Obec Klenovice

Zastupitelstvo obce Klenovice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též jen „vyhláška 500“) formou opatření obecné povahy

v y d á v á
změnu č. 5 územního plánu
Klenovice

Záznam o účinnosti	
vydávající správní orgán: **Zastupitelstvo obce Klenovice**	datum nabytí účinnosti:
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: **Jolana Zahrádková** funkce: **oprávněná úřední osoba pořizovatele** podpis: jméno a příjmení: **Mgr. Lubomír Turín** funkce: **starosta obce Klenovice** podpis:	otisk úředního razítka pořizovatele

Zpracovatel:

Ondřej Zahrádka Vlastiboř 21, 392 01 Soběslav	razítko projektant
datum vyhotovení: **říjen 2021**	
vypracoval: **Ondřej Zahrádka** **Ing. Vlastimil Smítka**	
odpovědný projektant: **Ing. Vlastimil Smítka**	
číslo paré:	

I. změna územního plánu Klenovice

Územní plán Klenovice se mění takto:

- V kapitole a) první větě se mění datum z „1. ledna 2020“ na „1. 9. 2021“.

- V kapitole c) podkapitole c) 2. se na konec tabulky zastavitelných ploch vkládají nové řádky:

„

Z31 (RE-9)	lokalita rekreace u silnice III/13510 směrem na Rybovu Lhotu	rekreace	- dopravní napojení řešit z místní komunikace navazující na silnici III/13510	NE
Z32 (RE-10)	Hronův lesík	rekreace	- v ploše lze umístit maximálně dvě stavby pro rodinnou rekreaci	NE
Z33 (Bb-1, VP-7)	Klenovice na severovýchodě sídla	bydlení – v bytových domech, veřejné prostranství	- nejsou stanoveny	NE

“

- V kapitole c) podkapitole c) 3. se na konec tabulky ploch přestavby vkládá nový řádek:

„

P2 (OV-2)	Klenovice na severovýchodě sídla	výroba a skladování – občanské vybavení	- nejsou stanoveny	NE

“

- V kapitole f) se mezi plochy bydlení – městské a plochy smíšené obytné – komerční vkládá nová plocha, která včetně pojmenování plochy zní:

„Plochy bydlení – v bytových domech – Bb

Hlavní využití (převažující účel využití)
- bydlení

Přípustné využití
- bydlení zejména formou bytových domů
- občanské vybavení slučitelné s bydlením:
    - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m^2 (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
    - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- veřejná prostranství
- zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- vodní útvary
- územní systém ekologické stability
- dopravní a technická infrastruktura obecního významu

Podmíněně přípustné využití
- není stanoveno

Nepřípustné využití
- stavby pro rodinnou rekreaci
- obchodní činnosti – včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- zemědělství – včetně staveb pro zemědělství
- výroba a skladování – včetně staveb pro výrobu a skladování
- využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

Podmínky prostorového uspořádání
- výška budov maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,3 m
- sedlová střecha se sklonem minimálně 15°
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily“.

◆ V kapitole f) Plochy smíšené obytné – komerční část charakteristika ploch zní: „Jedná se o plochy, kde se prolíná podnikatelská činností nerušícího charakteru s bydlením.“.

◆ V kapitole f) Plochy smíšené obytné – komerční část hlavní využití zní: „není stanoveno“.

- V kapitole f) Plochy smíšené obytné – komerční část přípustné využití první odrážka zní: „bydlení doplňující podnikatelskou činnost – viz přípustné anebo podmíněně přípustné využití“.

- V kapitole f) Plochy smíšené obytné – komerční část přípustné využití se za první odrážku vkládá nová odrážka, která zní: „podnikatelská činnost např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení)“.

- V kapitole f) ploše smíšené obytné – komerční se v podmíněně přípustném využití vypouští první odrážka.

- V kapitole f) ploše smíšené obytné – komerční se v podmíněně přípustném využití druhé odrážce mezi slova „pneuservis“ a „a to pouze“ doplňuje text: „ , autoservis, myčka“.

- V kapitole f) ploše smíšené obytné – komerční se v podmíněně přípustném využití vypouští poslední odrážka.

- V kapitole f) ploše smíšené obytné – komerční se v nepřípustném využití první odrážce čtvrté pododrážce vypouští text: „autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky,“.

- V kapitole f) ploše smíšené obytné – komerční část podmínky prostorového uspořádání zní: „Výška staveb v hřebeni maximálně 10 m od rostlého terénu – např. výrobní haly, skladovací prostory. Obyvatelné nebo administrativní stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez obyvatelného podkroví – obyvatelné nebo administrativní podlaží mohou mít v součtu maximálně 7 m. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov tato podmínka neplatí.

  Minimální sklon střechy na hlavní stavbě 15°.

  Minimální podíl zeleně 30 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku.“.

- V nadpisu kapitoly l) se text: „ve znění změn č. 1, č. 2, č. 3, č. 4“ nahrazuje textem: „ve znění pozdějších změn“.

- V kapitole l) prvním řádku se text: „ve znění změn č. 1, č. 2, č. 3, č. 4“ nahrazuje textem: „ve znění pozdějších změn“.

Počet listů (stran) změny územního plánu	3 (5)
Počet výkresů grafické části	2

ODŮVODNĚNÍ

změna č. 5
územního plánu
Klenovice

II. Obsah odůvodnění změny územního plánu

1) Textová část odůvodnění změny územního plánu obsahuje:

a) **postup při pořízení územního plánu 8**

b) **vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 8**

c) **vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 13**

d) **vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 14**

e) **vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů..... 14**

f) **zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí..... 15**

g) **stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 ..... 15**

h) **sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly..... 16**

i) **vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem 16**

j) **komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty 16**

k) **vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 23**

l) **výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení..... 23**

m) **výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení..... 23**

n) **text s vyznačením změn..... 23**

o) **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa 24**

p) **rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění 26**

q) **vypořádání připomínek 30**

2) Grafická část odůvodnění změny územního plánu, která je nedílnou součástí odůvodnění územního plánu, obsahuje:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000,
- schéma řešeného území v měřítku 1 : 10 000.

a) postup při pořízení územního plánu

Změna územního plánu je pořizována na základě návrhu na pořízení změny, který obsahoval mimo samotného návrhu na změnu další přílohy včetně stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu. Jelikož pořizování změny nevyžaduje zpracování variant řešení, rozhodlo Zastupitelstvo obce Klenovice na svém zasedání nejen o pořízení změny č. 4 územního plánu Klenovice (dále též jen „změna“), ale také o použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu. Dále zastupitelstvo určilo starostu obce jako zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v oblasti územního plánování (např. § 47 odst. 1 a odst. 4, § 53 odst. 1 stavebního zákona) během pořizování změny.
Návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání byly pořizovatelem doručeny veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Obecního úřadu Klenovice. Veřejné projednání o návrhu územního plánu se konalo dne 16. 7. 2021 od 9:00 v budově Obecního úřadu v Klenovicích. Oznámení bylo zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. O průběhu veřejného projednání byl pořízen písemný záznam.
Následně pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona spolu s obdrženými stanovisky a připomínkami. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko.
V souladu s § 53 stavebního zákona vyhodnotil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu. K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky. Následně návrhy doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů. Na základě nedohody s podateli námitek na možných řešeních se rozhodl pořizovatel vypustit z řešení změny problematiku veřejných prostranství reprezentovanou vymezenou plochou VP-1, jelikož bude nutné prověřit aktuálnost územní studie pro dotčenou lokalitu včetně vymezení veřejných prostranství a komunikačního skeletu celé lokality.
Jelikož z projednání návrhu změny nevyplynuly žádné podstatné úpravy, byl návrh změny předložen k vydání v zastupitelstvu obce.

b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

b) 1. vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009. Následně byla politika aktualizována dle § 35 stavebního zákona usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 04. 2015. Aktualizace č. 2, resp. 3 byly schváleny usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, resp. 630. Aktualizace č. 5 byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. 8. 2020. Aktualizace č. 4 byla schválena usnesením vlády 618 ze dne 12. 7. 2021.

V Politice územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále též jen „PUR“ či „politika územního rozvoje“) je zahrnuto správní území obce do Rozvojové osy OS6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR/Rakousko. Důvodem vymezení osy jsou dva nadnárodní koridory dopravní infrastruktury, a to dálnice D3 a IV. tranzitní železniční koridor (C-E551), u kterých se počítá s významným atrakčním efektem. Obě stavby prochází těsně po hranicí správního území obce. Soběslav a Veselí nad Lužnicí jsou hlavním železničním uzlem. Tyto skutečnosti dokladují výborné dopravní napojení správního území obce. Přes správní území obce vede záměr dvojitého vedení 400 kV Kočín – Mírovka. Všechny záměry jsou již řešeny v platné územně plánovací dokumentaci obce.

V aktualizaci č. 4 byla vymezena specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Správní území obce se nachází v této specifické oblasti. Problematika řešená změnou č. 4 však nemá přímý vliv na podmínky stanovené pro tuto specifikou oblast. Z tohoto důvodu je shledán soulad s politikou územního rozvoje i v této oblasti.

