

příloha odůvodnění změny č. 4 územního plánu Klenovice

text s vyznačením změn

příloha odůvodnění text s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 4 územního plánu Klenovice je zpracováno způsobem jako u změny textu legislativního předpisu, tedy:

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

Vzhledem k tomu, že změna č. 4 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. července 2019~~ 1. ledna 2020. 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:
 - o 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,

- neumisťovat další skládky, spalovny, třídní odpadů apod. ani jiná zařízení na odstraňování zejména odpadů a nebezpečných látek mimo stávající plochy,
- podporovat cestovní ruch vycházející ze zachovalé krajiny a dalších hodnot.

Hlavní cíle rozvoje

- nenarušit hodnoty území,
- pro zachování hodnot (zejména charakteristického rázu sídla) umožnit dostatečně široké možnosti využití rozsáhlejších budov zejména zemědělských usedlostí (a to i hospodářských částí) situovaných na severu a západě sídla Klenovice, které umožní jejich uživatelům reálné využití (při respektování bydlení jako převažujícího účelu využití) a tím jejich údržbu a zachování,
- zachovávat stabilní části přírody a doplňovat zejména chybějící části důležité pro funkčnost celku,
- zachovat stávající způsob využití veřejných prostranství včetně samostatně vymezených ploch zeleně - na veřejných prostranstvích a hlavně jejich veřejnou přístupnost. Všechny další změny veřejných prostorů by se měly orientovat na zlepšování kvality, uchovávání a rozvoj hodnot, zejména sídelní zeleně s upřednostněním původních druhů. Základním účelem těchto prostorů je umožnit setkávání lidí, cílem pak návrat života do nich,
- nabídnout dostatek příležitostí k nové výstavbě pro trvalé bydlení a k rozvoji podnikání v sídle,
- nabídnout příležitost pro trávení volného času obyvatel obce např. sportovní vyžití,
- podporovat oblast cestovního ruchu odpovídající velikosti sídla a respektující hodnoty území a související činnosti např. pozemní komunikace pro pěší a cyklisty, přestavby zejména rozsáhlých hospodářských budov na ubytovací kapacity (např. penzion),
- zachovat a podporovat propojení se solitérními lokalitami zejména s Novou Hospodou, Ovčínem, Veselkou a sousedními sídly.

b) 2. koncepte ochrany a rozvoje hodnot území

Řešené území je protkáno řadou hodnot. Níže uvedené hodnoty území požadujeme v maximální míře respektovat a utvořit podmínky pro jejich ochranu a respektování v podrobnějších dokumentacích a navazujících řízeních. Je nutno zajistit ochranu zejména urbanistické struktury jako celku, ale též jednotlivých budov a dalších prostorů a průhledů. To zajišťují mimo jiných také např. stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Hodnoty zastavěného území

Při využití zdůraznit ochranu klidného venkovského - příměstského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadél pro nově potencionální zájemce o bydlení, minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 000 m², v případech, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna (např. zbytkové stavební pozemky na konci uliční řady, uzavřené prostory) 700 m². Dále je stanovena pro každý stavební pozemek maximální plocha stavby rodinného domu na 200 m² jako stavby hlavní a maximální plocha 200 m² zpevněných ploch včetně staveb vedlejších.

- H1 architektonické hodnoty - všechny statky a chalupy, které svou hmotou a tvarem zapadají do obrazu sídla např.:
- o Klenovice - čp. 4, 14, 18, 20, 26, hospodářská budova – naproti čp. 32 (vedle čp. 33), 33, 36, 41, 53, 68, 82, sýpka se studnou u čp. 15,
 - o Veselka – čp. 66,

- o lokalita pod Svákovem čp. 62,

ochrana hodnot

- hlavní architektonické hodnoty (výše uvedené statky a chalupy) musí být zohledněny jak při nové výstavbě v zastavěném území i zastavitelných plochách, tak při stavebních úpravách a přístavbách stávajících budov, tj. neporušit hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví (včetně převažujícího zastřešení sedlové, valbové, polovalbové) atd.,
- úpravy doprovodné zeleně směřovat k původním druhům vegetace,
- nástavby se nedoporučují, případné podkroví se snažit zbudovat pouze s využitím stávajících půdních prostor a velmi citlivě zvažovat budování vikýřů (nedoporučují se sdružené vikýře),
- ~~při využití zdůraznit ochranu klidného venkovského – příměstského prostředí, která má být jedním z hlavních lákadél pro nově potencionální zájemce o bydlení, minimální velikost stavebního pozemku pro umístění budovy jako stavby hlavní 1 000 m², v případech, že tato hodnota nebude moci být prokazatelně splněna (např. zbytkové stavební pozemky na konci uliční řady, uzavřené prostory) 700 m².~~

