

Magistrát města Jihlavy, Odbor úřadu územního plánování jako pořizovatel dle § 6, odstavce 1c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KOSTELEČ

v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
Návrh tohoto zadání bude projednán v souladu s ust. § 47, odst. 2 stavebního zákona.

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Kostelec

Pořizovatel:

**Magistrát města Jihlavy
úřad územního plánování**

Datum:

březen 2017

OBSAH:

Úvod

Vymezení řešeného území

Použité zkratky

Zadání územního plánu:

- 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.
 - A.1 Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
 - A.2 Koncepce veřejné infrastruktury, zejména prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
 - A.3 Koncepce uspořádání krajiny, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.
- B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
- C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
- D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
- E. Požadavky na zpracování variant řešení.
- F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
- G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

ÚVOD

Obec Kostelec se nachází v Kraji Vysočina, v okrese Jihlava, necelých 10 km jihozápadně od města Jihlavy. Pověřenou obcí je město Jihlava. Obec se rozkládá na obou březích Třeštského potoka, pravém břehu řeky Jihlavy. Řeka Jihlava přitéká do Kostelce údolím od Dolní Cerekve a v katastru Kostelce přijímá významný pravostranný přítok Třeštský potok. Rozsah zástavby je ve výškovém rozmezí 512 – 556 m n. m. Významnou zpracovatelskou firmou a zaměstnavatelem v obci a okolí jsou Kostecké uzeniny a. s.

Územní plán Kostelce je pořizován na základě usnesení č. 2.28.32./25/2016 Zastupitelstva obce Kostelec, které dne 30. 11. 2016 rozhodlo o pořizení Územního plánu obce Kostelec.

O pořizení územního plánu požádala obec Kostelec Magistrál města Jihlavy, úřad územního plánování dne 2. 1. 2017.

Zastupitelem obce určeným ke spolupráci s pořizovatelem územního plánu obce byl určen starosta obce, pan Ing. Jaroslav Matula (usnesení č. 2.28.33./25/2016).

Podkladem pro zpracování návrhu zadání Územního plánu Kostelec byly aktualizované ÚAP ORP Jihlava (2016) a doplňující průzkumy.

Pro správní území obce je vydána platná ÚPD – Územní plán obce Kostelec (schváleno ZO 29. 9. 2003), Soubor změn č. 1 Územního plánu obce Kostelec (schváleno ZO 23. 1. 2006, č. usnesení 3.5./40/2006).

Návrh zadání územního plánu byl vypracován v souladu s § 47 odst. 1 a 6 stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Územní plán bude zpracován v rozsahu administrativního území obce Kostelec (kód obce 587401), tj. katastrální území Kostelec u Jihlavy (kód k. ú. 670120). Rozloha řešeného území činí 889,6383 ha. K 1. 1. 2017 měla obec Kostelec 861 trvale bydlících obyvatel.

POUŽITÉ ZKRATKY:

PÚR	-	politika územního rozvoje
ZÚR	-	zásady územního rozvoje
ÚAP	-	územně analytické podklady
ORP	-	obec s rozšířenou působností
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace
ÚP	-	územní plán
ÚPO	-	územní plán obce
ZO	-	zastupitelstvo obce
ÚSES	-	územní systém ekologické stability
EVL	-	evropsky významná lokalita
NATURA	-	lokality ochrany přírody zařazené do evropského seznamu
OP	-	ochranné pásmo
ZPF	-	zemědělský půdní fond
PUPFL	-	pozemky určené k plnění funkce lesa
CHLÚ	-	chráněné ložiskové území
ČOV	-	čistírna odpadních vod
VVN	-	velmi vysoké napětí
VN	-	vysoké napětí
STL	-	středotlaký plynovod
VDJ	-	vodojem
ČS	-	čistící stanice
VPS	-	veřejně prospěšná stavba
VPO	-	veřejně prospěšné opatření

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

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.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Při zpracování územního plánu Kostelce bude respektována Politika územního rozvoje ČR (dále PÚR) schválená usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009 včetně schválené Aktualizace č. 1 PÚR ze dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276.

Správní území obce Kostelec se podle tohoto dokumentu:

- nachází na západním okraji republikové rozvojové oblasti Jihlava (OB11) jedná se území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Jihlavy, jedná se o relativně silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam, podporujícím faktorem je poloha na dálnici D1,
- nenachází v republikové rozvojové ose,
- nenachází v republikové specifické oblasti,
- nezasahují do něj koridory a plochy dopravní infrastruktury,
- nezasahují do něj koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry

Návrh ÚP bude respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Soulad republikových priorit, které se v řešeném území promítají, bude vyhodnocen v textu odůvodnění konkrétně dle jednotlivých priorit. Z republikových priorit územního plánování se v řešení promítnou zejména následující body:

(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. Ochrana území by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území a veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat kompenzační opatření. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území.

(23) Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci členění krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.

(24) Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(29) Věnovat pozornost návaznosti různých druhů dopravy, vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného dopravního systému poskytujícího obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. Vytvářet podmínky pro sítě pěších a cyklistických cest.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

Při zpracování územního plánu respektovat Zásady územního rozvoje kraje Vysočina (dále ZÚR), které nabyly účinnosti dne 22. 11. 2008 (usnesení č. 0290/05/2008/ZK, schváleno 16. 9. 2008). Aktualizace č. 1 ZÚR Kraje Vysočina nabyly účinnosti dne 23. 10. 2012 (usnesení č. 0468/05/2012/ZK, schváleno 18. 9. 2012). Aktualizace č. 2 ZÚR Kraje Vysočina nabyly účinnosti dne 7. 10. 2016 (usnesení č. 0463/05/2016/ZK, schváleno 13. 9. 2016). Aktualizace č. 3 ZÚR Kraje Vysočina nabyly účinnosti dne 7. 10. 2016 (usnesení č. 0464/05/2016/ZK, schváleno 13. 9. 2016).

