

# ÚZEMNÍ PLÁN

## ŘEPEČ

### Zm. 3 – srovnávací text - celý

#### **Územní plán Řepeč - záznam o účinnosti**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Řepeč  
Datum nabytí účinnosti: 18. 9. 2010  
Pořizovatel: Městský úřad Tábor

#### **Změna č. 1 ÚP Řepeč - záznam o účinnosti**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Řepeč  
Datum nabytí účinnosti: 5. 12. 2012  
Pořizovatel: obec Řepeč

#### **Změna č. 2 ÚP Řepeč - záznam o účinnosti**

Správní orgán, který ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Řepeč  
Datum nabytí účinnosti: 2. 8. 2016  
Pořizovatel: obec Řepeč  
Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. arch. Dagmar Buzu

## **A. Obsah územního plánu**

### **a) vymezení zastavěného území**

Je vymezena hranice zastavěného území k 01. 10. 2015. Viz grafická část.

### **b) koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

#### Koncepce rozvoje území

vyplývá z polohy obce – Obec Řepeč se rozkládá jihozápadně cca 17 km od Tábora, který je i jeho spádovým centrem v oblasti správní a kulturní, v dojížděcí za prací, školstvím, zdravotnických zařízeních a cca 5 km od Opařan, kde obyvatelé Řepče nachází základní občanskou vybavenost. Podstatná část území je zalesněna, část zemědělsky využívána – z větší části polnosti. Aktivní obyvatelstvo převážně vyjíždí za prací do města. Obec je svou polohou a velikostí předurčena především k bydlení a k rekreaci.

#### Přírodní hodnoty

V řešeném území se nachází přírodně cenné prostory – lesy, vodní plochy, prvky USES. Do katastru Řepče zasahuje Evropsky významná lokalita CZ0313106 – Lužnice a Nežárka a EVL CZ Údolí Lužnice a Vlášnického potoka. Přírodní charakter území bude zachován. Plochy zastavitelného území nebudou rušit krajinný ráz.

#### Ochrana přírodních zdrojů

Ve správním území obce se nenachází chráněné ložiskové území ani výhradní ložiska nerostných surovin.

#### Kulturní hodnoty - Urbanistické a architektonické hodnoty

V řešeném území se nenachází národní kulturní památky. Nemovité kulturní památky nejsou vyhlášeny. Krajinný ráz, zachovalá urbanistická struktura - zejména samoty Kášovice a architektonické hodnoty budou respektovány (A1 kaplička, A2 hodnotné průčelí, A3 – pomník obětem I. a 2. svět. války, A5 - U Rybáka A6 požární zbrojnice A7 Škodova vila).

Archeologické lokality se zvláště zvýšeným výskytem archeologických nálezů (středověké a novověké jádro vsi, Kášovice, Příběničky – hrad, Nad Hubschmannem, atlas) budou respektovány. Celé území je územím se zvýšeným výskytem archeologických nálezů.

#### Civilizační hodnoty

Za civilizační hodnotu se dá považovat v podstatě celé zastavěné území obce, které zahrnuje prostor stavebních parcel (zastavěných ploch a dvorů) a pozemkových parcel, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro který byly stavby zařízeny. Dále se jedná se o hodnoty území spočívající v jeho vybavení dopravní a technickou infrastrukturou.

Bude respektován prostor veřejného prostranství – plochy veřejné zeleně jsou nezastavitelné. Modernizace stávajících objektů v Kášovicích a v okolí návsi musí respektovat prostorové a funkční uspořádání území a dochovanou urbanistickou skladbu. Architektonický návrh staveb bude respektovat hmoty okolní zástavby. Nové objekty svou výškou nesmí překročit výškový horizont stávající zástavby a nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů.

## **c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### Urbanistická koncepce

Koncepce řešení je podkladem pro optimální využití území pro všechny požadované funkce ve vlastním sídle, jeho blízkém okolí a celém správním území. Jedná se zejména o vymezení nových funkčních ploch. Respektována budou OP veškerých stávajících i nově navržených inženýrských sítí, skladu výbušnin a objektů technické vybavenosti, které jsou nezbytné pro navrhované plochy zastavitelného území (vodovod, kanalizace, elektřina, zemědělského areálu.)

Návrh řeší především rozšíření ploch pro bydlení: obecné B1 – B7, bydlení podnikání – SO1 - SO5, plochy pro technickou infrastrukturu Ti (ČOV, trafostanice), plochy veřejných prostranství – veřejná, a vyhrazená zeleň Pz1 –PZ3 a plochy vodní. Objekty nově navržené zástavby v okolí hodnot budou respektovat měřítko a hladinu stávající venkovské zástavby. V dalším podrobnějším stupni (územní studie, územní řízení) je nutno vytvořit předpoklady pro identitu a neopakovatelnost urbanistických prostorů sídla. Plochy, které budou prověřeny územní studií vzhledem k rozsahu navrhovaných lokalit jsou navrženy v lokalitách B2, B3, SO1 a SO3.

*Plochy občanského vybavení – obecné OV* jsou dostatečné. Nerušící občanská vybavenost může vznikat i v plochách pro bydlení.

*Plochy občanského vybavení – rekreace a sport Os* – je navrženo rozšíření stávajícího sportovního areálu plocha Os1.

*Plochy pro výrobu a skladování - Vz* - plochy výroby zemědělské jsou dostatečné.

*Plochy technické infrastruktury Ti* jsou navrženy pro ČOV a trafostanici. Pro potřeby čištění odpadních vod se uvažuje s biologickými rybníky na Řepečském potoce, které budou zároveň zadržovat vodu v krajině. Rybníky budou vybudovány v rámci revitalizace vodního toku, která napomůže udržení vody v krajině.

*Plocha veřejných prostranství pro veřejnou zeleň Pz1* je navržena u stávající malé vodní plochy u budoucí bytové zástavby. Plocha Pz2 v severní části Řepče je navržena u nové místní komunikace. Plocha Pz3 je vložena do návrhové plochy SO3. Plochy veřejných prostranství všeobecně by měly vznikat v nově navrhované bytové i smíšené zástavbě.

### Systém sídelní zeleně

Hodnotou je vzrostlá zeleň na návsi, v Kášovicích a ve volné krajině (interakční prvky a nezastavěné plochy přírodě blízkých ekosystémů, plochy biokoridorů a biocenter). Uvnitř zastavěného území je nutno respektovat na plochách veřejných prostranství veřejnou zeleň, její typickou druhovou skladbu, tradiční umístění a prostorotvornou funkci vysoké a izolační zeleně. V lokalitě SO5 bude zachována vzrostlá zeleň navazující na nezastavěné území.

Plochy zastavitelného území, nebudou rušit krajinný ráz.

