

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘEPICE

Textová část změny č.1 územního plánu

Návrh pro veřejné projednání
datum 25.3.2021

Projektant:

Ing. Arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
17 00 Praha 7

Pořizovatel:

MěÚ Strakonice
Velké náměstí 2
386 01 Strakonice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Vydávající orgán:

Zastupitelstvo obce Řepice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

MěÚ Strakonice, odbor rozvoje
Velké náměstí 2
386 01 Strakonice

Úřední osoba pořizovatele:

Bc. Jana Hudáková

OBEC ŘEPICE

Zastupitelstvo obce ~~Řepice~~ Kluky, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

změnu č. 1 územního plánu Řepice

I. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území	3
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2– Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c3 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití	3
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.....	4
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	4
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	5
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona.	5
I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	5
I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	5
I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	5

I. ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŘEPICE

I.a) Vymezení zastavěného území

Změny v textu kapitoly: text „k datu 03/2015“ se nahrazuje textem „k datu 02/2021“

I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Nemění se.

I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V názvu kapitoly se slovo „vymezení“, nahrazuje textem „urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití“,

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Do názvu podkapitoly se na konec vkládá: „A URBANISTICKÁ KOMPOZICE“

I.c2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Mění se počet zastavitelných ploch na 30. V první větě se na konec vkládá: Z2.18-Z2.23.

Na konec seznamu zastavitelných ploch se přidává:

Z2.18	SO – plochy smíšené obytné
Z2.19	SO – plochy smíšené obytné
Z2.20	SO – plochy smíšené obytné
Z2.21	SO – plochy smíšené obytné
Z2.22	SO – plochy smíšené obytné
Z2.23	SO – plochy smíšené obytné

I.c3) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se.

Na konec kapitoly se vkládá text: „Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je popsáno v kapitole I.f)“.

I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití

Do názvu kapitoly se za slovo „umístění“, vkládá: „vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití“

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Nemění se.

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

d 2.1. Elektrická energie

Za první větu podkapitoly se vkládá:

Je navržen koridor Ee36 ZVN Kočín – Přeštice. Koridor je navržen s překryvnou funkcí TI-VVN – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VVN. Jedná se o vymezení koridoru v oblasti elektroenergetiky mezinárodního a republikového významu. Vymezení koridoru vyplývá z politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Na konce podkapitoly Elektrická energie se vkládá: Část zastavitelné plochy Z2.19 zasažené nadlimitním hlukem z vedení vysokého napětí nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru.

V podkapitole KANALIZACE je před poslední větou odstavce vloženo: „Přednostně je požadováno napojení na kanalizaci obce.“

I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Nemění se.

I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně

V názvu kapitoly se mění text „a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.“ na text „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně“.

I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

V názvu podkapitoly se mění text „ a stanovení podmínek pro změny a jejich využití“ na text „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití“.

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Nemění se.

I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Nemění se.

I.e4) KONCEPCE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Nemění se.

I.e5) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Nemění se.

I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vyznačování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

V plochách SO-Plochy smíšené obytné se mění podmínky prostorového uspořádání. Ruší se text bodu c):

e) — v zastavěném území obce — zastavitelná plocha pozemku — max. 75% , platí pro vlastnické celky.

Bod d) se posouvá na c) a za slovo „minimální“ se vkládá „doporučená“.

Doplňují se body d) a e):

d) střechy sedlové, valbové nebo polovalbové

e) před vytýčením popř. oddělením geometrickým plánem nových stavebních parcel musí být zpracována projektová dokumentace, která definuje šířkové parametry místních obslužných komunikací.

V plochách R - Plochy rekreace se mění název E) ~~Regulační podmínky~~ na Podmínky prostorového uspořádání. V podmínkách prostorového uspořádání se mění max. zastavěná plocha pod objektem ze 100 m² na 60 m². Doplňuje se: střechy sedlové, valbové nebo polovalbové.

I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Mění se počet veřejně prospěšných staveb na 9, VPS 1-9

Na konec seznamu se vkládá:

VPS 9 – koridor pro vedení VVN 400 kV

I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona.

V názvu kapitoly se mění text „5 odst.1“ na text „8“

I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

Nemění se.

I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Nemění se.

I.k) Údaje o počtu listů změny č.1 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

1. Textová část změny č.1 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 3 listy A4 textové části (strany 3 až 5 tohoto dokumentu).
2. Grafická část změny č.1 územního plánu obsahuje celkem 2 výkresy.
Seznam příloh:

I/1 –Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/2 - Hlavní výkres	1 : 5 000
I/3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

II. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP

II.a) Postup pořízení a zpracování změny č.1 ÚP.....	7
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	7
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	7
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	9
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	9
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	9
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	10
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	10
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	10
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	10
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	11
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	12
II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	12
II.o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	15
II.p) Vyhodnocení připomínek	15
II.q) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 ÚP a počtu výkresů graf.části odůvodnění	16

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP

II.a) Postup pořizování a zpracování změny č.1 ÚP

Zastupitelstvo obce Řepice schválilo zprávu o uplatňování územního plánu Řepice, která obsahovala požadavky na změnu č.1 územního plánu. Změna č.1 je pořizována zkráceným postupem. Postup pořizování bude doplněn před vydáním změny č.1.

II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Pro vyhodnocení koordinace využívání území je nutno zrekapitulovat předmět změny č.1 ÚP Řepice.

Předmětem změny č.1 jsou následující jevy a řešená území:

1) Lokalita změny LZ1

Koridor Ee36 ZVN Kočín – Přeštice. Koridor navržen překryvnou funkcí TI-VVN – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VVN. Jedná se o vymezení koridoru v oblasti elektroenergetiky mezinárodního a republikového významu. Vymezení koridoru vyplývá z politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

2) Lokalita změny LZ2 – zastavitelná plocha Z2.18, změna využití parc.č.273/10 na plochy SO-plochy smíšené obytné.

3) Lokalita změny LZ3 – zastavitelná plocha Z2.19, změna využití parc.č.173 na plochy SO-plochy smíšené obytné.

4) Lokalita změny LZ4 – parc.č.42/1 – uvedení do souladu se skutečným stavem zastavěného území. Místo plochy SO bude na pozemku využití VS-plochy výroby a skladování. V současné době je na pozemku provozován výrobní areál.

5) Lokalita změny LZ5 – zastavitelná plocha Z2.20, změna využití parc.č. 366/15 na plochy SO-plochy smíšené obytné

6) Lokalita změny LZ6 – zastavitelná plocha Z2.21, změna využití parc.č. 366/19 na plochy SO-plochy smíšené obytné

7) Lokalita změny LZ7 – zastavitelná plocha Z2.22, změna využití parc.č. 366/35, 36 na plochy SO-plochy smíšené obytné

8) Lokalita změny LZ8 – zastavitelná plocha Z2.23, změna využití parc.č. 165 na plochy SO-plochy smíšené obytné

9) Do podmínek prostorového uspořádání ploch SO-plochy smíšené obytné – bylo doplněno: střechy sedlové, valbové a polovalbové

10) V podmínkách prostorového uspořádání zastavitelných ploch SO-plochy smíšené obytné byl upraven požadavek na min. velikost stavebního pozemku 800 m² pouze jako DOPORUČENÝ.

11) V podmínkách prostorového uspořádání ploch SO-plochy smíšené obytné byl zrušen požadavek na zastavitelnost pozemků (v původním ÚP uvedeno 75%).

12) Do podmínek prostorového uspořádání zastavitelných ploch SO-plochy smíšené obytné – bylo doplněno: před vytyčením popř. oddělení geometrickým plánem nových stavebních parcel musí být zpracována projektová dokumentace, která definuje šířkové parametry místních obslužných komunikací.

13) V podmínkách prostorového uspořádání ploch R-plochy rekreace – byla změněna max. zastavěná plocha pod objektem ze 100m² na 60 m², a doplněno: střechy sedlové, valbové nebo polovalbové.

14) aktualizace katastrální mapy a zastavěného území

15) uvedení textové části ÚP do souladu s legislativou

Změna č.1 má přesah do širších územních souvislostí koridorem Ee36 ZVN Kočín - Přeštice. Trasa je do změny zanesena dle podkladů z nadřazené dokumentace.

II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.1 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (V PLATNÉM ZNĚNÍ):

Změna č.1 a územní plán Řepice plně respektuje Politiku územního rozvoje ČR ve znění 1., 2., 3. a 5. aktualizace. Změna č.1 ÚP Řepice nekoliduje se zájmy republikového či mezinárodního charakteru.