- Respektovat priority územního plánování Kraje Vysočina pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z priorit kraje zohlednit zejména:

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Kraje Vysočina založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů obcí, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

(03) Provéřit a stanovit možnosti zajištění dopravní a technické infrastruktury pro rozvoj regionu.

(05) Vytvářet podmínky pro koordinované umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území.

- Řešené území není zařazeno po zpřesnění do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy republikového významu.

- Řešené území není zařazeno do specifické oblasti krajského významu.
- Řešené území je zařazeno do rozvojové osy krajského významu OSk 2.

Pro rozvojovou oblast OSk 2 vyplývají tyto úkoly pro územní plánování týkající se územního plánu Kostelec:

- a) zpřesnit dopravní koridory pro umístění nových staveb přeložek silnic a obchvatů obcí a pro homogenizaci stávajících tahů vymezených v ZÚR;*
- b) ověřit možnosti zlepšení parametrů silnic, navazujících na páteřní trasu II/406;*
- c) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
- d) respektovat požadavky na ochranu národní přírodní rezervace Velký Špičák;*
- e) upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES – nadregionální biokoridor 124 Špičák-Rasúveň.*

- V ZÚR jsou pro řešené území vymezeny veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy DK 28 – silnice II/406, DK 32 – silnice II/602 a DK33 - silnice II/639, které budou v územním plánu zaneseny a respektovány. Šířka koridoru pro umístění VPS je stanovena na 80 m pro silnice II. třídy. VPS v oblasti dopravy zahrnují koridor pro homogenizaci stávajícího tahu a koridor pro umístění nové stavby.
- V ZÚR je pro řešené území vymezena veřejně prospěšná stavba v oblasti technické infrastruktury E08 Nadzemní vedení VVN 110 kV R Jihlava-západ-R Třešť-R Telč, která bude v územním plánu zanesena a respektována. Šířka koridoru pro umístění VPS je stanovena v šířce 400 m.
- ZÚR vymezují v řešeném území koridor ÚSES jako veřejně prospěšná opatření, jedná se o U017 NRBK (nadregionální biokoridor) Špičák – Rasúveň (NKOD 124).
- ZÚR vymezují na území kraje typy krajiny charakterizované převažujícím nebo určujícím cílovým využitím. ÚP bude zpracován v souladu se zásadami v tomto typu krajiny:

Krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace

- *dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu*
- *v rozvojových oblastech a osách soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech*
- *preferovat využití územních rezerv a nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavitelném území (brownfields)*
- *vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny, plochy pro rekreaci, podmínky pro vznik a rozvoj lesních porostů a zvýšení ekologické stability*
- *zvýšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním alejí a rozptýlené zeleně.*

ZÚR zařazují řešené území do oblasti krajinného rázu: CZ 0610-OB004 Křemešnicko:

ZÚR stanovují pro oblast krajinného rázu CZ0610-OB004 Křemešnicko tyto specifické zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- *neumísťovat stavby s charakterem dominanty do vymežujících horizontů a krajinných předělů přesahujících svou výškou krajinné předěly Čefínku, Špičáku, Vysokého kameně, Křemešníků a do prostorů s dochovanými znaky původní struktury krajiny a s ohledem na komponované krajinné prostory v okolí panských sídel a měst,*
- *respektovat prostory komponované krajiny v okolí Batelova a Třešti.*

Další požadavky z hlediska širších vztahů

Územní plán Kostelec bude koordinován s územně plánovací dokumentací sousedních obcí (nejen s platnou, ale i s rozpracovanou), s územně plánovacími podklady okolních obcí a s dokumenty strategického plánování.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Při zpracování ÚP Kostelec budou využity Územně analytické podklady správního obvodu ORP Jihlava (4. úplná aktualizace 2016).

Limity využití území, hodnoty a záměry budou do ÚP Kostelec 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 pořizování aktualizovány, doplněny.

Z ÚAP pro ÚP Kostelec dále vyplývá:

- Respektovat stávající limity využití řešeného území obsažené v ÚAP a doplňujících průzkumech a rozbořech.
- Stanovit podmínky pro ochranu hodnot území identifikovaných v ÚAP ORP Jihlava, doplňujících průzkumech a rozbořech nebo zjištěných při zpracování návrhu územního plánu.
- Řešit problémy vytipované v ÚAP k řešení v ÚPD:
 - V rozvojových záměrech obce zohlednit demografický vývoj, aktualizovat jeho prognózu pro další období;
 - Urbanistická problematika - při řešení koncepce rozvoje obce využívat příznivou polohu obce v kontaktu s rozvojovou oblastí (republikového významu) Jihlava OB11 a na rozvojové ose krajského významu;
 - Ověřit potřebný rozsah zastavitelných ploch s ohledem na demografický potenciál obce a jejích částí, možnosti obsluhy území dopravní - technickou infrastrukturou a limity rozvoje území.
 - Zohlednit doporučení ÚAP kraje Vysočina - zpracovat studii modernizace železniční trati Jihlava - České Budějovice ČD 225 (mezikrajské spojení), s cílem dosáhnout zvýšení konkurenceschopnosti železniční dopravy, teoretická možnost zlepšit dopravní dostupnosti obce.
 - Sledovat možnost zlepšení dopravních vztahů obce též v souvislosti s námětem ÚAP kraje Vysočina na změnu kategorie silnice II/602 na silnici I. třídy.
 - Řešit vodohospodářskou problematiku rozvoje obce - rozšiřování a rekonstrukce vodovodů, splašková kanalizace a ČOV, doplňkově individuální jímání nebo čištění odpadních vod (dle PRVK kraje Vysočina - problém údaje z 2004, předpoklad aktualizace).
 - Sledovat a zohledňovat další vývoj jedné variant lokalizace hlubinného úložiště radioaktivního odpadu v prostoru sousedících obcí.
 - Zohlednit ztížené klimatické podmínky obce dané geografickou polohou v nadmořské výšce v rozmezí 510 - 560 m n.m.
 - Krajinářská problematika - respektovat opatření k ochraně krajinného rázu dle Strategie ochrany krajinného rázu kraje Vysočina.
- Z hlediska hodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek je řešené území v ÚAP zařazeno do kategorie 1. Všechny tři pilíře udržitelného rozvoje jsou hodnoceny jako dobré. Hospodářský pilíř a pilíř životního prostředí jsou hodnoceny jako mírně progresivní. Pilíř soudržnosti obyvatel je hodnocen jako stabilizovaný. V odůvodnění ÚP bude uveden přínos

řešení ÚP k udržení a ke zlepšení kladně hodnocených podmínek pro udržitelný rozvoj území.

- Budou prověřeny a vyhodnoceny rozvojové plochy vymezené v ÚPO z roku 2003 včetně jeho změn (změna č. 1 ÚPO z roku 2006).

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- Rozvoj území bude respektovat vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Rozvoj obce bude respektovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Při rozvoji území budou respektovány podmínky pro ochranu a rozvoj urbanistické struktury a charakteru zástavby území obce.
- Cílem je umožnit komplexní rozvoj území obce, zejména přiměřený rozvoj bydlení, přiměřený rozvoj podnikatelských aktivit v plochách výroby a skladování a ve smíšeném území obytném, doplnit chybějící veřejnou infrastrukturu v obci.
- Hlavní zásadou urbanistické koncepce je propojení jednotlivých funkčních okruhů v provázaný celek, který musí být funkční, jak pro území řešené obce, tak i v širších vazbách propojením na území navazující.
- Obec Kostelec bude rozvíjena jako obec s obytnou funkcí a převažující monofunkčností pracovních příležitostí. V obci jako celku bude počítáno s přiměřeným nárůstem počtu obyvatel.
- V územním plánu bude prověřeno vymezení stávajících rozvojových ploch pro bydlení ve formě rodinných domů, případně ploch smíšených obytných a v menším rozsahu bydlení v bytových domech odpovídajícího charakteru a podle aktuální potřeby budou případně navrženy plochy nové.
- Budou zajištěny podmínky pro stabilizaci a přiměřený rozvoj občanského vybavení. Územní plán prověří potřebu návrhu nových ploch pro občanskou vybavenost a plochy sportovních zařízení.
- Budou zajištěny podmínky pro stabilizaci a případný rozvoj ploch pro výrobu, podnikání a služby.
- Bude stanovena koncepce dopravní a technické infrastruktury využití území, přičemž rozvojové plochy budou vymezeny s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou,
- V územním plánu bude prověřeno vymezení ploch sídelní zeleně, bude prověřena potřeba rozvojových ploch zeleně, bude navržena doprovodná zeleň.
- Zastavitelné plochy budou vymezovány tak, aby budoucí zástavba směřovala k ucelení tvaru zastavěného území a byla minimalizována jeho fragmentace.
- Rozvoj obce musí respektovat přírodní podmínky území, terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy.
- Rozvojové plochy musí respektovat trasy a plochy technické infrastruktury a jejich ochranná a bezpečnostní pásma.
- Nová zástavba musí respektovat urbanistické a krajinářské hodnoty území.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, které byly zjištěny v ÚAP ORP Jihlava a doplňujících průzkumech.

Nemovité kulturní památky

V řešeném území se nachází tyto nemovité kulturní památky:

- 131415 kostel sv. Kunhuty
- 141599 kaplička

Archeologické naleziště:

- jádro obce Kostelec

Pietní místo

Hřbitov u kostela sv. Kunhůty

Urbanisticky významný kompoziční prvek:

Jádro obce tvořené nepravidelnou návší a okolní zástavbou s dominantní stavbou kostela sv. Kunhůty a stromovou zelení. Celý tento prostor ve své půdorysné stopě s udržení výškového a tvarového členění staveb je nutno chránit a respektovat jako celek.

Je požadováno:

- Nad rámec existující ochrany stanovit koncepci ochrany hodnot (zejména urbanistických a architektonických) a stanovit podmínky ochrany těchto hodnot.
- Vyznačit tzv. památky místního významu, jedná se o stavby a objekty, které nejsou evidovány jako kulturní památky, ale mají svůj kulturní a urbanistický význam (drobné sakrální stavby, kapličky, kříže, kameny). Tyto objekty budou respektovány a hájeny.
- Zakotvit ochranu významných veřejných prostranství určujících obraz všech sídel obce. V ÚAP je vymezena jako urbanisticky hodnotné území centrální čisti sídla Kostelec
- Návrhem zastavitelných ploch nenarušit dálkové pohledy na obec.
- Pro novou výstavbu stanovit podmínky prostorového uspořádání.

