci trati, která může mít i územní dopady a to v rámci tělesa nebo v jejím ochranném pásmu.

Technická infrastruktura

V Územním plánu Kondrac je navržena koncepce veřejné technické infrastruktury, která zahrnuje vodní hospodářství (vodovod a kanalizace), zásobování elektrickou energií a odpadové hospodářství. Kapacita stávající veřejné technické infrastruktury byla prověřena s ohledem na předpokládaný rozvoj obce.

V Územním plánu se v sídlech Kondrac a Dub předpokládá výstavba veřejné splaškové kanalizace s napojením na ČOV. Za tím účelem jsou pod sídly Kondrac a Dub vymezeny zastavitelné plochy technické infrastruktury Z20 a Z34 (Kondrac) a Z32 (Dub). Na území obce Kondrac je v současné době zásobování obyvatel pitnou vodou zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu a částečně lokálně z vlastních studní.

Na území obce Kondrac je zásobení elektrickou energií zajištěno prostřednictvím stávajících kapacitně vyhovujících zařízení.

Občanské vybavení - veřejná infrastruktura a ochrana obyvatelstva

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

Územní plán Kondrac obsahuje kapitolu civilní ochrany, požární ochrany a obrany státu. Specifické plochy pro zájmy civilní ochrany nejsou v ÚP Kondrac navrženy. Zásady požární ochrany zahrnují zejména podmínky pro bezpečné odstupové vzdálenosti staveb, parametry komunikací a zásobení požární vodou. Nové specifické plochy pro zájmy obrany státu nejsou v územním plánu navrženy.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP vymezeny nejen v rámci zastavěného území, ale i v nezastavěném území ve volné krajině. Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v potřebných parametrech zejména tak, aby bylo zde možné umístit obslužné komunikace a veřejné technické sítě. Plochy zeleně na veřejných prostranstvích jsou v ÚP Kondrac vymezeny na větších plochách stávajících veřejných prostranství, zejména v centrech sídel.

Koncepce uspořádání krajiny

V ÚP Kondrac je navržena koncepce uspořádání krajiny, která tvoří spolu s návrhem urbanistického řešení součást celku s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného a vyváženého rozvoje celého území Kondrac. Koncepce uspořádání krajiny zahrnuje zejména stanovení cílové charakteristiky krajiny, koncepci uspořádání krajiny, uspořádání ploch v krajině (společné zásady v nezastavěném území), vymezení ploch změn v krajině, vymezení územního systému ekologické stability, stanovení zásad a podmínek využití území v okolí vodních toků a v záplavových území a řešení ochrany před povodněmi.

Územní systém ekologické stability (dále též „ÚSES“) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, který udržuje přírodní rovnováhu. Tvorba a ochrana skladebných součástí ekologické sítě neřeší celou problematiku zajišťování ekologické stability krajiny. Rozhodující význam pro ekologickou stabilitu krajiny má celkové snižování destabilizujících antropogenních vlivů.

Územní plán Kondrac respektuje ochranu přírodních a krajinářských hodnot, stanovuje koncepci uspořádání ploch v krajině (společné zásady v nezastavěném území).

Územní plán vytváří předpoklady k ochraně vod, respektuje vyhlášené záplavové území vodního toku Blanice, včetně aktivní zóny záplavového území.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro jednotlivé plochy jsou stanoveny podmínky pro rozdílný způsob využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky pro využití ploch obsahují stanovený rozdílný způsob využití s určením hlavního využití (převažujícího účelu využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch. Stavby a jiná zařízení, která stanovenému způsobu využití ploch neodpovídají, nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze umístit nebo povolit změny staveb nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným způsobem využití ploch.

Podmínky pro prostorového uspořádání obsahují stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

U ploch urbanizovaných platí pro jednotlivé plochy rovněž podmínky a požadavky na prostorové uspořádání uvedené v kapitole c) „Urbanistická koncepce; subkapitola 3. Koncepce prostorového uspořádání“.

U ploch neurbanizovaných v krajině 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“.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

Územní plán Kondrac obsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V Územním plánu Kondrac jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS), které zahrnují stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V Územním plánu Kondrac jsou dále vymezeny veřejně prospěšná opatření (VPO). Zahrnují opatření nestavební povahy sloužící k realizaci a založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability).

9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH (dle § 53 odst. 5, písmene f) stavebního zákona)

Využití zastavěného území

Zastavěné území obce je využíváno, rozvoj bytové zástavby lze uskutečňovat na vnitřních rezervách pouze v omezené míře na zadních částech zahrad přiléhajících současné zástavbě. V obci nebyly nalezeny žádné další nevyužívané areály vhodné pro výstavbu rodinných domů a ani objekty vhodné pro rekonstrukci na objekty bydlení.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Požadavek na rozvoj obytné zástavby na zastavitelných plochách je vzhledem k plnohodnotnému využití současně zastavěného území zcela opodstatněný.

Vymezení zastavitelných ploch vytváří předpoklady k přiměřenému a komplexnímu stavebnímu rozvoji ve všech sídlech na území obce, a to nejen v hlavním největším sídle Kondrac, ale i v menším sídle Dub a v místní části Krasovice. Navržené rozvojové zastavitelné plochy bydlení reflektují stávající Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Kondrac zejména potřebu přirozeného rozvoje sídla spojeného s generační obměnou.

Z demografického hlediska se jedná o obec s kladným přírůstkem obyvatel. V rozmezí let 1998 až 2019 došlo k nárůstu obyvatel o 107 osob, na celkový počet 514 obyvatel. Od roku 2009 bylo dokončeno 19 bytů, všechny v rodinných domech a řada rodinných domů je zde rozestavěných. Zejména vzhledem ke své geografické poloze v blízkosti města Vlašimi a k výrazným přírodním hodnotám v okolí obce Kondrac se dá předpokládat trvalý zájem o bydlení v této obci. V obci Kondrac žije v současné době mnoho mladých lidí a dětí (dle údajů ČSÚ bylo v obci 93 dětí ve věku 0-14 ke dni 31.12.2019) a je potřeba v územním plánu vytvořit předpoklady, aby jejich dorůstající děti z obce neodcházely.