Řešené území neleží v rozvojových oblastech ani osách vymezených platnou Politikou územního rozvoje ČR a neleží ve vymezených koridorech dopravní infrastruktury ani specifických oblastech, včetně kapitoly Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Správním územím obce Řepice prochází koridor technické infrastruktury republikového významu E21. Jedná se o koridor pro dvojité vedení 400 kV Mírovka-Čebín a Kočín-Přeštice včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic Mírovka, Kočín, Čebín a Přeštice. Důvodem vymezení je zabezpečení zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu. Jedná se o součást transevropské energetické sítě (TEN-E). Záměr je zpřesněn v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje jako Ee36.

Ve změně č.1 je koridor navržen jako plocha s překryvnou funkcí TI-VVN – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY-VVN a jako veřejně prospěšná stavba VPS 9 – koridor pro vedení VVN 400 kV.

- Z hlediska republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap.2)

ÚZEMNÍ PLÁN SPLŇUJE PRIORITY TÝKAJÍCÍ SE PROSTŘEDÍ VE SPRÁVNÍM ÚZEMÍ OBCE ŘEPICE

- Z hlediska vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os (kap.3)

ÚZEMÍ OBCE ŘEPICE SE NENACHÁZÍ V ŽÁDNÉ Z ROZVOJOVÝCH OS ANI ROZVOJOVÉ OBLASTI.

- Z hlediska vymezení specifických oblastí (kap.4)

ÚZEMÍ OBCE ŘEPICE SE NENACHÁZÍ V ŽÁDNÉ ZE SPECIFICKÝCH OBLASTÍ.

- Z hlediska vymezení koridorů a ploch dopravní infrastruktury (kap.5)

NA ÚZEMÍ OBCE ŘEPICE SE NENACHÁZÍ ŽÁDNÝ KORIDOR ANI PLOCHA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.

- Z hlediska vymezení koridorů a ploch technické infrastruktury (kap.6)

NA ÚZEMÍ OBCE ŘEPICE SE NENACHÁZÍ ŽÁDNÝ KORIDOR ANI PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.

- Z hlediska stanovených dalších úkolů pro územní plánování (kap.7)

NEJSOU ŽÁDNÉ ÚKOLY STANOVENÉ PRO ÚZEMÍ OBCE ŘEPICE

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.1 SE ZÚR JČK :

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění (ZÚR) .

Obec Řepice se nachází v rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB 1 Písecko – Strakonicko.

Pro tuto oblast jsou v ZÚR stanoveny zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v této rozvojové oblasti.

- a) Podporovat kapacitní dopravní napojení této rozvojové oblasti na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy s vazbou na Středočeský kraj, Plzeňský kraj a Německo, na rychlostní silnici R4 a kapacitní silnici I/4 a dále na silnice I. třídy (zejména I/20 směrem na Plzeň a I/22 na Klatovy) a železnici ČD 190 směrem na Plzeň a řešit jejich územní souvislosti,
- b) Podporovat rozvoj hospodářských aktivit zejména ve vazbě na významné dopravní tahy, dále pak v prostoru Severní písecké průmyslové zóny, Protivína, Strakonice a Drhovic,
- c) Podporovat rozvoj obytných, sportovně rekreačních funkcí a sociálních funkcí nejen při velkých centrech (Strakonice, Písek), která jsou hlavními centry rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti, přednostně v návaznosti na sídla.

Změna č.1 zpracovává koridor Ee36 ZVN 400 kV Kočín-Přeštice, který je zpřesněním koridoru z Politiky územního rozvoje. Zahrnutím koridoru do změny č.1 je uveden územní plán Řepice do souladu se ZÚR Jihočeského kraje.

Další prvky ze ZÚR (koridor Ee6 VVN 110 kV Strakonice-Řepice, koridor silniční dopravy D5/2, NBK 113 Albrechtice, Milčice – Řežabinec, RBK 4103 K113-V lučinách) jsou obsaženy v platném územním plánu.

Řešené území se nachází v krajinném typu KRAJINA S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE

Jedná se o území typicky vymezené pro území rozvojových os a oblastí do nichž má především směřovat urbanistický rozvoj kraje, vyjma území, kde rozvojové osy protínají specifické oblasti. Vyšší míra urbanizace znamená vyšší podíl zastavěných území vhodně zakomponovaných do krajiny.

Zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) rozvoj zastavitelných ploch v území navrhovat s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL, eliminovat zábor zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany a PUPFL, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy.
- b) vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajistit vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území
- c) dbát na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES
- d) preferovat využití brownfields
- e) dbát na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území
- f) rozvíjet cestovní ruch

Celé území obce Řepice je zahrnuto do plochy vhodné pro umístění větrných a fotovoltaických elektráren.

II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č.1 ÚP Řepice je v souladu s cíli územního plánování. Vytvořením podmínek pro flexibilní využití zastavěného území jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Navržené využití respektuje charakter urbanistické struktury sídla. Změna navrhuje nové zastavitelné plochy pro bydlení SO – plochy smíšené obytné v návaznosti na stávající zástavbu nebo zastavitelné plochy platného územního plánu.

Změna č.1 ÚP Řepice je v souladu s úkoly územního plánování. Návrh zjistil a posoudil přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, vyhodnotil koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce území. V návrhu není stanovena etapizace, Návrh nevymezuje žádné plochy pro těžbu, neurčuje nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Základní koncepce rozvoje území obce Řepice se nemění. Předmět změny doplňuje současnou koncepci rozvoje území obce v souladu s platným územním plánem. Jedná se o zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území nebo již vymezené zastavitelné plochy. Prvky změny nemění základní koncepci definovanou platným územním plánem.

Změna č.1 obsahuje zastavitelné plochy bez významného vlivu na charakter sídla. Nejsou dotčeny charakteristické urbanistické struktury. Jedná se o změnu bez vlivu na charakter krajiny.

II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů.

Návrh změny č.1 ÚP Řepice byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a správního řádu. Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Změna je vypracována na zprávy o uplatňování územního plánu Řepice, výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem kat. mapy v měřítku 1: 5000.

Pořizovatel přezkoumal postup pořizování a zpracování Změny č.1 Územního plánu Řepice z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), z hlediska vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rovněž v platném znění, a neshledal žádný rozpor mezi zákonnou úpravou a předloženým návrhem Změny č.1 Územního plánu Řepice.

II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.1 ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Návrh změny č.1 ÚP Řepice bude projednán s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů.

[Bude doplněno po veřejném projednání](#)

II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Jihočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody ve svém stanovisku uvedl, že uvedená ÚPD nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Dále krajský úřad ve svém stanovisku uvedl, že nepožaduje vypracování dokumentace podle § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5).

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5) nebylo uplatněno z důvodu, že nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

II.j) Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH VE ZPRÁVĚ O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna územního plánu je pořizována zkráceným postupem.

Vyhodnocení dle značení podkapitol ve zprávě o uplatňování ÚP:

E.1) Aktualizovat strukturu textové části ÚP.

Splněno, struktura textové části byla aktualizována v souladu s vyhláškou č.13/2018 Sb., kterou se mění Vyhláška č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

E.2) S ohledem na požadavky vyplývající z aktualizace ÚAP prověřit možnost vymezení ploch pro izolační zeleň podél silnice I/4. Provéřít možnost vymezení ploch pro realizaci krajinné zeleně. Provéřít vhodnost zastavitelných ploch směřujících k silnici I/4.

V současné době je silnice I/4 na straně k sídlu Řepice lemována stromořadím v souvislém pásu. Dokonce i částečně v prostoru stávajících podnikatelských areálů. Za stromořadím se nacházejí zemědělsky aktivně obdělávané pozemky. Vytvářet druhý pás izolační zeleně na úkor zemědělských ploch se nejeví jako účelné. Prvky zeleně jsou přípustným využitím ploch zemědělských.

Byla prověřena možnost vymezení ploch pro realizaci krajinné zeleně. Zeleň je přípustným využitím ploch NZ, NS, i zastavitelných ploch SO. Dle ZÚR Jihočeského kraje se jedná o krajinný typ s předpokládanou vysokou mírou urbanizace. Z tohoto pohledu lze chápat rozvojový potenciál obce jako dynamický s předpokladem postupného rozvoje. Krajinná zeleň po obvodu sídla je vhodná na rozhraní volné krajiny a zástavby, která by se neměla dále rozvíjet. U obce Řepice je předpoklad postupných změn hranice volné nezastavěné krajiny. Možnost umístění krajinné zeleně zůstává na úrovni přípustného využití ploch.