Ochrana přírodních hodnot území

Vodní toky a plochy

- Zájmovým územím protéká významný vodní tok - řeka Jihlava, a Třeštský potok, jejichž přímým správcem je Povodí Moravy, s. p., pracoviště Jihlava. Na těchto tocích je vymezeno území zvláštní povodně pod vodním dílem Velkopařezitý rybník.
- Manipulační a ochranný pruh podél významného vodního toku je stanoven na 8 m od břehové hrany toku.
- Řeka Jihlava má vyhlášené záplavové území s periodicitou 5-ti, 20-ti a 100 let (záplavové území Q5, Q20 a Q100 řeky Jihlavy) a stanovenou aktivní zónu záplavového území.
- V řešeném území se nachází další drobné vodní toky (např. Korunní potok), které jsou ve správě státního podniku Lesy České republiky a mají stanoven manipulační pruh 6 m od břehové hrany toku.
- V území se nachází několik vodních ploch (např. Silniční rybník, Luční rybník).

Je požadováno:

- Respektovat záplavové území včetně aktivní zóny.
- Respektovat manipulační pruhy kolem vodních toků.
- Ve výkresové části odůvodnění budou zobrazeny názvy vodních toků.
- V textu odůvodnění bude uveden správce vodních toků.
- Respektovat stávající vodní plochy v řešeném území
- Budou stanoveny podmínky pro umístění vodních ploch v nezastavěném území.

Pozemky určené k plnění funkce lesa

Je požadováno:

- Respektovat lesní půdu v řešeném území.
- V koordinačním výkrese znázornit 50 m pásmo od pozemků určených k plnění funkce lesa.

Lokality ochrany přírody

Zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000 se v řešeném území nenachází.

Přírodní park

Přírodní park Čeřínek se nachází cca 1000 m od západní hranice obce Kostelec.

Registrované významné krajinné prvky

- Veselík – vlhké louky a mokřady s přítomností ohrožených druhů.

Památný strom včetně ochranného pásma

- Lípy u křížku na příjezdu do obce od Jihlavy.

Je požadováno:

Zájmové lokality orgánu ochrany přírody respektovat.

V řešeném území se rovněž nachází evidované lokality ochrany přírody (evidované Magistrátem města Jihlavy, odborem životního prostředí – součást ÚAP), které budou návrhem územního plánu také respektovány.

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

- Stávající urbanistická koncepce bude respektována, obec bude rozvíjena s vazbami na zastavěné území sídla. Mimo návaznost na stávající sídlo nebudou vytvářeny samoty ani izolovaná obytná zástavba.
- Bude respektován stávající charakter zástavby obce včetně výškové hladiny zástavby.
- Nová obytná zástavba bude navržena jako nízkopodlažní.
- Při návrhu ploch pro bydlení nebo s převahou bydlení (ploch smíšených obytných) je třeba v maximální míře využít proluk a lokalit v zastavěném území jednotlivých sídel.
- Budou vymezena a případně doplněna stávající veřejná prostranství.
- Stávající plochy zeleně budou zachovány a začleněny do ploch veřejných prostranství nebo ploch zeleně.
- Rozvojové lokality budou navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů.
- Podle potřeby budou vymezeny plochy přestavby.
- V územním plánu budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití).
- Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel.
- V případě potřeby bude stanoveno pořadí změn v území – etapizace.
- Ve smyslu stavebního zákona budou v grafické části vymezena zastavěná území s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části pak bude uveden rámcový popis vymezených zastavěných území, případně ploch přestaveb.

Plochy pro bydlení

- Prověřit rozvojové plochy pro bydlení, které byly vymezeny v ÚPO z roku 2003 a Změně č. 1 ÚPO z roku 2006.
- Pro umístění rozvojových ploch bydlení přednostně využít území s vybudovanou veřejnou dopravní a technikou infrastrukturou.

- Rozvojové plochy připouštějící realizaci bydlení zasažené územním limitem (ochranné pásmo) budou zařazeny jako plochy podmíněně využitelné. Realizace výstavby bude možná až po zrušení limitu.
- Plochy pro bydlení musí být navrženy při respektování hodnot území.
- U stabilizovaných a zastavitelných ploch pro bydlení stanovit podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání.

Rekreace

- Vymezit stabilizované plochy veřejné a rodinné rekreace.
- Stanovit podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání stabilizovaných ploch rekreace.
- Rozvojové plochy rekreace nebudou vymezeny. Řešené území bude sloužit ke krátkodobé individuální rekreaci formou využívání stávajících chatových lokalit soustředěných do údolí řeky Jihlavy.
- Zajistit podmínky pro zvýšení atraktivity území obce z hlediska rekreace a cestovního ruchu
- Provéřit návrh cyklostezek propojující okolní sídla, který bude přednostně vedený mimo silnice II. a III. třídy.

Občanská vybavenost

- Provéřit rozvojové plochy občanského vybavení, které byly vymezeny v ÚPO v platném znění.
- Bude prověřena potřeba vymezení dalších ploch občanského vybavení. Zejména s ohledem na bydlení v bytových domech prověřit rozsah sportovně rekreačních ploch pro využití volného času.