### Vymezení zastavitelných ploch

Všechny rozvojové plochy navazují na současně zastavěné území. Navržené rozvojové plochy vyplňují proluky, navrženo je zarovnání a ucelení zastavěného území, využití stávajících komunikací a infrastruktury. V grafické části je vymezena hranice zastavěného a hranice zastavitelného území.

název lokality	výmě v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot předpokládaná kapacita
<b>B1 Bydlení</b> J Kášovice - samoty	0,43	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u> OP lesa  <u>Ochrana hodnot území:</u> obytné a doprovodné objekty budou mít charakter venkovské zástavby (výrazně obdélníkový půdorys, 1 nadzemní podlaží + podkroví) zástavba musí charakterem a objemovým řešením navazovat na stávající zástavbu v Kášovicích. Max zastavěnost pozemků 25%.  <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 1 RD
<b>B2 Bydlení</b> J část obce	<del>3,89</del> 3,47	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u> částečně zasahuje území se zvýšeným nálezem archeolog. nálezů. Nutno zpracovat územní studii  <u>Ochrana hodnot území:</u> viz urbanistická koncepce  <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 15 RD
<b>B3 Bydlení</b> Z část obce	2,36	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u> částečně zasahuje území se zvýšeným nálezem archeolog. nálezů. Nutno zpracovat územní studii  <u>Ochrana hodnot území:</u> viz urbanistická koncepce  <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 12 RD
<b>B4 Bydlení</b> S Kášovice	0,29	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u>  <u>Ochrana hodnot území:</u> obytné a doprovodné objekty budou mít charakter venkovské zástavby (výrazně obdélníkový půdorys, 1 nadzemní podlaží + podkroví) zástavba musí charakterem a objemovým řešením navazovat na stávající zástavbu v Kášovicích. Max zastavěnost pozemků 25%.  <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 1RD
<b>B5 Bydlení</b> J Kášovice	0,32	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u>  <u>Ochrana hodnot území:</u> obytné a doprovodné objekty budou mít charakter venkovské zástavby (výrazně obdélníkový půdorys, 1 nadzemní podlaží + podkroví) zástavba musí charakterem a objemovým řešením navazovat na stávající zástavbu v Kášovicích. Max zastavěnost pozemků 25%.  <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 1RD

název lokality	výmě v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot předpokládaná kapacita
<b>B6 Bydlení</b> JZ část Řepče	1,45	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace <u>Limity využití území:</u> částečně zasahuje území se zvýšeným nálezem archeolog. nálezů. <u>Ochrana hodnot území:</u> viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 6 RD
<b>B7 Bydlení</b> SZ část obce	1,15	<u>Obsluha území:</u> z místní komunikace <u>Limity využití území:</u> stávající trafostanice a vzdušné el. vedení VN <u>Ochrana hodnot území:</u> viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 3 RD
<b>SO1 Bydlení</b> <b>Bydlení, podnikání</b> SZ část obce	4,59	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace <u>Limity využití území:</u> částečně zasahuje území se zvýšeným nálezem archeolog. Nálezů, el. vedení VN včetně OP. Nutno zpracovat územní studii, vybudovat trafostanici. <u>Ochrana hodnot území:</u> viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 9 RD
<b>SO2 Bydlení</b> <b>Bydlení, podnikání</b> V část obce	1,49	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace <u>Limity využití území:</u> <u>Ochrana hodnot území:</u> viz urbanistická koncepce <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 4 RD
<b>SO3 Bydlení</b> <b>Bydlení, podnikání</b> SV část obce	1,51	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace <u>Limity využití území:</u> částečně zasahuje území se zvýšeným nálezem archeolog. nálezů. Zpracovat územní studii. <u>Ochrana hodnot území:</u> viz urbanistická koncepce. <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 6 RD

název lokality	výmě v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot předpokládaná kapacita
<b>SO4 Bydlení</b>  <b>Bydlení, podnikání</b>  Kášovice	0,14	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u>  <u>Ochrana hodnot území:</u> obytné a doprovodné objekty budou mít charakter venkovské zástavby (výrazně obdélníkový půdorys, 1 nadzemní podlaží + podkroví) zástavba musí charakterem a objemovým řešením navazovat na stávající zástavbu v Kášovicích. Max zastavěnost pozemků 25%.  <u>Předpokládaná kapacita:</u> – cca 1 RD
<b>SO5 Bydlení</b>  <b>Bydlení, podnikání</b>  Kášovice	0,30	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u> vzrostlá zeleň  <u>Ochrana hodnot území:</u> zachovat vzrostlou zeleň, která tvořila hranici pozemku (648 a 635). Obytné a doprovodné objekty budou mít charakter venkovské zástavby (výrazně obdélníkový půdorys, 1 nadzemní podlaží + podkroví) zástavba musí charakterem a objemovým řešením navazovat na stávající zástavbu v Kášovicích. Max zastavěnost pozemků 25%.  <u>Předpokládaná kapacita:</u> cca 1-2 RD
<b>Pz1</b>  <b>Veřejná prostranství - veř. zeleň</b>	0,26	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace
<b>Pz2</b>  <b>Veřejná prostranství - veř. zeleň</b>	0,36  0,05	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace
<b>Pz3</b>  <b>Veřejná prostranství - veř. zeleň</b>	0,31	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u> OP vysokého napětí
<b>3/Pz1</b>  <b>Veřejná prostranství - veř. zeleň</b>	0,42	<u>Obsluha území:</u> místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u> částečně zasahuje území se zvýšeným nálezem archeologických nálezů, kanalizace

název lokality	výmě v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot předpokládaná kapacita
<b>Ti 1 - Technická vybavenost</b> Z část obce	0,53	<u>Plochy technické infrastruktury (ČOV)</u>  <u>Obsluha území z místní komunikace</u>  <u>Limity využití území:</u> lokální biokoridor, interakční prvek, vzdálenost 50 m od lesa
<b>D1 Koridor přeložky silnice I/29</b>	5,56	<u>Limity využití území:</u> les
<b>D2 Veřejná prostranství - místní komunikace</b>	0,15	<u>Limity využití území:</u> OP vysokého napětí
<b>V1 Vodní plochy - revitalizace Oltyňského (Řepečského) potoka</b>		Revitalizace Oltyňského (Řepečského) potoka  <u>Limity využití území</u> lokální biokoridor, částečně OP lesa  <u>Ochrana hodnot území</u> – viz urbanistická koncepce  Konkrétní záměr - biologické rybníky
<b>Os1 občanské vybavení – rekreace a sport</b> JZ část obce	0,75	<u>Obsluha území</u> : místní obslužná komunikace  <u>Limity využití území:</u> OP lesa

### Plochy přestavby

Nejsou vymezeny. V rámci funkčních ploch je možno v souladu s přípustnými činnostmi realizovat dostavby a přestavby.

### **d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování**

#### Návrh koncepce dopravy

Silnice I/29 a III/1228 budou respektovány. Pro nové trasování silnice I/29 byl v souladu se zpracovanými Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje výtýčen koridor jako veřejně prospěšná stavba. Místní komunikace budou i nadále napojeny na silnici III. třídy. Místní komunikační

síť slouží především pro lokální obsluhu území, zpřístupnění lesů, polních pozemků. Místní komunikace zajišťující přímé propojení s obcí Opařany by měla být využívána též jako cyklotrasa.

V severní části území je pro přeložku silnice I/29 vyčleněn koridor o šíři 100 m v souladu se zpracovanými zásadami územního rozvoje. V rozvojových plochách je umožněn vznik nových komunikací v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami dle druhu důvodu vzniku komunikace.