Platný územní plán má vymezené zastavitelné plochy směrem k silnici I/4. Částečně byly využity, na části je provedena parcelace pro stavební pozemky. Potřeba jejich redukce nebo jiná úprava není, vzhledem k předpokládané vysoké urbanizaci území, v současné době vhodná.

E.3) Uvést do souladu územně plánovací dokumentaci obce s PÚR v platném znění a se ZÚR v platném znění.

Soulad je zajištěn vymezením koridoru Ee36 ZVN 400 kV Kočín-Přeštice.

E.4) Provéřit návaznost z hlediska koordinace širších územních vazeb, zejména s ohledem na záměr technické infrastruktury přesahující správní území obce
Koridor Ee36 ZVN 400kV Kočín – Přeštice je přebírán dle digitalizovaných podkladů a jeho přesný průřez zajišťuje návaznost na sousední katastry.

E.5) Požadavky navrhovatelů – plochy SO.
Po prověření byly do změny č.1 zařazeny požadavky a-f na vymezení zastavitelných území pro plochy SO.

E.6) Požadavek navrhovatele – plocha VS
Pozemky zastavěného území byly uvedeny do souladu se skutečností a stávajícím stavem vymezením plochy VS – plochy výroby a skladování.

E.7) Provéřit změny v textové části ÚP, vyplývající z požadavku obce
Požadavky a-e byly zpracovány

E.8) Dle požadavku obce v grafické části upravit trasy vodovodu podle skutečného stavu.
Upraveno, zpracováno.

E.9) Zohlednit veškeré požadavky vyplývající z připomínky a ze stanovisek dotčených orgánů uvedených v tabulce (č.2, 9, 11, 12, 15)
2 – do podkapitoly KANALIZACE byl vložen text „Přednostně je požadováno napojení na kanalizaci obce.“
9 – do podkapitoly elektrická energie se vkládá věta „Část zastavitelné plochy Z2.19 zasažené nadlimitním hlukem z vedení vysokého napětí nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru.“
11 – ochranná pásma dráhy a koridory silniční dopravy jsou respektovány a chráněny
12 – do koordinačního výkresu a do odůvodnění (podkapitola Ochrana zájmů Ministerstva obrany) je zapsána požadovaná věta o vymezeném území
15 – Správa železnic požaduje pro nově vymezené či přestavbové plochy stanovit podmínečně přípustné využití pro objekty se stanovenými limity hluku. Stávající železnice je od nově navržených ploch SO vzdálena 1 km. Podmínka se do změny ÚP vkládat nebude z důvodu příliš velké vzdálenosti železnice od obytných budov.

II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

ZDŮVODNĚNÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.1:

Požadavek na zpracování koridoru Ee vyplývá z nadřazené dokumentace. Je navržen překryvnou funkcí TI-VVN – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VVN. Překryvná funkce umožní rozhodovat v území koridoru i po jeho realizaci. Využití území je patrné z podkresových funkcí.

Bylo navrženo 6 nových zastavitelných ploch pro plochy SO – plochy smíšené obytné Z2.18-Z2.23. Ačkoli se jeví množství zastavitelných ploch pro novou bytovou výstavbu jako dostatečné, je možné popsat důvody proč navrhnout dalších několik ploch navíc.

V posledních měsících se zvyšuje zájem o výstavbu v daných lokalitách. Většina stávajících zastavitelných ploch není využita, ale jen v období 2018-2020 vydal Úřad územního plánování MěÚ Strakonice 9 závazných stanovisek ke stavbám rodinných domů. Zejména v roce 2020 je zaznamenán vyšší počet dotazů na možnosti výstavby rodinných domů.

Lokality jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území nebo na zastavitelné plochy ve vhodných lokalitách.

Označení plochy VS v zastavěném území na parc.č. 42/1 je pouze uvedením dokumentace do souladu se skutečností a současným stavem území. Na pozemku je v současné době provoz výrobně skladového areálu.

Požadavky obce na úpravu regulativů a podmínek prostorového uspořádání vycházejí z dosavadní praxe z aplikace územního plánu Řepice a z vývoje náhledu na způsob zástavby ploch SO a R.

OCHRANA ZÁJMŮ MINISTERSTVA OBRANY

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany – jev 082a – koridor RR spoje, které je nutno respektovat podle ustanovení §175 stavebního zákona.

NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY: Principy civilní ochrany definované v ÚP se nemění.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ: Změna č.1 nevnáší do územního plánu žádné nové limity.

II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Napliňování a využití zastavitelných ploch SO – plochy smíšené obytné se odehrává zatím velice pozvolna a dosud byl využit pouze zlomek navržených zastavitelných ploch z platného územního plánu. Důvodů může být více, ale především se jedná o komplikované vlastnické vztahy, které mnohdy neřešitelně blokují zástavbu lokalit a znemožňují koncepční řešení. Návrh dalších 6-ti zastavitelných ploch může pomoci vyřešit případně nahradit lokality, kde z různých důvodů zástavba nepokračuje.

V posledním období se zvyšuje zájem o výstavbu v lokalitách vymezených platným územním plánem. Většina stávajících zastavitelných ploch sice není využita, ale jen v období 2018-2020 vydal Úřad územního plánování MěÚ Strakonice 9 závazných stanovisek ke stavbám rodinných domů. Zejména v roce 2020 je zaznamenán vyšší počet dotazů na možnosti výstavby rodinných domů.

Ze Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vyplývá, že území obce Řepice je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB 1 Písecko – Strakonicko. Z hlediska krajinného typu se jedná o KRAJINNÝ TYP S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE. Obec Řepice je pro svou blízkost spádovému městu Strakonice variantní možností bydlení pro pracovní příležitosti poskytované centrem rozvojové oblasti.

Na navržených zastavitelných plochách Z2.18 -Z2.23 je možné realizovat cca 6 rodinných domů. Z hlediska potenciálu blízkého města Strakonice se jedná o přiměřené množství nových stavebních pozemků.

II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

Záměry nadmístního významu, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje změna č.1 nenavrhuje.

II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Návrh vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je zpracován v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zem. půdního fondu platné od 15.11.2019.

Změna č. navrhuje nové zastavitelné plochy Z2.18-Z2.23

Tabulka záborů ZPF

Označení Plochy/ koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Inf. o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Inf. podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
LZ2 ZA2.18	SO-plochy smíšené obytné	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0		nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ3 ZA2.19	SO-plochy smíšené obytné	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0		nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ5 ZA2.20	SO-plochy smíšené obytné	0,8	0,0	0,6	0,0	0,0	0,2		nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ6 ZA2.21	SO-plochy smíšené obytné	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0		nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ7 ZA2.22	SO-plochy smíšené obytné	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0		nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
LZ8 ZA2.23	SO-plochy smíšené obytné	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0		nejsou	není	nejsou	Plochy s II. tř. ochrany
celkem		3,1		2,9			0,2					

Změna č.1 ÚP navrhuje k vynětí ze zpf plochu 3,1ha

ZDŮVODNĚNÍ:

Sídlo Řepice obklopují výhradně půdy s II. třídou ochrany (vyjma severní drobná část Z2.20). Je nemožné navrhnout rozvoj obce, který bude navazovat na zastavěné území obce a vyhnout se půdám II. třídou ochrany. Požadavek na návaznost zástavby na zastavěné území považujeme za důležitější hledisko, které bere v úvahu i krajinnou kompozici sídla v kombinaci s okolním přírodním prostředím. Navrhnout rozvoj obce na nižších bonitních třídách není v případě obce Řepice možné. Pro harmonický a rovnoměrný rozvoj sídla se záboru na půdách II. třídy ochrany nevyhneme.

Pakliže není možné zvolit řešení na nižších třídách ochrany, pak vstupuje do popředí požadavek na posouzení množství zastavitelných ploch. Zde je potřeba přihlédnout k Zásadám územního rozvoje Jihočeského kraje, kde je území obce Řepice zařazeno do rozvojové oblasti nadmístního významu N-OB 1 Písecko – Strakonicko. Z hlediska krajinného typu se jedná o KRAJINNÝ TYP S PŘEDPOKLÁDANOU VYŠŠÍ MÍROU URBANIZACE. Obec Řepice je pro svou blízkost spádovému městu Strakonice variantní možností bydlení pro pracovní příležitosti poskytované centrem rozvojové oblasti. Rozvoj zástavby obce Řepice bude z dlouhodobého hlediska probíhat trvale.