Politika územního rozvoje dále stanovuje **republikové priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které byly při tvorbě změny územního plánu respektovány. Návrh změny územního plánu:

- → ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- → vytváří předpoklady pro tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji území a tím brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů;
- → dbá na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny;
- → vytváří předpoklady pro polyfunkční a hospodárné využívání ploch zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území s cílem účelného využívání a uspořádání území, úsporné v nárocích na veřejný rozpočet, na dopravu a na energie;
- → rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťuje do co nejméně konfliktních lokalit;
- → respektuje veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu;
- → vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny;
- → vytváří v zastavěných územích a zastavitelných plochách podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní;
- → nevymezuje zastavitelné plochy a nepodporuje umísťování veřejné infrastruktury v záplavových územích;
- → zohledňuje nároky dalšího vývoje území a požaduje jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu;

Ostatní priority se řešení změny nedotýkají.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s politikou územního rozvoje. Způsob, jakým byly podmínky z politiky respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 2. vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, jako platná územně plánovací dokumentace vydaná krajem dne 13. 9. 2011 usnesením zastupitelstva 293/2011/ZK-26 s nabytím účinnosti dne 7. 11. 2011, byly aktualizovány dle § 42 stavebního zákona a 6. 1. 2015 nabyla účinnosti 1. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje. Dále dne 6. 1. 2016 nabyly účinnosti 2. a 3. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2017 nabyla účinnosti 5. aktualizace zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, dne 9. 3. 2018 nabyla účinnosti 6. aktualizace, dne 9. 4. 2021 nabyla účinnosti 7. aktualizace, dne 5. 10. 2021 nabyla účinnosti 8. aktualizace. Dále nabyl dne 18. 9. 2017 právní moci rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, kterým byl zrušen záměr dopravní infrastruktury D 86 – silniční napojení Klápy a záměr územního systému ekologické stability NRBK 174 Vltavská niva – Dívčí Kámen.

Řešené území se **dotýká** rozvojové osy OS6 republikového významu Praha – České Budějovice – hranice ČR vymezené v ZÚR.

Ze zásad vyplývají tyto záměry:

- záměr D1 – pro umístění koridoru dálnice D3 - je respektován koridor ze stávajícího územního plánu – vystavěno – zkušební provoz
- záměr D3 – pro umístění IV. tranzitního železničního koridoru – je respektován koridor z platného územního plánu
- koridor technické infrastruktury pro umístění vedení velmi vysokého napětí Ee33 Kočín – Mírovka – je respektován koridor z platného územního plánu
- regionální biocentrum RBC 698 Roudná – v platném územním plánu zpřesněno dle zásad územního rozvoje,
- regionální biokoridor RBK 458 Roudná – Lužnice nad Soběslaví – v platném územním plánu zpřesněno dle zásad územního rozvoje.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, zejména:**

→ vytváří podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny, protože respektuje zejména stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny;

→ vytváří podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti ÚSES;

→ minimalizuje zábory zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“) a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále také jen „PUPFL“);

→ zajišťuje ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy, neboť minimalizuje necitlivé zásahy do krajiny, minimalizuje fragmentaci volné krajiny a podporuje úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot území;

→ podporuje taková řešení, která zohledňují ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění hospodárného rozvoje kraje, zejména**:

→ situuje rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s PÚR a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v ZÚR,

- → vytváří podmínky pro rozvoj a stabilizaci venkovské oblasti, neboť vytváří podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a aktivit, které s nimi souvisejí;

Návrh změny územního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť **respektuje priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel, zejména**:

- → vytváří 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 eliminuje formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi;
- → vytváří podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých obcí,
- → vylučuje nekoncepční formy využívání volné krajiny při vymezování zastavitelných ploch, jelikož přednostně využívá proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, a předchází negativním vlivům suburbanizace;
- → vytváří podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, neboť respektuje stávající historicky utvářené sídelní struktury, ochranu tradičního obrazu městských i vesnických sídel v krajině, včetně zajištění ochrany jednotlivých kulturních památek a krajinných a stavebních dominant;
- → u rázovitých obcí a sídel dbá na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, kde podporuje oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví;
- → vytváří podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Řešené území změny se **dotýká rozvojové osy** republikového významu – viz výše.

Řešené území změny **není součástí specifické oblasti** republikového či nadmístního významu**.**

Řešení územně plánovací dokumentace **respektuje** zásady pro územně plánovací činnost vyplývající z rozvojové osy **N-OS6 Praha – České Budějovice – hranice ČR.**

Správní území obce **nezasahují** žádné **územní rezervy** ze zásad.

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot** neboť změna územního plánu:

- → respektuje ochranu přírodních hodnot, respektuje cílovou charakteristiku krajiny, podporuje obnovu a doplnění krajinných prvků a segmentů ve prospěch posílení ekologické stability krajiny;
- → podporuje řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů podporujících rozvoj hospodářských, socioekonomických aktivit včetně rekreačního využití území,
- → při navrhování nových zastavitelných ploch zohledňuje zásady ochrany zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- → vymezuje nové zastavitelné plochy v nejvyšší možné míře v návaznosti na již urbanizované území avšak za cenu méně pozitivního dopadu na ochranu zemědělského půdního fondu;
- → zohledňuje zásady ochrany přírody a krajiny;

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** neboť změna územního plánu:

- → vytváří podmínky pro obnovu a udržování památkového fondu kraje a podporuje rozvoj jeho dalšího možného využití;
- → respektuje charakter krajiny, podporuje obnovu a doplnění originálních krajinných prvků a segmentů ve prospěch zachování specifického krajinného rázu, nepřipouští zástavbu vymykající se měřítku krajiny i charakteru zástavby, výrazně narušující krajinný, urbanistický nebo architektonický ráz a negativně ovlivňující panoramatické a dálkové pohledy nebo sídelní a krajinné prostředí;
- → vytváří podmínky pro trvale udržitelný a přiměřený rozvoj zařízení a vybavenosti cestovního ruchu, kongresové a poznávací turistiky v návaznosti na lokality s výskytem kulturních hodnot;

V návrhu změny územního plánu jsou respektovány upřesňující podmínky plynoucí z **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** neboť změna územního plánu:

- → podporuje ochranu, obnovu a rozvoj veřejné infrastruktury s ohledem na hodnoty území, zvláštní pozornost věnuje veřejným prostranstvím;
- → respektuje požadavky na kvalitní propojení obytného a přírodního prostředí;

Návrh změny územního plánu ctí podmínky z vymezené cílové charakteristiky krajiny – **krajina s předpokládanou vyšší mírou urbanizace** – která zasahuje na větší část správního území obce, jelikož například:

- → rozvoj zastavitelných ploch v území navrhuje s ohledem na hospodárné využívání zemědělského půdního fondu a PUPFL a eliminuje zábory zemědělské půdy s vyšší třídou ochrany, přednostně ve vazbě na stávající sídla a vymezené trasy;
- → vzhledem k nárůstu zastavitelných ploch zajišťuje vhodnými urbanistickými nástroji dostatek doprovodné zeleně (resp. krajinné rozmanitosti) v území;
- → dbá na zajištění prostupnosti krajiny vhodně vymezenými souvislými plochami zeleně, cestní sítí a realizací ÚSES;
- → dbá na zajištění dostatečné dopravní obslužnosti urbanizovaného území.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba stanovovat ve změně územního plánu plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, ve kterých by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Návrh změny územního plánu v souladu s cíli a úkoly územního plánování **respektuje** požadavky vycházející z kapitoly h) ZÚR na koordinaci územně plánovacích dokumentací obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití **územní studií** a plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání **regulačního plánu** orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

Ze ZÚR **nevyplývá** potřeba ve změně územního plánu stanovovat pořadí změn v území (**etapizaci**) ani **kompenzační opatření** podle § 37 odst. (8) stavebního zákona.

Návrh změny územního plánu není v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Způsob, jakým byly podmínky ze ZÚR respektovány, je odůvodněn zejména v kapitole komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

b) 3. koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území zejména návaznosti na sousední správní území

Postavení obce v systému osídlení

Postavení obce v systému osídlení se nemění.

Širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury

Změna neovlivňuje širší vazby z hlediska veřejné infrastruktury.

Uspořádání krajiny v širších vztazích

Změna nezasahuje do uspořádání krajiny v širších vztazích.

c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna územního plánu vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území tj. vyvážený hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a kvalitní životní podmínky. Svým řešením vytváří předpoklady pro „rozumný“ rozvoj odpovídající významu a velikosti sídla, pro kvalitní bydlení a pro zachování nezastavěného území včetně jeho kvalitativního rozvoje. Změna řeší účelně využití území a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. Blíže ostatní kapitoly odůvodnění.

Změna ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Hodnoty území nejsou dotčeny. Stanovená koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce zůstává zachována.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území dostatečně chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Urbanistická koncepce spolu s podmínkami pro využití ploch uvnitř zastavěného území určují podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelná plocha je vymezena s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Ostatní podmínky a požadavky nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Pořadí provádění změn v území (etapizaci) nebylo nutno vzhledem k navrhovanému řešení, velikosti sídla a celého řešeného území stanovovat. Stejně tak nebylo nutno konkrétně řešit nebezpečí ekologických a přírodních katastrof včetně nutnosti odstraňování jejich důsledků. Navrhované řešení vytváří předpoklady udržitelného („rozumného“) využívání celého správního území obce, čímž vytváří v území podmínky, které by měly napomoci řešení důsledků náhlých hospodářských změn a které umožní pružně reagovat na změny v hospodářské situaci státu i jednotlivce. Navrženým řešením jsou také v území vytvořeny podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Při řešení nevyvstala potřeba vymezení monofunkčních ploch, které se vyžadují (zejména pozemky staveb a zařízení) pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, sklady nebezpečných látek apod.