U objektů vybavenosti podnikatelského charakteru je nutno, aby jejich majitelé či investoři zabezpečili potřebný počet parkovacích stání pro své zákazníky a obchodní partnery na vlastních pozemcích v rámci stavby těchto zařízení. Odstavování a parkování osobních vozidel bude na vlastním pozemku – minimálně 2 stání na 1 RD.

Hlukové izofony a ochranná pásma jsou vzhledem k minimální zátěži okolo silnice III. třídy minimální – jsou menší (14,5m) nežli OP komunikace (15m). Nezasahují do stávající ani do nové obytné zástavby.

### Zásobování pitnou vodou

Vzhledem k počtu obyvatel lze i do budoucna za nejvhodnější považovat zásobování obyvatel vodou z individuálních zdrojů. Kapacita studní a stav zásob podzemních vod jsou dostatečné i pro navýšený počet obyvatel, s nímž uvažuje územní plán.

### Kanalizace

Stávající stoková síť bude ponechána a bude prováděna jednak její postupná obnova, jednak rozšiřování do území s novou zástavbou.

V ÚP je závazně stanoveno území vyčleněné pro stavbu mechanické předčištění odpadních vod – plocha pro ČOV, která bude doplněna soustavou biologických rybníků jako konečný stupeň čištění. Biologické rybníky jsou navrženy na Řepečském potoce a zároveň realizací rybníků proběhne revitalizace vodního toku. Biologické rybníky vyžadují intenzifikaci čištění u producentů. U novostaveb jsou domovní ČOV podmínkou. Stávající kanalizace na ČOV bude připojena novým kanalizačním sběračem.

### Návrh koncepce zásobování plynem

Neuvažuje se o zásobování plynem.

### Návrh koncepce zásobování elektrickou energií

Elektrické vytápění se neuvažuje, pouze jako doplněk k ostatním médiím. Elektrina se využije především pro svícení, běžné domácí spotřebiče, nutné elektrické pohony a technologické procesy.

Využití obnovitelných zdrojů energie je v území na nízké úrovni Kotle doporučujeme kombinovat se spalováním odpadního dřeva, řepky, slámy a sena. Dále se uvažuje s využitím tepelných čerpadel, solárních kolektorů.

Pro navrhované lokality nových rodinných domů je nutné vybudovat novou transformační stanici 22/0,4 kV. Bude to typová jednosloupová do 400 kVA. Uvedená transformační stanice bude napájena přípojkou venkovního vedení 22 kV na betonových sloupech. Vyvedení výkonu z transformační stanice bude provedeno zemním kabelovým vedením NN.

### Ochranná pásma energetických zařízení



Ochranné pásmo stávajících vedení 22 kV je 10 m na každou stranu od krajního vodiče, neboť se jedná o vedení budovaná před platností zákona 222/94 Sb.

Pro vedení budovaná po 1.1.1995 platí ochranná pásma podle zákona 222/94 Sb. Ochranné pásmo vzdušného vedení 22 kV podle tohoto zákona je 7 m na každou stranu od krajního vodiče. Pro izolované vodiče VN je ochranné pásmo 2 m od krajního vodiče.

Minimální požadovaná vzdálenost obytných objektů od transformační stanice (15 m) bude dodržena.

Bude respektováno ochranné pásmo zemních kabelů všech napětí - 1 m na každou stranu od krajního kabelu.

### Telekomunikace a radiokomunikace

Hlavní trasy slaboproudých rozvodů budou provedeny převážně kabely uloženými v chodnicích a zelených pásích podél komunikací. RR trasa O2 je respektována.

### Koncepce nakládání s odpady

Kontejnery na tříděný odpad (sklo, plasty, papír) jsou umístěny v centru obce. Svoz pevného domovního odpadu zajišťuje odborná firma. Nebezpečný odpad a velkoobjemový se v řešeném území nevyskytuje.

Stávající černé skládky na území obce byly likvidovány. Ukládání odpadů bude řešeno v souladu se zákonem o odpadech. V řešeném území obce nejsou stávající ani navrhované skládky, spalovny, třídírny odpadů, apod. Ve správním území obce se nesmí umisťovat střední a velké zdroje znečištění (vyplývající nebo vymezené v zákoně o odpadech v platném znění). Žádná zneškodňovací zařízení (skládky, spalovny) se na řešeném území nenacházejí, ani zde nebudou v budoucnu umístěny.

Úložiště neškodného výkopového a jiného inertního materiálu (stavební sutě vytříděné) není vymezen.

Veškerá znečištění produkovaná zemědělskou živočišnou výrobou v obci (organické látky, slámatý hnůj a jeho kapalné složky) budou i nadále skladována v bezodtokových jímkách a plochách a používána jako hnojivo na zemědělsky využívaných pozemcích. Úložiště biologického odpadu může být umístěno v areálu zemědělské výroby či na zemědělských pozemcích.

V řešeném území obce jsou a nadále budou podporovány inovační zařízení, bezodpadové technologie, resp. recyklace materiálů.

### *Vojenské zájmy*

Ve správním území obce se v severovýchodní části území nachází sklad výbušnin, jeho ochranné pásmo je respektováno.

### *Návrh koncepce občanské vybavenosti*

Stávající občanská vybavenost je vzhledem k velikosti sídla dostatečná. Občanská vybavenost menšího rozsahu může vznikat i v obytné zástavbě.

**e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně**

koncepce uspořádání krajiny

Ve volné krajině je umožněno zalesňování pozemků na plochách navazující na stávající PUPFL a na plochách, jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. třídou ochrany. Dále je ve volné krajině umožněno zřizování menších vodních ploch a umístování dočasných staveb pro zabezpečení zemědělské činnosti, jako jsou seníky, včelíny, silážní jámy apod.

Plochy biocenter jsou vymezeny územním systémem ekologické stability.

Nosnou funkcí v nezastavěném území je zachování vysoké kvality přírodního prostředí, respektován bude charakter členění krajiny. Je nutno respektovat vysokou přírodní kvalitu, hlavní přírodní hodnoty sídla, průhledy, dálkové pohledy, dominanty.

prostupnost krajiny

Regulativy územního plánu umožňují realizaci nových propojení místních komunikací, cest. Je navržena nová cyklotrasa.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Odtok srážkových vod z území bude i nadále probíhat přirozenou cestou do vodoteče. Stav vodních toků i vodních ploch je vcelku dobrý a bude ponechán beze změn. Nutné je pouze řešit dlouhodobé průběžné zanášení rybníků a tedy i snižování jejich retenční schopnosti. Dále je nutná běžná údržba vegetace v okolí vodních toků včetně jejího doplňování. Podél vodotečí i vodních ploch by měl být ponechán volný manipulační pruh šířky cca 8 m, který bude pouze zatravněn, orná půda je zde nepřijatelná.

Na potoce Oltyňský není stanoveno záplavové území ani protipovodňová opatření. V okolí toku se přesto nenavrhuje žádná nová zástavba s výjimkou objektu ČOV.

protierozní opatření byla již dříve řešena. Vsakovací zatravněné pásy okolo melioračních stok mají významnou protierozní funkci.