Využití zastavitelných ploch SO – plochy smíšené obytné, obsažených v platném územním plánu, se odehrává zatím velice pozvolna a dosud byl využit pouze zlomek navržených zastavitelných ploch z platného územního plánu. Jedná se většinou o komplikované vlastnické vztahy, které mnohdy neřešitelně blokují zástavbu lokalit a znemožňují koncepční řešení. Návrh dalších 6-ti zastavitelných ploch může pomoci vyřešit, či případně nahradit lokality, kde z různých důvodů zástavba nepokračuje. V posledním období se zájem o výstavbu v lokalitách vymezených platným územním plánem zvyšuje. Většina stávajících zastavitelných ploch sice není využita, ale jen v období 2018-2020 vydal Úřad územního plánování MěÚ Strakonice 9 závazných stanovisek ke stavbám rodinných domů. Zejména v roce 2020 je zaznamenán vyšší počet dotazů na možnosti výstavby rodinných domů.

Lokality jsou vhodné k zástavbě, většina z nich přiléhá k zastavěnému území, dotváří ucelenou koncepci zástavby a nenaruší hospodaření na okolních zemědělských celcích. Nevytvářejí zbytkové zemědělské plochy s obtížným zemědělským využitím.

Plochy pro funkci obytnou navazují (kromě Z2.18) na zastavěné území. Lokality byly do návrhu zapracovány na základě požadavků vlastníků. Samotné požadavky byly již v průběhu přípravy zprávy o uplatňování korigovány na nezbytně nutnou plochu tak, aby odpovídaly konkrétní představě o budoucím využití území. Plochy pro bydlení jsou navrženy v urbanisticky nejvhodnějších lokalitách. Doplní kompaktní tvar sídla a uzavírají vnější hranu zastavěného území. U zastavitelných ploch je dobré napojení na stávající místní komunikace. Plochy nezasahují nevhodně do okolní krajiny. Navrženými záboru nedojde k narušení zemědělských hospodářských celků a způsobu péče o kulturní zemědělskou krajinu. Pro další limitující jevy v území není možné umístit zastavitelné plochy do lokalit s nižší bonitou zemědělských půd.

Územní plán má navrhnout řešení zastavitelných ploch, které bude z hlediska záboru zemědělského půdního fondu nejvhodnější. Jelikož nejvhodnější řešení z hlediska záboru zemědělského půdního je nulový zábor, musí být v posuzování postupováno jednotlivě. Je třeba posoudit každou plochu zvlášť z hlediska její zemědělské využitelnosti, zvážení její vhodnosti a připravenosti k zastavění, případně je nutné zohlednit již vložené investice. Důležitým hlediskem je urbanistická kompozice sídla a jeho celistvé působení v krajině, které mnohdy není v souladu s prioritami ochrany podle třídy BPEJ. Tato situace nastává i v případě rozvoje sídla Řepice.

Při posuzování nezbytnosti zastavitelných ploch je nutno vzít v úvahu, že obec Řepice je sídlem, které doplňuje pracovní kapacity blízkého města Strakonice. Zástavba v Řepici doplňuje a nahrazuje možnosti výstavby na území města Strakonice jako regionálního spádového centra – centra mikroregionu.

POSOUZENÍ VEŘEJNÉHO ZÁJMU

Veřejný zájem na ochraně ZPF – jednoznačný zájem na zachování a ochraně nejúrodnějších půd jakožto přírodní hodnoty území, zábor půdy a její zastavění je nevratné. Je proto ve veřejném zájmu tuto přírodní složku v co největší míře zachovat. Z historického hlediska je však nutné přihlédnout na trend, vyznačující se vznikem sídel v těsné blízkosti důležitých a hodnotných fyzicko-geografických prvků. Sídla vznikala v místech s dostatečnými vodními zdroji, v příhodném morfologickém terénu a také často v obklopení nejúrodnějších půd, které byly obyvatelstvem obdělávány. Sídla se v drtivé většině rozvíjela v návaznosti na zastavěné území. Právě na základě těchto zmíněných faktů nyní

nastává kolize mezi ochranou ZPF a možným budoucím rozvojem těchto sídel, které se v určité urbanistické logice mohou rozvíjet často pouze do nejurodnějších půd.

Na straně druhé je nutné veřejný zájem sledovat v harmonickém rozvoji sídel ve vztahu s krajinou. Sídla, zejména populačně malé obce, se v současné době rovněž potýkají s různými druhy problémů. Jedním z těchto problémů je na Strakonicku také hrozba vyhlášení vedoucí k možnému sociálnímu úpadku v obci. V případě dlouhodobého trvalého vyhlášení dojde ke vzniku jednoznačné nevyváženosti mezi jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje území. Plochy Z2.18-Z2.23 vytváří podmínky pro rozvoj obytné funkce.

VEŘEJNÝ ZÁJEM NA OCHRANĚ ZPF

- Ochrana půdy jako jedinečného přírodního bohatství
- Zábor a zastavění půdy je nevratné
- Díky své produkční funkci se podílí na obživě obyvatelstva

VEŘEJNÝ ZÁJEM NA ROZVOJI SÍDEL

- Snaha o harmonický rozvoj a vyváženost pilířů udržitelného rozvoje území – s ohledem na vyhlášení obcí, zejména na Strakonicku. Na tento problém bylo upozorněno i na akademické půdě, neboť oblast na pomezí Středočeského, Plzeňského a Jihočeského kraje lze označit jako „Vnitřní periferii“ (J. Musil, Vnitřní periferie jako mechanismus sociální exkluze).
- Tento jev má rovněž vliv na úpadek domovního a bytového fondu obcí a také na ekonomický úpadek obcí.
- Dostatečná nabídka zastavitelných ploch může omezit spekulaci s pozemky

DALŠÍ VEŘEJNÉ ZÁJMY UVEDENÉ NA PODPORU ZASTAVITELNÝCH PLOCHY V PRIORITÁCH ZÚR JČK:

Kap.A), odst. (4)

d. vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,

e. vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

Kap.A), odst.(5)

a. vytvářet podmínky pro eliminaci nepříznivých sociálních vlivů a posílení polycentrického uspořádání sídelní struktury kraje; tzn. nepříznivé sociální vlivy plynoucí z rozdílné úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území,

b. vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí,

Zporovnání vyplývá převaha veřejného zájmu na vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj obytné funkce v řešeném správním území.

ZNAČENÍ ZÁBORŮ:

Zábory ZPF jsou značeny rozdílně od značení zastavitelných ploch, a to ZAx – značení záborů, Zx – značení zastavitelných ploch. Důvodem je, že zábor ZPF se v některých případech vyhodnocuje i pro záměry, které nejsou zastavitelnými plochami jako např. navrhované vodní plochy. Tento případ sice v ÚP Řepice není, ale jedná se o stanovení principu vhodného pro možné varianty řešení.

ZDŮVODNĚNÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF PO JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH:

ZA2.18	Zast.plocha Z2.18 SO-plochy smíšené obytné	Plocha navazuje na zastavitelnou plochu Z2.4 a je prodloužením využitelnosti parcely č.273/10. Plocha Z2.18 bude sloužit jako využitelná zahrada s možností oplocení pro případnou stavbu RD na pozemku č.273/10 v přední pozici u komunikace. Prodloužením využití této parcely pro zahradu se nevytrácí zemědělský charakter užívání, kdy na zahradě bude převážně zeleň, travní porost, případně drobná pěstitelská činnost.
ZA2.19	Zast.plocha Z2.19 SO-plochy smíšené obytné	Zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území a na zastavitelnou plochu Z2.5. Navržená plocha má přístup ze stávající komunikace. Ve vazbě na sousední zastavitelnou plochu Z2.5 umožňuje racionální řešení zástavby po obou stranách vnitřní místní komunikace. Při realizaci komunikace na rozhraní ploch Z2.5 a nové Z2.19 může vzniknout oboustranná zástavba. Přiřazením nové plochy Z2.19 se zvýší pravděpodobnost využití území, jelikož se realizace přístupové komunikace stane ekonomickou. Jedná se o vhodné řešení pro možnost budoucí výstavby.
ZA2.20	Zast.plocha Z2.20 SO-plochy smíšené obytné	Lokalita navazuje na zastavěné území a zastavitelné plochy Z1.2 a Z2.13. Navržená zastavitelná plocha vhodně doplňuje zástavbu sídla v ploše mezi stávající zástavbou a lesním celkem. V této lokalitě nedochází k nevhodnému rozšiřování zástavby do volné krajiny. Budoucí zástavba je kompozičně skryta za stávající zástavbou a nevytváří nevhodné dominanty v krajinné kompozici. Lokalita má příhodné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a umožní ekonomické využití navazující vedlejších zastavitelných ploch.
ZA2.21	Zast.plocha Z2.21 SO-plochy smíšené obytné	Plocha využívá pozemků v návaznosti na další zastavitelné plochy a stávající zástavbu. Doplňuje území mezi centrem sídla a bývalým zemědělským areálem v území ohraničeném lesními porosty. Území severně od sídla je vhodně kompozičně skryto mezi sídlem a lesním porostem, a nedochází k zastavování pohledově exponovaných lokalit ve volné krajině.
ZA2.22	Zast.plocha Z2.22 SO-plochy smíšené obytné	Jedná se o velice vhodné doplnění území severně od centra obce. Plocha vyplňuje mezeru mezi zastavěným územím, zastavitelnou plochou Z2.17 a terénní dominantou s krajinnou zelení. Z hlediska krajinné kompozice se jedná o velice vhodnou lokalitu, kde se zástavba nebude nevhodně uplatňovat k dálkovým pohledům a její se jako přirozeným doplněním současné zástavby.
ZA2.23	Zast.plocha Z2.23 SO-plochy smíšené obytné	Plocha je navržena v návaznosti na stávající zastavitelnou plochu Z2.7. Je jejím přirozeným pokračováním v místě s možností připojení na dopravní a technickou infrastrukturu (ve vazbě na využití východní části pozemku parc.č. 165). Plocha je navržena při vjezdu do sídla Řepice na západní straně přivrácené k městu Strakonice, tj. na stranu urbanizovaného území s očekávanou vyšší mírou zastavěnosti. Plocha nevytváří fragmentaci zemědělské krajiny a nevznikají obtížně obdělávatelné drobné zemědělské pozemky.