H2 urbanistické hodnoty - urbanisticky hodnotné prostory v Klenovicích:

- o ve východní části sídla,
- o v severovýchodní části sídla,

ochrana hodnot

- úpravy celého veřejného prostranství a stavební úpravy a přístavby budov (zejména viditelných z veřejných prostorů) musí plně respektovat hlavní zásady a rysy, prostorové uspořádání a dispozice staveb, stávající stavební čáru, orientaci jednotlivých objektů, tvarosloví (včetně převažujícího zastřešení sedlové, valbové, polovalbové) atd. (viz také podmínky výše),
- úpravy zeleně směřovat k původním druhům vegetace,

H3 menší sakrální stavby v zastavěném území – např. kaplička ve východní části sídla u čp. 54, památník padlým v I. světové válce za budovou obecního úřadu

ochrana hodnot

- podpořit jejich údržbu včetně přiléhající zeleně,
- zachovat dostatečný odstup případných rušivých prvků,
- vhodně upravit jejich okolí.

Hodnoty nezastavěného území

Stejně jako v zastavěném území je možno ve volné krajině nalézt množství hodnot, které je nutno zachovat a chránit. Sem je možno zařadit téměř každou zeleň v krajině, remízek, či předěl mezi poli, které mají svůj význam a hrají nezastupitelnou roli v krajině, jejím životě a fungování. Mimo les se jedná o liniové prvky nebo bodové prvky zeleně a přechody mezi volnou krajinou a zastavěným územím.

H4 architektonické hodnoty – např. kamenný železniční most na západě správního území obce přes silnici III/13510,

ochrana hodnot

- nesporná hodnota, jejíž zachování je však vzhledem k návrhu odstranění železničního tělesa velmi problematické a nejisté, proto územní plán na tuto hodnotu upozorňuje, ale netrvá na jejím zachování,

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP *)
Z13 (Bm-8, SOk-2, SOk-3, VP-1, TI-čov4)	Klenovice na jihovýchodě sídla	bydlení – městské, smíšené obytné – komerční, veřejné prostranství, technická infrastruktura – čistírna odpadních vod	- navázat na stávající zástavbu – vyplnění proluky, - dopravní napojení řešit ze silnice I/3 a z místní komunikace vedoucí směrem na solitérní lokalitu Nová Hospoda, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL2, VL3, VL4, VL5 a VL6,	ANO územní studie
Z14 (SOv-4)	Ovčín na východě lokality	smíšené obytné - venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z místní komunikace propojující sídlo Klenovice se solitérní lokalitou Ovčín, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 a VL5,	ANO územní studie
Z15 (SOv-3)	Ovčín na východě lokality	smíšené obytné - venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z místní komunikace propojující sídlo Klenovice se solitérní lokalitou Ovčín, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 a VL5 okrajově zasahující do navrhované plochy,	Ano územní studie
Z16 (RE-6)	U Hasíka na východě lokality	rekreace	- navázat na stávající rekreaci, - dopravní napojení řešit z místní komunikace propojující sídla Klenovice a Roudnou, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3 a VL6,	NE
Z17 (RE-5)	U Hasíka na jihu lokality	rekreace	- navázat na stávající rekreaci, - dopravní napojení řešit z místní komunikace propojující sídla Klenovice a Roudnou, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL1, VL3 a VL6,	NE
Z18 (RE-3)	lokalita rekreace u silnice III/13510 směrem na Rybovu Lhotu	rekreace	- navázat na stávající rekreaci, - dopravní napojení řešit z místní komunikace navazující na silnici III/13510, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL1, VL3, VL5 a VL6,	NE ANO územní studie
Z19 (RE-2)	lokalita rekreace u silnice	rekreace	- navázat na stávající rekreaci, - dopravní napojení řešit z místní komunikace navazující na silnici III/13510,	ANO územní

