

Návrh
ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU KOZLANY

Zadavatel: Obec Kozlany
Pořizovatel: Městský úřad Třebíč, oddělení Úřad územního plánování
Řešené území: Správní obvod obce Kozlany, k.ú. Kozlany

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a z dalších širších územních vztahů

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen PÚR) schválené usnesením vlády ČR dne 20.07.2008 vyplývají následující požadavky k řešení v Územním plánu Kozlany:

- Respektovat a konkretizovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje.
- S odkazem na články (20) a (22) republikových priorit je nutné nalézt vyváženou koncepci rozvoje území, která na jedné straně zajistí územní podmínky pro respektování územního systému ekologické stability, zajištění ekologických funkcí v krajině a pro ochranu krajinného rázu, na straně druhé stabilizuje podmínky pro rekreační využití území.

Podle PÚR není řešené území součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti celostátního významu. Do řešeného území nezasahují koridory ani plochy pro umístění záměrů dopravní infrastruktury ani technické infrastruktury celostátního významu.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina vydané Zastupitelstvem Kraje Vysočina dne 16.09.2008, jež nabyly účinnosti dne 22.11.2008, nezařadily správní území obce Kozlany do rozvojové oblasti, rozvojové osy ani do specifické oblasti krajského významu. Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina jsou pro pořizování a vydávání Územního plánu Kozlany závazné. Budou respektovány priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje.

V řešeném území Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina vymezily skladebné prvky územního systému ekologické stability regionální a nadregionální úrovně:

- Nadregionální biokoridor NRBK 181 „K124 – Mohelno“ (veřejně prospěšné opatření s označením U023).
- Regionální biocentrum RBC 360 „Stráně nad Jihlavou“ (veřejně prospěšné opatření s označením U083).

Je požadováno:

- Zpřesnit vymezení skladebných prvků ÚSES v souladu s metodikou ÚSES tak, aby byly dodrženy minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost. Plochy a koridory respektovat jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.
- Skladebné prvky ÚSES vymezit jako nezastavitelné.
- Při zpřesnění vymezení respektovat i jiné zájmy v území. Stavby dopravní a technické infrastruktury připouštět jen v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ÚSES plnit stabilizující funkci v krajině.
- Zařadit je mezi veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.
- Zpřesnit vymezení ochranné zóny nadregionálního biokoridoru podle podmínek v území tak, aby její součástí nebylo zastavěného území. Ochrannou zónu zobrazit ve výkresové části odůvodnění.

Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina (ZÚR) v řešeném území dále vymezily koridor pro homogenizaci trasy silnice II/399 v šířce 80 m. Záměr je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění (označen DK26).

Je požadováno:

- Vymezit a zpřesnit koridor pro umístění stavby.
- Zajistit koordinaci s ostatními záměry v území. Při upřesnění koridoru respektovat kulturní, civilizační, přírodní i krajinné hodnoty v území, skladebné prvky ÚSES a pozitivní charakteristiky krajinného rázu. Zohlednit další limity rozvoje v území.
- Začlenit záměr mezi veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění (bude-li požadováno i s možností uplatnění předkupního práva).

Podle krajinných znaků rozčlenily ZÚR řešené území na krajinu zemědělskou intenzivní a krajinu lesní. Rozhraní probíhá v řešeném území ve směru severozápad-jihovýchod, dělí řešené území přibližně na polovinu. Severní část byla identifikována jako krajina zemědělská intenzivní, jižní část pak jako krajina lesní.

Je požadováno:

- Respektovat stanovené cílové využití krajiny a zásady pro rozhodování o změnách v území.
- Ze zásad pro rozhodování v území zdůrazňujeme především požadavky vztažené ke krajině lesní, které by mohly být komplikací pro řešení územního plánu:
 - Rozvoj cestovního ruchu lze podpořit jen ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj. Nepřipouští se rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit.
 - Minimalizovat zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), zejména omezit zábor těchto pozemků na nezbytně nutnou míru.
 - Eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb, zejména vertikálních a liniových.

V současné době je Krajským úřadem Kraje Vysočina pořizována Aktualizace č. 1 zásad územního rozvoje Kraje Vysočina (dále jen Aktualizace ZÚR). Její návrh je dálkově dostupný na www.kr-vysocina.cz. Protože po vydání a nabytí účinnosti bude Aktualizace ZÚR závaznou nadřizenou dokumentací, je požadováno již při zpracování návrhu Územního plánu Kozlany zohlednit Aktualizaci ZÚR a po jejím vydání a nabytí účinnosti zajistit soulad s touto nadřizenou dokumentací. Upozorňujeme zejména na doplněk, který umožní „přesah“ nadregionálních a regionálních prvků ÚSES mimo koridory ZÚR. Tato úprava by mohla být podstatnou pomocí při řešení střetů hodnot v území, záměrů kraje a záměrů obce v jižní části území.

Územní plán Kozlany bude koordinován s územně plánovací dokumentací sousedních obcí a s územně plánovacími podklady okolních obcí – nejen s platnou dokumentací, ale (podle pokynů pořizovatele) i s rozpracovanou dokumentací. Obec Kozlany je členem svazku obcí, mikroregionu Náměšťsko, který je zaměřen především na podporu cestovního ruchu. Územní plán Kozlany bude zpracován v souladu s cíly a strategií mikroregionu.