Zábor PUPFL není navržen.

II.o) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Bude vyhodnoceno po projednání návrhu.

II.p) Vyhodnocení připomínek

Bude vyhodnoceno po projednání návrhu.

II.q) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.1 územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č.1 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 10 listů textové části (strany 7 až 16).
2. Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

II/1 – Koordinační výkres	1 : 5 000
II/2 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000
II/3 – výkres širších vztahů	1: 25 000

ÚZEMNÍ PLÁN ŘEPICE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.1

Textová část úplného znění s vyznačením změn

~~Odestraněno~~

Vloženo změnou č 1

- červeně přeškrtnutý rušený text

- zeleně

ÚZEMNÍ PLÁN ŘEPICE – TEXTOVÁ ČÁST

OBSAH

I. ÚZEMNÍ PLÁN

I.a) Vymezení zastavěného území	x
I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	x
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	x
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2– Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.c3 – Systém sídelní zeleně	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně podmínek pro její využití	x
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.d2 – Technická infrastruktura	
I.d3 – Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení, veřejná prostranství	
I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně.....	x
I.e1– Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny a jejich využití	
I.e2– Územní systém ekologické stability	
I.e3– Prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi	
I.e4- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	x
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	x
I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 odst. 1 katastrálního zákona.	x
I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	x
I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	x
I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	x

I. ÚZEMNÍ PLÁN ŘEPICE

I.a) Vymezení zastavěného území

- zastavěné území obce je vymezeno k datu 03/2015 02/2021
- zastavěné území je vymezeno na výkresech č.I/1 – Výkres základního členění území, č.I/2 – Hlavní výkres a č.I/3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

I.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Urbanistická koncepce rozvoje obce vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Obecným základem řešení je umožnit rozvoj obce ve všech součástech života (bydlení, práce, rekreace) při maximální snaze o zachování a rozvíjení osobitosti obce a zdravého životního prostředí.

Územní plán vymezuje plochy zejména pro novou obytnou zástavbu, občanskou vybavenost, výrobu a skladování a pro dopravní infrastrukturu.

Zeleň v obci tvoří z největšího podílu soukromá zeleň zahrad a sadů. Dobrá dopravní dostupnost Strakonice zaručuje možnost využívat vyšší občanské vybavenosti.

Obec Řepice se skládá ze 1 kat. území Řepice. V něm se nachází vlastní obec Řepice a v krajových částech katastru zastavěná území navazující na město Strakonice. V Řepici se původní zástavba nachází kolem centrálního prostranství s procházející komunikací a historickými stavbami kostela, sýpky a parkovou zelení. Rozšiřování zastavěného území je umožněno téměř všemi směry kolem sídla. Severně je limitujícím faktorem les. V sídle převažuje nízkopodlažní zástavba s obytnou funkcí, doplněná objekty občanské vybavenosti.

Ve vymezeném zastavěném území sídla není dostatek proluk a volných pozemků, aby pokryly potřebu lokální výstavby. Územní plán má kromě další úkolů i vymezovat nové zastavitelné plochy. Po obvodu zastavěného území byly vymezeny zastavitelné plochy pro převážně obytnou výstavbu, které pokryjí předpokládané kapacitní nároky na budoucí stavební rozvoj.

Významná zastavitelná plocha je určena pro dopravní infrastrukturu – koridor pro přeložku silnice I/4 (obchvat Strakonice).

Rozvoj obce a se má odehrávat ve zlepšení dopravní a technické infrastruktury, zlepšení přírodních a rekreačních podmínek. Hlavním cílem rozvoje území obce je v maximální míře využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce vně sídla pouze na určených zastavitelných plochách.

Hlavními cíli ochrany a rozvoje hodnot území je vytvořit optimální prostředí pro jeho obyvatele a ostatní složky životního prostředí. Mezi významné hodnoty území patří hodnoty kulturní, představované nemovitými kulturními památkami a též stavbami s vysokou estetickou hodnotou. V obci Řepice jsou takovými stavbami objekty kostela a bývalé sýpky.

I.c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Navržené plochy urbanistického rozvoje sledují charakter urbanistické struktury stávajícího sídla. Je vymezeno zastavěné území obce, do kterého byly zahrnuty stávající zastavěné plochy s přilehlými prostory. Nově navržené plochy stavebního rozvoje navazují na zastavěné území obce.

Rozvojové plochy v blízkosti sídla dotváří koncepci zástavby ve vazbě na přírodní podmínky z hlediska krajinného reliéfu, orientace ke světovým stranám a obecně kladného působení krajinné kompozice. Ve smíšených obytných plochách je umožněna výstavba rodinných domů, které nepřekračují svým objemem únosné limity dané charakterem krajiny, tj. takové objekty, které splní požadavky na ně kladené v kapitole f). Řešení vlastního způsobu zástavby v lokalitách je dáno již místními podmínkami s návazností na komunikace, nebo budou řešeny urbanisticky v návrhu základní technické vybavenosti konkrétním projektem. Ostatní návrhové plochy krajinářského charakteru jsou v souladu s koncepcí péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků systému ekologické stability.

I.c2) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán vymezil celkem 27 30 lokalit zastavitelných ploch Z1.1-11 a Z2.3- Z2.11, Z2.13-Z2.15, Z2.17, Z2.18-Z2.23.

Plochy pro rozvoj bydlení na plochách smíšených obytných jsou navrženy v návaznosti na hranici

zastavěného území. Plocha dopravní infrastruktury – silnice I.třídy je určena pro přeložku silnice I/4.

Seznam zastavitelných ploch navržených územním plánem:

Z1.1	SO – plochy smíšené obytné	(sever sídla)	
Z1.2	SO – plochy smíšené obytné	(sever sídla)	
Z1.3	SO – plochy smíšené obytné	(sever sídla)	
Z1.4	OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	(východ sídla)	
Z1.5	SO - plochy smíšené obytné	(východ sídla)	
Z1.6	VS – plochy výroby a skladování	(jihovýchod sídla)	
Z1.7	SO - plochy smíšené obytné	(jih sídla)	
Z1.8	SO - plochy smíšené obytné	(jih sídla)	
Z1.9	VS – plochy výroby a skladování	(jih katastru)	
Z1.10	VS – plochy výroby a skladování	(jih katastru)	
Z1.11	VS – plochy výroby a skladování	(jih katastru)	
Z2.1	<i>zrušeno - vyřazeno</i>		
Z2.2	<i>zrušeno - vyřazeno</i>		
Z2.3	SO - plochy smíšené obytné	(sever sídla) – II. ETAPA	
Z2.4	SO - plochy smíšené obytné	(severozápad sídla)	
Z2.5	SO - plochy smíšené obytné	(severozápad sídla)	
Z2.6	SO - plochy smíšené obytné	(západ sídla)	
Z2.7	SO - plochy smíšené obytné	(západ sídla)	
Z2.8	SO - plochy smíšené obytné	(jih sídla)	
Z2.9	SO - plochy smíšené obytné	(jih sídla)	
Z2.10	VS – plochy výroby a skladování	(jih katastru)	
Z2.11a,b	DS-I – plochy dopravní infrastruktury – silnice I. třídy	(jih katastru)	
Z2.12	<i>zrušeno - vyřazeno</i>		
Z2.13	SO – plochy smíšené obytné		
	ZS – plochy zeleně – sídelní	(sever sídla)	
Z2.14	TI – plochy technické infrastruktury	(západ sídla)	
Z2.15	ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	(sever sídla)	
Z2.16	<i>zrušeno – vyřazeno</i>		
Z2.17	SO – plochy smíšené obytné	(sever sídla)	
Z2.18	SO – plochy smíšené obytné		
Z2.19	SO – plochy smíšené obytné		
Z2.20	SO – plochy smíšené obytné		
Z2.21	SO – plochy smíšené obytné		
Z2.22	SO – plochy smíšené obytné		
Z2.23	SO – plochy smíšené obytné		