S ohledem na podrobnost územního plánu se změna zabývala určením asanačních, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území, v tomto případě nebyla potřeba těchto zásahů stanovena.

Návrh nevymezuje žádné nové záměry, pro které by bylo možno instituty vyvlastnění či uplatnit předkupního práva. V reakci na aktualizaci umístění čistírny odpadních vod se pouze nepatrně posunuje vymezení plochy pro její umístění.

Řešení vytváří podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Vzhledem k navrhovanému řešení není nutno navrhovat kompenzační opatření. Řešení respektuje požadavky plynoucí z oborových koncepcí. Změna nevymezuje žádné plochy těžby nerostů ani jiných surovin. S dobýváním nerostů ani jiných surovin změna nepočítá. Tím reguluje rozsah využívání přírodních zdrojů. Při řešení byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna územního plánu je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen “vyhláška 501“) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „vyhláška 500“).

Změna vychází z druhu ploch stanovených v platném územním plánu.

Výroková část změny je zpracována formou změn tohoto textu. Textová část odůvodnění územního plánu je zpracována dle přílohy 7 II. vyhlášky č. 500 v kombinaci s § 53 stavebního zákona a správním řádem. Grafická část změny je vydávána v měřítku 1: 5 000. Vzhledem ke skutečnosti, že není změnou navrhována žádná veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření či jiný záměr, pro který by se mohl uplatnit institut vyvlastnění či předkupního práva, není součástí grafické části výroku výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. V tomto případě by se jednalo o čistou katastrální mapu. Vzhledem ke skutečnosti, že se řešené území změny nachází daleko od hranic sousedních obcí a není ani potřeba dokumentovat vazby na území sousedních obcí, ani tyto vazby změna nevyvolává, není součástí grafické části výkres širších vztahů. Proto je grafická část odůvodnění změny územního plánu rozšířena o schéma umístění řešeného území změny, které zobrazuje umístění řešeného území vzhledem k sídlu a umístění v území, a které je vydáno v měřítku 1 : 10 000.

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

K návrhu změny územního plánu byla uplatněna pouze bezrozporná stanoviska dotčených orgánů,

f) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Jelikož dotčený orgán z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny stanovil, že změna územního plánu nebude mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, dotčený orgán z hlediska zákona o posuzování vlivů nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, není součástí obsahu změny požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Řešení územního plánu respektuje důležité prvky z hlediska životního prostředí. V návrhu změny nebyly zpracovány varianty řešení. Koncepce, resp. změna územního plánu zásadně neovlivňuje jiné koncepce ani koncepce nemá zásadní vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území, zejména vytváří podklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále návrh koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů. Návrh zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (blíže viz kapitola „komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ odůvodnění změny územního plánu). Koncepce neřeší závažné problémy životního prostředí a veřejného zdraví, nemá přeshraniční povahu, z provedení koncepce nevyplývají žádná rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví (např. při přírodních katastrofách, při haváriích). Přírodní charakteristika ani kulturní dědictví nejsou významně zasaženy koncepcí, ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a přitom je chráněna krajina jako podstatná složka prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Nedochází k překročení žádných norem kvality životního prostředí nebo mezních hodnot. Je respektována kvalita půdy a intenzita jejího využívání (blíže viz kapitola „vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa“ odůvodnění územního plánu). Koncepce nemá dopad na oblasti nebo krajiny s uznávaným statutem ochrany národní, komunitární nebo mezinárodní úrovni.

g) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

V návaznosti na kapitolu „zpráva o vyhodnocení vlivů“ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nezpracovávalo a proto ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebylo vydáno.

i) vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Na začátku je nutno upozornit, že podrobné zdůvodnění návrhu změny je uvedeno v následující kapitole.

Zastupitelstvo obce rozhodlo o obsahu změny územního plánu:

1. prověřit veřejná prostranství včetně komunikačního skeletu ve správním území obce a to zejména s důrazem na veřejná prostranství v zastavitelných plochách a v zastavěném území
    - bylo prověřeno - viz následující kapitola, avšak na základě projednávání byl z řešení změny vypuštěna konkretizace veřejného prostranství v zastavitelné ploše Z13
2. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch
    - bylo prověřeno - viz následující kapitola
3. prověřit využití pozemku p. č. 3199, 3454 pro rekreaci
    - bylo prověřeno - vymezeny plochy pro rozvoj rekreace, viz následující kapitola
4. prověřit využití na severovýchodě obce pro možnost umístění bytových domů
    - bylo prověřeno – vymezena plocha s možností umístění bytových domů
5. prověřit využití na severovýchodě obce pro možnost umístění občanského vybavení
    - bylo prověřeno – vymezena plocha s možností umístění občanského vybavení

j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Navržené řešení vychází z platného územního plánu. Obsah změny územního plánu byl stanoven rozhodnutím zastupitelstva obce:

1. prověřit veřejná prostranství včetně komunikačního skeletu ve správním území obce a to zejména s důrazem na veřejná prostranství v zastavitelných plochách a v zastavěném území

    - Pro rozsáhlou zastavitelnou plochu Z13 nacházející se na jihovýchodě sídla Klenovice je dlouhodobě zpracovaná a zaevidovaná územní studie. V rámci řešení změny byl zapracován do řešení územního plánu skelet veřejných prostranství. Důvodem byla stabilizace těchto prostorů důležitých pro navrhované využití zejména v podobě bydlení. Navrhované řešení umožňuje efektivní využití plochy s důrazem na obsluhu území jako celku. Na základě uplatněných námitek k předloženému řešení byla konkretizace vymezení veřejného prostranství z řešení změny vypuštěna. Plocha veřejných prostranství VP-1 je z řešení změny č. 5 územního plánu Klenovice vypuštěna, neboť bude nutno prověřit aktuálnost územní studie a tím aktuálnost vymezeného komunikačního skeletu.
    - Je upraveno vymezení zastavitelné plochy Z17. Podkladem pro toto zpřesnění byl připravený geometrický plán, na jehož základě bude pozemek p. č. 3512 rozdělen a jeho část bude moci být využita pro rekreaci. Na zbylé části pozemku p. č. 3512 je zachováno dostatečně široké veřejné prostranství umožňující dopravní obsluhu území.

2. prověřit podmínky využití jednotlivých ploch

    - Změnou byly prověřeny podmínky využití jednotlivých ploch. U ploch smíšených obytných – komerčních byly provedeny takové úpravy, které zdůrazňují směřování plochy, tj. drobné výroby, sklady a další provozy nerušící bydlení, s možností administrativního zázemí či dokonce bydlení. Proto je také upraveno hlavní využití, které není možné vzhledem k očekávanému charakteru území stanovit. Dále jsou upraveny podmínky využití, aby bylo umožněno umístění autoservisu či myčky. Tato využití korespondují s ostatními přípustnými či podmíněně přípustnými možnostmi využití. Dále byly upraveny podmínky prostorového uspořádání. Byla stanovena maximální výška budov tak, aby odpovídala okolní zástavbě a nové stavby netvořily zásadní dominantu území. Na to navazuje také úprava počtu nadzemních podlaží, která však musí respektovat výšku staveb 7 m. Bylo tak přistoupeno k řešení, které umožňuje budovy skladu, výroby apod. umístit do maximální výšky 10 m, naproti tomu vedlejší části či samostatné budovy anebo jejich části jako administrativa, bydlení apod., které doplňují podnikatelkou činnost lze s ohledem na charakter zástavby a umožněný počet nadzemních podlaží jsou limitovány hodnotou 7 m. Architektonický výraz pak podtrhuje minimální sklon střechy.

3. prověřit využití pozemku p. č. 3199, 3454 pro rekreaci

    - Lokalita mezi stávající železniční tratí a řekou Lužnicí je dlouhodobě hojně využívána k rekreaci zejména formou staveb pro rodinnou rekreaci. V obou případech byly vymezeny zastavitelné plochy rekreace navazující na stávající

plochy pro rekreaci. Zastavitelná plocha na pozemku 3199 využívá prostor mezi stávajícími stavbami pro rodinnou rekreaci. S ohledem na zachování kvality území je redukován počet hlavních staveb na dvě. Rekreace na pozemku p. č. 3454 ve své podstatě rozšiřuje již vymezenu zastavitelnou plochu v platné územně plánovací dokumentaci. Je tak využit zbytkový prostor mezi rekreací a ostatní plochou odvádějící vodu z území. ÚP logicky dotváří lokalitu pro rozvoj rekreace na celou plochu mezi stávají rekreační zástavbou a drobným vodním tokem, který se zde vlévá do Lužnice. Z tohoto důvodu je také provedeno zpřesnění hranice regionálního biocentra RBC 698. Biocentrum je zpřesněno dle aktuálního stavu v území, a to dle přítomnosti břehové vegetace Lužnice a zmíněného potoka. Břehové porosty podél obou vodních toků však musejí být zachovány, aby byla nadále možná migrace živočichů okolo vodotečí.

4. prověřit využití na severovýchodě obce pro možnost umístění bytových domů
    - V platném územním plánu jsou již pozemky součástí zastavitelné plochy. Změnou dochází pouze k umožnění umístění bytových domů. Toto využití nenaruší pohodu bydlení na sousedních nemovitostech. Současně byl vymezen nový druh plochy bydlení – v bytových domech.