Při zpracování Územního plánu Kozlany budou zohledněny dokumenty vydané Krajem Vysočina. Především:

- Program rozvoje Kraje Vysočina.
- Strategie rozvoje cestovního ruchu v Kraji Vysočina v období 2008 – 2013.
- Plán odpadového hospodářství Kraje Vysočina v platném znění a Koncepce hospodaření s odpady v Kraji Vysočina.
- Územně energetická koncepce Kraje Vysočina v platném znění.
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění.
- Strategie ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina.

Podkladem pro řešení Územního plánu Kozlany bude Plán oblasti povodí Dyje v platném znění.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Při zpracování Územního plánu Kozlany budou využity Územně analytické podklady správního obvodu ORP Třebíč. Limity využití území, hodnoty a záměry budou do Územního plánu Kozlany začleněny, v řešení zohledněny a v průběhu pořizování aktualizovány podle pokynů pořizovatele na základě požadavků dotčených orgánů uplatněných v průběhu pořizování.

Limity využití území vyplývající z platných právních předpisů i stanovené rozhodnutími správních orgánů budou při řešení respektovány, v možné míře zobrazeny, v textu odůvodnění v souvislostech objasněny. Případně v průběhu pořízení aktualizovány, doplněny. Upozorňujeme zejména na následující limity a hodnoty:

- Nadregionální biokoridor a regionální biocentrum.
- Ochranné pásmo letiště Náměšť nad Oslavou (i ochranné pásmo přiblížovacího a vzletového prostoru) a ochranné pásmo radiolokačního zařízení letiště.
- Ochranné pásmo komunikačního vedení, radioreléovou trasu.
- Zónu havarijního plánování Jaderné elektrárny Dukovany.
- Nemovitou kulturní památku - zříceninu hradu Kozlov.
- Místo krajinného rázu a území se zvýšenou ochrannou krajinného zájmu „Dalešická údolní nádrž“.
- Lokalitu výskytu zvláště chráněných rostlin a živočichů – na území sousední obce Třebenice, v blízkosti hranice řešeného území.

Územní plán Kozlany prověří ochranné pásmo „navržené“ v dosavadním Územní plánu obce Kozlany v platném znění (navržené ochranné pásmo areálu zemědělské výroby).

c) Požadavky na rozvoj území obce

Řešené území: správní území obce Kozlany; katastrální území Kozlany; rozloha 3,12 km²; počet obyvatel 137 (v roce 2011); osídlení: Kozlany a chatové lokality Kozinec, Na Popelouši, Za Sinčou.

- Záměrem je vytvořit předpoklady pro udržitelný rozvoj území a mírný nárůst trvale bydlících obyvatel.
- Územní plán Kozlany (v dalším textu též územní plán) naváže na dosavadní Územní plán obce Kozlany v platném znění (v dalším textu také dosavadní územní plán obce) a prověří aktuálnost územní studie „Zahuštění chatových lokalit k.ú. Kozlany, k.ú. Koněšín“ (dále též územní studie). Podle aktuálního stavu vymezí zastavěné území, prověří možnost využití dosud nevyužitých zastavitelných ploch, ...
- Plochy umožňující bydlení (a to plochy stabilizované i plochy změn) budou přednostně řešeny jako „smíšené obytné“. Za předpokladu bezkolizní interakce umožní umístění staveb občanské vybavenosti, sportu, rekreace, drobné nerušící výroby, služeb a podnikání. Samostatné funkční plochy budou vymezeny v případě jejich jedinečného funkčního postavení v urbanistické struktuře obce či monofunkčnosti využití, resp. v případě funkční neslučitelnosti s funkcí smíšenou obytnou.
- Bude řešeno napojení a vybavení rozvojových lokalit veřejnou infrastrukturou, stanoveny podmínky jejich využití. Využití ploch lze upravit etapizací výstavby.
- Řešené území je rekreační oblastí. Územní plán prověří vymezení stávajících ploch rekreace, ploch pro rekreaci navržených (z dosavadního územního plánu obce) a ploch k rekreaci využívaných (v dosavadním územním plánu obce jsou jednotlivé stavební pozemky rekreačních chat obklopeny nezastavitelným územím). Stanoví jednoznačné a bude-li to možné i jednotné podmínky využití ploch pro rekreaci.
- Obec požaduje: prověřit vytipovanou lokalitu pro rozvoj bydlení, prověřit vytipovanou lokalitu pro rozvoj rekreace, vypořádat se s řešením likvidace odpadních vod navrženým v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizace Kraje Vysočina.
- Ve zvlášť odůvodněných případech lze stanovit plochy s jiným způsobem využití než umožňuje prováděcí vyhláška stavebního zákona.
- Podle účelnosti lze vymezit plochy a koridory územních rezerv, či podmínit využití prověřením v územní studii.
- V případě potřeby lze určit pořadí změn v území – etapizaci.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Požadavky na urbanistickou koncepci:

- Charakter sídla včetně výškové hladiny zástavby, uspořádání a měřítka hmot bude zachován. Rozvojové lokality nenaruší siluetu obce a pohledové horizonty.
- Nové zastavitelné plochy naváží na zastavěné území. Pro výstavbu budou v možné míře využity také proluky v zastavěném území.
- Plochy pro rozvoj podnikatelských a výrobních aktivit budou řešeny v návaznosti na zastavěné území mimo přímý negativní vliv na současné i navržené obytné území.
- Veřejná prostranství a plochy zeleně budou vymezeny, hájeny a podle potřeby doplněny.
- Územní plán stanoví celkovou koncepci veřejné infrastruktury (včetně napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby). Navrhne řešení nedostatků a doplnění chybějící veřejně dopravní a technické infrastruktury.
- Územní plán stanoví podmínky prostorového uspořádání (např. výškovou regulaci zástavby, podíl zeleně v plochách s rozdílným způsobem využití, intenzitu využití pozemků).
- Prověří požadavky vlastníků pozemků na specifikaci ploch a vymezení zastavitelných ploch.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- Územní plán stanoví koncepci uspořádání ploch v nezastavěném území, požadavky na jejich využívání a základní podmínky ochrany krajinného rázu.
- V k.ú. Kozlany byly zahájeny komplexní pozemkové úpravy. Je kladen důraz na koordinaci a soulad územního plánu s plánem společných zařízení.
- Územní plán vymezí územní systém ekologické stability (ÚSES), stanoví podmínky využití území tak, aby ÚSES byl respektován a plnil stabilizační funkci v krajině. Zajistí návaznost ÚSES na území sousedních obcí.
- Pohledové horizonty a hodnotná silueta sídla budou hájeny. V té souvislosti je kladen důraz na regulaci využití území (zejména rekreačního využití) a stanovení podmínek prostorového uspořádání okrajových rozvojových ploch.
- Územní plán prověří dostatečnost sítě účelových komunikací (s ohledem na potřeby zemědělství, lesního hospodářství, cykloturistiky a pěší turistiky). Při řešení je nezbytná koordinace návrhu s plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav.
- Navržení doprovodné liniové zeleně podél komunikací a vodotečí, doplnění krajinné zeleně (plošné) i protierozních a protipovodňových opatření je možné. I zde je nutné zajistit soulad s plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

Koncepce základních funkčních ploch:

Plochy pro bydlení

Je požadováno:

- Zajistit všechny podmínky pro stabilizaci a mírný nárůst počtu obyvatel (návrh rozvojových ploch a stanovení podmínek pro využití stabilizovaných ploch v zastavěném území, vymezení stabilizačních aktivit v území, posouzení rozvojových ploch pro výstavbu dle relevantní aktuální poptávky vlastníků pozemků při zachování požadavku nenarušení urbanistické koncepce).
- Rozvojové lokality řešit včetně jejich mediální vybavenosti, stanovit podmínky pro jejich využití a případnou etapizaci.
- Využít v možné míře proluky v zastavěném území. Pro umístění rozvojových ploch využít území s vybudovanou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Provéřit nevyužitá plochy z dosavadního územního plánu obce.
- Ve stabilizovaných plochách (pro bydlení) umožnit změnu užívání na rekreační chalupu.
- Obec požaduje prověřit možnost rozšíření obytné zástavby v lokalitě navazující na rozvojové plochy na jihu obce.

Plochy pro rekreaci

Řešené území je rekreační oblastí. V rekreační sezóně počet rekreantů i více jak dvakrát převyšuje počet trvale bydlících obyvatel. Skupiny rekreačních chat jsou soustředěny v západní a jižní části řešeného území, v blízkosti Dalešické přehrady.

Je požadováno:

- Stanovit vyváženou koncepci rozvoje území. Přiměřeně regulovat využití území pro pobytovou rekreaci.
- Provéřit vymezení stávajících ploch rekreace, ploch navržených (z dosavadního územního plánu obce) i ploch k rekreaci využívaných. Stanovit jednoznačné a bude-li to možné jednotné podmínky využití ploch.
- Zaměřit se také na zvýšení atraktivity území, prostupnosti krajiny a zázemí pro sportovní, turistické, kulturně-společenské vyžití,...
- Obec požaduje prověřit možnost rozšíření chatové lokality Za Sinčou (na sever od stávajících chat).

Podkladem pro řešení bude územní studie „Zahuštění chatových lokalit k.ú. Kozlany, k.ú. Koněšín“. Je požadováno, aby územní plán prověřil aktuálnost územní studie v řešeném území - buď zajistil soulad s touto územní studií (tak, aby mohla být i nadále využitelným podkladem pro rozhodování), nebo tuto územní studii „nahradil“ (tj. v podrobnosti řešitelné územním plánem stanovil „nové“ podmínky využití rekreačních ploch).

Občanská vybavenost

Je požadováno:

- U stabilizovaných ploch občanské vybavenosti (dosavadního územního plánu obce) posoudit možnost začlenění do ploch smíšených obytných (jak je deklarováno v kapitole c) tohoto zadání).
- Provéřit potřebu vymezení dalších samostatných ploch občanské vybavenosti. Výchozí bod budou nevyužitá zastavitelná plocha dosavadního územního plánu obce.