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce Kondrac. Obec Kondrac má v celém svém správním území (všechna sídla) celkem přes 500 trvale bydlících obyvatel (dle údajů ČSÚ - 514 obyvatel k 31.12.2019), ale část původně trvale obydlených rodinných domů převzala funkci rekreačních chalup. V obci Kondrac se staví nové rodinné domy a počet trvale bydlících obyvatel průběžně narůstá.

Většina navržených zastavitelných ploch je převzata ze stávajícího platného Územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Kondrac. Oproti stávajícímu ÚPnSÚ jsou v návrhu ÚP Kondrac některé zastavitelné plochy určené pro bydlení v rozloze rozšířeny (např. Z04, Z14 v Kondraci a Z25 v Dubu) a některé vymezeny nově (např. Z13 v Kondraci a Z29 v Dubu), neboť větší zastavitelné plochy na západním okraji sídla Kondrac jsou již z velké části zastavěny (vyčerpány) nebo k výstavbě připraveny (rozděleny na stavební pozemky a zainvestovány) a některé v ÚPnSÚ vymezené stávající plochy jsou nedostupné.

Návrh situování zastavitelných ploch je nejvýhodnější zejména z hlediska prostorového urbanistického uspořádání sídel, komunikačního přístupu a napojení na inženýrské sítě.

10. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 a)

Koordinace dopravní a technické infrastruktury)

Koordinace prvků dopravní a technické infrastruktury při hranicích řešeného území obce Kondrac se sousedními obcemi je zajištěna prostřednictvím stávajících zařízení.

Koridor dopravní infrastruktury (D113 - koridor silniční dopravy D113 pro umístění přeložky silnice II/125), vymezený v ZÚR Středočeského kraje a zpřesněný v ÚP Kondrac navazuje na vymezení tohoto prvku na území sousedních obcí, Vlašimi na severním okraji území obce Kondrac a Louňovice pod Blaníkem na jižním okraji území obce Kondrac.

Koridor technické infrastruktury (E18 - koridor technické infrastruktury pro zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec - Mírovka), vymezený v PÚR ČR a zpřesněný v ÚP Kondrac navazuje na vymezení tohoto prvku na území sousedních obcí, Ostrov na západním okraji území obce Kondrac a Vracovice na východním okraji území obce Kondrac.

Koordinace vymezení místního územního systému ekologické stability (ÚSES)

Prvky regionálního ÚSES vymezené v ZÚR Středočeského kraje a do měřítko územního plánu zpřesněné v ÚP Kondrac (biocentrum RC 392 Blaník a biokoridory RK 390 Nesperská Lhota - Blaník a RK 395 Blaník - Bolínský les) navazují na vymezení těchto prvků na území sousedních obcí Louňovice pod Blaníkem (k.ú. Louňovice pod Blaníkem), Pravonín (k.ú. Křížov pod Blaníkem), Vracovice (k.ú. Vracovice), Ostrov (k.ú. Ostrov u Veliše) a Hradiště (k.ú. Hradiště).

V Územním plánu Kondrac je vymezen místní územní systém ekologické stability (ÚSES). Návaznost prvků ÚSES byla koordinována s vymezeným ÚSES u sousedních obcí. Území obce Kondrac (k.ú. Kondrac, k.ú. Dub u Kondrace) sousedí s městem Vlašim (k.ú. Vlašim, k.ú. Bolina, k.ú. Znosim, k.ú. Polánka) a s obcemi Pravonín (k.ú. Křížov pod Blaníkem), Vracovice (k.ú. Vracovice), Louňovice pod Blaníkem (k.ú. Louňovice pod Blaníkem), Ostrov (k.ú. Ostrov u Veliše) a Hradiště (k.ú. Hradiště).

Vymezené prvky místního ÚSES (biokoridory a biocentra) jsou ve výkresu širších vztahů (v měřítku 1:50 000) znázorněny jako schéma zejména za účelem odůvodnění vedení jejich trasy, graficky nelze v tomto měřítku vyjádřit jejich skutečnou šířku.

Koordinace s dálkově migračním koridorem.

Na základě projektu „Vyhodnocení migrační propustnosti krajiny pro velké savce a návrh ochranných a optimalizačních opatření“ bylo provedeno posouzení území obce Kondrac. Tento projekt řeší aktuální problematiku fragmentace krajiny v důsledku bariérového efektu pozemních komunikací a dalších antropogenních struktur pro velké savce se zaměřením především na losa evropského, jelena lesního, medvěda hnědého, vlka obecného a rysa ostrovida. V rámci tohoto řešení je navržena síť migračních koridorů pro velké savce na území ČR, která současně navazuje na obdobné sítě v sousedních státech.

1. migračně významná území

Jedná se o široká území, která zahrnují oblasti jak pro trvalý výskyt zájmových druhů, tak pro zajištění migrační propustnosti. V rámci migračně významných území je třeba zajistit ochranu migrační propustnosti krajiny jako celku tak, aby byla vždy zajištěna dostatečná kvalita lesních biotopů a variabilita jejich propojení širšího celkového kontextu krajiny.

Toto migračně významné území zahrnuje západní a jižní část území Kondrac. Územní plán Kondrac nikterak nezhoršuje migrační propustnost krajiny.

2. dálkové migrační koridory

Dálkové migrační koridory jsou základní jednotkou pro zachování dlouhodobě udržitelné průchodnosti krajiny pro velké savce. Jsou to liniové krajinné struktury délky desítek kilometrů a šířky v průměru 500 m, které propojují oblasti významné pro trvalý a přechodný výskyt velkých savců. Jejich základním cílem je zajištění alespoň minimální, ale dlouhodobě udržitelné konektivity krajiny i pro ostatní druhy, které jsou vázány na lesní prostředí. Dálkový migrační koridor je vymezen přes jižní jihozápadním okraj území obce Kondrac a není řešením územního plánu Kondrac nikterak dotčen.