5. prověřit využití na severovýchodě obce pro možnost umístění občanského vybavení
    - V platném územním plánu jsou nemovitosti zahrnuty do ploch výroby a skladování. Záměrem je využití pro občanské vybavení konkrétně pro zázemí mysliveckého spolku s vhodným umístěním na okraji zemědělského areálu.

j) 1. odůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 1. 9. 2021 v souladu s § 58 stavebního zákona. Zastavěné území je aktualizováno v západní části sídla. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky či jejich části, které splňují definici zastavěného stavebního pozemku či stavební proluky, zejména pozemky, u kterých došlo k využití v rámci podmínek využití stanovených územním plánem. Na pozemcích jsou již v katastru nemovitostí evidovány stavební parcely. Dále byly do zastavěného území zahrnuty další pozemkové parcely tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. To příklad aktualizace zastavěného území v lokalitě Ovčín. Aktualizované zastavěné území je patrné z výkresu základního členění území a hlavního výkresu.

j) 2. odůvodnění základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Tato kapitola se nemění.

j) 3. odůvodnění urbanistické koncepce

Jedním z hlavních úkolů změny bylo prověřit využití několika pozemků. Bylo tak reagováno na požadavky na změny v území a vymezeny nové zastavitelné plochy, resp. plocha přestavby. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v úvodu této kapitoly.

j) 4. odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Tato kapitola není změnou dotčena. Pouze v grafické části dochází k upravení vymezení zastavitelné plochy Z17. Podkladem pro toto zpřesnění byl připravený geometrický plán, na jehož základě bude pozemek rozdělen. Navrženým řešením je zachováno dostatečně široké veřejné prostranství. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v úvodu této kapitoly.

j) 5. odůvodnění koncepce uspořádání krajiny

Tato kapitola není změnou dotčena. Zastavitelná plocha Z31 pro rekreaci se dotýká územního systému ekologické stability – blíže viz výše v této kapitole text ke konkrétním lokalitám.

j) 6. odůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Byly změněny podmínky využití pro plochy smíšené obytné – komerční. Podrobnější zdůvodnění je uvedeno v úvodu této kapitoly.

Dále byly doplněny nové plochy bydlení – v bytových domech včetně podmínek využití.

Plochy bydlení – v bytových domech – Bb

Projektant využil možnosti dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a plochy bydlení s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji rozčlenil. Jedná se o plochy zahrnující zástavbu bytových domů, kde je umožněno pouze bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu. Základní podmínky využití ploch bydlení – v bytových domech vycházejí z ploch bydlení – městské, s tím rozdílem, že jsou modifikovány na funkci bydlení v bytových domech. Snahou je umožnit klidné bydlení s možností doplnění nerušících obslužných funkcí místního významu a bez rušících funkcí, které by zatěžovaly své okolí a negativně ovlivňovaly hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení. Jak naznačuje charakteristika ploch a jejich hlavní využití, kterým je bydlení, umožňují plochy nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, orientující se na tzv. čisté bydlení městského charakteru, které se zcela odklání od chovu zvířat a podobných činností. V plochách je umožněno využití pro podnikatelskou činnost charakteru nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví), která může doplnit hlavní funkci bydlení, zejm. v parteru staveb. Toto využití je nutno posuzovat jednotlivě při jeho povolování s ohledem na konkrétní podmínky v území. Nepřípustné jsou mimo jiných také nové stavby pro bydlení (rodinné domy a bytové domy) a garáže. Cílem této regulace je zachovat dostatek volného veřejného prostranství a zelených ploch v blízkosti bytových domů. Naproti tomu je umožněno budovat odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným způsobem využití.

Základ vymezení plochy je nutné spatřovat ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., blíže v § 4 odst. 1, kde je uvedeno, že: *„Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.“* Z této definice vyplývá **hlavní využití plochy (převažující účel využití): bydlení.**

Jedná se o plochy, ve kterých je záměrem umožnit především bydlení (zejména v bytových domech) doplněné funkcemi místního významu nerušících bydlení. Ostatní využití tak mají probíhat zejména jako doplňkové nepřevažující funkce.

Přípustné využití:

bydlení – zejména formou bytových domů *(§ 2 písm. a) bodu 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)* s *možností odpovídajícího zázemí slučitelného s bydlením [(§ 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. což můžou být zahrady, sady, hospodářské zázemí, sklady na nářadí, pergoly, garáže, oplocení, atp.]*

občanské vybavení slučitelné s bydlením – drobná podnikatelská činnost – *(nevýrobní služby a nerušící řemesla, které nevyvolávají negativní vlivy na okolí a nesnižují jeho kvalitu a jsou vždy doplňkovou funkcí k bydlení,* např. kadeřnictví, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m^2 celkové plochy užívané pro obchodní prodej (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)

Komerční charakter občanského vybavení – formou drobné podnikatelské činnosti – který je v plochách bydlení umožněn jako doplňková funkce k bydlení, může být provozován v rámci bydlení, jenž nenaruší kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. Myšleny jsou drobné podnikatelské činnosti a provozy jako kadeřnictví, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře, hostinská činnost, stravování a ubytování, které vytvoří fungující organické sídlo racionálně snoubící bydlení s dalšími funkcemi. Obchodní prodej je v plochách bydlení možný do velikosti 200 m^2 celkové plochy užívané pro obchodní prodej. Hodnota do velikosti 200 m^2 je stanovena s ohledem na charakter území vycházející také z § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a místních podmínek, a zajišťuje rozumný rozvoj obce s ohledem na převažující účel využití území, nenarušující kvalitu prostředí, pohodu bydlení a veškeré hodnoty území. U takto stanovené maximální rozlohy obchodního prodeje lze předpokládat, že nedojde k negativnímu ovlivnění hlavní funkce plochy.

občanské vybavení slučitelné s bydlením tělovýchova a sport bez vlastního zázemí – (sportoviště bez budov, které je určeno ke sportu pro všechny *[(§ 2 zákona č. 115/2001 Sb.) jako např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště, workoutová hřiště, atp.]*

veřejná prostranství – *(§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.)*

Žádoucí je do těchto ploch zahrnout kvalitní veřejná prostranství a to v podobě dostatečně širokého uličního prostoru, volných prostranství návsí a náměstíček, volně přístupného parteru budov, atp., s možností vybudování městského mobiliáře (lavičky, odpadkové koše, kašny) atd. Vhodné je veřejný prostor dokomponovat vodním prvkem (např. vodní nádrží, retenční nádrží, vodotečí) a kvalitní veřejnou zelení s vyšším podílem autochtonních druhů, která zajistí pohlcení většiny negativních vlivů urbanizovaného území. Veřejná prostranství tradičně doprovázejí stavby drobné sakrální architektury (kapličky, křížky, boží muka) a další kulturní stavby typu památníky, sochy, informační panely, tabule, desky, apod.

zeleň – např. veřejná, izolační, zahrady, sady

Jedním z hlavních doprovodných prvků urbánního prostředí, by měla být zeleň a zakomponování staveb do okolní krajiny pomocí zeleně s upřednostněním autochtonních druhů rostlin. Neboť právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí novodobé výstavby na okrajích sídel, jenž je vždy exponovanou lokalitou, která je prvně vnímána při příjezdu do obce. Nedoceněné je doplnění stavby pro bydlení užitkovou zeleninovou zahradou a ovocným sadem, který zajistí samozásobení obyvatel rodinného domu kvalitní zeleninou a ovocem, vypěstovaným v místních přirozených podmínkách.

vodní útvary – *(§ 2 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb.)* viz přípustné využití ploch zemědělských

územní systém ekologické stability – *(§ 1 vyhlášky č. 395/1992 Sb.)*

dopravní a technická infrastruktura obecního významu – *(§ 9 odst. 2 a § 10 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*

Obecní význam je pojem zahrnující:

a) místní význam (tj. svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivňuje území více obcí)
b) nadmístní význam nenaplňující atributy nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje (a tudíž neřešení na úrovní územně plánovací dokumentace kraje).

§ 2 stavebního zákona stanovuje, že plochou nadmístního významu je plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Zásady územního rozvoje vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu viz § 36 stavebního zákona. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje stanovují atributy nadmístnosti, při jejichž naplnění se vždy jedná o záměr nadmístního významu, který musí být vždy vymezen v ZUR viz odůvodnění 1. aktualizace zásad územního rozvoje bod 141.

Proto změny v území nadmístního významu, které nenaplňují atributy nadmístnosti stanovené v ZÚR, mohou být součástí řešení územního plánu a tudíž v rozhodovací pravomoci na úrovni obcí. Klasickým příkladem je dopravní a technická infrastruktura, kdy často záměr zasahuje na území více obcí. Při kombinaci s nepřípustným využitím jsou v tomto bodě připuštěny zejména záměry typu místních a účelových komunikací, zlepšení parametrů silnic zejména II. a III. třídy, meziobecní vodovody včetně přípojek, atd. Dále sem patří zejména stavby a zařízení související s bydlením, občanským vybavením, atp., které jsou nezbytné a potřebné pro fungování území (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, plynovody, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická a komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení).

Záměry, které naplňují parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí řešení územního plánu až poté, co budou řešeny v zásadách územního rozvoje.