Smíšená území

- Provéřit možnost vymezení ploch smíšených obytných, tzn. ploch, v nichž je vhodné umožnit souběh bydlení a jiných s ním slučitelných (nerušících) činností (např. rodinné farmy a řemeslné provozovny aj.), zejména v návaznosti na výrobní nebo zemědělské areály. Nerušící činnosti budou vyspecifikovány.
- Jako plochy smíšené obytné mohou být vymezeny jak plochy stávající, tak plochy rozvojové.

Plochy výroby a skladování

- Provéřit využití stávajících ploch zemědělské výroby.
- Provéřit zastavitelné plochy pro výrobu a skladování vymezené v dosavadní ÚPO.
- Bude prověřena potřeba vymezení dalších ploch výroby a skladování.
- Budou prověřeny potřeby (záměry) akciové společnosti Kostecké uzeniny.

Zeleň a veřejná prostranství

- Stávající plochy veřejné zeleně budou respektovány a hájeny. Budou stanoveny podmínky ochrany těchto území.
- Cenné solitéry vzrostlých dřevin budou respektovány, hájeny. Budou stanoveny podmínky jejich ochrany.
- V případě potřeby a podle prostorových možností bude u ploch výroby a skladování navržena zeleň s izolační funkcí.

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

- Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a účelné využívání v rámci sídlení struktury.

- Vytvářet předpoklady pro zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury.

Dopravní infrastruktura

Řešeným územím prochází silnice:

- Silnice II/406 Kostelec –Telč - Slavonice - státní hranice
- silnice II/639 Kamenice nad Lipou - Horní Cerekev - Kostelec
- silnice III/0395 Kostelec – Cejle
- Podél severní hranice katastrálního území Kostelec prochází silnice II/602 Jihlava - Pelhřimov

Je požadováno:

- Vymezit koridor pro dopravní infrastrukturu – silnice II/602 a II/639 v souladu se ZÚR.
- 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 zobrazeny 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“.
- Vyhodnocení současného stavu a návrh dopravního řešení bude vycházet z výsledků pravidelného sčítání dopravy na silniční síti, zpracovaného Ředitelstvím silnic a dálnic ČR.
- V případě potřeby navrhnout jednoznačně lokalizované místní komunikace pro zajištění přístupu k novým lokalitám bytové výstavby a zlepšení přístupu ke stávajícím plochám.
- Provéřit, navrhnout, popř. umožnit umístění veřejných parkovišť. Umožnit umístění parkovišť v rozvojových plochách.
- Trasy inženýrských sítí volit tak, aby bylo dotčení silnic minimalizováno.
- V odůvodnění ÚP zobrazit cestní síť v krajině, stanovit její ochranu a možnosti rozšiřování.
- V odůvodnění ÚP zakreslit stávající a navrhované cyklistické trasy a cyklostezky. Provéřit možnost vést cyklostezky propojující místní části obce především mimo silnice II. a III. třídy.
- V odůvodnění popsat umístění autobusových zastávek.

Železniční doprava

Územím obce procházejí dvě železniční tratě.

Řešeným územím prochází stabilizovaná železniční jednokolejná elektrifikovaná trať Veselí nad Lužnicí - Jihlava č. 225, která řeší jak místní i tranzitní osobní a nákladní dopravu. Prochází v blízkosti správní hranice obce jako tzv. „jižní tah“. U trati není stanoveno vzhledem k nízké intenzitě dopravy ochranné pásmo hluku, protože nepřesáhne technické ochranné pásmo tratě.

Řešeným územím prochází železniční trať č. 227 Kostelec u Jihlavy – Slavonice, která je zařazena do kategorie regionálních drah. Jedná se o jednokolejovou elektrifikovanou trať zajišťující pouze místní dopravní vztahy v osobní a nákladové dopravě. Snaha o propojení trati na rakouskou stranu nebyla dosud úspěšná. Trať zajišťuje především dojížděku zaměstnanců do závodu Kostelecké uzeniny a. s., proto byla zřízena nová zastávka v těsné vazbě na výrobní areál masny.

Investice v oblasti železniční dopravy v území nejsou známé.

Letecká doprava

Nebude v území řešena.

Technická infrastruktura

Demografický vývoj

	Název části obce	Bydlící obyvatelé	Počet bydlících obyvatel				
			2000	2015	2020	2025	2030
Kostelec		trvale bydlící	826	900	950	1 000	1 040
		přechodně bydlící	200	100	100	100	100
		celkem	1 026	1 000	1 050	1 100	1 140
Obec Kostelec celkem:		trvale bydlící	826	900	950	1 000	1 040
		přechodně bydlící	200	100	100	100	100
		celkem	1 026	1 000	1 050	1 100	1 140

Zdroj: Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina

Zásobování pitnou vodou

Stav:

Obec Kostelec má vybudovaný veřejný vodovod. Obec je napojena na skupinový vodovod Jihlava, zdrojem pitné vody je povrchový zdroj VN Hubenov, odkud je voda dopravována na ÚV Hosov. Voda je akumulována ve VDJ Kostelec 2 x 250 m³ (580,91/577,55 m n. m.). Obyvatelé jsou pitnou vodou zásobováni gravitačně.

Návrh v PRVK:

Vzhledem k technickému stavu části vodovodní sítě se předpokládá částečná obnova (rekonstrukce) vodovodní sítě včetně souvisejících objektů (zejména se jedná o vodovodní příváděcí a rozvodné řady včetně souvisejících objektů na síti). Dále se navrhuje dostavba vodovodní sítě v lokalitách, kde dosud není vybudována.