3. místa omezení dálkových migračních koridorů

Identifikovaná místa migračních koridorů, kde je migraci velmi významně nebo zcela zabráněno. Na území celé ČR bylo v rámci migračních koridorů vyznačeno 29 kritických míst, která jsou v současné době neprůchodná nebo jen s velkými problémy. Většinou se jedná o křížení koridorů s dálnicemi, v ostatních případech je koridor veden dlouhým úsekem bezlesí či silně zastavěným územím. Na území obce se tyto místa nevyskytují.

11. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ (dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 b)

Územní plán Kondrac je zpracován v souladu se zadáním ÚP Kondrac a splňuje jeho 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 Kondrac požadavky splňuje.

Návrh ÚP navazuje na stávající platný Územní plán sídelního útvaru Kondrac (ÚPnSÚ), zohledňuje jeho dosavadní kontinuální vývoj. Všechny dříve vymezené záměry byly prověřeny s ohledem na jejich vhodnost, územní rozsah a využití území.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny podle § 3 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání (výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků a minimální velikost stavebních parcel)

Koncepce rozvoje je v ÚP navržena tak, aby byl zachován charakter obce a CHKO Blaník. Koncepce ÚP vychází ze snahy nenarušit dnešní charakter zástavby menších venkovských sídel, zajišťuje ochranu před živelným rozšiřováním sídla, v cílovém stavu předpokládá kompozice kompaktních sídel v krajině.

V ÚP Kondrac jsou stabilizovány plochy pro bydlení vždy s ohledem na velikost jednotlivých sídel, dále jsou stabilizovány plochy rekreace, sportu, občanského vybavení a zemědělské výroby. Střety jednotlivých funkcí byly minimalizovány.

V ÚP Kondrac jsou vytvořeny předpoklady pro zachování všech místních hodnot a stanovena opatření pro jejich ochranu. ÚP se zasazuje zejména o zachování stávající dochované urbanistické struktury sídel, zásadou je rozvíjet sídla tak, aby u nich nebyla narušena jejich historická stopa. V ÚP jsou respektovány dominanty obce a v jednotlivých plochách stanovena výšková hladina zástavby.

V ÚP Kondrac byly v sídlech Kondrac, Dub, Krasovice stabilizovány stávající plochy pro bydlení a zemědělskou výrobu a navržen přiměřený rozvoj ploch bydlení. Stabilizovány byly stávající obydlené samoty Úlehle, Vítův mlýn, Ovčiny, U Korfeštů a stávající chatové osady - plochy pro individuální rekreaci.

ÚP Kondrac respektuje požadavky PÚR ČR (viz. kapitola 1.)

ÚP Kondrac respektuje požadavky ZÚR Středočeského kraje (viz. kapitola 1.)

ÚP Kondrac respektuje všechny jevy vyplývající z ÚAP ORP Vlašim. Jevy z ÚAP, které lze graficky znárodnit, jsou zpracovány v odůvodnění územního plánu na výkresu D „Koordinační výkres“. Na koordinačním výkresu D nejsou ale vyznačeny všechny limity (s ohledem na měřítko a přehlednost výkresu), některé technické limity, například inženýrské sítě a ochranná pásma těchto sítí (vodovody, kanalizace, elektrická NN vedení, sdělovací kabely, apod.), které jsou vedeny v plochách s hlavní funkcí veřejných prostranství.

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

Územní plán Kondrac požadavky splňuje.

Dopravní infrastruktura

ÚP Kondrac nemění stávající koncepci dopravy, 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 dle ÚP přípustné postupné úpravy silnic spojené především s odstraňováním dopravních závad a postupná rekonstrukce silnic do normovaných kategorií, pokud to umožní prostorové uspořádání stávající zástavby.

ÚP upravuje do měřítka územního plánu koridor dopravy ze ZÚR Středočeského kraje (koridor silnice II/125: Kondrac, přeložka se západním obchvatem).

Stávající systém obslužných komunikací je zachován, plochy veřejných prostranství pro umístění nových komunikací jsou dimenzovány tak, aby plnily úlohu kvalitních veřejných prostranství. V ÚP jsou minimalizovány počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek a místních komunikací se silniční sítí.

V ÚP jsou minimalizovány negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu, vymezené rozvojové plochy nejsou navrženy do míst ohrožených těmito negativními účinky. ÚP řeší problematiku dopravy v klidu a vytváří předpoklady pro rozvoj cykloturistických tras. Průchodnost krajiny není návrhem ÚP omezena

Technická infrastruktura

V ÚP Kondrac je navržena koncepce veřejné technické infrastruktury, která zahrnuje vodní hospodářství (vodovod a kanalizace, likvidace dešťových vod), zásobování elektrickou energií a odpadové hospodářství. Kapacita veřejné technické infrastruktury byla prověřena, zejména s ohledem na předpokládaný rozvoj obce.

V Územním plánu Kondrac jsou respektovány stávající funkční systémy technické infrastruktury, a to včetně jejich OP.

Občanské vybavení

V Územním plánu Kondrac byly prověřeny stávající plochy občanského vybavení a posouzena potřeba vymezení rozvoje občanského vybavení. Základní občanské vybavení veřejné infrastruktury je dostatečné a odpovídá velikosti a významu obce.

Veřejná prostranství

V ÚP Kondrac jsou respektovány stávající plochy veřejných prostranství a potřebné nové plochy veřejných prostranství navrženy.

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán Kondrac požadavky splňuje.

V ÚP je navržena koncepce uspořádání krajiny. Koncepce uspořádání krajiny zahrnuje uspořádání ploch v krajině, vymezení ploch změn v krajině, vymezení územního systému ekologické stability, stanovení zásad a podmínek využití území v okolí vodních toků a v záplavových území a řešení ochrany před povodněmi.

Regulace staveb podle §18, odst. (5) je v ÚP stanovena zejména s ohledem na nivní půdy, krajinnou zeleň, lesní plochy, provázanost zemědělské výroby a ploch pro bydlení tak, aby funkce zemědělství negativně neovlivňovala plochy bydlení. Údolní nivy jsou zachovány, včetně břehových porostů.