Podmíněně přípustné využití:

není stanoveno

Nepřípustné využití:

nové stavby pro rodinnou rekreaci – *(§ 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.)*
Stavby pro rodinnou rekreaci, zejména typu chat a různých mobilních zařízení pro dočasné bydlení a rekreaci jsou v těchto plochách nepřípustné, neboť narušují historický urbanismus sídla a tím znehodnocují vnímaní komplexního venkovského prostoru. Svým měřítkem a stavebním provedením se negativně podílí na celkovém panoramatu sídla. Tyto stavby jsou v historických souvislostech vytlačovány převážně do periferních oblastí sídla, což není z udržitelného hlediska žádoucí.

činnosti včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
Občanské vybavení komerčního charakteru, do kterého spadají také všechny obchodní činnosti, není možné v plochách bydlení umisťovat, pokud je prodejní plocha pro obchodní prodej větší než 200 m^2, neboť lze očekávat negativní vliv na bydlení, zejména ve vztahu zvýšené dopravní zátěže a ostatních negativních vlivů narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Jedná se o velkoprodejny zboží, nákupní střediska, obchodní domy, supermarkety, hypermarkety, atd.

zemědělství včetně staveb pro zemědělství – *(§ 3 písm. f) vyhlášky č. 268/2009 Sb.)*

Území orientované na bydlení, není vhodné využívat zemědělským nebo výrobním způsobem. Tato území mají sloužit ke klidnému a nerušenému pobytu v krajině, bez rušivých zemědělských a výrobních aktivit. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a

vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

výroba a skladování včetně staveb pro výrobu a skladování – *(§ 3 písm. e) vyhlášky č. 268/2009 Sb.) – viz předchozí bod*

využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení anebo toto narušení vyvolávat – *(§ 20 odst. 1 a 2 vyhláška 501)*

V tomto nepřípustném využití jsou zahrnuty takové funkce, které by byly v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohly narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména stavby pro výrobu a skladování velkokapacitního charakteru (pily, kovárny, slévárny, chemičky, atp.), velkokapacitní stavby pro zemědělství (např. zemědělské areály hospodářských zvířat, velkovýkrmny, velkoobjemové sklady steliva a krmiva, atp.), nákladní doprava v klidu (např. odstavná a parkovací stání pro kamionovou dopravu, logistické haly, řadové garáže), čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, diskotéky, atd. Výrobou jsou myšleny i stavby větrných, fotovoltaických a vodních elektráren, nikoli však technická zařízení stavby, která představují menší systémy výroben energie.

Podmínky prostorového uspořádání:

výška budov maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,3 m, sedlová střecha se sklonem minimálně 15°

Podmínka vychází ze stávajícího charakteru zástavby a nutnosti navázání staveb na blízké okolí, kdy nebudou vytvářeny nové výškové a prostorové dominanty, které by narušily panorama sídel a negativně ovlivnily krajinný ráz. Tato podmínka je vlastně pouze parafrází § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, která ukládá stavebním úřadům nutnost posuzovat změny v území s ohledem na stávající charakter území, hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

Podmínka minimálního počtu parkovacích stání na jednu bytovou jednotku vychází z potřeby uspokojit dopravu v klidu v obci, jenž má dobré rozvojové předpoklady. Aby nevznikaly problémy s nevhodným parkováním automobilů v uličním prostoru obytných zón, byla vytvořena podmínka, že ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně dvě parkovací stání pro osobní automobily.

j) 7. odůvodnění 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

Tato kapitola není změnou dotčena.

j) 8. odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

Tato kapitola není řešení změny dotčena.

j) 9. odůvodnění stanovení kompenzačních opatření

Tato kapitola není řešení změny dotčena.

j) 10. odůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Tato kapitola není dotčena.

j) 11. odůvodnění údajů o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

V závěru byl upraven znění nadpisu kapitoly a další text tak, aby odpovídal pořízeným změnám územního plánu.

k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Lze konstatovat, že zastavěné území je účelně využíváno. Dochází k postupnému využívání vymezených zastavitelných ploch – viz zdůvodnění výše. Změnou dochází ve třech případech ke změně využití v rámci zastavěného území anebo již vymezené zastavitelné plochy (v sídle Klenovice). V blízkosti řeky Lužnice, jejíž okolí je dlouhodobě využíváno pro rekreaci dochází k vymezení ploch pro rozvoj rekreace. Jedná o plochy, které navazují na stávající plochy rekreace. Blíže viz předchozí kapitola.

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

Změna územního plánu neobsahuje záměr nadmístního významu, který není řešen v zásadách územního rozvoje.

m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu nevymezuje prvky regulačního plánu.

n) text s vyznačením změn

Viz samostatná příloha.

o) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené pro plnění funkcí lesa (všechny výměry jsou uvedeny v ha).

označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	infomace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm g
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Bb-1	bydlení	0,0286				0,0286		0,0000	NE	NE	NE	NE
Bb - celkem	bydlení	0,0286	0,0000	0,0000	0,0000	0,0286	0,0000					
VP-7	veřejné prostranství	0,0172				0,0172		0,0000	NE	ANO	NE	ANO
VP - celkem	veřejné prostranství	0,0172	0,0000	0,0000	0,0000	0,0172	0,0000					
RE-9	rekreace	0,0953			0,0953			0,0000	NE	ANO	NE	NE
RE - celkem	rekreace	0,0953	0,0000	0,0000	0,0953	0,0000	0,0000					
CELKEM		**0,1411**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0953**	**0,0458**	**0,0000**	**0,0000**				

Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona, (dále jen „zásady ochrany zemědělského půdního fondu“); je-li návrh předkládán variantně, zdůvodnění obsahuje srovnání variant, a prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Z hlediska respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) vycházel projektant a pořizovatel této územně plánovací dokumentace, resp. její změny z § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a navrhnul takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Projektant vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, ve srovnání s jiným možným řešením a zdůvodňuje nejvýhodnější navrhované řešení v níže uvedeném textu. Zdůvodnění, proč je přijaté navrhované řešení nejvýhodnější (nejen z hlediska ochrany ZPF), se však prolíná celou dokumentací změny územního plánu (zejména kapitola komplexní zdůvodnění přijatého řešení).

Navržené řešení vychází ze stavu a vývoje území. Je tak deklarován určitý kontinuální vývoj území v čase a předvídatelnost rozhodování při povolování staveb. Snahou zpracovatele bylo využít plochy tak, aby nezbývaly malé hůře obhospodařovatelné pozemky. Nedochází tak k narušení obdělávatelnosti zemědělských pozemků.

bydlení

Vymezená plocha pouze umožňuje umístění bytových domů a to uvnitř již vymezené zastavitelné plochy, resp. místo její části vymezuje novou zastavitelnou plochu. Nedochází tak k novým záborům, ale pouze k změně plochy bydlení – městské na plochy bydlení – v bytových domech.

rekreace

Změna navrhuje zábor části pozemku p. č. 3454. Rekreace na pozemku p. č. 3454 ve své podstatě rozšiřuje již vymezenu zastavitelnou plochu v platné územně plánovací dokumentaci. Je tak využit zbytkový prostor mezi rekreací a ostatní plochou odvádějící vodu z území na průměrných produkčních půdách.

veřejná prostranství

V rámci již vymezené zastavitelné plochy pro bydlení je vymezeno veřejné prostranství VP-7, které navazuje na řešení okolních pozemků. Nedochází tak ke zcela novým záborů, protože plocha je vymezena na úkor plochy pro bydlení, která již byla v rámci platného územního plánu vyhodnocena.

o) 1. <u>předpokládaný zábor PUPFL</u>

Navrhovaným řešením dojde k záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa. Jedná se o záměr umístění dvou staveb pro rodinnou rekreaci na pozemku p. č. 3199 k. ú. Klenovice u Soběslavi. Plocha je umístěna tak, aby vyplňovala prostor mezi stávající stavbami pro rodinnou rekreaci a minimalizovala zásah do lesních porostů. Předpokládaný zábor je 780 m^2.

p) rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění

	podatel námitky	námitka	návrh rozhodnutí o námitce
1.	Mgr. Dita Hanzalová, Mgr. Jiří Hanzal Klenovice 202, 392 01 Soběslav	**Pozemek dotčený námitkou - číslo parcely podle katastru nemovitostí:** 852/139, orná půda, 649 m2 v SJM Hanzal Jiří a Hanzalová Dita **Číslo listu vlastnictví podle katastru nemovitostí:** LV 593 **Vymezení území dotčeného námitkou:** Z 13 (viz samostatná grafická příloha) **Text námitky:** Podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon") podáváme jako vlastníci pozemku p.č. 852/139 v k.ú. Klenovice u Soběslavi dotčeného navrhovanou změnou námitku proti návrhu změny č. 5 územního plánu obce Klenovice, který tento pozemek mění na veřejné prostranství. Územní plán obce Klenovice po změnách č. 1,2,3 a 4 (dále jen platný ÚP) toto území označuje jako Bm 8 - tedy plochy bydlení - městské. V návrhu změny č. 5 ÚP je nově tento pozemek označen jako VP - tedy veřejné prostranství. **Odůvodnění uplatněné námitky:** Základní právní úprava veřejných prostranství je obsažena v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, kde je v ust. § 34 veřejné prostranství definováno jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství (i ta, s jejichž užíváním je spojena poplatková povinnost, kterou obec může zavést) mohou být ve vlastnictví soukromé osoby. V takovém případě ovšem musí, dle judikatury Nejvyššího soudu, existovat mezi vlastníkem pozemku a obcí, jež pozemek za účelem veřejného prostranství „užívá", nájemní vztah, jinak vzniká na straně obce bezdůvodné obohacení. Dle stavebního zákona je veřejné prostranství jedním z druhů veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu (vedle dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení). Koncepci veřejné infrastruktury stanoví v souladu s ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán. Vytváření a ochrana veřejných prostranství je podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. obecným požadavkem na vymezování ploch. Potřeba vytvoření veřejných prostranství není ovšem účelem, pro který lze dle stavebního zákona vyvlastnit. Stavební zákon však s vymezením pozemků pro veřejné prostranství spojuje předkupní právo obce, kraje nebo státu, které je nutno vymezit v územně plánovací dokumentaci. Vzhledem	- **námitce se vyhovuje** – Jedním z cílů změny územního plánu bylo prověřit veřejná prostranství včetně komunikačního skeletu ve správním území obce a to zejména s důrazem na veřejná prostranství v zastavitelných plochách a v zastavěném území. Na jihovýchodě sídla Klenovice je v platném územním plánu vymezena zastavitelná plocha Z13 určená pro funkci bydlení. Pro tuto rozsáhlou zastavitelnou plochu je od roku 2018 zpracována a zaevidována územní studie. V rámci řešení změny bylo navrženo do řešení územního plánu zapracovat skelet veřejných prostranství. Důvodem byla stabilizace těchto prostorů důležitých pro navrhované využití v podobě bydlení. Navrhované řešení umožňovalo efektivní využití plochy s důrazem na obsluhu území jako celku. V procesu veřejného projednávání změny byly uplatněny dvě nesouhlasné námitky vlastníků pozemků dotčených vymezením

		k tomu, že se jedná o určité omezení vlastnických práv, dovodil **Nejvyšší správní soud v minulosti již vícekrát, že k vymezování veřejných prostranství musí dojít za dodržení zásady proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv.** Za dodržení této zásady lze v obecné rovině považovat např. situaci, kdy bude pro veřejné prostranství v územním plánu vymezen pozemek, který byl jako veřejné prostranství využíván již v minulosti, což není tento případ. Dle platného ÚP je prvním bodem Zásad celkové koncepce rozvoje obce - viz citace platného ÚP, strana 5: *„Dosáhnout takového vývoje, který by přinesl **„rozumný"** rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a **orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného prostředí, pohody bydlení** a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny. "* Další zásada celkové koncepce dle platného ÚP říká, že - opět citace platného ÚP, strana 5: ***„Všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, který je již ovlivněn blízkostí města Soběslav, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení",*** což samozřejmě dle územní studie, která je podmínkou ÚP, s počítanou výstavbou více než 70 domů v této lokalitě, úplně nerespektuje. Jak již bylo uvedeno, pozemek p.č. 852/139 v k.ú. Klenovice u Soběslavi je dle současného platného ÚP veden jako Bm-8, tedy plochy bydlení - městské, které jsou na zastavitelném území Z 13 a tedy i na pozemku p.č. 852/139 v k.ú. Klenovice u Soběslavi. Dle bodu f platného ÚP je pro Bm - citace platného ÚP, strana 24: *„Hlavním využitím bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v rodinných domech* v *klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující, hodnoty území."* Jako přípustné využití je zde uvedeno - citace platného ÚP, strana 24: *„bydlení - umisťování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci), dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov drobného domácího zvířectva, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení. "* Důvodem nesouhlasu se změnou č. 5 ÚP obce Klenovice je především to, že záměr využití pozemku p.č. 852/139 v k.ú. Klenovice u Soběslavi v našem vlastnictví nyní plně respektuje	veřejného prostranství. Následovala další neformální jednání s vlastníky. Ani po těchto jednáních nebylo dosaženo žádného kompromisního řešení. Na základě nových skutečností tak bude nutné prověřit aktuálnost územní studie včetně vymezení veřejných prostranství a komunikačního skeletu celé lokality. Z tohoto důvodu je námitce vyhověno a na dotčených pozemcích není navrhována změnou územního plánu plocha veřejných prostranství. Plocha veřejných prostranství VP-1 je z řešení změny č. 5 územního plánu Klenovice vypuštěna, neboť bude nutno prověřit aktuálnost územní studie a tím aktuálnost vymezeného komunikačního skeletu.

		zásady stávajícího ÚP - tedy je vhodný pro samozásobitelský chov domácího zvířectva a výsadbu stromů - viz přípustné využití Bm dle platného ÚP, strana 24. ÚP stanovuje pro plochu Z 13 prověření změn využití plochy územní studií. Výše uvedený pozemek p.č. 852/139 v k.ú. Klenovice u Soběslavi je v územní studii plánován pro budoucí komunikaci, veřejné zelené plochy a možnou zpevněnou plochu na stavební pozemek. Tento pozemek ovšem v budoucnu prodávat nehodláme, což je dalším důvodem pro nesouhlas se změnou tohoto pozemku na veřejné prostranství. Plocha ve stávajícím ÚP označena jako Z 13 a určená k další výstavbě poskytuje dostatečný prostor na to, aby byla současná územní studie přizpůsobena stávajícímu stavu - tedy počítala s tím, že tento pozemek je v našem soukromém vlastnictví, nebude nikdy v budoucnu k prodeji, tudíž nebude moci být využit tak, jak je nyní naplánován v územní studii. *úplné znění námitky je součástí spisu*	
2.	Zdeňka Švecová, Jiří Švec Klenovice 204, 392 01 Soběslav	**Pozemek dotčený námitkou - číslo parcely podle katastru nemovitostí:** 852/175, orná půda, 649 m^2 v SJM Švec Jiří a Švecová Zdeňka **Číslo listu vlastnictví podle katastru nemovitostí:** LV 589 **Vymezení území dotčeného námitkou:** Z 13 (viz samostatná grafická příloha) **Text námitky:** Podle ustanovení § 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon") podáváme jako vlastníci pozemku p.č. 852/175 v k.ú. Klenovice u Soběslavi dotčeného navrhovanou změnou námitku proti návrhu změny č. 5 územního plánu obce Klenovice, který tento pozemek mění na veřejné prostranství. Uzemní plán obce Klenovice po změnách č. 1,2,3 a 4 (dále jen platný ÚP) toto území označuje jako Bm 8 - tedy plochy bydlení - městské. V návrhu změny č. 5 ÚP je nově tento pozemek označen jako VP - tedy veřejné prostranství. **Odůvodnění uplatněné námitky:** Základní právní úprava veřejných prostranství je obsažena v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, kde je v ust. § 34 veřejné prostranství definováno jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Veřejná prostranství (i ta, s jejichž užíváním je spojena poplatková povinnost, kterou obec může zavést) mohou být ve vlastnictví soukromé osoby. V takovém případě ovšem musí, dle judikatury Nejvyššího soudu, existovat mezi vlastníkem	- **námitce se vyhovuje** – Jedním z cílů změny územního plánu bylo prověřit veřejná prostranství včetně komunikačního skeletu ve správním území obce a to zejména s důrazem na veřejná prostranství v zastavitelných plochách a v zastavěném území. Na jihovýchodě sídla Klenovice je v platném územním plánu vymezena zastavitelná plocha Z13 určená pro funkci bydlení. Pro tuto rozsáhlou zastavitelnou plochu je od roku 2018 zpracována a zaevidována územní studie. V rámci řešení změny bylo navrženo do řešení územního plánu zapracovat skelet veřejných prostranství. Důvodem byla stabilizace těchto prostorů

		pozemku a obcí, jež pozemek za účelem veřejného prostranství „užívá", nájemní vztah, jinak vzniká na straně obce bezdůvodné obohacení. Dle stavebního zákona je veřejné prostranství jedním z druhů veřejné infrastruktury zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu (vedle dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení). Koncepci veřejné infrastruktury stanoví v souladu s ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán. Vytváření a ochrana veřejných prostranství je podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. obecným požadavkem na vymezování ploch. Potřeba vytvoření veřejných prostranství není ovšem účelem, pro který lze dle stavebního zákona vyvlastnit. Stavební zákon však s vymezením pozemků pro veřejné prostranství spojuje předkupní právo obce, kraje nebo státu, které je nutno vymezit v územně plánovací dokumentaci. Vzhledem k tomu, že se jedná o určité omezení vlastnických práv, dovodil **Nejvyšší správní soud v minulosti již vícekrát, že k vymezování veřejných prostranství musí dojít za dodržení zásady proporcionality a minimalizace zásahů do vlastnických práv**. Za dodržení této zásady lze v obecné rovině považovat např. situaci, kdy bude pro veřejné prostranství v územním plánu vymezen pozemek, který byl jako veřejné prostranství využíván již v minulosti, což není tento případ. Dle platného ÚP je prvním bodem Zásad celkové koncepce rozvoje obce - viz citace platného ÚP, strana 5: *„Dosáhnout takového vývoje, který by přinesl **„rozumný"** rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a **orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného prostředí, pohody bydlení** a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dohře fungující krajiny."* Další zásada celkové koncepce dle platného ÚP říká, že - opět citace platného ÚP, strana 5: ***„Všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, který je již ovlivněn blízkostí města Soběslav, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení",*** což samozřejmě dle územní studie, která je podmínkou ÚP, s počítanou výstavbou více než 70 domů v této lokalitě, úplně nerespektuje. Jak již bylo uvedeno, pozemek p.č. 852/175 v k.ú. Klenovice u Soběslavi je dle současného platného ÚP veden jako Bm-8, tedy plochy bydlení - městské, které jsou na zastavitelném území Z 13 a tedy i na pozemku p.č. 852/175 v k.ú. Klenovice u Soběslavi. Dle bodu f platného ÚP je pro Bm - citace platného ÚP, strana 24: *„Hlavním využitím bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel. Jedná se o bydlení v rodinných domech v klidném a čistém prostředí využívající, ale také respektující, hodnoty území."*	důležitých pro navrhované využití v podobě bydlení. Navrhované řešení umožňovalo efektivní využití plochy s důrazem na obsluhu území jako celku. V procesu veřejného projednávání změny byly uplatněny dvě nesouhlasné námitky vlastníků pozemků dotčených vymezením veřejného prostranství. Následovala další neformální jednání s vlastníky. Ani po těchto jednáních nebylo dosaženo žádného kompromisního řešení. Na základě nových skutečností tak bude nutné prověřit aktuálnost územní studie včetně vymezení veřejných prostranství a komunikačního skeletu celé lokality. Z tohoto důvodu je námitce vyhověno a na dotčených pozemcích není navrhována změnou územního plánu plocha veřejných prostranství. Plocha veřejných prostranství VP-1 je z řešení změny č. 5 územního plánu Klenovice vypuštěna, neboť bude nutno prověřit aktuálnost územní studie a tím aktuálnost vymezeného komunikačního skeletu.