Plochy přestavby:

- P1 – navržené využití: ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- P2 – navržené využití: ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- P3 – navržené využití: DS-I – plochy dopravní infrastruktury – silnice I. třídy
- P4 – navržené využití: SO – plochy smíšené obytné

I.c3) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELEŇ

Zeleň v sídlech se nachází zejména v místech kolem centrálních prostranství a v zastavěných částech, kde jsou u komunikace vzrostlé stromy. Dále je sídelní zeleň reprezentována výhradně v zahradách a na oplocených soukromých pozemcích. Další prvky sídelní zeleně se budou realizovat v rámci ploch smíšených obytných.

Pro zeleň je navrženo funkční využití:

ZS – plochy zeleně – sídelní

ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

ZS stávající jsou plochy bývalého parku. Navržené plochy ZS v zastavitelné ploše Z2.13 jsou plochy určené k parkové nebo zahradní úpravě uvnitř zástavby.

ZV jsou navržené plochy veřejné zeleně sloužící k parkové úpravě s předpokládaným užíváním veřejností.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je popsáno v kapitole I.f).

I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Řešeným územím procházejí silnice I. třídy (I/4) Strakonice – Praha, II. třídy (II/173) a III. třídy (III/13913) procházející sídlem Řepice. Územní plán nenavrhává nové silnice III. třídy.

V jižní části katastru je navržena zastavitelná plocha Z2.11 a,b - DS-I – plocha dopravní infrastruktury – silnice I. třídy. Jedná se o koridor pro přeložku silnice I/4 – obchvat Strakonice s připojením na původní trasu I/4. Koridor je zároven veřejně prospěšnou stavbou VPS 3 – koridor silniční dopravy D5/2 – označení ze ZÚR Jčk a AZÚR.

V zastavitelných plochách Z1.7, Z2.8 a Z2.9 jsou navrženy trasy nových místních komunikací, které budou sloužit pro budoucí zástavbu lokalit.

Pro nově navrhovaná zastavitelná území bude třeba vybudovat síť místních a obslužných komunikací. Jejich trasy jsou znázorněny, pakliže se jedná o vytvoření přístupové komunikace. Komunikace uvnitř zastavitelných ploch nejsou znázorněny ve všech případech, ale jejich umístění je přípustným využitím v každé lokalitě. Konkrétní trasování bude projednáno při zpracování projektu základní technické vybavenosti (ZTV) pro každou lokalitu. Řešení nově navrhovaných komunikací musí být provedeno tak, aby jejich šířka a poloměry zatáček vždy umožnily průjezd těžké požární techniky. Železnice zůstává v současné trase bez úprav.

I.d2) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Základní koncepce řešení jednotlivých sítí technické infrastruktury je řešena při respektování ZÚR Jihočeského kraje. Vedení technické infrastruktury pro napojení objektů v řešeném území bude přizpůsobeno pokud možno poloze komunikací, popř. veřejného prostranství.

d 2.1. Elektrická energie

Územím prochází vzdušné vedení 22kV Strakonice - Nepodřice a v severním cípu vedení 400kV.

Je navržen koridor Ee36 ZVN Kočín – Přeštice. Koridor je navržen překryvnou funkcí TI-VVN – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VVN. Jedná se o vymezení koridoru v oblasti elektroenergetiky mezinárodního a republikového významu. Vymezení koridoru vyplývá z politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje v platném znění.

Z vedení 22kV je provedeno odbočení ke 4 stávajícím stožárovým trafostanicím. Stávající sekundární síť je provedena v bezprostřední blízkosti TS kabelovým vedením s vývody do středu obce, dále je celá obec obsloužena vzdušným vedením na sloupech a konzolách.

Je uvažováno s vytápěním lokálním na tuhá paliva a elektrickým. Plyn není v obci zaveden a plynofikace není uvažována v blízké budoucnosti.

Rozvodné napětí: 31 PEN 380/22/ V 50 Hz

Kmenová linka: 22 kV Nepodřice

Nadřazený systém: TR 110/22 kV Strakonice

Do řešeného území zasahují záměry ze zásad územního rozvoje Jčk a jejich 1. aktualizace.

Ee20 – transformovna Strakonice (VPS 5) a Ee6 – koridor pro trasu VVN 110 kV (VPS 5).

Je navržen koridor TI-VVN překryvnou funkcí, určený pro trasy a zařízení VVN. Koridor je zpřesněn na šířku 100m v ose koridoru.

Sídlo je napojeno na energetickou soustavu linkami VN 22kV s odbočkami zakončenými trafostanicemi. Po zastavěném území jsou rozvedeny kabelové trasy NN. Kmenová linka 22 kV je v dobrém technickém stavu a má k dnešnímu dni rezervu výkonu. Sekundární síť vyhovuje pro dnešní i výhledové zatížení. Je provedena převážně venkovním vedením na betonových sloupech a střešnicích.

Zastavitelné plochy budou napojeny ze stávajících trafostanic prodloužením sítě NN. U zastavitelných ploch budou energetické potřeby budoucích provozů řešeny v návaznosti na investiční záměry s provozovatelem energetické soustavy. Trasy elektrických vedení lze v navrhovaných plochách s rozdílným způsobem využití realizovat.

Je navržena 1 nová trasa VN 22 kV k nové trafostanici u Z2.5.

Část zastavitelné plochy Z2.19 zasažené nadlimitním hlukem z vedení vysokého napětí nesmí mít charakter chráněného venkovního prostoru.

d 2.2. Plyn

Po západním okraji obce prochází VTL plynovod Strakonice - Volyně DN 150. V současné době není obec připojena na plynovodní síť. Koncepce připojení na plynovod není navrhována. Rozvod plynovodní sítě je však v plochách s rozdílným způsobem využití umožněn.

d 2.3. Spoje, telekomunikace a veřejné osvětlení

V obci je rozvedeno veřejné osvětlení a telefonní síť. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající trasy.

d 2.4 Vodní hospodářství

- VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

V katastrálním území se nachází množství potoků a rybníků. Řeka katastrem obce neprotéká. Z potoků je významnější pouze Řepický, který řešeným územím prochází podél jihozápadního okraje. Z rybníků se v území nacházejí jmenovitě: Pílský, Dolní Řepický, Okrouhlík, Bašta a Bradýř. Hospodaření a využívání území není omezeno jinými než obecně platnými zásadami, platnými pro nakládání s vodami podle zákona o vodách. Územní plán nenavrhuje nové vodní plochy.

VODOVOD – ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec Řepice je zásobována pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Zdrojem vody je prameniště v k.ú. Řepice, odkud je voda čerpána do vodojemu severně nad obcí.

Územní plán navrhuje propojení vodovodu na dálkový vodovod Římov vodovodním přivaděčem.

Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě. Zastavitelné plochy budou připojeny na stávající rozvod.

KANALIZACE - ODVEDENÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Ve stávající zástavbě je v obci provedena jednotná kanalizace, zaústěná do odpadu z rybníka Bašta (Zrcadlo). Ve staré zástavbě je kanalizace zaústěna do otevřené stoky, která je vedena kolem rybníka Bašta.

Je zpracován návrh vybudování sběrného kanalizačního přivaděče na kanalizační systém Strakonice a na centrální ČOV Strakonice.

Pod rybníkem Bašta je navržena plocha technické infrastruktury TI (Z2.14) která bude sloužit pro ČOV Řepice v případě, že propojení na kanalizaci Strakonice nebude realizováno.