Územní plán respektuje 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.

Územní plán respektuje 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.

V rámci zpracování návrhu ÚP Kondrac byla prověřena potřeba vymezení ploch pro územní rezervy. Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména v souladu se stávajícím platným Územním plánem sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Kondrac v dostatečném rozsahu, vymezení územních rezerv není potřeba.

- c)** Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

V rámci zpracování návrhu ÚP Kondrac byly prověřeny požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

V Územním plánu Kondrac jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby (VPS), které zahrnují stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V Územním plánu Kondrac jsou dále vymezeny veřejně prospěšná opatření (VPO). Zahrnují opatření nestavební povahy sloužící k realizaci a založení prvků ÚSES (územního systému ekologické stability).

- 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 :

Požadavky byly prověřeny s následujícím výsledkem .

- v ÚP Kondrac nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy a koridory, kde by bylo vhodné a účelné uložit prověření změn jejich využití regulačním plánem,
- v ÚP nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy a koridory, kde by bylo vhodné a účelné rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním územní studie,
- v ÚP Kondrac nejsou navrženy zastavitelné plochy, kde je vhodné a účelné uložit uzavření dohody o parcelaci.

- e)** Případný požadavek na zpracování variant řešení :

Požadavky nejsou v zadání ÚP stanoveny.

- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení :

Návrh Územního plánu Kondrac je zpracován v souladu s projednaným, a schváleným zadáním ÚP, podle Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění konkrétně dle přílohy č. 7 této vyhlášky.

Textová část návrhu územního plánu Kondrac je zpracována podle článku I odst.1 a 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a textová část odůvodnění územního plánu je zpracována podle článku II, odst. 1 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.

Grafická část návrhu územního plánu Kondrac je zpracována podle článku I odst. 3 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a grafická část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.

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

Návrh Územního plánu Kondrac byl posouzen z hlediska předpokládaných vlivů územního plánu Kondrac na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. byla zpracována a odevzdána: společností ECOD1S s.r.o., Dr. Ing. Romanem Kovářem, který je oprávněnou osobou podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb., držitel autorizace MŽP k posuzování vlivů na životní prostředí (rozhodnutí MŽP č. j. 12060/1834/OPVŽP/01) v řádném členění předepsaném zákonem.

Návrh ÚP Kondrac byl posouzen podle § 45i zákona ČNR č. 114/1992 Sb. na lokality a druhy soustavy NATURA 2000. Posouzení zpracoval RNDr. Adam Véle, Ph.D. (osoba autorizovaná k provádění posouzení podle §45i zákona č. 114/1992 Sb.).

- h) požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, oprávněnými investory a veřejností

V ÚP Kondrac byly prověřeny požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, oprávněnými investory a veřejností.

12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 c)

Územní plán Kondrac nevymezuje záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (§43 odst.1 stavebního zákona).

13. VYHODNOCENÍ VLIVU ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA A VLIVU NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

(dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., příloha č.7 část II odst.1 d)

13.1 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Kondrac na pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL

Lesy (pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL) pokrývající část území obce Kondrac (k.ú. Kondrac, k.ú. Dub u Kondrace), celková rozloha PUPFL je 312, 7055 ha.

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) jsou graficky znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU
(v měřítku 1 : 5 000)

V ÚP Kondrac je vymezen jeden předpokládaný zábor PUPFL, označený č. 1.

Číslo záboru	Označení plochy	Výměra (v ha)	Důvod navrženého záboru
1	Z31	0,2800	Plocha v současné době slouží zejména k rekreaci. Plocha zahrnuje úzký výběžek lesa, na kterém jsou situovány stávající stavby pro rodinnou rekreaci.

Předpokládané záборы stávajících lesních pozemků činí celkem **0, 2800 ha**.

Na koordinacním výkresu odůvodnění ÚP Kondrac je graficky vyznačena 50-ti metrová vzdálenost od okraje lesa - PUPFL (50 m od hranice stávajících lesních pozemků). S jakoukoliv stavbou v této 50-ti metrové vzdálenosti od okraje lesa musí být udělen souhlas (výjimka) dle § 14 lesního zákona č. 289/1995 Sb., v platném znění.

13.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Územního plánu Kondrac na zemědělský půdní fond - ZPF

Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělské půdy je provedeno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), v platném znění a podle přílohy k vyhlášce č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Vyhodnocení kvality zemědělské půdy

(dle bonitovaných půdně ekologických jednotek - BPEJ)

Kvalita zemědělské půdy je charakterizována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou BPEJ, ze které vychází zařazení zemědělské půdy do pěti tříd ochrany. Vyhodnocení kvality zemědělské půdy a její zařazení do tříd ochrany odpovídá Metodickému pokynu MŽP České republiky č.j. OOLP / 1097 / 96, ze dne 1. 10. 1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/ 1992Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Kód BPEJ, bonitovaná půdně ekologická jednotka vyjadřuje soubor agronomicky významných činitelů, které jsou charakteristické pro jednotlivé typy zemědělské půdy. První číslice kódu BPEJ značí klimatický region. Druhá a třetí číslice vyjadřuje hlavní půdní jednotku (dále HPJ), čtvrtá je kód kombinace sklonitosti a expozice. Pátá číslice označuje kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdního profilu.

Vliv řešení návrhu ÚP Kondrac na záborů zemědělské půdy

Celková výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy vyvolaná vlivem řešení Územního plánu Kondrac činí celkem na celém území obce **16, 4800 ha**.

Z toho : I. etapa zástavby 15, 7200 ha
II. etapa zástavby 0, 7600 ha

Na části zemědělské půdy je navržena změna kultury z orné půdy na trvalé zatravnění. Protože zemědělská půda bude nadále sloužit zemědělským účelům, nejsou uvedené plochy zahrnuty do bilance záborů.