Doporučujeme: zaměřit se na možnosti jejího obecného snížení - zpomalení toku.

Vybudovat záchytné příkopy kolem ohrožených pozemků, obdělávané nebo zatravněné průlehy, terasování svažitéch pozemků. Znovuzřízení některých zrušených mezí (formou agrárních teras) a jejich osazení přirozenou vegetací, která ohrožované plochy nejenom zpevňuje a zachycuje erodované části substrátu, ale rovněž poskytuje útočiště mnoha druhům vyšších i nižších živočichů.

Větrná eroze

- zpomalení pomocí větrolamů, vytváření závětrných míst a podobně. Navrhujeme tyto úpravy:
- Výsadby dřevin podél cest a zatravnění pásů podél cest.
- Zatravnění některých dnes oraných ploch.
- Přisev dvouděložných rostlin do fádnic travních kultur v rámci prvků ÚSES.

dobývání nerostů

Plocha těžby nerostů, dobývací prostor se v řešeném území nevyskytují. Chráněné ložiskové území, prognózní zdroje, poddolované území – se v řešeném území nevyskytuje.

Návrh nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostů ani plochy pro jeho technické zajištění.

Radonové riziko : Řešené území – katastrální území obce Řepeč leží v prostoru středního radonového rizika - stupeň 2

**Územní systém ekologické stability-**

*Systém biocenter a biokoridorů* - pro biocentra a biokoridory je uvedena v tabulkové příloze charakteristika stanoviště. Do jihovýchodní části katastru zasahuje regionální biocentrum, údolím Lužnice a navazujícím údolím Kášovického potoka procházejí regionální biokoridory s 5ti vloženými lokálními biocentry. Ostatní zastoupené prvky jsou lokální úrovně.

*Interakční prvky* - kromě biocenter a biokoridorů jsou základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni i interakční prvky. V řešeném území jsou interakční prvky vymezeny jako stávající i nově navržené.

Vymezeny jsou následující interakční prvky:

<i>Označení</i>	<i>Název</i>	<i>Charakter</i>
A	Za potokem	Liniová vegetace podél cesty.
B	Dílce	Les, nelesní dřevinná a travinobylinná vegetace nad nivou vodoteče.
C	Doliny	Les, nelesní dřevinná a travinobylinná vegetace nad nivou vodoteče.
D	Kášovská	Porost autochtonních dřevin.

V řešeném území jsou navrženy následující interakční prvky:

<i>Označení</i>	<i>Název</i>	<i>Charakter</i>
E	U můstku	Revitalizace vodoteče a výsadba dřevin.
F	Padělky	Výsadba podél místní cesty.
G	Za zahradami	Výsadba podél místní cesty.
H	Za hraničky	Výsadba podél místní cesty.
Ch	Za potokem	Výsadba podél místní cesty.
I	Pod Kášovicí	Výsadba podél místní cesty.
J	Na řepečkách	Výsadba podél místní cesty.
K	Kášovice	Výsadba podél místních cest.
L	Na loučkách	Výsadba podél místní cesty.
M	Nad Trávnickým	Výsadba podél místní cesty.
N	Doliny	Výsadba podél místní cesty.
O	Za stružkami	Výsadba podél místních cest.

<i>Označení</i>	<i>Název</i>	<i>Charakter</i>
P	Na Hájkách	Výsadba podél místní cesty.

Pro tyto prvky je potřebné vypracovat projekty ÚSES, které zohlední veškeré biotické a abiotické vlivy spolupůsobící v lokalitě.

*Zvláště chráněná území, památné stromy, významné krajinné prvky*

*Zvláště chráněné území* se zde nenachází.

*Památný strom* se v řešeném území nenachází.

*Významné krajinné prvky* se dělí na VKP ze zákona (ex lege), tj.: lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy (tyto krajinné prvky nejsou samostatně vyznačeny, protože jejich lokalizace je součástí mapového podkladu), a *registrované významné krajinné prvky*, neboli ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Tyto zde nejsou.

*Přírodní park* do řešeného území nezasahuje.

*Ptačí oblasti* - do území nezasahuje žádná vyhlášená Ptačí oblast.

*Evropsky významné lokality* - Do katastru zasahuje Evropsky významná lokalita CZ0313106 – Lužnice a Nežárka a EVL CZ Údolí Lužnice a Vlášnického potoka.

*Doplnění ÚSES nad minimální parametry* - jestliže to umožňují ostatní zájmy v území, lze uvažovat i o dalším rozšíření ÚSES nad současný rámec – především dalším zařazením navržených interakčních prvků (navržených výsadeb).

*Základní doporučení pro zlepšení ekologické funkce krajiny*

- a) Posílení kostry ekologické stability je možné, přičemž se jeví jako nejvhodnější využití navržených interakčních prvků.
- b) Důsledně dodržovat druhovou skladbu v lesních porostech v rámci ÚSES odpovídající přirozenému složení z autochtonních dřevin, stejně jako příslušný management.
- c) U vodotečí v minulosti upravených v co největší míře zachovat přírodě blízký charakter příbřežní zóny a podporovat tam sukcesi, v případě možnosti jejich revitalizace vypracovat příslušné projektové dokumentace.
- d) Vhodnými technologickými zásahy zvyšovat stupeň ekologické stability lučních porostů.

*Regulativy pro plochy zařazené do ÚSES*

Regulativy mají 2 základní funkce:

- 1) Zajišťují podmínky pro trvalou funkčnost existujících prvků ÚSES.
- 2) Zajišťují územní ochranu ploch pro doplnění prvků ÚSES navržených nebo nefunkčních.

*Biocentra*

Druhá skladba bioty se bude blížit přirozené skladbě odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, u antropicky podmíněných ekosystémů též trvalým antropickým podmínkám. Veškeré vedlejší funkce musejí být tomuto cíli podřízeny. Nepovoluje se zde *umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření* a nepřipustné jsou i veškeré další *činnosti snižující ekologickou stabilitu* tohoto krajinného segmentu.

#### Biokoridory

Posláním biokoridorů je umožnit migraci všech organismů mezi biocentra, trvalou existenci nelze předpokládat. Z těchto důvodů se zde připouští širší možnosti hospodářského využití, nevadí ani souběžné vedení biokoridorů s *účelovými* komunikacemi, rekreačními trasami a podobně. V nezbytných případech je podmíněně přípustné povolování liniových staveb, konkrétně příčné křížení s biokoridorem, vodohospodářská zařízení a podobně. Nepovoluje se zde opět: *umísťování staveb, pobytová rekreace, intenzivní hospodaření* a rovněž nepřipustné jsou veškeré další *činnosti snižující ekologickou stabilitu* tohoto krajinného segmentu.

Číslo	1 (generelové číslo 14 + RBC 134 + 676)
Název	Příběnice
Charakter	Regionální biocentrum
STG	2AB1, 2AB2, 2B3, 2BC4, 3AB3, 3B3, 3B4, 3BC3, 3BC4, 3BC5, 3C3, 4AB3, 4BC3
Rozloha	49,55 ha
Charakteristika	Heterogenní biocentrum v nivě Lužnice zahrnující širokou škálu STG od nivy Lužnice po primární skalní bezlesí. Hnízdiště výra velkého, výskyt lilie zlatohlavé. Zahrnuje lesní porosty.