Plochy výroby

Je požadováno:

- Respektovat stavby, areály a zařízení zemědělské výroby.
- Umožnit rozvoj stabilizovaných ploch výroby. V případě požadavků prověřit i další rozvojové plochy.
- Při umístění rozvojových ploch vyloučit negativní vliv na obytné území a rekreační funkce v území. Na rozhraní ploch řešit umístění eliminačních opatření (ochrannou a izolační zeleň).
- Provéřit aktuálnost ochranného pásma navrženého u areálu zemědělské výroby v dosavadním územním plánu obce.
- Rozvoj podnikatelských aktivit výrobního charakteru řešit především v návaznosti na stávající plochy výroby a zemědělské výroby, resp. v jejich rámci přestavbou.
- Územní rozvoj nebo přestavbu ploch pro účely řemeslné výroby umožnit tam, kde nebudou v rozporu s hlavním způsobem využití území sídla – bydlením a rekreací.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Řešeným územím prochází silnice:

II/399	Velká Bíteš – Náměšť nad Oslavou - Znojmo
III/39911	Koněšín - Kozlany
III/39912	Kozlany - Studenec

- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina požadují vymezit a zpřesnit koridor nadmístního (krajského) významu pro rozvoj dopravní infrastruktury, tj. pro homogenizaci trasy silnice II/399. Koridor pro umístění tohoto záměru zčásti zasahuje východní výběžek správního území. Požadavky kladené na územní plán jsou shrnuty výše v bodě a) tohoto textu.
- Silniční ochranná pásma (v rozsahu podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb. v platném znění) budou při řešení rozvojových ploch respektována. S přihlédnutím k čitelnosti budou ve výkresové části odůvodnění zobrazena v úsecích silnic mimo souvisle zastavěné území.
- Při návrhu silniční sítě i místních komunikací je nutné předcházet střetům v území – zohlednit, že v navazující dokumentaci staveb bude požadováno technické řešení dle ČSN 736101 „Projektování silnic a dálnic“, ČSN 766110 „Projektování místních komunikací“ a ČSN 736102 „Projektování křižovatek na silničních komunikacích“.

Je požadováno:

- Provéřit a navrhnout síť místních a účelových komunikací včetně jejich doplnění zejména s ohledem na vymezení nových rozvojových funkčních ploch.
- V rámci vymezení jednotlivých funkčních ploch určit podmínku pro umístění odstavných a parkovacích ploch, pokud z povahy funkce tato potřeba vyplývá.
- Popsat umístění autobusových zastávek.
- Respektovat, aktualizovat, případně navrhnout rozšíření stávající sítě cyklistických tras. Při navržených rozšíření minimalizovat jejich napojování na silniční síť.
- Případné změny komunikační sítě zpracovat do návrhu veřejně prospěšných staveb.

Řešeným územím neprochází železniční trať. Rozvoj železniční dopravy v řešeném území se nepředpokládá.

Technická infrastruktura

Územní plán navrhne doplnění chybějících hlavních tras veřejné technické infrastruktury a navrhne koncepci v zastavitelných plochách. Provéří funkčnost stávající veřejné technické infrastruktury a případně navrhne rekonstrukci nevyhovujících úseků.

Zásobování pitnou vodou

V obci Kozlany je vybudován veřejný vodovod. Zásobování je řešeno gravitačně z VDJ Studenec napojením na náměšťskou větev oblastního vodovodu Třebíč. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina nenavrhuje v zásobování vodou žádná technická opatření.

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina v platném znění bude (v části zásobování vodou) respektován.
- Stávající systém zásobování a stávající veřejná technická infrastruktura (včetně ochranných pásem) budou respektovány.
- Bude navrženo rozšíření vodovodní sítě pro novou zástavbu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina uvádí v popisu současného stavu, že v obci není vybudována veřejná kanalizační síť a odpadní vody jsou individuálně zachycovány v jímkách a septicích. Navrhuje vybudování nové kanalizace a vybudování čerpací stanice jižně od obce, odkud by splaškové odpadní vody byly odváděny (výtlakem) přes Třesov na ČOV Hartvíkovice. Vzhledem k vysokým finančním nákladům se realizace napojení (do roku 2014) neplánuje. Současně upozorňuje, že při aktualizaci PRVK může být navržené řešení změněno. Do doby realizace a v částech obce, kde se napojení nenavrhuje, připouští svedení odpadních vod do bezodtokých odpadních jímek na vyvážení, využití domovních ČOV, nebo jiné ekvivalentní technologie čištění odpadních vod.

Dosavadní územní plán obce (s odkazem na pasport z roku 1994) uvádí, že v obci je vybudována veřejná kanalizace, která svádí dešťové vody. Pátevní trasu tvoří zatrubněná část Kozlanského potoka. Kanalizace je ve vyhovujícím technickém stavu. Dosavadní územní plán obce navrhl pátevní trasy kanalizace a likvidaci odpadních vod na navržené ČOV, umístěné jižně od obce v blízkosti rybníka. S ohledem na blízkost zástavby by ČOV neměla být otevřená (není navrženo ochranné pásmo). Stávající kanalizaci doporučuje využít pro odvádění drenážních vod.

Obec Kozlany považuje řešení navržené PRVK za (pro obec) příliš finančně náročné. (Požadavky na řešení střetu mezi Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina a záměrem obce Kozlany - viz bod i) tohoto zadání.)

Je požadováno:

- Vypořádat se s řešením navrženým v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.
- Mimo zastavěné území navrhnout nezbytné koridory pro umístění kanalizačních řadů.
- Respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně jejich ochranných pásem.
- V závislosti na rozmístění rozvojových ploch navrhnout koncepci veřejné technické infrastruktury.
- Zakotvit likvidace neznečištěných dešťových vod na vlastních pozemcích, jak požaduje prováděcí vyhláška stavebního zákona.

Zásobování zemním plynem

Obec Kozlany je plynofikována ze STL plynovodu. Zdrojem je regulační stanice v obci Studenec.