Kanalizační systém v obci bude postupně dobudován. Nová výstavba v zastavěném území i v zastavitelných plochách musí být napojena na kanalizaci. Tato podmínka neplatí pro plochy SO a R východně od silnice III/13913, pro zastavitelnou plochu Z1.5 a zastavěné území východně a západně od této zastavitelné plochy. Tato lokalita je ohraničena ze severu vodotečí, ze západu silnicí III/13913 a z jihu místní komunikací. V tomto území může být likvidace splaškových vod řešena domácími ČOV nebo jímkami. **Přednostně je požadováno napojení na kanalizaci obce.**

Likvidace dešťových vod bude řešena na vlastních pozemcích staveb zasakováním.

.NÁVRH ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY: Zdrojem požární vody je vodní nádrž v obci.

d 2.5 Odpadové hospodářství

Tuhý komunální odpad (TKO) je řešen popelnicovým systémem. Ze sídla se odváží TKO na skládku mimo řešené území. V řešeném území se nenacházejí žádné registrované skládky TKO. 1x ročně je organizován svoz nebezpečného odpadu a 1x ročně jsou přistaveny konteinery na svoz odpadu velkého objemu z domácností. V sídle jsou konteinery na tříděný odpad.

I.d3) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Velikost obce a její rozvojové perspektivy nevyžadují prvky občanského vybavení nadmístního významu. Obec bude nadále vázána na blízké město Strakonice. V centru obce je posílena složka občanského vybavení kolem obecního úřadu.

Navržené zastavitelné plochy občanského vybavení:

Z1.4 – OV – plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Z2.15 – ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Navržené plochy přestavby s charakterem občanského vybavení:

P1 – ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

P2 – ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
V zalesněném vrchu Jaslov je navržena rozhledna.

I.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch ~~a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.~~ s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně

I.e1) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VYMEZENÍ PLOCH ~~A STANOVENÍ~~ ~~PODMÍNEK PRO ZMĚNY A JEJICH VYUŽITÍ~~ S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Návrhem územního plánu se vazby na širší okolí nemění.

- se nenachází registrovaný významný krajinný prvek. Významnými krajinnými prvky ze zákona §3 odst.1 písm.b) jsou všechny lesy, rybníky, vodní toky a údolní nivy vodních toků. Rašeliniště a jezera se v Řepici nevyskytují. Na území obce nejsou registrovány žádné přechodně chráněné plochy, Na území obce nebyla stanovena biosférická rezervace UNESCO, geopark UNESCO, lokality NATURA 2000, ani ptačí oblasti. V území nejsou památné a významné stromy.

Územní plán nezasahuje do současného stavu krajiny. V případě biokoridorů navrhuje posílení přírodního prvku v území.

I.e2) ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených a upravených přírodních blízkých ekosystémů, které pomáhají udržovat přírodní rovnováhu. V území obce je schválený územní plán. Komplexní pozemkové úpravy v území neproběhly.

Podkladem pro Územní systém ekologické stability územního plánu jsou ÚSES z platného ÚP. V území obce Řepice se nacházejí nadregionální, regionální a lokální prvky ÚSES.

Územní systém ekologické stability obsahuje následující prvky:

PRVKY ÚSES ZE ŽÚR JČK:

- OZNRBK – ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- NBK 113 – Albrechtice, Milčice – Řežabinec
- RBK 4103 – K113 – V Lučinách

LOKÁLNÍ PRVKY ÚSES

Platný územní plán obsahuje lokální ÚSES. Lokální biocentra a biokoridory jsou převzaty a zpřesněny do nového územního plánu.

LBC 264 – U Dolního Řepického rybníka, LBC 268 – Nad Můstkem, LBC 273 – Jaslov, LBC 511 – U Řepic

LBK 437 – Řepický potok u Hořejšího mlýna, LBK 465 – Řepický potok pod Řepicemi, LBK 467 – Řepický potok-jih

IP 217 – Žernovice, IP 220 – Okrouhlík, IP 223 – Bašta,

Nedílnou součástí ÚSES jsou interakční prvky. Interakční prvky zprostředkovávají příznivé působení ostatních ekologicky významných částí ÚSES (biocentra a biokoridory) na okolní méně stabilní krajinu do větší vzdálenosti. Zároveň mohou interakční prvky sloužit jako plochy, které umožňují existenci určitých druhů organismů, charakteristických zejména pro zemědělskou krajinu.

Jako další interakční prvek bude působit doprovodná zeleň navržené cestní sítě (stromořadí, kombinace křovin). Cestní síť zajišťuje kombinaci funkce zemědělského dopravního systému s funkcí ekologickou návazností na prvky ekologické stability.

REGULATIVY PRO SKLADEBNÉ PRVKY ÚSES – překryvná funkce

A) Pro funkční využití ploch biocenter

A-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

A-2: jsou podmíněné

- pouze nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd., za podmínky nenarušení funkčnosti biocentra.

A-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

B) Pro funkční využití ploch biokoridorů

B-1: je přípustné

- současné využití
- využití, které zajišťuje vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy a pod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru,
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnami nesmí docházet ke znemožnění navrhovaného využití a přír. funkce současných funkčních biokoridorů

B-2: jsou podmíněné

- nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru. Umístění pokud možno jen kolmo na biokoridory a v co nejmenším rozsahu.

B-3: jsou nepřípustné

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru,
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily nebo ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, a pod., mimo činností podmíněných

I.e3) PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Území je protkáno sítí polních a pěších cest, které se vytvářely postupem času v místech hospodářské potřeby. V řešeném území obce zatím neproběhly pozemkové úpravy, které by vlastnický zorganizovaly uspořádání krajiny. Územní plán nenavrhuje konkrétní protipovodňová opatření, avšak v rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje jejich realizaci.

I.e4) VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

V území se nenachází dobývací prostor, ložiskové území a poddolované území. Z územně analytických podkladů nevyplývá existence sesuvných území nebo jiných geologických rizik.

I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Pro každou plochu je ve výkresech použito grafické odlišení a písmenný index. Území je členěno na plochy dle vyhl. č. 501/2006 Sb., §4-19. Pro každou plochu je stanoveno využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání.

Seznam ploch s rozdílným způsobem využití stanovených v územním plánu:

SO	- Plochy smíšené obytné
R	- Plochy rekreace
OV	- Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OS	- Plochy občanského vybavení - sport
OH	- Plochy občanského vybavení – hřbitov
VP	- Plochy veřejných prostranství
DŽ	- Plochy dopravní infrastruktury - železniční
DS-I	- Plochy dopravní infrastruktury – silnice I.třídy
DS	- Plochy dopravní infrastruktury – silnice II. a III.třídy
DM	- Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace
DC	- Plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty
VS	- Plochy výroby a skladování
TI	- Plochy technické infrastruktury
VV	- Plochy vodní a vodohospodářské
NZ	- Plochy zemědělské
NL	- Plochy lesní
NS	- Plochy smíšené nezastavěného území
ZS	- Plochy zeleně – sídelní
ZV	- Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
TI-VVN	- Plochy technické infrastruktury-VVN – překryvná funkce

SO - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

A) Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech

B) Přípustné využití:

- bydlení – nízkopodlažní zástavba
- stavby pro rodinnou rekreaci
- občanské vybavení lokálního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- veřejná prostranství v souladu s hlavním využitím
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmíněně přípustné využití:

- drobná nerušící výroba a podnikatelské aktivity za podmínky, že budou dodrženy hygienické limity (zejména hluk) na hranici vlastního pozemku

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) max. výška obytných objektů – 2NP včetně podkroví
u stávajících objektů lze využít objem vestavbou 3.NP bez navýšení stavby
- b) max. výška hospodářských a provozních staveb – 10m v hřebeni
- ~~c) v zastavěném území obce – zastavitelná plocha pozemku – max. 75% , platí pro
vlastnické celky.~~
- d)c) v navržených zastavitelných plochách – zastavitelná plocha pozemku max. 30% a minimální
doporučená rozloha stavebního pozemku 800 m²
- d) střechy sedlové, valbové nebo polovalbové
- e) před vytýčením popř. oddělení geometrickým plánem nových stavebních parcel musí být
zpracována projektová dokumentace, která definuje šířkové parametry místních obslužných
komunikací.

Plochy v ochranném pásmu vedení VN nebudou mít charakter chráněného venkovního prostoru a chráněného venkovního prostoru staveb.

Plochy Z 2.7, Z 2.8 a Z 2.9 jsou řešeny jako podmíněně přípustné, přičemž podmínkou zástavby je prokázání splnění hygienických limitů s tím, že veškerá opatření na snížení negativních účinků dopravy budou uplatňována jako podmínka vůči investorům v dotčených lokalitách a realizována mimo silniční pozemky.