Číslo	2 (generelové číslo RBK 020 + 675)
Název	(Velká hora – Příběnice) Ústí Kášovického potoka
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3AB3, 3BC4, 3BC5, 4B3
Rozloha	5,20 ha
Charakteristika	Biokoridor výhradně lesním porostem podél Kášovického potoka.

Číslo	3 (generelové číslo 27 + 674)
Název	V Atlasu
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	3AB3, 3BC4, 3BC5, 4B3, 4BD3
Rozloha	7,57 ha
Charakteristika	Lesní porost na pravém břehu Kášovického potoka. U potoka výskyt dřípatky horské, lýkovce jedovatého, kokoříku vonného, samorostlíku klasnatého, vraniho oka čtyřlístého, udatny lesní a devětsilu lékařského.

Číslo	4 (generelové číslo 40 + RBK 020 + 1473)
Název	(Velká hora – Příběnice) Kášovický potok V Atlasu
Charakter	Regionální biokoridor
STG	4B3, 4BD3
Rozloha	1,19 ha – 1,02 ha
Charakteristika	Lesní porost na pravém břehu Kášovického potoka. U potoka výskyt dřípatky

	horské, lýkovce jedovatého, kokoříku vonného, samorostlíku klasnatého, vraního oka čtyřlístého, udatny lesní a devětsilu lékařského.
--	--

Číslo	<b>5</b> (generelové číslo 28 + 673)
Název	Na Kášovickém potoce
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	3BC5, 4AB3, 4B3, 4BD3
Rozloha	2,21 ha
Charakteristika	Výhradně lesní porost. U potoka výskyt dřípatky horské, lýkovce jedovatého, kokoříku vonného, samorostlíku klasnatého, vraního oka čtyřlístého, udatny lesní a devětsilu lékařského.

Číslo	<b>6</b> (generelové číslo 40 + RBK 020 + 671)
Název	(Velká hora – Příběnice) Kášovický potok Rybníčky
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3BC5, 4AB3, 4B3
Rozloha	0,28 ha
Charakteristika	Lesní porost na okraji řešeného území. U potoka výskyt dřípatky horské, lýkovce jedovatého, kokoříku vonného, samorostlíku klasnatého, vraního oka čtyřlístého, udatny lesní a devětsilu lékařského.

Číslo	<b>7</b> (generelové číslo 44 + 1473)
Název	Na Kášovickém potoce II
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	3BC5, 4B4
Rozloha	0,08 ha
Charakteristika	Velmi malá část biocentra ležícího převážně v sousedním katastru. zahrnuje lesní porost

Číslo	<b>8</b> (generelové číslo 43–44 + 671)
Název	(Velká hora – Příběnice) Kášovický potok v Hájku
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3BC4, 4B3, 4B4
Rozloha	0,84 ha
Charakteristika	Biokoridor okrajem řešeného území podél Kášovického potoka. Zahrnuje lesní porosty.

Číslo	<b>9</b> (generelové číslo 43 + 670)
Název	Kášovický
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	3BC4, 4B4
Rozloha	0,79 ha
Charakteristika	Malá část biocentra zasahující do lesního porostu na pravém břehu vodoteče. Zahrnuje lesní porost.

Číslo	<b>10</b> (generelové číslo 43–47 + 662)
Název	Podchlomky
Charakter	Lokální biokoridor
STG	4AB3, 4AB4, 4B3, 4B4, 4BC3
Rozloha	11,17 ha
Charakteristika	Částečně funkční biokoridor lesním porostem a přes zemědělsky obdělávané plochy podél drobné vodoteče. Zahrnuje lesní porost

Číslo	<b>11</b> (generelové číslo 47 + 660)
Název	Jablonský
Charakter	Lokální biocentrum
STG	4B3, 4BC4, 4BC5
Rozloha	5,14 ha
Charakteristika	Biocentrum zahrnující rybník s poměrně rozvinutým litorálem (rákos), dřevinnou nelesní vegetací (olše, bříza, vrby, topoly, borovice) a zarůstající louku v přítokové části nádrže. Zahrnuje lesní porost.

Číslo	<b>12</b> (generelové číslo 47–49 + 659)
Název	Luka
Charakter	Lokální biokoridor
STG	4B3, 4BC4, 4BC5
Rozloha	1,38 ha
Charakteristika	Biokoridor podél upravené vodoteče na lučních pozemcích (nefunkční část) a nelesní dřevinné vegetaci.

Číslo	<b>13</b> (generelové číslo 49–50 + 663)
Název	Velké louky
Charakter	Lokální biokoridor
STG	3B3, 4AB3, 4B3, 4BC3, 4BC4, 4BC5
Rozloha	16,86 ha
Charakteristika	Převážně funkční biokoridor podél potoka – porosty dřevin (olše, topoly, jasan, bříza, duby, vrby, černý bez) a především louky s různým stupněm ekologické stability. Přechází přes lesní porost.

Číslo	<b>14</b> (generelové číslo 50 + 664)
Název	Na plachtách
Charakter	Lokální biocentrum
STG	4AB2, 4B3, 4B4, 4BC3, 4BC4, 4BC5
Rozloha	5,97 ha
Charakteristika	Břehové porosty Oltyňského potoka (olše, bříza, topoly, jasan, černý bez, vrby, růže) a luční porosty (Arrhenatherion). Zahrnuje lesní porost.

Číslo	<b>15</b> (generelové číslo 50–51 + 666)
Název	Za Cihlářem
Charakter	Lokální biokoridor
STG	4B3, 4B4
Rozloha	3,30 ha
Charakteristika	Navržený biokoridor přes zemědělsky obhospodařované pozemky

Číslo	<b>16</b> (generelové číslo 50–58 + )
Název	Oltyňský potok
Charakter	Lokální biokoridor
STG	3B3, 4AB3, 4B3, 4BC3, 4BC4, 4BC5
Rozloha	5,61 ha
Charakteristika	Biokoridor podél potoka s porosty dřevin a polokulturními lukami (Arrhenatherion). Zahrnuje lesní porost

Číslo	<b>17</b> (generelové číslo 46–50 + 665)
Název	Travničný
Charakter	Lokální biokoridor
STG	4AB3, 4AB4, 4B3, 4B4, 4BC4, 4BC5
Rozloha	11,60 ha
Charakteristika	Částečně funkční biokoridor vedený přes zemědělské pozemky (s funkční partií – Travičním rybníkem), ve východní části lesní porost. Přečází přes lesní porost.

Číslo	<b>18</b> (generelové číslo 46 + 677)
Název	Ve dvorech
Charakter	Lokální biocentrum
STG	4AB3, 4B3, 4B4
Rozloha	3,97 ha
Charakteristika	Lesní biocentrum.