- Stávající plynárenská zařízení i jejich ochranná pásma budou respektována.
- Bude řešeno prodloužení plynovodní sítě pro novou zástavbu.

Zásobování elektrickou energií

Obec Kozlany i chatové oblasti jsou zásobovány elektrickou energií ze stávajícího vzdušného vedení VN 22 kV.

- Bude posouzeno kapacitní pokrytí nárůstu potřeby elektrické energie pro novou výstavbu, případně budou navrženy nové trafostanice.
- Stávající energetická zařízení včetně jejich ochranných pásem budou respektována.

Spoje, zařízení spojů

- Zařízení spojů budou respektována, v možné míře zobrazena.

Nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství kraje, tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území. V řešeném území není evidována nepovolená skládka. Podkladem pro řešení bude Plán odpadového hospodářství Kraje Vysočina a plán odpadového hospodářství obce. Bez konkrétních požadavků na řešení.

Občanská vybavenost

Stávající (veřejná) občanská vybavenost v obci (ve smyslu § 2, odst. 1, písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění) je vyhovující a bude respektována.

- Požadavky jsou shrnuty v bodě d) tohoto textu.
- Umístění ploch občanského vybavení v rámci zastavěného území resp. na rozvojových plochách regulativně umožnit v plochách smíšených obytných s omezením (provoz nesmí být v rozporu s hlavní funkcí – bydlení)

- Samostatné funkční plochy občanského vybavení vymezovat v případě jejich jedinečného funkčního postavení v urbanistické struktuře obce, monofunkčnosti využití, resp. v případě funkční neslučitelnosti s funkcí smíšenou obytnou.
- Provéřít potřebu rozvojových ploch pro stavby a zařízení přispívající k rozvoji cestovního ruchu a ke zvýšení atraktivity území.

Veřejná prostranství

- V rámci zastavěného území vymezit veřejná prostranství.
- Navržená zastavitelná plocha rozsáhlejší než 2 ha se nepředpokládá. Pokud však bude navržena, je požadováno, aby na každé 2 ha zastavitelné plochy (bydlení, rekreace, občanského vybavení nebo smíšené obytné) byla vymezena s touto plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m². Do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Má-li být veřejné prostranství součástí navržené plochy (tj. jeho umístění v ploše není jednoznačné), bude plocha podmíněna prověřením územní studií, nebo bude území pro veřejné prostranství hájeno jiným opatřením.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Na správním území obce Kozlany nejsou v současné době evidovány žádné národní kulturní památky, není v něm vymezena památková rezervace ani památková zóna.

Nemovitá kulturní památka:

- 33363/7-2805 hrad Kozlov, zřícenina.

Území s archeologickými nálezy:

- hrad Kozlov – zřícenina;
- Díly dolní.
- Nemovitá kulturní památka i území s archeologickými nálezy budou hájeny. Ve výkresové části odůvodnění zobrazeny, v textu odůvodnění uveden výčet a objasněny požadavky právních předpisů.

Ochrana tradičních urbanistických a architektonických hodnot území

Územně analytické podklady správního obvodu ORP Třebíč v řešeném území evidují:

Architektonicky cennou stavbu:

- Kapli na návsi.

Pietní místo – není evidováno v ústředním seznamu

- Pomník padlým občanům v I. světové válce.

Dosavadní územní plán obce vytipoval objekty místního zájmu:

- kříže a Boží muka na celém území obce;
- urbanistický celek návsi;
- zachovaná původní stavení;
- kapli na návsi.

V doplňujících průzkumech a rozborech byly identifikovány

pozitivní hodnoty obrazu sídla:

- dochované tradiční usedlosti a dvory;
- kaplička a drobné sakrální objekty (kříže v obci a u silnice);
- dochované zahrady a sady;
- vzrostlá zeleň;

rušivé objekty a atributy obrazu sídla:

- necitlivé přestavby tradičních usedlostí;
- novostavby nerespektující proporce a měřítko tradiční zástavby;
- zemědělské budovy na okraji sídla.

Je požadováno:

- Nad rámec existující ochrany stanovit koncepci ochrany hodnot.
- Vyznačit „památky místního významu“, tj. stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní a urbanistický význam. Tyto objekty respektovat v řešení, zajistit jejich ochranu, zobrazit jejich umístění (s přihlédnutím k čitelnosti) a uvést v textu.
- Respektovat prostorové uspořádání krajiny a uspořádání sídla, jeho historický půdorys, charakter a měřítko zástavby.
- Návrhem zastavitelných ploch nenarušit dálkové pohledy na obec. Podpořit pozitivní hodnoty obrazu sídla a eliminovat rušivé objekty a atributy.

Ochrana přírodních hodnot území

Vodní toky

Řešeným územím a v blízkosti jeho hranic protékají:

- významný vodní tok Jihlava - na území obce je na něm vybudována Dalešická vodní nádrž;
- Kozlanský potok;
- bezejmenný drobný vodní tok – na území obce Koněšín, protéká podél západní hranice;
- Třesovský potok – na hranici s obcí Třesov.

Vodní plochy

V řešeném území se nachází:

- vodní nádrž Dalešice;
- návesní (protipožární) nádrž;
- Kozlanský rybník.