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP *)
	III/13510 směrem na Rybovu Lhotu		- zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3 a VL6,	studie
Z20 (RE-1)	lokality rekreace na jihu správního území obce u stávající železniční trati	rekreace	- dopravní napojení řešit z místní komunikace vedoucí podél trati směrem ze Soběslavi na silnici III/13510 (u Hronova lesíku), - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3 a VL6,	NE
Z21 (SOv-5)	Veselka na východě lokality	smíšené obytné - venkovské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z místní komunikace vedoucí ze silnice III/13510 (od Ovčina), - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 a VL5,	ANO územní studie
Z22 (TI-1)	Klenovice na severu sídla	technická infrastruktura	- dopravní napojení řešit ze silnice I/3,	NE
Z23 (TI-2)	Klenovice na severu sídla	technická infrastruktura	- dopravní napojení řešit ze silnice I/3,	NE
Z24 (OV-1)	Klenovice v centru sídla	občanské vybavení	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit z přiléhající komunikace,	NE
Z25 (Bm-9)	Klenovice na severozápadě sídla	bydlení – městské	- navázat na stávající zástavbu, - dopravní napojení řešit napojením na místní komunikaci vedoucí směrem na Ovčín, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 a VL5,	NE
Z26 (Bm-11)	Klenovice na jihozápadě sídla	bydlení - městské	- dopravní napojení řešit napojením na místní komunikaci vedoucí sídlem, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3, VL4 a VL5,	NE
Z27 (OVs-3)	Klenovice na západě sídla	občanské vybavení - sport	- dopravní napojení řešit z místní komunikace vedoucí sídlem, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL4 a VL5,	NE
Z28	lokality rekreace u	rekreace	- dopravní napojení řešit ze stávající účelové pozemní komunikace navazující na silnici	NE

označení plochy (plochy dle využití)	umístění	způsobu využití plochy	podmínky pro využití plochy	prověření změn využití plochy dohodou, ÚS či RP *)
(RE-7)	silnice III/13510 směrem na Rybovu Lhotu		III/13510, - zohlednit výstupní limity (uvedené v kapitole f) výrokové části) zejména VL3 a VL4	
Z29 (VS-1)	lokalita Pod Svákovem	výroba a skladování	- dopravní napojení ze stávající komunikace - při využití plochy zohlednit blízkost bydlení	NE
Z30 (RE-78)	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

*) 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

*) dohodou o parcelaci, územní studií či regulačním plánem

c) 4. vymezení systému sídelní zeleně

- základním prvkem je veřejné prostranství v centru sídla rozdělené silnicí I. třídy,
- doplňující prvky systému:
 - o stávající zeleň – na veřejných prostranstvích na západě sídla,
 - o doplnění veřejné zeleně na východě sídla u sportoviště a jihozápadě sídla podél bydlení,
 - o doplnění veřejných prostranství v souvislosti s rozvojem bydlení na jihovýchodě, jihozápadě, severozápadě a severovýchodě sídla,
- zachovat, zkvalitňovat a vhodně skloubit s aktivním odpočinkem obyvatel základní prvky systému,
- upřednostňovat především původní domácí druhy rostlin,
- zkvalitňovat zeleň přírodního charakteru a na veřejných prostranstvích,
- zeleň uplatnit při zmírnění negativních vlivů zejména plochy výroby a skladování na severu sídla a ploch technické infrastruktury,

V územním plánu jsou východně od solitérní lokality Ovčín vymezeny dvě plochy územních rezerv. Tyto plochy jsou navrženy k budoucímu rozvoji bydlení v této lokalitě po přeložení a odstranění stávající železniční trati, v jejímž ochranném pásmu se tyto územní rezervy nachází. V těchto plochách bude po prověření změnou územního plánu možno umístit stavby pro bydlení. Se žádnými dalšími plochami ani koridory územních rezerv není počítáno.

k) 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

Podmínka zpracování územní studie pro využití plochy je stanovena pro zastavitelné plochy:

- Z2 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – městské Bm-2),
- Z5 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – městské Bm-4 a plochy veřejných prostranství VP-4),
- Z9 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – městské Bm-10, plochy smíšené obytné – komerční SOk-1 a ploch veřejných prostranství VP-2 a VP-3),
- Z11 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – městské Bm-6),
- Z13 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy bydlení – městské Bm-8, ploch smíšené obytné – komerční SOk-2 a SOk-3, plochy technické infrastruktury – čistírna odpadních vod TI-čov4 a plochy veřejných prostranství VP-1),
- Z14 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy smíšené obytné venkovské SOv-4),
- Z15 (tato plocha se dle způsobu využití skládá z plochy smíšené obytné venkovské SOv-3),
- Z18 (tato plocha se dle způsobu využití 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. 1~~ č. 4 územního plánu.

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

Počet listů územního plánu ve znění změn č. 1, č. 2, č. 3, <u>č. 4</u>	26
Počet výkresů grafické části	3

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