V oblasti zásobování pitnou vodou se pro obec Kostelec realizace navrhovaných opatření předpokládá do r. 2030.

Je požadováno:

- Provéřit rozšíření vodovodní sítě pro novou zástavbu.
- Provéřit ochranná pásma vodních zdrojů, vyhlášená ochranná pásma budou zakreslena do odůvodnění ÚP Kostelce.
- Bude respektován Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina.
- Stávající technická infrastruktura pro zásobování pitnou vodou bude respektována včetně ochranných pásem.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Stav

V roce 2013 byla realizována stavba „ČOV a kanalizace aglomerace Kostelec, Dolní Cerekev“, v rámci které bylo v 1. etapě vybudováno celkem 2862 m kanalizačních řadů, včetně 1 ks čerpací stanice v obci Kostelec. Stávající kanalizace byla z části ponechána k odvádění dešťových vod, z části zůstala jako kanalizace jednotná. Odpadní vody jsou svedeny na nově vybudovanou ČOV, na kterou je napojen také městys Dolní Cerekev. Projektovaná kapacita ČOV je 2600 EO. ČOV je mechanicko-biologická s oběhovou aktivací, s nitrifikací a denitrifikací a chemickým srážením fosforu. Přebytkový kal je zahušťován a odvodňován na odstředivce a dále předáván oprávněné firmě k likvidaci.

V současnosti napojené obce (místní části): Kostelec, Dolní Cerekev, Nový Svět.

Kostelecké uzeniny, a.s. předčistišťují odpadní vody z areálu a provozu ve vlastní ČOV.

Návrh v PRVK:

V obci je plánována dostavba kanalizace v rámci projektu „Aglomerace Kostelec, Dolní Cerekev – dostavba kanalizace II. etapa“. Vzhledem k technickému stavu stávající části kanalizační sítě se předpokládá částečná obnova (rekonstrukce) stávající jednotné kanalizační sítě včetně souvisejících objektů. Dále se navrhuje dostavba kanalizační sítě v lokalitách, kde dosud není vybudována.

V oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod se pro obec Kostelec realizace navrhovaných opatření předpokládá do r. 2030.

Je požadováno:

- Bude navržena koncepce odkanalizování a čištění odpadních vod v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Kraje Vysočina
- Pro navrženou koncepci rozvoje obce budou vymezeny plochy a koridory technické infrastruktury.
- Technická infrastruktura pro odkanalizování obce bude respektována včetně ochranných pásem
- Likvidace neznečištěných dešťových vod bude řešena: vsakováním, akumulací na vlastních pozemcích, případně retencí s řízeným vypouštěním, stanovením koeficientu zastavitelnosti.

Zásobování zemním plynem

- Obec Kostelec je plynofikována. Zásobení plynem je řešeno odbočkou VTL k regulační stanici VTL/STL umístěné v katastrálním území Kostelecký Dvůr. Na středotlaký rozvod je kromě obce napojen také závod Kostelecké uzeniny a. s. Správcem sítě je RWE Gas Net, s. r. o.
- Stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem budou respektována.
- Bude řešeno prodloužení plynovodní sítě pro novou zástavbu.

Zásobování elektrickou energií

- Obec Kostelec i závod Kostelecké uzeniny a.s. jsou na elektrickou síť napojeny vzdušným vedením odbočkami vysokého napětí a zásobeny přes distribuční transformovny VN/NN. Přes zastavěnou část obce jsou vedení kabelizována a propojena přes transformovny. Správcem sítě je E.ON Česká republika, s.r.o.
- 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

- V řešeném území se nachází rádiový spoj CETIN.
- Přes správní území obce od severovýchodu na jihozápad prochází důležitý a vysokokapacitní rádiový směrový spoj Českých radiokomunikací, a. s., jehož nahraditelnost je obtížná a nákladná.
- Zařízení spojů budou respektována, v možné míře zobrazeny a budou stanoveny podmínky ochrany.

Nakládání s odpady

- Likvidace komunálních odpadů bude řešena v souladu s programem odpadového hospodářství kraje (Plánu odpadového hospodářství Kraje Vysočina), tj. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území.

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.

- Bude prověřeno vymezení nových ploch pro občanskou vybavenost.
- Umístění občanské vybavenosti bude umožněno také v rámci přípustného využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.

Veřejná prostranství

- Bude stanovena celková koncepce veřejných prostranství.
- Veřejná prostranství budou vymezena zejména v prostoru ulic a na plochách veřejné zeleně.
- V případě, že budou vymezeny rozvojové plochy větší než 2 ha, 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. Vymezení plochy veřejného prostranství v ÚP musí být jednoznačné.

3. Požadavky na uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření por účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

- Územní plán Kostelec stanoví koncepci uspořádání ploch v nezastavěném území, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.
- Bude prověřen návrh protierozních a protipovodňových opatření.
- Bude navrženo doplnění zeleně v krajině.
- Bude zakreslena hlavní cestní síť podstatná z hlediska prostupnosti krajiny.

Ochrana ZPF a PUPFL

- Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených pro plnění funkcí lesa (PUPFL) bude jedním z hledisek pro umístění nových rozvojových ploch.
- 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.

Vyloučení umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona v platném znění)

- V územním plánu bude prověřeno vyloučení uvedených staveb, zařízení a opatření.

Územní systém ekologické stability

Součástí řešení Územního plánu Kostelec bude návrh územního systému ekologické stability.

Podle Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina v platném znění (textové části) zasahuje do řešeného území ÚSES nadregionální biokoridor U017 NRBK Špičák – Rasúveň (NKOD 124).