Je požadováno:

- Respektovat vodní plochy a vodní toky v území. Ve výkresové části zobrazit jejich názvy. V textu odůvodnění uvést správce vodního toku.
- „Manipulační“ pásmo vodních toků zohlednit v řešení. V textu odůvodnění objasnit a ve výkresové části odůvodnění (s přihlédnutím k čitelnosti) zobrazit.
- Stanovit podmínky využití ploch nezastavěného území tak, aby v nich bylo možné umístit i menší vodní plochy.

Protipovodňová a protieroční opatření

Je požadováno:

- Podmínky využití ploch stanovit tak, aby protieroční a protipovodňová opatření bylo možné umístit i v jiných nezastavitelných plochách.
- Koordinovat a zajistit soulad s plánem společných zařízení komplexních pozemkových úprav.
- Případně navrhnout další protieroční opatření a protipovodňová opatření.

Ochranná pásma vodních zdrojů – v řešeném území nejsou stanovena.

Zvláště chráněná území – v řešeném území se nenachází.

Lokality výskytu zvláště chráněných druhů - nachází se na území obce Třebenice, u hranice řešeného území.

NATURA 2000 - v řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Památné stromy – v řešeném území nejsou žádné evidovány.

Významné krajinné prvky (tzv. ze zákona) – zastoupeny lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy.

Registrované významné krajinné prvky (VKP) – v řešeném území není žádný VKP registrován. Významné krajinné prvky, které zachycuje dosavadní územní plán obce nejsou registrovány.

Migračně významná území – do řešeného území nezasahuje.

Ochrana krajinného rázu

Řešené území je součástí oblasti krajinného rázu Moravskokrumlovsko. V řešeném území je vymezeno místo krajinného rázu a území se zvýšenou ochranou krajinného rázu „Dalešická údolní nádrž“.

Při doplňujících průzkumech a rozborech byly identifikovány

pozitivní hodnoty krajinného rámce:

- zalesněné stráně údolí vodní nádrže;
- stromořadí podél komunikací;
- zřícenina hradu Kozlov;
- silueta sídla;

prvky a objekty, narušující krajinný rámeček:

- scelené bloky orné půdy s nedostatkem interakčních prvků;
- odvodnění krajiny;
- chatové oblasti.

Je požadováno:

- Zvláště v území se zvýšenou ochranou krajinného rázu respektovat zásady ochrany krajinného rázu.
- Stanovit funkční a prostorové podmínky využití území také mimo zastavěné území. Usilovat o zachování přírodních a krajinných hodnot a zachování harmonického měřítko krajiny.
- V řešení podporovat pozitivní hodnoty sídla a pozitivní hodnoty krajinného rámce. Eliminovat rušivé prvky a objekty krajinného rámce.
- Podklady pro řešení: Strategie ochrany krajinného rázu ORP Třebíč (dálkově dostupná na www.trebic.cz) a Strategie ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina (na www.kr-vysocina.cz).

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Podklady pro řešení:

- Územně technický podklad regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability České republiky z roku 1996 (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí a Společnost pro životní prostředí Brno, s.r.o., 1996).
- Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění.
- Lokální systém ekologické stability, který zpracoval Agroprojekt Brno - Ing. David Mikolášek v prosinci 1994 na úrovni generelu. V roce 2000 byla stejným zpracovatelem provedena aktualizace generelů v okrese Třebíč.
- Územní plán obce Kozlany.

Je požadováno:

- Vymezit územní systém ekologické stability. Respektovat požadavky ZÚR (v platném znění). Zajistit návaznost ÚSES na hranicích řešeného území.
- Koordinovat s Komplexními pozemkovými úpravami k. ú. Kozlany, zajistit soulad s plánem společných zařízení.
- Koordinovat návrh ÚSES s ostatními funkcemi a zájmy v řešeném území (případně v navazujícím území). Zohlednit řešení zeleně v zastavěném území a zeleň v krajině.
- Prvky ÚSES zařadit jako obecně nezastavitelné území a mezi veřejně prospěšná opatření.
- Doplnění interakčních prvků a ploch PUPFL je možné.

Ochrana ZPF a PUPFL

Je požadováno:

- Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL) bude jedním z hledisek pro umístění nových rozvojových ploch.
- Zábor PUPFL navrhnout pouze v nezbytných případech. Případné zvýšení ploch PUPFL řešit v návaznosti ÚSES.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a na PUPFL bude součástí odůvodnění. Bude zpracováno v rozsahu požadovaném dotčenými orgány a v souladu s platnými právními předpisy. (Dále viz bod h) tohoto zadání.)
- V katastrálním území Kozlany byly zahájeny komplexní pozemkové úpravy. Opatření navržená v plánu společných zařízení začlenit do návrhu (buď přímo vymezením ploch či koridorů, nebo přizpůsobením podmínek využití nezastavěného území).

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Územní plán vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, případně asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Dále může vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Předkupní právo bude uplatněno pouze v rozsahu požadovaném obcí, krajem či státem. Uplatnění předkupního práva bude zpracováno dle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje zveřejněné na www.uur.cz. (soupis dotčených pozemků, uvedení účelu, v čí prospěch,...).

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Podkladem pro řešení územního plánu a pro jeho odůvodnění budou nejen platné právní předpisy a nařízení, ale také metodiky Ministerstva místního rozvoje (dálkově dostupné na www.mmr.cz a na www.uur.cz) a oficiální výklad právních předpisů (dle rozsudků správních soudů).

