

zadání změny č. 2 územního plánu Lipno nad Vltavou

12. února 2014 – NÁVRH

zpracoval: Obecní úřad Lipno nad Vltavou, Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba pořizovatele, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

Ing. Zdeněk Zídek, starosta obce

OBECNÍ ÚŘAD
Lipno nad Vltavou
PSČ 382 78 – okr. Č. Krumlov
IČO: 00 24 59 76, DIČ: CZ00245976

Ing. arch. Radek Boček, oprávněná úřední osoba, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností dle § 24 stavebního zákona

schvalující orgán: zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

a) 1. požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

1. Změna č. 2 ÚP Lipno nad Vltavou by měla vymezit plochu pro **golfovou akademii** na pozemku parc. č. 174/1 v k.ú. Lipno nad Vltavou v prostoru nad Kobylnicí. v rozsahu dle přílohy tohoto zadání.
2. Vypuštění požadavku na **zpracování územních studií na všech plochách označených jako „stav“** na str. 24 výrokové části platného ÚP, jedná se o text: „*Rovněž další novou zástavbu v území, které je v grafické části označeno jako stav (proluky, dostavby, přístavby, atd.) je nutno ověřit územní studii z hlediska zastavitelnosti, výšky zástavby, tvaru střechy a parkování.*“
3. Pokud jde o požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, můžeme konstatovat, že novým funkčním využitím předmětné plochy, tj. „Plochy veřejně přístupné smíšené rekreační“, nebude nijak narušena celková urbanistická koncepce celého sídla dle měněného územního plánu. Vypuštění velmi přísné podmínky zpracování ÚS i na plochách zastavěného území bude nahrazeno vhodnou formulací typu „Proluky, dostavby, přístavby, atd. navrhované v zastavěném území musí svojí funkcí respektovat stanovené podmínky využití území a svými prostorovými parametry musí respektovat stávající okolní zástavbu. Pouze v případě, že bude navržena nějaká nová dominanta v území nerespektující svými parametry své okolí, bude možné využití území pro ni povinně ověřeno územní studii, případně záměr bude posouzen z hlediska krajinného rázu dle ust. § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny“.
4. Záměr golfové akademie jako „Plochy veřejně přístupné smíšené rekreační“, vhodně dotvoří stávající koncepci rekreační využití sídla s navazujícím velkým golfovým areálem, která je zanesen i do nadřazené ÚPD, tedy do ZÚR Jihočeského kraje, jako součást záměru nadmístního významu SR22.

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

5. Ze ZÚR JČK vyplývá pro řešené území změny pouze požadavek respektovat upřesněné podmínky pro rozhodování v území a úkoly pro územně plánovací dokumentace obcí v rámci přesněji vymezené specifické oblasti Šumava, kdy platí totéž co pro podmínky a úkoly z PÚR pro tuto specifickou oblast a dále konkrétní požadavek respektovat koridor D16 pro záměr Šumavské elektrické dráhy, kdy tento koridor bude v návrhu změny respektován. Měněné území změny č. 2 do něho nicméně nezasahuje.
6. Ze širších územních vztahů vyplývá požadavek respektovat již zmíněný koridor pro záměr Šumavské elektrické dráhy, zachovat silnici II/163 jako dopravní tepnu propojující sídla na levém břehu Lipna.
7. Z ÚAP Jihočeského kraje vyplývá povinnost respektovat stávající silnici II/163 jako civilizační hodnotu, stávající vymezenou levobřežní cyklostezku jako civilizační hodnotu a dále jako limity využití území je nutno v rámci řešeného území změny respektovat ochranná pásma vodního zdroje.

a) 3. požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

8. Pokud se jedná o požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona, můžeme konstatovat, že měněné území změny č. 1 předpokládá řešení volné krajiny jako plochy veřejně přístupné, smíšené, rekreační, což odpovídá dnešnímu způsobu využívání volné krajiny na levém břehu Lipna v návaznosti na zastavěné území Lipna, vymezené zastavitelné plochy a hojně využívaný rekreační areál nadmístního významu Kramolín.

9. Nepředpokládá se, že změnou č. 2 budou zapovězeny další stavby nad úroveň toho, co zakazuje umísťovat ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona.
10. Využití pro golfovou akademii navazuje na záměr nadmístního významu SR 22 dle závazné nadřazené ÚPD.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

11. Plochy a koridory územních rezerv nebudou změnou č. 2 ÚP Lipno nad Vltavou stanovovány.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

12. Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, nebo předkupní právo, nebudou změnou č. 2 ÚP Lipno nad Vltavou primárně vymezovány.
13. V případě zásahu měněného území změny č. 2 ÚP Lipno nad Vltavou do ploch a koridorů dopravních staveb vymezených jako VPS stávajícím ÚP nebo dle nadřazených ZÚR JČK, budou tyto plochy a koridory, pokud záměry, pro které byly určeny, nebyly doposud realizovány a vymezení VPS tedy nebylo doposud konzumováno, opětovně vymezeny ve změně č. 2 souladně s původním územním plánem, resp. ZÚR, jako plochy/koridory VPS.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

14. Nebude stanovena podmínky ani zpracování regulačního plánu, ani územní studie, ani podmínka uzavřená dohody o parcelaci, nicméně, v případě, že by se takovýto požadavek objevil během projednávání změny ze strany dotčených orgánů, obce nebo investora, lze jej akceptovat.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

15. Není, zadání je koncipováno tak, že se předpokládá zpracování invariančního návrhu změny č. 2 ÚP Lipno nad Vltavou.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

16. Textová část bude zpracována přesně a v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek účinných po 1. 1. 2013, maximálně stručně, jasně a jednoznačně pro výrokovou část a dostatečně odůvodněnou v části odůvodnění.
17. Grafická část bude obsahovat tyto výkresy
- č. 1 – výkres základního členění území 1 : 5 000,
 - č. 2 – hlavní výkres 1 : 5 000,
 - č. 3 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,
 - č. 5 – koordinační výkres 1 : 5 000,
 - č. 6 – výkres širších vztahů 1 : 25 000,
 - č. 7 – výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.
18. Počet vyhotovení – 4x.
19. Každá etapa bude odevzdána ke kontrole pořizovateli, kterým je Obecní úřad Lipno nad Vltavou, v jednom pracovním výtisku a v souborech ve formátech PDF pro grafickou část a DOCX (na vyžádání DOC) pro texty. Po vydání souhlasného písemného zápisu o převzetí jednotlivé etapy a tím potvrzení její správnosti bude obci znovu předána, kromě tištěné podoby kompletní upravené finální podoby dokumentace též elektronická podoba úplné grafické i textové části dané etapy, obě ve formátu PDF a textová část navíc i ve formátu DOCX programu Microsoft Word.
20. Výsledný návrh bude obci a pořizovateli odevzdán též v elektronické verzi ve formátu PDF, jak je uvedeno výše a dále v nativním formátu pro zpracování grafické části (přednostně formát DWG) pro zanesení do územně analytických podkladů na příslušném úřadu územního plánování (zde v Českém Krumlově). Data musí být topologicky čistá (plošné jevy musí být obrysovou čarou zcela ohraničeny, plochy s charakterem souvislého pokrytí musí být zakresleny bez mezer a překryvů, nedochází k přetažení nebo nedotažení linií v místě dotyku atd.) a budou zakresleny v souřadnicovém systému S-JTSK.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

21. Nepředpokládá, bude doplněno po vydání stanoviska KÚ OZZL coby příslušného orgánu ochrany ŽP.