Číslo	<b>19</b> (generelové číslo 678)
Název	Hybšmanka
Charakter	Lokální biokoridor
STG	4AB3, 4AB4, 4B3
Rozloha	9,55 ha
Charakteristika	Lesní biokoridor

Číslo	<b>20</b> (generelové číslo 39 + 787)
Název	Za strouhou
Charakter	Lokální biokoridor
STG	4AB3, 4AB4, 4B3, 4B4, 4BC4, 4BC5
Rozloha	3,61 ha



Charakteristika	Navržený biokoridor
-----------------	---------------------

Číslo	21 (generelové číslo 13 + 1404)
Název	Na loukách
Charakter	Lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru
STG	2AB1, 2AB2, 2B3, 3BC3, 3BC4, 3BC5, 4B3, 4BC4
Rozloha	12,60 ha
Charakteristika	Biocentrum v nivě Lužnice s běžnou vlhkomilnou vegetací, na přilehlých svazích lesní porost.

Číslo	22 (generelové číslo 33 + RBK 041 + 807)
Název	(Příběnice – Dobronice) Lužnice Soudný
Charakter	Regionální biokoridor
STG	3BC4, 3BC5
Rozloha	2,40 ha
Charakteristika	Biokoridor v nivě Lužnice, který v řešeném území zahrnuje především břehový porost a malou část kulturní louky.

#### *Navržené (nefunkční) prvky*

Jejich realizace je vázána na splnění výše zmíněných zákonných podmínek. Do doby jejich splnění je zaručeno právo na stávající využití území. Nelze však připustit takové změny v jejich současném využití, které budoucí realizaci ÚSES výrazně ztíží nebo dokonce znemožní.

#### **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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)**

V grafické části z Hlavního výkresu a Koordinačního výkresu v měřítku 1 : 5 000 je patrné členění správního území obce Řepeč do ploch s rozdílným způsobem využití. Jednotlivé plochy jsou rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňující způsob využití. Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. Regulativy platí pro stávající i navrhované funkční využití.

*podle významu se rozlišují zejména:*

**plochy zastavitelné** - v souhrnu tvoří plochy vymezené hranicí zastavěného a zastavitelného území.

*zastavěné území* – zahrnuje stavební objekty a k nim přilehlé pozemky určené ke stejnému funkčnímu využití a další pozemky ( i nezastavěné) uvnitř hranic zastavěného území ( viz grafická část).

*zastavitelné území* - rozumí se veškerá území navržená touto ÚP k zastavění

*plochy územních rezerv* – nejsou navrženy

*plochy ke změně, obnově, rekonstrukci a rekultivaci* – se v řešeném území nevyskytují

*plochy nezastavěného území* (volná krajina) jsou zastavitelné. V nezastavěném území lze realizovat jen liniové dopravní stavby, stavby inženýrských sítí a stavby nezbytné pro údržbu krajiny - seníky, včelíny apod., stavby sloužící k zajišťování ochrany přírody, zemědělské prvovýroby, myslivosti, lesního hospodářství, rybníčního hospodářství, zajišťování civilní ochrany státu.

Definování pojmů -Zásadním regulačním prvkem je způsob využití dané plochy.

Popis způsobu využití plochy je souladu s vyhláškou 501/2006, která určuje hlavní způsoby využití:

plochy zastavitelné, územních rezerv, ke změně, obnově, rekonstrukci:

Plochy bydlení B - obecné

Plochy bydlení SO – smíšené, bydlení, podnikání

Plochy občanského vybavení OV - obecné

Plochy občanského vybavení Os – rekreace a sport

Plochy rekreace R – obecné

Plochy veřejných prostranství Pz – veřejná a vyhrazená zeleň

Plochy veřejných prostranství - dopravní infrastruktura

Plochy výroby a skladování Vz – zemědělská výroba

Plochy dopravní infrastruktury - silniční

Plochy technické infrastruktury Ti

Plochy specifické Sv –sklad výbušnin

Plochy vodní V - obecné

Plochy lesní - obecné

Plochy zemědělské - obecné

Plochy přírodní

Dle vyhlášky 501/2006 Sb. v platném znění jsou plochy určeny dle hlavního způsobu využití plochy. Dále se v dané ploše z hlediska přípustnosti využití člení na:

a. přípustné využití: realizovatelné bez jmenovitého omezení – v souladu s příslušnou platnou právní úpravou. Přípustné využití území je včetně nezbytné technické a dopravní infrastruktury

b. podmíněně přípustné využití: nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím, mají charakter doplňujících činností. Lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter území (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území.

c. nepřípustné činnosti: nerealizovatelné za žádných podmínek (za doby platnosti tohoto ÚP). Kromě činností, dějů nebo zařízení uvedených v tomto územním plánu jsou to všechny činnosti, děje nebo zařízení, které nespĺňují podmínky stanovené zákonem, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části.

- veškeré záměry, činnosti a děje, které jsou v rozporu s danou funkcí, podmínkami využití dané plochy, hodnotami území atd.

### *hlavní využití* - **Plochy bydlení B -obecné**

bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

#### *přípustné využití:*

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby, bude mít maximálně 2 NP)
- související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m<sup>2</sup>
- nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla
- související dopravní a technické infrastruktura a pozemky veřejných prostranství.
- plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
- plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku),
- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

#### *podmíněně přípustné využití:*

- zařízení pro drobnou podnikatelskou činnost, pokud tato činnost nebude hlukem, zápachem a doprovodnými jevy (výrazné navýšení dopravy) mít negativní vlivy na sousední pozemky a danou lokalitu
- ~~chov domácího zvířectva – ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky~~
- chov domácího zvířectva – pokud negativní vlivy, (hluk, zápach), nepřekročí vlastní pozemek a nebudou zatěžovat sousední pozemky.
- plochy dopravní infrastruktury – parkoviště, odstavná a parkovací stání, pokud nebudou mít negativní vliv (hluk, emise) na sousední pozemky.

#### *nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

#### Prostorové regulativy:

Max. zastavěnost pozemku 50%. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu okolní stávající zástavby, bude mít maximálně 2 NP. Objekty, včetně oplocení, budou posuzovány, jak se uplatňují z veřejných prostranství.

Nebudou vznikat pohledové bariéry, bude zachován vzdušný návesní prostor s pohledovou zelení. Oplocení do ulice bude mít maximální výšku 1,6 m, oplocení nad 0,75 m nebude tvořit monolitická stěna (např. betonové panely).

Obytné a doprovodné objekty v Kášovicích budou mít charakter venkovské zástavby (výrazně obdélníkový půdorys, 1 nadzemní podlaží + podkroví) zástavba musí charakterem a objemovým řešením navazovat na stávající zástavbu v Kášovicích. Max zastavěnost pozemků 25%.