PODÍL ROZVOJOVÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY URBANIZOVANÉ

BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech	4, 9400 ha
BI	Plochy bydlení - bydlení v rodinných domech - II. etapa	0, 7600 ha
BV	Plochy bydlení - bydlení venkovské	3, 4700 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, 2000 ha
TI	Plochy technické infrastruktury - technická zařízení	0, 5000 ha
VD	Plochy výroby a skladování - drobná výroba	0, 4700 ha
PV	Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory	0, 1000 ha

PLOCHY NEURBANIZOVANÉ

NS	Plochy smíšené nezastavěného území	4, 9200 ha
----	------------------------------------	------------

CELKEM **16, 4800 ha**

Struktura záborů dotčené zemědělské půdy podle kultury ZPF (ha) :

orná půda	travní porost	sady a zahrady	Celkem
12, 4700 ha	3, 2300 ha	0, 7800 ha	16, 4800 ha

Struktura záborů dotčené zemědělské půdy podle ochrany ZPF (ha) :

I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	Celkem
-	0, 1800	11, 4000	-	4, 9000	16, 4800

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Rozsah zastavitelných ploch odpovídá velikosti a významu obce Kondrac a zejména zájmu o bydlení v rodinných domech v této obci v blízkosti města Vlašim. V ÚP Kondrac jsou vymezeny plochy týkající se předpokládaných záborů ZPF :

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- Z01** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech a pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata), je již rozdělena na parcely pro rodinné domy, je zainvestována komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Na ploše jsou již dva rozestavěné rodinné domy (na poz. p.č. 121/3 a 121/10).
- Z02** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata), je již rozdělena na parcely pro rodinné domy, je zainvestována komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Na původní zastavitelné ploše stojí jeden rodinný dům (č.p.51 na poz. p.č. 118/2).
- Z03** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata), plocha je v jižní části již rozdělena na parcely pro rodinné domy a je zainvestována komunikacemi a inženýrskými sítěmi. Na původní zastavitelné ploše z ÚPO stojí jeden rodinný dům (č.p.149 na poz. p.č. 94/7).
- Z04** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a vhodně dotváří kompaktní sídlo Kondrac na jeho severním okraji.
- Z05** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata), je již rozdělena na parcely pro rodinné domy, je zainvestována komunikacemi a inženýrskými sítěmi.
- Z06** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha zahrnuje dvě parcely pro rodinné domy, je zainvestována komunikacemi a inženýrskými sítěmi.
- Z07** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha zahrnuje jednu parcelu pro RD, je zainvestována komunikacemi a inženýrskými sítěmi.
- Z08** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata), plocha je situována v návaznosti na zastavěné území na jihu sídla Kondrac. Z celé zastavitelné plochy jsou již u stávajících komunikací odděleny tři zainvestované stavební parcely pro rodinné domy (poz. p.č. 652/37, 652/38 a 652/43).

- Z09** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha je vymezena pouze pro jednu stavební parcelu, je situována u stávající komunikace a vhodně doplňuje uliční řadu stávajících rodinných domů.
- Z10** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha zahrnuje tři stavební parcely, je zainvestována komunikacemi a inženýrskými sítěmi.
- Z11** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO částečně (poz. p.č. 689). Plocha zahrnuje pouze tři stavební parcely, je vymezena u stávající komunikace a vhodně doplňuje uliční řadu stávajících domů.
- Z12** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha je vymezena pouze pro jednu až dvě stavební parcely s příjezdovou komunikací v návaznosti na zastavěné území a vhodně dotváří sídlo Kondrac na jeho severním okraji.
- Z13** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena pouze pro jednu stavební parcelu v návaznosti na zastavěné území a vhodně dotváří kompaktní sídlo Kondrac na jeho severním okraji.
- Z14** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Převážná část zastavitelné plochy Z14 je vymezena ve stávajícím ÚPO (v jižních částech poz. p.č. 415, 416/1 a 417). Uliční řada je vhodně doplněna o dvě parcely v jižní části navazujících pozemků p.č. 418, 419/1. Podél zastavitelné plochy je vymezena plocha pro umístění obslužné komunikace, s propojením na stávající síť obslužných komunikací v sídle Kondrac.
- Z15** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Oproti původní ploše v ÚPO je rozsah plochy zmenšen o jižní část, která neleží u stávající komunikace. Plocha je vymezena zejména za účelem přiměřeného rozvoje sídla Krasovice.
- Z16** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena v sídle Krasovice na pozemku 997/3 a na části pozemku p.č. 997/1, k.ú. Kondrac, kde stojí drobné hospodářské stavby u domu č.p. 14 (poz. st. 97, k.ú. Kondrac). Vymezená plocha reflektuje skutečný stav v území.
- Z17** - zastavitelná plocha určená pro smíšené obytné území SV - smíšené venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území vhodně v užší proluce mezi zastavitelnou plochou určenou pro drobnou výrobu a stávající plochou vodní. Plocha není součástí souvislých dílů zemědělské půdy.

- Z18** - zastavitelná plocha určená pro občanské vybavení - OS - sportovní zařízení
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha navazuje na stávající sportovní areál, tj. na již plně využitá plochy pro sport. Předpokládá se, že zastavitelná plocha bude využita pro sportovní činnost místních spolků (např. SHD Kondrac, TJ Sokol Kondrac) a místních obyvatel s možností výstavby sportovního či dětského hřiště a potřebného zázemí.
- Z19** - zastavitelná plocha určená pro občanské vybavení - OS - sportovní zařízení
V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území v lokalitě U Korfeštů. Předpokládá se, že plocha bude využita pro jedno menší sportovní hřiště.
- Z20** - zastavitelná plocha určená pro technickou infrastrukturu TI - technická zařízení
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem umístění stavby ČOV (čistírny odpadních vod) nebo přečerpávací stanice pro sídlo Kondrac.
- Z21** - zastavitelná plocha určená pro výrobu a skladování VD - drobná výroba
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena u stávající komunikace vhodně v proluce mezi stávajícím areálem zemědělské výroby a stávajícími plochami bydlení. Plocha není součástí souvislých dílů zemědělské půdy.
- Z22** - plocha byla vyjmuta
- Z23** - plocha byla vyjmuta
- Z24** - plocha pro veřejná prostranství PV - obslužná komunikace
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem umístění příjezdové komunikace k ČOV Kondrac.
- Z25** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO - ve změně č.1 ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a vhodně dotváří kompaktní sídlo Dub na jeho severním okraji.
- Z26** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata) jako plocha stávající, určená pro bydlení. Plocha v sídle Dub je vymezena v zastavěném území v místě stávajících zahrad a vhodně dotváří kompaktní sídlo Dub na jeho severním okraji.
- Z27** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha v sídle Dub je již rozdělena na parcely pro rodinné domy. Na původní zastavitelné ploše již stojí jeden rozestavěný rodinný dům (na poz. st. 77, k.ú. Dub u Kondrace).