- Místní systém ekologické stability bude zpracován podle Metodiky zpracování ÚSES do územních plánů měst a obcí.
- Lokální ÚSES v ÚP bude vymezen s využitím návrhu ÚSES z platného ÚPSÚ (Byl navržen na základě elaborátu ing. Kolářové z ekologického projektování, Brno v roce 1994)).
- U prvků (nebo skupin prvků) ÚSES budou v závazné části stanoveny přehledným způsobem minimálně následující základní atributy (regulativy): funkční typ a biogeografický význam, typ cílového společenstva (= cílový typ ekosystémů), způsob ochrany prvků a základní užívací podmínky.
- Prvky ÚSES budou nezastavitelným územím.
- Bude vyřešen vztah vymezení ÚSES k vymezenému zastavěnému území a zastavitelným plochám.
- Bude prověřena návaznost řešení ÚSES sousedních obcí = prověřit návaznost řešení ÚSES se schválenou nebo rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí (Třešť, Cejle, Dvorce, Jihlava, Dolní Cerekev).

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Podkladem pro řešení Územního plánu Kostelce a pro jeho odůvodnění budou nejen platné právní předpisy a nařízení, ale také aktuální 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 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.

Pokud dojde k dotčení pozemků, které jsou součástí ZPF, je nutno dodržet zásady ochrany ZPF dle § 4 zákona o ochraně ZPF a dle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF navrhnout takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější, zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze pozemky v I. a II. třídě ochrany ZPF odnímat pouze v případě, pokud jiný veřejný zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, což bude řádně odůvodněno v textové části odůvodnění.

V případě, dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (včetně dotčení ochranného pásma lesa), je zpracovatelům nebo 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.

Navrhované plochy chráněné zástavby budou v maximální míře umístěny mimo území zasažené nadlimitním hlukem ze silniční dopravy. Případné plochy určené k bydlení ohrožené nadlimitním hlukem z dopravy budou zařazeny mezi plochy podmíněně přípustné - podmínky budou doplněny podle požadavků dotčeného orgánu při projednání návrhu.

Požadavky civilní ochrany budou zpracovány v souladu s ustanovením § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., (ve znění pozdějších předpisů).

Požadavek bezpečnosti státu:

Řešené území není zájmovým územím Ministerstva obrany

Požadavek na ochranu ložisek nerostných surovin:

Do řešeného území nezasahuje ložisko nerostných surovin, není zde vymezen dobývací prostor, nejsou zde evidována žádná sesuvná území nebo poddolované území.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Z územně plánovací dokumentace vydané krajem nevyplývají žádné požadavky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Bez požadavků.

Další požadavky: Požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Podle účelnosti mohou být vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel.

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

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

Budou prověřeny, vyhodnoceny a podle potřeby zapracovány plochy asanací a asanačních úprav z platného ÚP:

A - asanace s demolicí nevyužívaných dřevostaveb

B – asanace s demolicí skladu a nádrže na vodu

C – asanace s demolicí bývalého vodojemu

D – asanace s odstraněním kolny při památkově chráněném objektu.

Dále může dojít k vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Předkupní právo bude uplatněno pouze v rozsahu požadovaném obcí, krajem či státem. Uplatnění předkupního práva se však nepředpokládá.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

- Z PÚR nevyplývají žádné požadavky na upřesnění v ÚP.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Plochy a koridory vymezené v ZÚR zasahující do správního území obce Kostelec:

- Veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy ozn. DK28 – silnice II/406, DK 32 – silnice II/602 a DK 33 – silnice II/639 budou do ÚP zapracovány. V zastavěném území budou

zpřesněny na šíři komunikace a mimo zastavěné území bude vymezen koridor pro tyto VPS v šíři 80 m.

- Veřejně prospěšná stavba v oblasti energetiky ozn. E08 – nadzemní vedení VVN 110kV R Jihlava – západ – R Třešť – R Telč, která bude do ÚP zapracována v šíři koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby 400 m.
- Veřejně prospěšné opatření ozn. U017 – nadregionální biokoridor Špičák-Rasúveň č. 124.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Bez požadavků.

Další požadavky: Požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo se nepředpokládá.

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.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z politiky územního rozvoje nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Z územně plánovací dokumentace vydané krajem nevyplývají žádné požadavky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Bez požadavků.

Další požadavky: Požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností)

Není vyloučeno, že navržené změny v území bude nutné prověřit územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci. Zpracovatel navrhne požadavek na pořízení územní studie a dohody o parcelaci. Požadavek bude dohodnut s určeným zastupitelem a pořizovatelem. Požadavek na prověření změn v území regulačním plánem se nepředpokládá.

Upřesnění požadavků:

Pokud bude požadována územní studie, je nutné v územním plánu stanovit podmínky pro její pořízení a přiměřenou lhůtu na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Zpracování variant řešení se nepožaduje.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

ÚP Kostelec bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. (stavební zákon). Obsahový standard bude odpovídat ustanovení § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v rozsahu přílohy č. 7 k této vyhlášce. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny v odůvodnění územního plánu.

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití lze dále členit s ohledem na specifické podmínky a charakter území, přičemž bude každému typu plochy přiřazen specifický kód. Bude zachována provázanost mezi grafickou a textovou částí ÚP. Každá zastavitelná plocha bude jednoznačně identifikovatelná.