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy bude zpracováno v souladu s požadavky § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb. v platném znění a rozsahu stanoveném přílohou č. vyhlášky č. 13/1994 Sb. v platném znění. Potřeba záboru bude odůvodněna s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vyhodnocení záboru bude zpracováno podle společného metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, které je dálkově přístupné na www.uur.cz – požadavek se vztahuje především na zpracování textové a tabulkové části, zpracování výkresové části vyhodnocení doporučujeme konzultovat s dotčeným orgánem (preferuje odlišné zobrazení jevů).

Ve vyhodnocení budou odlišeny zastavitelné plochy „převzaté“ z dosavadního územního plánu obce od ploch „nově navržených“. U koridoru převzatého ze ZÚR bude uveden odkaz na „kvalifikovaný odhad záboru půdního fondu“ provedený v odůvodnění ZÚR.

U lokalit umístěných na půdách vysoce chráněných (I. a II. třída ochrany), u lokalit s vloženými investicemi a u lokalit porušujících zásady ochrany zemědělského půdního fondu budou vyhodnocena jiná možná řešení. Navržené řešení bude zároveň odůvodněno z hlediska ochrany ZPF.

V případě, dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (včetně dotčení ochranného pásma lesa), je zpracovatelům a pořizovatelům územně plánovací dokumentace stanovena povinnost dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními lesního zákona. Vyhodnocení záboru bude zpracováno v rozsahu požadovaném platnými právními předpisy a dle požadavků dotčeného orgánu uplatněných při projednání. Zejména u návrhových ploch rekreace (i při „pouhém“ umožnění rozšíření stávajících rekreačních staveb) je kladen důraz na důsledné vyhodnocení předpokládaného záboru lesního půdního fondu a jeho odůvodnění. Ve výkresové části odůvodnění bude zobrazena vzdálenost 50 m od hranice lesa (tzv. ochranné pásmo lesa). V řešení bude respektována – v případě dotčení ochranného pásma lesa zastavitelnou plochou bude stanovena podmínka využití této plochy. V textu odůvodnění pak budou souvislosti objasněny.

Ochranné pásmo zemědělského areálu navržené v dosavadním územním plánu obce bude prověřeno.

Zdroje znečištění ovzduší nebudou navrhovány. Je požadováno předcházet negativnímu vlivu emisí a hluku ze staveb a zařízení na stávající okolní zástavbu.

Při umisťování objektů veřejné infrastruktury a zastavitelných ploch v území, které jsou chráněným prostorem podle zákona č. 258/2000 Sb. v platném znění, stanovit hlukové limity ve smyslu nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Z pohledu dodržení a zachování urbanistické struktury je přípustné situování rozvojových obytných ploch v hlukových pásmech provozu na pozemních komunikacích. Pro takto navržené plochy musí být stanoveny regulativy pro zástavbu.

Požadavky civilní ochrany budou zpracovány v souladu s ustanovením § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., (ve znění pozdějších předpisů). Územní plán vytipuje rizikové faktory, které by mohly zapříčinit vznik havarijních situací a ohrozit civilní obyvatelstvo obce.

Územní plán zajistí základní předpoklady pro protipožární ochranu.

Je požadováno:

- Respektovat odběrná místa vody z vodních ploch a vodních toků a odběrná místa z vodovodní sítě.
- V případě potřeby doplnit odběrná místa požární vody u nových rozvojových ploch.
- Přístupové komunikace navrhnout v kategoriích a parametrech odpovídajících pro příjezd a přístup požární techniky a integrovaného záchranného systému.

Řešené území se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany ČR, v ochranném pásmu letiště Náměšť nad Oslavou (převážná část území v ochranném pásmu vzletového a přistávacího prostoru), v ochranném pásmu radiolokačního zařízení letiště, v ochranném pásmu komunikačního zařízení a zasahuje na něj radioreléová trasa. Požadavky dotčeného orgánu budou doplněny během projednání. Při řešení pak respektovány, v textové části odůvodnění shrnuty a ve výkresové části odůvodnění zobrazeny (případně doplněna textová poznámka k legendě).

V řešeném území nejsou vyhodnocena výhradní ložiska nerostů nebo jejich prognózní zdroj. Nejsou zde stanovena chráněná ložisková území. Nejsou evidována žádná sesuvná území ani poddolovaná území.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Při řešení budou prověřeny nevyužitá zastavitelná plocha vymezená dosavadním územním plánem obce. Doporučujeme vypracovat grafický zákres pozemků, na nichž se ruší jejich určení k zastavění. Zrušení dosud nevyužitých zastavitelných ploch (tzn. jejich nepřevzetí do Územního plánu Kozlany) lze provést jen s vědomím a po kontrole určeného zastupitele. Probíhající správní řízení a vydaná správní rozhodnutí budou při řešení zohledněna.

Řešené území je rekreační oblastí. Současně jde o území s hodnotným krajinným rázem. Lze očekávat tlak vlastníků pozemků na vymezení dalších zastavitelných ploch pro umístění rekreačních chat a na zintenzivnění využití pozemků v chatových oblastech. Při řešení je požadováno hájit hodnoty v území a vyvarovat se negativnímu dopadu na krajinný ráz.