R – PLOCHY REKREACE

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- chatové osady, stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná tábořiště, přírodní koupaliště, rekreační louky
- stavby pro turistiku, rekreaci a sport
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – za podmínky splnění parametrů pro obytnou zástavbu (dopravní napojení, odstupové vzdálenosti apod.)

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech.
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety a hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb.

E) Regulační podmínky Podmínky prostorového uspořádání:

- v navržených plochách je umožněna výstavba budov do max. 2 podlažní včetně podkroví. Zastavěná plocha pod objektem max. ~~400~~ 60m².
- střechy sedlové, valbové nebo polovalbové

OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro občanskou vybavenost

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- stavby pro turistiku a rekreaci
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – v ploše do 10% z plochy stavebního pozemku, za podmínky splnění hygienických limitů

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- max. výška objektů 2 NP

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro sport a sportovní rekreaci

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- stavby pro turistiku a rekreaci v souladu s hlavním využitím
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- bydlení – 1 služební byt.

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- zastavěná plocha pod budovami max. 20% z plochy sportovního areálu.
- max. výška objektů 1NP + podkroví

OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV

A) Hlavní využití:

- stavby a plochy pro funkci pohřební a církevní

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb občanského vybavení v souladu s jejich účelem
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

VP – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

A) Hlavní využití:

- stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové, parkoviště
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- hřiště, odpočinková místa pro sport a rekreaci
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, zejména sídelní zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

DŽ - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení železniční dopravy

B) Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního železničního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby železničních a pozemních komunikací

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

Jiná než přípustná činnost není povolena

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DS-I - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNICE I. TŘÍDY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice I. třídy

B) Přípustné využití:

- silnice II. a III. třídy, místní komunikace

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, chodníky

- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb (vztahuje se pouze ke stávající zástavbě - realizované do nabytí právní moci tohoto řešeného ÚP obce Řepice).

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a přípustná činnost není povolena.

E) Podmínky prostorového uspořádání: V zastavitelných plochách Z2.11 a, b jsou možné pouze takové stavby a zařízení, které neznemožní vybudování obchvatu I/4.

DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- SILNICE II. A III. TŘÍDY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – silnice II. a III. třídy

B) Přípustné využití:

- stavby dopravní a technické infrastruktury

- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, chodníky

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

Jiná než hlavní a přípustná činnost není povolena.

E) Podmínky prostorového uspořádání:– pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DM - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-MÍSTNÍ KOMUNIKACE

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – místní komunikace

B) Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, drobná architektura v krajině
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

DC - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY-POLNÍ A LESNÍ CESTY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení pozemních komunikací – polní a lesní cesty

B) Přípustné využití:

- místní komunikace
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

A) Hlavní využití:

- stavby pro výrobu a skladování – lehká výroba

B) Přípustné využití:

- stavby k zajištění podmínek pro užívání staveb výroby a skladování v souladu s jejich účelem
- stavby pro stavebnictví
- stavby pro zemědělství a zemědělskou výrobu
- stavby administrativní, výzkumné, vývojové, zkušební a veřejné infrastruktury jako součást staveb hlavních, stavby dílen učňovského školství
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň
- dopravní a technická infrastruktura
- veřejná prostranství
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- zdravotnictví, bydlení, zemědělská živočišná výroba

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Max. výška objektů 12 m, kromě technologických zařízení

TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

A) Hlavní využití:

- stavby a zařízení technické infrastruktury

B) Přípustné využití:

- zajištění funkce vodovodu a kanalizace

- dopravní infrastruktura, vodohospodářské stavby
- přírodní složky, vodní plochy, zeleň

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb je dodržení limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněn. vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

A) Hlavní využití

Vodní plochy, vodní toky a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině.

Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání V bezprostřední blízkosti toků (6m od břehové čáry) je omezeno zřizování staveb, které by znemožnily výkon správy vodních toků.

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

A) Hlavní využití:

Zemědělské využití

B) Přípustné využití

Činnosti pro zajištění zemědělského využití, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

- jiné než přípustné využití není povoleno. Nepřípustné jsou zemědělské stavby s rekreačním využitím a využitím pro trvalé bydlení a ubytování.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NL - PLOCHY LESNÍ

A) Hlavní využití

Plochy s pozemky určené k plnění funkce lesa

B) Přípustné využití:

Činnosti k zajištění podmínek využití pozemků pro les. Stavby a zařízení lesního hospodářství. Dopravní a technická infrastruktura, drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině, rozhledna. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr.

Je přípustné zřizování drobných vodních ploch (jako retenčních nádrží do max. plochy zatopení 2ha). Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné činnosti:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

A) Hlavní využití:

Nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití

B) Přípustné využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- dopravní a technická infrastruktura
- vedení liniových staveb technické infrastruktury uvnitř vymezených ploch a koridorů pro tyto stavby, včetně staveb a zařízení souvisejících.

Drobná krajinná architektura, sport a rekreace v krajině. Realizace protipovodňových opatření v krajině např. suchý poldr. Je přípustné zřizování rybníků. Přípustná je změna kultury mezi poli, sady, loukami, pastvinami, lesy a malými vodními plochami.

C) Podmínečně přípustné využití:

- v tomto případě se nestanovuje

D) Nepřípustné využití:

Jiné než hlavní a přípustné využití není povoleno.

Nepřípustné jsou zejména stavby oplocení (kromě ohradníků), stavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu a skladování.

E) Podmínky prostorového uspořádání – nestanovují se

ZS – PLOCHY ZELENĚ – SÍDELNÍ

A) Hlavní využití:

- sídelní zeleň, většinou soukromá zeleň v zastavěném území a zastavitelných plochách

B) Přípustné využití:

- zeleň v oplocených zahradách, parky, stavby oplocení
- komunikace místní, obslužné, účelové
- chodníky, stezky, bazény v oplocených zahradách
- stavby pro cykloturistiku, drobná hřiště
- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky, zejména sídelní zeleň
- na pozemku lze umístit 1 přízemní stavbu do 12m² zastavěné plochy sloužící k uskladnění zahradního nářadí.

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, výrobu a skladování a občanské vybavení

E) Podmínky prostorového uspořádání: – nestanovují se

ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ

A) Hlavní využití:

- veřejná zeleň - parky, stavby veřejných komunikací a prostranství

B) Přípustné využití:

- komunikace místní, obslužné, účelové, parkoviště
- chodníky, stezky
- stavby pro cykloturistiku
- drobná dětská hřiště, sportovní hřiště
- drobné prvky parkové architektury (altány, kašny apod.)

- dopravní a technická infrastruktura
- přírodní složky a vodní plochy
- sběrná místa na tříděný odpad (např. biologický)

C) Podmínečně přípustné využití:

- nestanovují se

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- Veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

TI-VVN – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY-VVN – překryvná funkce

A) Hlavní využití:

- umístění tras a zařízení VVN

B) Přípustné využití:

- liniové trasy technické infrastruktury

C) Podmínečně přípustné využití:

- funkce podkladní plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že nebude omezena možnost využití překryvné funkce

D) Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby a činnosti, které by omezily možnost využití území pro umístění tras a zařízení VVN

E) Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V řešeném území je navrženo 8 9 veřejně prospěšných staveb VPS 1-8 9.

VPS 1 – veřejná zeleň

VPS 2 – parkoviště

VPS 3 – koridor silniční dopravy D5/2

VPS 4 – zrušeno - vyřazeno

VPS 5 – koridor pro elektrické vedení 110 kV (Ee6) a transformovnu (Ee20)

VPS 6 – zrušeno - vyřazeno

VPS 7 – hřiště a veřejné prostranství

VPS 8 – školka a školní zahrada

VPS 9 – koridor pro vedení VVN 400 kV

Územní plán nenavrhuje veřejně prospěšná opatření.

Umístění VPS je znázorněno graficky na výkresech:

1/2 – hlavní výkres, 1/3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

I.h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 8 odst. 1 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro která je možno uplatnit předkupní právo, ÚP nestanovuje.

I.i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

V průběhu pořizování územního plánu nebylo požadováno posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.

I.j) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Do II. etapy výstavby je zařazena zastavitelná plocha Z2.3. První rozhodnutí o umístění stavby

v zastavitelné ploše Z2.3 je vázáno na využití 70% sousední zastavitelné plochy Z1.1. Požadavek je uveden z důvodu zajištění postupnosti výstavby. Za využití území je považována plocha s realizovanou stavbou.

I.k) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

1. Textová část územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 15 listů A4 textové části (strany x až x tohoto dokumentu).
2. Grafická část územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.

Seznam příloh:

I/1 –Výkres základního členění území	1 : 5 000
I/2 - Hlavní výkres	1 : 5 000
I/3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000