		Jako přípustné využití je zde uvedeno - citace platného ÚP, strana 24: *„bydlení - umisťování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu - samozásobitelství (např. drůbež, králíci), dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy) bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov drobného domácího zvířectva, bazény, skleníky, pařeniště); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro příměstské bydlení. "* Důvodem nesouhlasu se změnou č. 5 ÚP obce Klenovice je především to, že záměr využití pozemku p.č. 852/175 v k.ú. Klenovice u Soběslavi v našem vlastnictví nyní plně respektuje zásady stávajícího ÚP - tedy je vhodný pro samozásobitelský chov domácího zvířectva a výsadbu stromů - viz přípustné využití Bm dle platného ÚP, strana 24. ÚP stanovuje pro plochu Z 13 prověření změn využití plochy územní studií. Výše uvedený pozemek p.č. 852/175 v k.ú. Klenovice u Soběslavi je v územní studii plánován pro budoucí komunikaci, veřejné zelené plochy a možnou zpevněnou plochu na stavební pozemek. Tento pozemek ovšem v budoucnu prodávat nehodláme, což je dalším důvodem pro nesouhlas se změnou tohoto pozemku na veřejné prostranství. Plocha ve stávajícím ÚP označena jako Z 13 a určená k další výstavbě poskytuje dostatečný prostor na to, aby byla současná územní studie přizpůsobena stávajícímu stavu - tedy počítala s tím, že tento pozemek je v našem soukromém vlastnictví, nebude nikdy v budoucnu k prodeji, tudíž nebude moci být využit tak, jak je nyní naplánován v územní studii. *úplné znění námitky je součástí spisu*	

q) vypořádání připomínek

K návrhu změny nebyly uplatněny žádné připomínky.

Poučení :
Proti změně č. 5 územního plánu Klenovice vydanému formou opatření obecné povahy **nelze** podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

Přílohy:

1. grafická část změny územního plánu
2. grafická část odůvodnění změny územního plánu
3. text s vyznačením změn

Mgr. Lubomír Turín	**Ing. Jaroslav Vacek**
starosta obce	místostarosta obce

příloha odůvodnění změny č. 5 územního plánu Klenovice

text s vyznačením změn

příloha odůvodnění text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 5 územního plánu Klenovice je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden podtrženým červeným písmem;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Vzhledem k tomu, že změna č. 5 územního plánu Klenovice se týká pouze několika článků textu územního plánu Klenovice, je text s vyznačením změn publikován pouze v rozsahu těchto článků, u nichž se mění znění. Znění všech ostatních článků textu územního plánu Klenovice, jakož i všechny ostatní názvy kapitol textu územního plánu Klenovice, zůstávají beze změny.

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno ke dni ~~1. ledna 2020~~1. 9. 2021. Všechna zastavěná území jsou vymezena ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b) 1. koncepce rozvoje území obce

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

- dosáhnout takového vývoje, který by přinesl „rozumný“ rozvoj v mezích možností území, odpovídající velikosti a významu obce ve struktuře osídlení a orientovaný na zachování hodnot území zejména klidného prostředí, pohody bydlení a kulturní, ale přesto z hlediska přírodního prostředí dobře fungující krajiny,
- nepřipustit nekoordinovaný rozvoj a vymezovat zastavitelné plochy s uvážením, aby zastavění nenarušilo přednosti a hodnoty území,
- všechny stavby, zařízení a terénní úpravy musí respektovat život a styl života na venkově, který je již ovlivněn blízkostí města Soběslav, nesmí zejména zhoršovat kvalitu prostředí, hodnoty území a narušovat pohodu bydlení.

Zásady rozvoje jsou:

- vycházet z postavení sídla Klenovice ve struktuře osídlení:
    - využití blízkosti města Soběslav, klidné životní prostředí, nabídka základní občanské vybavenosti, hlavní rozvoj obce orientovat zejména na bydlení,
- v sídle Klenovice zachovat příměstský charakter území, v solitérních lokalitách (Ovčín, Veselka, Nová Hospoda) zachovat venkovský charakter území,
- umožnit rozvoj úměrný velikosti a významu obce ve struktuře osídlení zejména s ohledem na zachování urbanistických a stavebních forem charakteristických pro tuto oblast,
- novou zástavbu uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch povolovat velmi citlivě s ohledem na hodnoty území,
- vytvořit podmínky pro nárůst počtu trvale bydlících obyvatel a zejména příchodu mladých,
- vytvořit předpoklady k rozvoji zaměstnanosti v sídle,
- zlepšit prostupnost krajiny, zlepšit bezpečnost pěšího a cyklistického napojení na území sousedních obcí, podporovat propojení na okolní sídla,
- zachovat prostupnost území na východě správního území obce přes navrhovanou dálnici D3 a IV. tranzitní železniční koridor,
- zachovávat a dále rozvíjet hodnoty území zejména přívětivé a klidné životní prostředí - spojit klidné bydlení v zachovalé klidné krajině s úměrnou (alespoň základní) nabídkou služeb a dalším zázemím v obci samé a dobrou dostupností služeb v blízkém větším centru osídlení – město Soběslav,
- zachovat a respektovat stávající hodnoty území zejména výrazné hodnoty přírodní, hmotové řešení staveb, klidné prostředí a pohodu bydlení,
- pokračovat v celkovém rozvoji venkovského – příměstského prostředí zejména navázat na kvalitní stránky vývoje dané historií a vyvinout maximální snahu o zachování všech předností a příležitostí života na venkově v blízkosti města, nadále je rozvíjet a pečovat o ně,

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP *)
Z30 (RE-8)	U Hasíka na severu lokality	rekreace	- navázat na stávající rekreaci a bydlení, - dopravní napojení řešit ze stávající komunikace, - v ploše lze umístit maximálně jednu stavbu pro rodinnou rekreaci	NE
Z31 (RE-9)	lokalita rekreace u silnice III/13510 směrem na Rybovu Lhotu	rekreace	- dopravní napojení řešit z místní komunikace navazující na silnici III/13510	NE
Z32 (RE-10)	Hronův lesík	rekreace	- v ploše lze umístit maximálně dvě stavby pro rodinnou rekreaci	NE
Z33 (Bb-1, VP-7)	Klenovice na severovýchodě sídla	bydlení – v bytových domech, veřejné prostranství	- nejsou stanoveny	NE

*) dohodou o parcelaci, územní studií či regulačním plánem

c) 3. vymezení ploch přestavby

označení plochy přestavby (plochy dle způsobu využití)	umístění	způsobu využití plochy z - na	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP *)
P1 (RE-4)	Ovčín na jih od lokality	zemědělská stavba - rekreace	- dopravní napojení řešit z pozemní komunikace navazující na silnici III/13510, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3	NE
P2 (OV-2)	Klenovice na severových odě sídla	výroba a skladování – občanské vybavení	- nejsou stanoveny	NE

*) dohodou o parcelaci, územní studií či regulačním plánem

Plochy bydlení – v bytových domech - Bb

Hlavní využití (převažující účel využití)

- **bydlení**

Přípustné využití

- **bydlení zejména formou bytových domů**
- **občanské vybavení** slučitelné s bydlením:
  - drobná podnikatelská činnost (např. kadeřnictví, opravna obuvi, manikúra, rehabilitační služby, kanceláře a další administrativní činnosti, hostinská činnost, stravování a ubytování), obchodní prodej o výměře menší než 200 m^2 (např. prodej potravin, drobného zboží, květinářství)
  - tělovýchova a sport bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště, víceúčelová hřiště)
- **veřejná prostranství**
- **zeleň** – např. veřejná, izolační, zahrady, sady
- **vodní útvary**
- **územní systém ekologické stability**
- **dopravní a technická infrastruktura obecního významu**

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- **stavby pro rodinnou rekreaci**
- **obchodní činnosti –** včetně staveb pro obchod mimo uvedených jako přípustné
- **zemědělství –** včetně staveb pro zemědělství
- **výroba a skladování –** včetně staveb pro výrobu a skladování
- **využití, které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat; např. truhlárny, pily, kovárny, sklenářství, opravny automobilů, lakovny, pneuservisy, myčky, diskotéky, garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, autobazary, stavby se shromažďovacím prostorem, atd.