Dosavadní územní plán obce stanovil koncepci likvidaci odpadních vod (vlastní ČOV), která se liší od řešení navrženého v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (výtlak na ČOV Harvtíkovic). Koncepce stanovená dosavadním územním plánem obce se obci Kozlany jeví v zásadě jako vyhovující. Řešení navržené Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina (PRVK) naopak obec považuje za finančně náročné. (Srovnání je uvedeno též v bodě e) tohoto zadání.) Pořizovatel upozorňuje, že je nutné vypořádat se s řešením navrženým v PRVK a že navržené řešení podléhá souhlasu příslušného dotčeného orgánu (v případě řešení rozporu lze očekávat prodloužení doby pořizování územního plánu, vyšší náklady na zpracování územního plánu, sérii jednání vyžadující účast určeného zastupitele, apod.). Pořizovatel navrhuje řešení z PRVK neblokovat a zajistit pro něj územní ochranu.

Při řešení územního plánu bude nutné vypořádat se s kumulací záměrů obce (vytipovaná lokalita pro rozvoj území), záměrů kraje (koridor pro nadregionální biokoridor vymezený skrz stávající chatovou oblast Kozinec – požadavek na nezastavitelnost prvků ÚSES, požadavek na vymezení ochranného pásma biokoridoru) a požadavky na ochranu hodnot (místo se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, rozsáhlé lesní komplexy) v jižní části řešeného území. Řešení musí být současně koordinováno se zahájenými komplexními pozemkovými úpravami a musí také zajistit návaznost na územně plánovací dokumentaci sousedních obcí (návaznost nadregionálního biokoridoru v Územním plánu Třesov).

V případě návrhu etapizace výstavby, je nutné stanovit podmínky pro započítání dalších etap.

Zastavěné území bude vymezeno v souladu s platnými právními předpisy. V textové i grafické části uvést datum vymezení.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Řešené území není součástí rozvojové oblasti ani rozvojové osy celostátního, ani nadmístního (krajského) významu. Bez dalších požadavků na řešení.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Není vyloučeno, že navržené změny v území bude nutné prověřit územní studií. V průběhu pořízení územního plánu může zpracovatel vytipovat plochy a koridory, u nichž by změny v území měly být prověřeny územní studií. Zařazení vytipovaných ploch či koridorů, požadovaný obsah, rozsah územní studie a lhůty projedná zpracovatel s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Je požadováno, aby územní plán jasně vyznačil vztah k územní studii „Zahuštění chatových lokalit k.ú. Kozlany, k.ú. Koněšín“, tzn. prověřil aktuálnost územní studie v řešeném území. Územní plán zajistí soulad s touto územní studií (tak, aby mohla být i nadále využitelným podkladem pro rozhodování), nebo tuto územní studii „nahradí“ (tj. v podrobnosti řešitelné územním plánem stanoví „nové“ podmínky využití rekreačních ploch). „Nahrazení“ pak bude důvodem pro „zrušení“ využitelnosti územní studie na správním území obce Kozlany.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Regulační plán není požadován.

- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Na správním území obce Kozlany (ani v území sousedícím) se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Zejména v západní a jižní části území se střetávají požadavky na rozvoj rekreace s přírodními hodnotami území (nadregionální biokoridor, území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu). Cílem Územního plánu Kozlany je mj. usměrnit rozvoj rekreace a zajistit ochranu hodnot v území. Domníváme se, že ochranu životního prostředí a ochranu zdraví v území lze prosadit obvyklými správními postupy. Předpokládáme, že jednotlivé záměry ani jejich synergické působení nebude mít významný negativní vliv na životní prostředí, a proto vyhodnocení vlivů Územního plánu Kozlany na životní prostředí není nutné.

Bod bude upraven po projednání návrhu zadání s příslušným dotčeným orgánem.

- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Pokud nutnost zpracování konceptu nevzejde z požadavků dotčeného orgánu, bude Územní plán Kozlany řešen přímo návrhem (koncept nebude řešen, varianty nebudou zpracovány).

Bod bude upraven po projednání návrhu zadání.

- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Pořizovatel požaduje, aby mu vždy před odevzdáním výtisků byla poskytnuta elektronická verze ke kontrole.

Protože územní plán je podkladem pro rozhodování v území, je kladen důraz na stručnost a jednoznačnost textové části (závazné) a na přehlednost výkresové části.

Požadovaný počet vyhotovení:

- Pro společné jednání 1 výtisk a elektronická verze (text nejlépe ve formátu .doc, výkresy nejlépe ve formátu .pdf).
- Pro řízení a veřejné projednání 1 výtisk a elektronická verze (text nejlépe ve formátu .doc, výkresy nejlépe ve formátu .pdf).
- Po vydání 4 výtisky a 4 CD (text nejlépe ve formátu .doc, výkresy v rastrovém i vektorovém formátu).

Během pořizování může vyvstát potřeba dílčí úpravy dokumentace (např. podklady pro řešení rozporu, úpravy pro navazující stanoviska). Dílčí úpravy dokumentace budou dodány (v rozsahu požadovaném pořizovatelem) pouze v elektronické verzi.

Územní plán Kozlany bude zpracován digitálně. Po vydání bude dodán ve vektorovém i rastrovém formátu. Bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán nejlépe v měřítku 1: 5 000. Textová a grafická část (tzv. závazná) budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Obec Kozlany má v úmyslu žádat o dotaci Krajského úřadu Kraje Vysočina, proto je požadováno, aby Územní plán Kozlany byl zpracován v souladu s metodikou MINIS.

Rozsah, obsah, členění dokumentace, apod. musí odpovídat platným právním předpisům.