#### *hlavní využití* - **Plochy bydlení SO - smíšené, bydlení, podnikání**

bydlení a drobná výrobní a jiná podnikatelská činnost, která nenarušuje životní prostředí a umožňuje nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

#### *přípustné využití:*

- rodinný dům (výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu, navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu stávající venkovské zástavby, bude mít maximálně 2 NP)
  - související občanské vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 500 m<sup>2</sup>
  - nerušící služby občanské vybavenosti a nerušící řemesla - negativní vlivy budou eliminovány na vlastním pozemku
  - související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.
  - plochy místních komunikací včetně chodníků jsou součástí navrhovaných ploch pro bydlení
  - plochy pro stání osobních vozidel (u rodinných domů – na vlastním pozemku),
  - pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
- ~~—zařízení a provozovny pro drobnou podnikatelskou činnost~~  
~~—chov domácího zvířectva — ochranné pásmo nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.~~

#### *podmíněně přípustné využití* : ~~nejsou navrženy~~

- plochy dopravní infrastruktury – parkoviště, odstavná a parkovací stání, pokud nebudou mít negativní vliv (hluk, emise) na sousední pozemky
- nerušící drobná výroba, řemesla, zařízení a provozovny včetně přidruženého skladování, pokud budou negativní vlivy a emise eliminovány na vlastním pozemku
- chov domácího zvířectva – pokud negativní vliv, (hluk, zápach), nepřekročí vlastní pozemek a nebudou zatěžovat sousední pozemky.

#### *nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

#### Prostorové regulativy:

Max. zastavěnost pozemku 50%. Navržená nová zástavba bude respektovat měřítko, charakter a hladinu okolní stávající zástavby, bude mít maximálně 2 NP. Objekty, včetně oplocení, budou posuzovány, jak se uplatňují z veřejných prostranství.

Nebudou vznikat pohledové bariéry, bude zachován vzdušný návesní prostor s pohledovou zelení. Oplocení do ulice bude mít maximální výšku 1,6 m, oplocení nad 0,75 m nebude tvořit monolitická stěna (např. betonové panely).

Stavební objekty v Kášovicích budou mít charakter venkovské zástavby (výrazně obdélníkový půdorys, 1 nadzemní podlaží + podkroví) zástavba musí charakterem a objemovým řešením navazovat na stávající zástavbu v Kášovicích. Max zastavěnost pozemků 25%.

#### *hlavní využití - Plochy občanského vybavení OV - obecné*

pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

#### *přípustné využití:*

- stavby, zařízení a související činnosti a děje občanské vybavenosti lokálního charakteru
- celoroční i sezónní ubytování včetně stravování, zdravotnická zařízení, sociální péče, školská zařízení, kulturní zařízení, veřejná správa a administrativa
- obchod, sportovní zařízení -fitcentra, tělocvičny, hřiště ..., kulturní centra
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území budou řešena na vlastním pozemku.
- drobná sádková a parková architektura např. altán, kryté sezení, lavičky
- zeleň parková, plochy pro oddech, či slunění, obslužné komunikace, pěší cesty
- byt majitele, správce

#### *podmíněně přípustné využití :*

nejsou navrženy

#### *nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

### *hlavní využití* - **Plochy občanského vybavení Os – rekreace a sport**

zahrnují pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

#### *přípustné využití:*

- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště vybavenost sloužící návštěvníkům zařízení
- obchod, služby, stravování, ubytování nezbytná technická vybavenost, provozy údržby
- byt majitele, správce

#### *podmíněně přípustné využití :*

nejsou navrženy

#### *nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

### *hlavní využití* - **Plochy rekreace R – obecné**

zahrnují pozemky staveb a zařízení především pro individuální rekreaci a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

#### *přípustné využití:*

- chaty
- otevřená sportoviště
- nezbytná technická vybavenost,

#### *podmíněně přípustné využití :*

- dřevěné i zděné, drobné stavby – skleníky, dřevníky, altány
- malé vodní plochy

pokud svým rozsahem a vzhledem nenaruší stávající hodnoty a charakter území

#### *nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

### *hlavní využití* - **Plochy veřejných prostranství Pz – veřejná a vyhrazená zeleň**

stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejná zeleň, parkově upravená veřejná prostranství, malá dětská hřiště)

*přípustné využití:*

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočinkové plochy s lavičkami
- altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

*podmíněně přípustné využití:*

nejsou navrženy

*nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

### **hlavní využití - Plochy veřejných prostranství - dopravní infrastruktura**

stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. pozemní komunikace, náměstí, parkoviště, veřejná zeleň, parkově upravená veřejná prostranství)

*přípustné využití:*

- kašny a vodní plochy a toky, umělecká díla (plastiky, apod.) odpočivné plochy s lavičkami
- místní komunikace, pěší cesty, lávky, cyklistické cesty, naučné stezky
- altány, pergoly, loubí, stánky, drobná architektura uličního mobiliáře

*podmíněně přípustné využití:*

nejsou navrženy

*nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

### **hlavní využití - Plochy výroby a skladování Vz – plochy výroby zemědělské**

*přípustné využití:*

- zemědělská živočišná výroba skladování, skládky organické hmoty, výrobní, opravárenská činnost, intenzivní zemědělská výroba rostlinná – skleníky, pěstitelské školky
- drobné provozovny a služby nerušící zemědělskou výrobu
- pozemky související veřejné infrastruktury (trafostanice aj.)

za splnění limitů:

- bude provedeno posouzení konkrétních záměrů z hlediska vlivu na krajinný ráz
- parkování nákladní dopravy musí být zajištěno uvnitř uzavřených areálů, parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.
- provoz těchto podnikatelských aktivit nebude narušovat stávající a navrhované obytné plochy
- obvodový plášť bude přizpůsobený okolní zástavbě

- skladování výrobků či materiálu pouze za neprůhledným oplocením, nebo uvnitř objektů. (Popř. clonící popínavá či keřová ochranná izolační zeleň)
- Navrhované funkční využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (např. hlukem, prachem) budou eliminovány na vlastním pozemku, v případě stávající plochy zemědělské výroby uvnitř ochranného pásma zemědělského areálu.
- Provozovny s hygienicky problematickou činností (hluk, prach) na řešeném území nejsou – nelze povolovat činnosti a podnikání zatěžující okolí (především obytné plochy) nad zákony stanovené limity zátěže hlukem.

*podmíněně přípustné využití:*

- rekonstrukce, změny ustájení, rozšíření či přístavby areálu ZD jsou podmíněny tím, že celková zátěž provozu nepřekročí ochranné pásmo živočišné výroby.
- provoz podnikatelských aktivit nezemědělského charakteru je podmíněn tím, že nebude narušovat stávající a navrhované plochy bydlení a stávající zemědělskou výrobu

*nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná. (těžba, betonárky, skládky, aktivity a zdroje, které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek, skladování nebezpečných látek, odpadů apod., činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity – hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami)

*hlavní využití - **Plochy dopravní infrastruktury - silniční***

slouží k zabezpečení potřeb dopravy (zařízení pozemních komunikací, včetně ochranných pásem)

*přípustné využití:*

- silniční pozemky silnic I. a III. třídy včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně
- místní a účelové komunikace
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, cyklistická a pěší komunikace včetně chodníků a zelených pásů v navržené výstavbě.

*podmíněně přípustné využití:*

- podmíněně přípustné je umístění sítí a technické infrastruktury, pokud jejich umístění neohrozí ani neomezí funkci hlavní (viz. přípustné). Pokud bude možné, měly by být tyto stavby umístěny do zelených pásů, které plní doprovodnou funkci k funkci dopravní.

*nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.