V textové části návrhu ÚP budou v celkovém tabulkovém přehledu uvedeny u jednotlivých ploch stanovené podmínky jejich využití, tj. zejména:

- označení plochy
- druh plochy dle navrženého rozdílného způsobu využití
- specifické koncepční podmínky využití konkrétní rozvojové plochy
- podmínka prověření využití zastavitelné plochy územní studií

Návrh ÚP bude vyhotoven v rozsahu:

- Textová část
- Grafická část
 - Výkres základního členění 1 : 5 000
 - Hlavní výkres 1 : 5 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
 - Bude-li to účelné, je možné zpracovat urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury v samostatných výkresech.
 - Výkresy mohou být doplněny schématy.

Odůvodnění ÚP bude zpracováno v rozsahu:

- Textová část
- Grafická část
 - Koordinační výkres 1 : 5 000
 - Koordinační výkres – detail sídla 1 : 2 880
 - Výkres širších vztahů 1 : 100 000 (event. 1 : 50 000, 1 : 25 000)
 - Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

Součástí odůvodnění návrhu ÚP bude kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. zejména komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a na jednom datovém nosiči (formáty*.pdf a *.doc.).

Upravený návrh ÚP bude dle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení krajským úřadem pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a v elektronické podobě (formáty*.pdf a *.doc.).

Výsledný návrh ÚP bude upraven na základě veřejného projednání a odevzdán ve čtyřech vyhotoveních + 4x na datovém nosiči.

Návrh ÚP bude ve všech fázích zpracován digitálně (ve vektorové podobě) nad referenčním mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí s úpravou dat vhodnou pro začlenění do GIS MMJ ÚÚP dle „Metodiky jednotného zpracování územních plánů v prostředí GIS“ v aktuální verzi, kterou úřad územního plánování na vyžádání poskytne, na základě standardů

stanovaných jednotným datovým modelem v aktuální verzi, který je součástí výše uvedené metodiky a k projednání předán v digitální podobě.

Pro účely připomínkování bude dodán hlavní (případně i další) výkres s těmito náležitostmi:

- georeferencovaný (umístěný) TIF v souřadnicích S-JTSK
- bez katastrální mapy
- bez hranic a popisků funkčních ploch
- bez údajů okolo výkresu (rámečky, legendy, nadpis, ...)
- bez vrstevnic
- barva pozadí výkresu bude touto barvou RGB: 255 255 254
- dále bude dodána vrstva (SHP / DGN) s funkčním využitím ploch dle datového modelu.

Schválený ÚP bude pro účely jeho zveřejnění v GIS a aktualizace ÚAP ORP Jihlava zpracován dle „Metodiky jednotného zpracování ÚPD v prostředí GIS“ v aktuální verzi odsouhlasené ÚÚP MMJ a předán na datovém nosiči ve formátech *.gdb, *.shp, *.pdf, *.tif a *.doc .

Ve všech výkresech musí uvedená legenda korespondovat s grafickou částí výkresu. Každá entita vyskytující se ve výkresu musí být vysvětlena v legendě příslušného výkresu.

V textové části návrhu UP bude uveden údaj o počtu listů textové části a počtu výkresů.

Součástí návrhu ÚP (textové i grafické části) bude „Záznam o účinnosti“, který bude obsahovat:

a) označení orgánu, který územní plán vydal:.....

b) datum nabytí účinnosti:.....

c) jméno, příjmení a funkce oprávněné osoby pořizovatele:

Plocha pro otisk úředního razítka:

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Na správním území obce Kostelec se nenachází evropsky významná lokalita soustavy Natura 2000. Nejbližší lokalitou je lokalita CZ 0610512 Lužní rybník v k. ú. Pístov u Jihlavy a Vysoká u Jihlavy, jejíž okraj je od hranice řešeného území vzdálen cca 2 km, dále lokalita CZ 0610159 Velký Špičák v k. ú. Třešť a Loučky u Jihlavy, jejíž okraj je od hranice řešeného území vzdálen cca 3,6 km a lokalita CZ0614054 Na Oklice v k. ú. Hojkov a Milíčov u Jihlavy, jejíž okraj je vzdálen od hranice řešeného území cca 6,5 km.

Na správním území obce Kostelec a okolních obcí není evidována ptačí oblast.

Koncepce rozvoje správního území Kostelce naváže na dosavadní koncepci rozvoje obce obsaženou v současně platné územně plánovací dokumentaci. Koncepce rozvoje navrhovaná územním plánem Kostelce nemůže mít vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Vliv rozvojových záměrů krajského významu, které budou do územního plánu přeneseny ze ZÚR (tj. trasa silnice II/639, II/602, II/406, koridor VVN E08 a NRBK Špičák - Rasůveň), byl posouzen ve vyhodnocení vlivu ZÚR Kraje Vysočina na životní prostředí.

Případné požadavky nebo vyloučení významného vlivu na evropsky významné lokality (EVL) či ptačí oblast od příslušných dotčených orgánů vyplynou až v průběhu procesu projednávání tohoto zadávacího dokumentu. Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se ale nepředpokládá.

Údaje o projednání a schválení zadání územního plánu obce Kostelec:

Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Kostelec
Starosta obce:	Ing. Jaroslav Matula
Pověřený zastupitel:	Ing. Jaroslav Matula
Projednáno a schváleno dne:	
číslo usnesení:	
Jméno, funkce a podpis oprávněné osoby:	Ing. arch. Tomáš Lakomý vedoucí úřadu územního plánování Magistrátu města Jihlavy