Podmínky prostorového uspořádání

- výška budov maximálně dvě nadzemní podlaží a využitelné podkroví - konstrukční výška podlaží maximálně 3,3 m
- sedlová střecha se sklonem minimálně 15°
- ke každé bytové jednotce musí být zajištěny minimálně 2 parkovací stání pro osobní automobily

Plochy smíšené obytné – komerční – SOk

Charakteristika ploch

~~Jedná se o plochy, kde se prolíná bydlení s podnikatelskou činností nerušícího charakteru zejména formou řemeslné výroby. Širší způsob využití uvnitř těchto ploch nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití těchto ploch, tj. bydlení.~~Jedná se o plochy, kde se prolíná podnikatelská činností nerušícího charakteru s bydlením.

Hlavní využití (převažující účel využití)

~~**Hlavním využitím těchto ploch je bydlení** v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, doplněné podnikatelskými činnostmi nerušícího charakteru.~~není stanoveno

Přípustné využití

- **bydlení doplňující podnikatelskou činnost – viz přípustné anebo podmíněně přípustné využití**~~**bydlení** - umisťování staveb rodinných domů respektující hodnoty území, s možností umístění odpovídajícího zázemí (např. sady, užitkové zahrady) a též je možný chov drobného domácího zvířectva pouze však pro vlastní potřebu – samozásobitelství (např. drůbež, králíci),~~
  - ~~dále je možno umisťovat stavby nebo zařízení (a provádět s nimi související terénní úpravy), bezprostředně související s bydlením, sloužící výhradně pro vlastní potřebu a nesnižující kvalitu prostředí pro bydlení (**např. dílny, stavby pro hospodářská zvířata pro samozásobitelský chov drobného domácího zvířectva, bazény, skleníky, pařeniště**); toto využití (resp. stavby a zařízení) vytváří nezbytné zázemí pro typické venkovské bydlení a souvisí s životem a stylem života na venkově;~~
  - ~~přípustné jsou jen takové stavby a zařízení (resp. využití), pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. toto využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným,~~
- **podnikatelská činnost** např. nerušící výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení)
- **rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení**,
- **veřejná prostranství**,
- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení a je slučitelné s bydlením a to nejen patřící do veřejné infrastruktury, ale také komerčního charakteru, např. stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva a dále např. občanské vybavení sloužící hlavně obyvatelům obce zejména stavby, zařízení a terénní úpravy pro tělovýchovu a sport místního významu bez vlastního zázemí (např. dětská hřiště), stavby pro obchod do velikosti 2 000 m^2 prodejní plochy, hostinská činnost, ubytování a stravování,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. veřejná, izolační, zahrady, sady,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,

- **dopravní a technická infrastruktura** související s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím zejména bydlením (např. chodníky, zpevněné pozemní komunikace, vodovody, kanalizace, stavby a zařízení pro zneškodňování odpadních vod, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení),
- **garáže, odstavná a parkovací stání** pro potřeby vyvolané přípustným nebo podmíněně přípustným způsobem využití, jejichž umístění musí být vždy řešeno jako součást stavby, popř. umístěných na pozemku stavby.

Podmíněně přípustné využití

- ~~**podnikatelská činnost** např. neruší cí výroba a služby charakteru drobné (např. prodej potravin a drobného zboží, krejčovství, kadeřnictví, zahradnictví, spravování obuvi), toto využití (resp. stavby a zařízení) doplňuje bydlení, a to pouze **za podmínek**:~~
  - ~~prokázání splnění limitů zejména v oblasti ochrany veřejného zdraví a bez možnosti vyhlášení ochranného pásma (jen takové využití, pro které není nutné vyhlásit ochranné pásmo, tzn. využití svými negativními vlivy nesmí překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci; pokud by se tak stalo, stává se toto využití nepřípustným),~~
  - ~~prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení),~~
- **další podnikatelská činnost**, u které je nutno zhodnotit případ od případu její přípustnost např. truhlárny, tesařské dílny, klempířství, pneuservis, autoservis, myčka a to pouze **za podmínky**, že toto využití (zejména svým provozováním a technickým zařízením) a jeho důsledky nenaruší životní prostředí a zdraví a zejména své okolí a užívání staveb a zařízení ve svém okolí nebude nadměrně obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo tyto negativní jevy vyvolávat, a nesníží významně kvalitu prostředí souvisejícího území,
- ~~**penzion** a to pouze **pod podmínkou** prokázání souladu s hlavním využitím plochy tj. bydlením (tzn. nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení a pohodu bydlení), a zejména splnění výše uvedených požadavků na garáže, odstavná a parkovací stání.~~

Nepřípustné využití

- každé využití, **které by bylo v rozporu s hlavním využitím plochy nebo by mohlo narušit pohodu bydlení a kvalitní prostředí pro bydlení** (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) anebo toto narušení vyvolávat, zejména:
  - **stavby pro rodinnou rekreaci,**
  - **stavby pro obchod** s celkovou prodejní plochu větší než 2 000 m^2 (například velkoprodejny, nákupní střediska, obchodní domy),
  - **stavby pro výrobu a skladování a stavby pro zemědělství** (zejména pojatých ve velkém objemu, které by přinesly do území nadměrné zatížení negativními vlivy včetně související dopravy)**,** mimo uvedených jako přípustné, popř. podmíněně přípustné,
  - **dále např.** ~~autoservisy, čerpací stanice pohonných hmot, myčky,~~ diskotéky, garáže pro nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, autobazary, stavby pro shromažďování většího počtu osob,

- **chov hospodářských zvířat** (např. krávy, koně, kozy, prasata, drůbež, králíci) a s tím související skladování produktů živočišné výroby, příprava a skladování krmiv a steliva, dále též skladování a posklizňová úprava produktů rostlinné výroby apod. mimo přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání

~~Je nutno zohlednit hodnoty území zejména H1, H2, H3.~~

~~Nové stavby musí respektovat výškovou hladinu okolní zástavby a nesmí vytvářet výraznou pohledovou dominantu v území, doporučujeme přizpůsobení architektuře budov zařazených jako hodnoty území a nesmí rušit základní členění průčelí a jeho významné detaily.~~

~~Stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov tato podmínka neplatí.~~Výška staveb v hřebeni maximálně 10 m od rostlého terénu – např. výrobní haly, skladovací prostory. Obyvatelné nebo administrativní stavby mohou mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a obyvatelné podkroví anebo dvě nadzemní podlaží bez obyvatelného podkroví – obyvatelné nebo administrativní podlaží mohou mít v součtu maximálně 7 m. Při rekonstrukci stávajících vícepatrových budov tato podmínka neplatí.

Minimální sklon střechy na hlavní stavbě 15°.

Minimální podíl zeleně 30 % ze zastavěného stavebního pozemku či stavebního pozemku.

Plochy občanského vybavení - OV

Charakteristika ploch

Jedná se o plochy, na kterých převažuje funkční využití služeb, ubytování (obojí včetně komerčního charakteru), kultury, veřejné správy apod.

Hlavní využití (převažující účel využití)

Hlavním využitím těchto ploch je občanské vybavení.

Přípustné využití

- **občanské vybavení**, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu okolních ploch, kde je hlavním využitím bydlení, jedná se zejména o:
  - obchodní prodej, ubytování, stravování a služby (např. stavby pro obchod do 1000 m^2 prodejní plochy, stavby pro shromažďování většího počtu osob, stavby ubytovacích zařízení)
  - tělovýchova a sport, dětská hřiště,
  - občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a děti, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- **stavby a zařízení správy a řízení** (např. kanceláře),
- **veřejná prostranství**,
- **zeleň** (s upřednostněním původních druhů) – např. zahrady, sady, veřejná, izolační,
- **shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad** (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely,
- **dopravní a technická infrastruktura** bezprostředně související s přípustným popř.

- Z14 (tato plocha se dle způsobu využit skládá z plochy smíšené obytné venkovské SOv-4),
- Z15 (tato plocha se dle způsobu využit skládá z plochy smíšené obytné venkovské SOv-3),
- Z18 (tato plocha se dle způsobu využit skládá z plochy rekreace RE-3),
- Z19 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy rekreace RE-2),
- Z21 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy smíšené obytné – venkovské SOv-5).

Územní studie by měly řešit zejména dopravní a technickou infrastrukturu včetně dopravního napojení lokality, veřejná prostranství, parcelaci a v případě potřeby též umístění staveb na pozemku, stavební a uliční čáru, tvar staveb zejména stavby hlavní a vstupy na jednotlivé pozemky. Lhůta pro pořízení územní studie a její vložení do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do šesti let od nabytí účinnosti změny č. 4 územního plánu.

l) údaje o počtu listů územního plánu ~~ve znění změn č. 1, č. 2, č. 3, č. 4~~ ve znění pozdějších změn a počtu výkresů grafické části

Počet listů územního plánu ~~ve znění změn č. 1, č. 2, č. 3, č. 4~~ve znění pozdějších změn 26

Počet výkresů grafické části 3

Nabytím účinnosti územního plánu Klenovice končí platnost stávajícího územního plánu obce Klenovice včetně jeho změn.