## **hlavní využití - Plochy technické infrastruktury Ti**

### *přípustné využití:*

- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.
- stavby, sloužící k zabezpečení provozu a funkčnosti plochy, vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- stavby a zařízení souvisejících bezprostředně s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území, tj. bodové technické infrastruktury, stavby liniové (vedení vzdušných, podzemních staveb energetických a vodohospodářských), stavby garáží a stavby svým charakterem, funkcí a měřítkem odpovídající (sběrný dvůr, místo tříděného odpadu, sběrné místo nebezpečného odpadu)
- pozemky související dopravní infrastruktury.

### *podmíněně přípustné využití:*

nejsou navrženy

### *nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

## **hlavní využití - Plochy specifické Sv – sklad výbušnin**

### *přípustné využití:*

- stavby a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní obranu, sklady nebezpečných látek
- pozemky související technické a dopravní infrastruktury

### *podmíněně přípustné využití:*

- nejsou navrženy

### *nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné využití.

## **hlavní využití - Plochy vodní V - obecné**

řeka, rybníky, potoky, vodní plochy, pozemky koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

### *přípustné využití:*

- ponechání stávající způsobu využití těchto ploch. Zásahy do vodních ploch a s nimi bezprostředně související území a objektů budou sledovat především stabilizaci vodních poměrů v území, revitalizaci vodní ploch, obnovou a zkvalitněním břehových porostů,

přirozené začlenění vodní plochy do krajinného prostředí, začlenění plochy do územního systému ekologické stability.

- ČOV

*podmíněně přípustné využití:*

- V blízkosti toků a melioračních stok (do 8 m od břehové čáry) je přípustné zřizování staveb pouze tak, aby byl umožněn výkon správy vodních toků (údržba a čištění vodotečí – alespoň jednostranný volně přístupný pruh
- zřizovat a provozovat sítě a zařízení technické infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, ve směru kolmo na vodoteče, případně nejkratším možným způsobem přes nebo pod vodní plochou
- zařízení pro chov ryb, a dalších, které přímo souvisí s využitím vodní plochy nebo jejího břehu.
- vodní elektrárny
- stavby související s rekreací a sportem (mola)

Pokud negativně neomezí hlavní využití.

*nepřípustné činnosti a využití:*

- Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.
- (zřizovat a provozovat na těchto územích jakákoliv nová zařízení - zejména stavby, nesouvisející s využitím vodní plochy)

**V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy vodní s prvky ÚSES, platí regulativy pro plochy ÚSES.**

*hlavní využití* - **Plochy zemědělské - obecné**

Území je určeno pro intenzivní i extenzivní hospodaření nebo činnosti a zařízení, které s hospodařením souvisí. Jedná se o plochy mimo současně zastavěná a zastavitelná území

*přípustné využití:*

- trvalý travní porost (TTP = louky a pastviny), orná půda, ostatní plochy.
- účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- izolační a doprovodná zeleň
- změny kultur za splnění všech zákonných podmínek.
- ohrazené pastviny

*podmíněně přípustné využití :*

- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, konstrukce vinic a chmelnic, skládky organické hmoty, bažantnice, posedy, krmelce apod.).

- liniové sítě a zařízení technické infrastruktury stavby nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území
- změny kultur (na pastviny, louky, sady, ostatní plochy) za splnění všech zákonných podmínek.
- měnit funkční využití na lesní pozemky nebo vodní pozemky
- podél vodních toků – volně přístupný manipulační pruh

*nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněně přípustné.

V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy zemědělské prvky ÚSES - lokální a regionální biocentra, biokoridory, interakčními prvky, platí regulativy pro plochy ÚSES, a to:

**Plochy ÚSES**

lokální a regionální biocentra a biokoridory, interakční prvky

- využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám,

*přípustné využití:*

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

*podmíněně přípustné využití :*

- ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
- jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, posedy, krmelce apod.).

*nepřípustné činnosti:*

- 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,
- jakékoli změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich,
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, které nejsou uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněně přípustné.

*hlavní využití - **Plochy lesní (PUPFL) - obecné***

Slouží k plnění funkcí lesa, lesní porosty

*přípustné využití:*

- hospodaření na lesním půdním fondu (včetně pěstebních ploch)
- vzrostlá zeleň

- účelové komunikace (pěší, cyklistické, pro jízdu s potahem, pro jízdu na lyžích a saních
- nezbytné objekty pro údržbu lesa,

*podmíněně přípustné využití :*

- pouze stavby nezbytně nutné pro hospodaření v lese a myslivost
- stavby seníků, včelínů apod.
- křížení liniových staveb
- dostavby a přístavby stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku malého rozsahu (max. nárůst 20%prvně zkolaudované podlahové plochy)
- zřizování malých vodních ploch
- pouze činnost v souladu s lesním zákonem

*nepřípustné činnosti a využití:*

Nepřípustné je na těchto územích zřizovat a provozovat veškerá zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná a podmíněně přípustná.

**V případě, že je v grafické části územního plánu znázorněn překryv plochy lesní s prvky ÚSES, platí regulativy pro plochy ÚSES.**

**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**

**Veřejně prospěšné stavby**

Prvek číslo	Charakter prvku	Katastrální území	Lokalizace	Odůvodnění
Ti1	Čistírna odpadních vod	Řepeč	Západně od obce Řepeč u Oltyňského (Řepečského) potoka	Čištění odpadních vod obce
E1	Trafostanice a el. vedení VN	Řepeč	Jihozápadně pod obcí	Navýšení výkonové bilance pro novou bytovou zástavbu
K1	Kanalizační sběrač	Řepeč	Napojení kanalizace na plánovanou ČOV	
D1	Koridor přeložky silnice I/29	Řepeč	SV část správního území	Přeložka silnice I. /29

**Veřejně prospěšná opatření**

Prvek číslo	Charakter prvku	Katastrální území	Lokalizace	Odůvodnění
V1	Revitalizace vodního toku, ČOV	Řepeč	Oltyňský (Řepečský) potok	Zadržení vody v krajině, čištění odpadních vod

Navržené prvky ÚSES nebudou mít povahu veřejně prospěšných opatření.

- *Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu v řešeném území se nachází sklad munice, který má vyhlášené ochranné pásmo.*
- *Požadavky na plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nejsou navrhovány*

#### **h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Plochy pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství, na která lze uplatnit předkupní právo nejsou navrhovány.

#### **i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Návrh: textová část má 30 stran

Grafická část má tyto výkresy:

1. Výkres základního členění území
2. Hlavní výkres
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

#### **j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Plochy rezerv nejsou požadovány.

#### **k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

V řešeném území je uloženo prověřit zástavbu územní studií v lokalitě pro bydlení B2 a B3 a bydlení smíšené - bydlení, podnikání SO1a SO3. ~~Lhůty pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti jsou stanoveny do 8 – mi let po vydání územního plánu.~~ Lhůty pořízení územní studie včetně vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti jsou stanoveny do 5 let od nabytí účinnost změny č. 3 ÚP Řepeč.

**l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9**

Nejsou navrženy.

**m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Etapizace není navržena.

**n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Nejsou navrženy.

**o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona**

Nejsou navrženy.