- Z28** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha je vymezena pouze pro jednu až dvě stavební parcely v návaznosti na zastavěné území a vhodně dotváří kompaktní sídlo Dub na jeho severovýchodním okraji.
- Z29** - plocha byla vyjmuta
- Z30** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BV - bydlení venkovské
III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata). Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území a vhodně dotváří kompaktní sídlo Dub na jeho západním okraji.
- Z31** - zastavitelná plocha určená pro rekreaci RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
II. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena v k.ú. Dub u Kondrace v lokalitě Na šibenici. Plocha je vymezena za účelem oddělení pozemků pro stávající stavby pro rodinnou rekreaci.
- Z32** - zastavitelná plocha určená pro technickou infrastrukturu TI - technická zařízení
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem umístění stavby ČOV (čistírny odpadních vod) pro sídlo Dub.
- Z33** - zastavitelná plocha určená pro technickou infrastrukturu TI - technická zařízení
nezemědělské využití
Plocha je vymezena za účelem umístění stavby VDJ (vodojemu) pro sídlo Dub.
- Z34** - zastavitelná plocha určená pro technickou infrastrukturu TI - technická zařízení
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem umístění stavby ČOV (čistírny odpadních vod) pro sídlo Kondrac a případně i pro umístění sběrného dvora.
- Z35** - zastavitelná plocha určená pro bydlení BI - bydlení v rodinných domech
II. etapa zástavby
III. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena ve stávajícím ÚPO (do ÚP je převzata).
Zastavitelná plocha Z35 vznikla oddělením části z původní zastavitelné plochy Z08. Tato nově vymezená zastavitelná plocha Z35 (jižní část původní Z08) byla zařazena do II. etapy výstavby.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

- K01** - plocha určená smíšené nezastavěné území NS - přírodní, vodní, zemědělské, lesní
V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem založení části prvku regionálního ÚSES (RK 395).
- K02** - plocha určená smíšené nezastavěné území NS - přírodní, vodní, zemědělské, lesní
III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem založení části prvku lokálního ÚSES (LK 7).

- K03** - plocha určená smíšené nezastavěné území NS - přírodní, vodní, zemědělské, lesní III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem založení části prvku lokálního ÚSES (LK 7).
- K04** - plocha určená smíšené nezastavěné území NS - přírodní, vodní, zemědělské, lesní III. a V. třída ochrany ZPF
Plocha je vymezena za účelem založení části prvku lokálního ÚSES (LK 8).

V Územním plánu Kondrac je předepsáno, že nově založené prvky ÚSES musí být realizovány tak, aby byla zajištěna prostupnost pro obhospodařování zemědělské půdy a aby nevznikly pozemky obtížně přístupné nebo obtížně obhospodařovatelné.

V Územním plánu Kondrac je dále předepsáno, že zastavitelné plochy a změny ploch v krajině mohou být realizovány za předpokladu zachování funkčnosti meliorační soustavy na navazujících pozemcích.

Navrženými předpokládanými zábory zemědělské půdy nedochází k narušení organizace obdělávání zemědělské půdy a k porušení zemědělských účelových komunikací.

Předpokládané zábory pozemků ZPF, hranice BPEJ s příslušnými kódy BPEJ, třídou ochrany zemědělské půdy a provedeným odvodněním jsou znázorněny na výkresu :

F VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Následující tabulky uvádějí jednotlivé lokality záboru zemědělské půdy :

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		Územní plán Kondrac - k.ú. Kondrac														
Označení a navržený způsob využití ploch	Číslo plochy	Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)								
			Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb, zastavítené plochy v zastavěném území	Zastavítené plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady				
ZASTAVITELNÉ PLOCHY																
	Z01 BI + BV plochy bydlení	0,2600	orná půda BI orná půda BV	0,1300 0,1300	0,2600			7.50.01	III	0,2600						
	Z02 BI plochy bydlení	0,6100	orná půda	0,5800	0,5800	0,0300		5.29.14	III	0,1000						
	Z03 BI plochy bydlení	0,9400	orná půda	0,9400	0,9400			7.50.01	III	0,4800						
	Z04 BI plochy bydlení + PV komunikace	0,8800	orná půda	0,8800	0,8800			5.29.14	III	0,5700						
	Z05 BI plochy bydlení	0,6000	orná půda	0,4500	0,6000			7.50.01	III	0,7600						
	Z06 BI plochy bydlení	0,1800	travní porost	0,1500	0,1800			7.64.01	III	0,4500	0,1500					
	Z07 BI plochy bydlení	0,1100	travní porost	0,1100	0,1100			7.50.11	III			0,1800				
	Z08 BI plochy bydlení + PV komunikace	1,2600	orná půda travní porost	0,7000 0,5600	1,2600			7.50.11	III	0,7000	0,5600					

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		Územní plán Kondrac - k.ú. Kondrac											
Číslo plochy	Označení a navržený způsob využití plochy	Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)					
			Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb, zastavěné plochy v zastavěném území	Zastavěné plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady	
Z09	BV plochy bydlení + ZS zeleň vyhrazená	0,1400	travní porost	0,1400	0,1400		7.50.11	III		0,1400			
Z10	BV plochy bydlení	0,1900	travní porost	0,1300	0,1300	0,0600	7.68.11	V		0,1300			
Z11	BV plochy bydlení	0,2800	travní porost	0,1100	0,2100	0,0700	5.64.01	III		0,1100		0,1000	
Z12	BV plochy bydlení + PV komunikace	0,2000	zahrady orná půda	0,2000	0,2000		7.50.01	III			0,1900		
Z13	BV plochy bydlení	0,1000	orná půda	0,1000	0,1000		7.29.14	III			0,0100		
Z14	BV plochy bydlení + PV komunikace	0,9100	orná půda travní porost	0,8300 0,0200	0,8500	0,0600	5.29.14 7.40.89 7.29.14	III V III		0,0400 0,0600 0,8300		0,0200	
Z15	BV plochy bydlení	0,3700	orná půda travní porost	0,0900 0,2800	0,3700		7.29.14 7.29.54	III V		0,0100 0,0800		0,2800	
Z16	BV plochy bydlení	0,0800	travní porost	0,0800	0,0800		7.29.54	V				0,0800	

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		Územní plán Kondrac - k.ú. Kondrac											
Označení a navržený způsob využití ploch	Číslo plochy	Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)					
			Druh pozemků dotčených záбором	Celkem	Plochy přestaveb, zastavěné plochy v zastavěném území	Zastavěné plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady	
	Z17	0,4500	orná půda	0,4500		0,4500	5.29.14	III	0,4500				
	Z18	0,5500	orná půda	0,5500		0,5500	5.29.04	III	0,5400				
							7.50.11	III	0,0100				
	Z19	0,1200	orná půda	0,1200		0,1200	7.29.54	V	0,1200				
	Z20	0,1100	travní porost	0,1100		0,1100	5.64.01	III			0,1100		
	Z21	0,4700	orná půda	0,3400		0,4700	7.29.14	III	0,1500		0,0100		
			travní porost	0,1300			5.29.14	III	0,1900		0,1200		
	Z22												
	Z23												
	Z24	0,1000	travní porost	0,1000		0,1000	5.64.01	III			0,1000		

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		Územní plán Kondrac - k.ú. Kondrac									
Označení a navržený způsob využití ploch	Číslo plochy	Celková výměra plochy v ha	Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)			Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)				
			Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb, zastavité plochy v zastavěném území		Zastavité plochy a změny v krajině mimo zastavěné území	Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost
Z34	TI tech. infrastruktura čistírna odpadních vod	0,1900	travní porost	0,1900	0,1900		5.29.14	III	0,1400		
							7.50.11	III	0,0500		
Z35	BI plochy bydlení II. etapa	0,7600	orná půda	0,3900	0,7600		7.50.11	III	0,3900	0,3700	
PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ											
K01	NS plochy smíšené nezastavěného území	1,3700	orná půda	1,3600	1,3600	0,0100	7.29.54	V	1,3600		
K02	NS plochy smíšené nezastavěného území	1,0200	orná půda	1,0200	1,0200		5.29.14	III	0,7300		
							7.29.54	V	0,2900		
K03	NS plochy smíšené nezastavěného území	0,3800	orná půda	0,3800	0,3800		5.29.14	III	0,2500		
							7.29.54	V	0,1200		
							5.29.04	III	0,0100		
CELKEM		12,6300		12,4000	12,4000	0,2300			9,8300	2,4700	0,1000
k.ú. Kondrac											

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu		Územní plán Kondrac - k.ú. Dub u Kondrace																		
Označení a navržený způsob využití ploch	Číslo plochy	Způsob využití plochy	Celková výměra plochy v ha		Úhrnná výměra zemědělské půdy (v ha)				Výměra nezemědělských pozemků	BPEJ a výměra kultury v lokalitě (v ha)										
					Druh pozemků dotčených zábořem	Celkem	Plochy přestaveb, zastavěné plochy v zastavěném území	Zastavěné plochy a změny v krajině mimo zastavěné území		Kód BPEJ	Třída ochrany	Orná půda	Trvalý travní porost	Sady a zahrady						
		ZASTAVITELNÉ PLOCHY																		
	Z25	BV plochy bydlení	0,2100		travní porost	0,2100	0,2100	0,2100				0,2100								
	Z26	BV plochy bydlení	0,2900		orná půda zahrady	0,1700 0,1200	0,2900						0,1700							0,1200
	Z27	BI plochy bydlení	0,2600		zahrady	0,2600		0,2600												0,2600
	Z28	BV plochy bydlení	0,3000		orná půda	0,3000		0,3000						0,3000						
	Z29	<i>plocha byla vyjmuta</i>																		
	Z30	BV plochy bydlení	0,4600		orná půda zahrady	0,1600 0,3000		0,4600												0,2800 0,0200
	Z31	RI plochy rekreace	0,4800		travní porost	0,2000		0,2000												0,1800 0,0200

14. ÚPRAVY NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Návrh ÚP Kondrac byl po společném jednání, konaném dne 21. 12. 2020, upraven. V návrhu ÚP došlo k následujícím úpravám :

- V návrhu ÚP Kondrac bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 20. 08. 2021.
- V návrhu ÚP byla v sídle Kondrac zčásti redukována (zmenšena) zastavitelná plocha Z03 (její severní okraj) pro bydlení BI, situovaná na III. třídě ochrany zemědělské půdy. Ponechána byla jen část plochy, která je již vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ Kondrac.
- V návrhu ÚP byla v sídle Kondrac podstatně redukována (zmenšena) zastavitelná plocha Z04 pro bydlení BI, situovaná na III. třídě ochrany zemědělské půdy. Ponechána byla jen část plochy, která je již vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ Kondrac. V návaznosti redukci plochy Z04 byla vyjmuta zastavitelná plocha Z23 pro veřejná prostranství PV.
- V zastavěném území v sídle Kondrac se mění část plochy stávajícího bydlení BV na plochu technické infrastruktury TI-stav (část pozemku 668/2, k.ú. Kondrac).
- V návrhu ÚP byla v sídle Kondrac vyjmuta zastavitelná plocha Z22 pro zemědělskou výrobu VZ o výměře 1,61 ha, situovaná na II. třídě ochrany zemědělské půdy.
- V návrhu ÚP byla v sídle Dub redukována (zmenšena) zastavitelná plocha Z25 pro bydlení BV, situovaná na III. třídě ochrany zemědělské půdy. Část plochy (pozemky p.č.172/6 a st.94, k.ú. Dub u Kondrace) je již zastavěna a zařazena v zastavěném území. Pouze část zastavitelné plochy Z25, která je vymezena ve stávajícím ÚPnSÚ byla ponechána; plocha Z25 je tudíž zmenšena jen na pozemek p.č. 172/3, k.ú. Dub u Kondrace a zařazena do ploch bydlení BV, místo ploch bydlení BI.
- V návrhu ÚP byla v sídle Dub zastavitelná plocha Z26, situovaná v místě stávajících zahrad v zastavěném území, zařazena do ploch bydlení BV, místo ploch bydlení BI.
- V návrhu ÚP Kondrac byla v sídle Dub vyjmuta celá zastavitelná plocha Z29 pro bydlení BV, situovaná na III. třídě ochrany zemědělské půdy.
- V návrhu ÚP Kondrac byla v sídle Kondrac s ohledem na změnu v katastrální mapě (aktuální stav katastrální mapy ke dni 20. 08. 2021) upravena zastavitelná plocha Z11 pro bydlení BV, situovaná na III. třídě ochrany zemědělské půdy.
- Po úpravě návrhu ÚP Kondrac se celkově zmenšila výměra předpokládaných záborů zemědělské půdy o 3, 5900 ha, z toho na půdách II. třídy ochrany ZPF o 1,6100 ha a na půdách III. třídy ochrany ZPF o 1,9800 ha.

Na základě stanoviska orgánu ochrany přírody byl návrh ÚP Kondrac upraven :

- V návrhu ÚP bylo v kapitole b) „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot“, subkapitole 1. „Základní koncepce rozvoje území obce“ byly doplněny podmínky umístění staveb v CHKO Blaník a doplněny stavby a zařízení, které je nepřípustné umístit v CHKO Blaník.
- V návrhu ÚP Kondrac bylo v kapitole e) „Koncepce uspořádání krajiny“, subkapitole 3. „Koncepce uspořádání ploch v krajině“ byly doplněny stavby a zařízení nepřípustné umístit v CHKO Blaník.

- V návrhu ÚP, v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ byla u ploch SV „Plochy smíšené obytné“ doplněna podmínka minimální velikosti stavebního pozemku.
- V návrhu ÚP, v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bylo u ploch OV „Plochy občanského vybavení - sportovní zařízení“ doplněno podmíněně přípustné využití u plochy Z19.
- V návrhu ÚP, v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bylo u ploch TI „Plochy technické infrastruktury“ doplněno podmíněně přípustné využití u zastavitelné plochy Z34.

Na základě stanoviska orgánu památkové péče byl návrh ÚP Kondrac upraven :

- V návrhu ÚP Kondrac byla vyjmuta zastavitelná plocha Z22 s navrženým způsobem využití „Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba“.
- V návrhu ÚP Kondrac v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ bylo u ploch Z18 a Z19 OV „Plochy občanského vybavení - sportovní zařízení“ doplněno podmíněně přípustné využití a upraveny podmínky prostorového uspořádání.
- V návrhu ÚP Kondrac v kapitole f) „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ byly u plochy Z17 SV „Plochy smíšené obytné - smíšené venkovské“ upraveny podmínky prostorového uspořádání.
- Plochy Z17, Z18, Z19 a Z21, které jsou situovány v blízkosti kulturních památek, jsou situovány rovněž na území CHKO Blaník. Předepsaný venkovský charakter staveb je stanoven v podmínkách pro stavby v CHKO Blaník.

Podmínky pro stavby RD v CHKO Blaník jsou stanoveny v kapitole c) „Urbanistická koncepce“, v odstavci (3) subkapitoly 3. „Koncepce prostorového uspořádání“.

V návrhu ÚP Kondrac byly v kapitole b) „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoj jeho hodnot“, v subkapitole 3. „Ochrana kulturních hodnot“ v odstavci „Ochrana dochované urbanistické struktury sídel“ doplněny charakteristické znaky venkovské zástavby v regionu.

Požadované stanovení regulace zástavby (např. předepsaný půdorys 1:2, sklon střechy 35-45°, šíře štítového průčelí) může být předmětem regulačního plánu.

- V textové části odůvodnění návrhu ÚP Kondrac byl podle stanoviska MěÚ Vlašim, odboru životního prostředí a státní památkové péče v kapitole 4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, 4.2 Ochrana kulturních hodnot, doplněn seznam památkově i architektonicky hodnotných staveb, které nejsou doposud prohlášené za nemovité kulturní památky.
- Ve výkresové části odůvodnění návrhu ÚP Kondrac - D - koordinační výkres, jsou z ÚAP ORP Vlašim převzaty všechny limity a hodnoty, včetně kulturních památek, území s archeologickými nálezy, apod..

Koncepce Územního plánu Kondrac se nezměnila.

15. ÚPRAVY NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Návrh ÚP Kondrac byl po veřejném projednání, konaném dne 30. 03. 2022, upraven. V návrhu ÚP došlo k následujícím úpravám :

- V návrhu ÚP Kondrac bylo aktualizováno zastavěné území ke dni 15. 02. 2023. Částečně jsou již zastavěny plochy Z01 a Z12.
- V lokalitě Vítův Mlýn byly v zastavěném území upraveny hranice ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na současný stav katastrální mapy.
- V sídle Dub byl do plochy Z25 zahrnut i pozemek p.č. 944/3, původně zahrnutý ve stávajícím veřejném prostranství.
- V sídle Dub byl na východním okraji zástavby zrušen návrh trvalého zatravnění.
- V textové části byla doplněna nová kapitola:
j) „Stanovení pořadí změn v území - etapizace zástavby
- Z původní zastavitelné plochy Z08 byla část plochy oddělena a vymezena zvlášť jako nová zastavitelná plocha Z35. Tato nová zastavitelná plocha Z35 byla zařazena do II. etapy výstavby (po zastavění 70% zastavitelné plochy Z08).

Koncepce Územního plánu Kondrac se nezměnila.