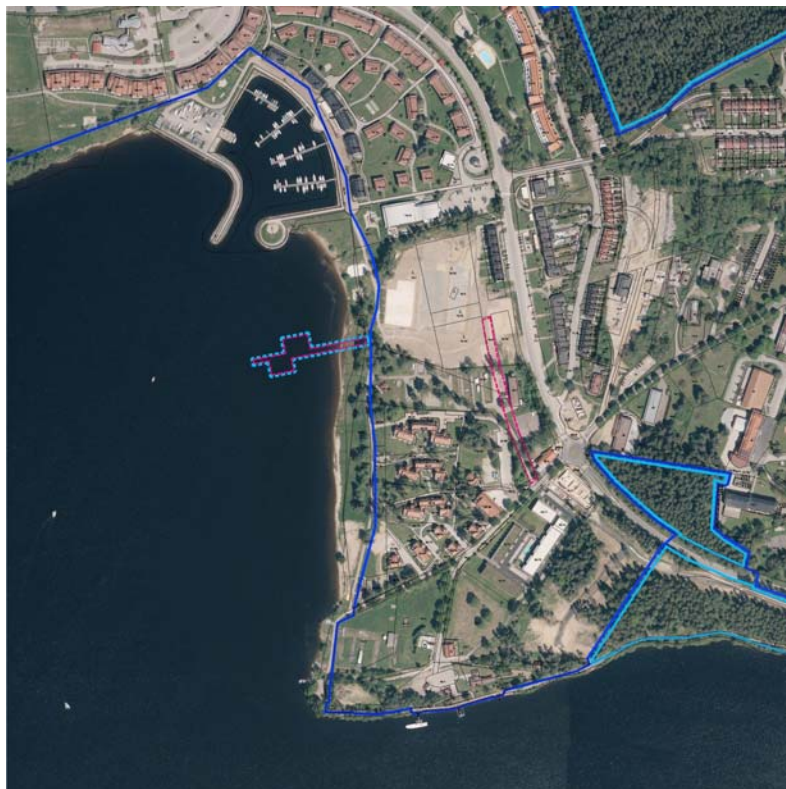


# NÁVRH ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LIPNO NAD VLTAVOU



Pořizovatel:  
Obecní úřad Lipno nad Vltavou  
382 78 Lipno nad Vltavou 82  
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:  
Ing. arch. Radek Boček

Zpracovatel:  
**A8000**  
A8000 s.r.o.  
Radniční 7, 370 01 České Budějovice  
Zodpovědný projektant: Ing. Martin Krupauer  
Vypracoval: Milan Hrádek

DUBEN 2020

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPNO NAD VLTAVOU	
Změnu č. 2 územního plánu Lipno nad Vltavou vydalo	zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou
Číslo usnesení zastupitelstva obce	
Číslo jednací	
Datum vydání	
Datum nabytí účinnosti	
Pořizovatel	Obecní úřad Lipno nad Vltavou
Osoba zastupující pořizovatele	Ing. Zdeněk Zídek, starosta obce
Oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. arch. Radek Boček osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona vykonávající přenesenou působnost ve věcech územního plánování
Razítko	Podpis

## OBSAH:

### I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### I.1. TEXTOVÁ ČÁST

- I.1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- I.1.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
- I.1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
- I.1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ
- I.1.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE A DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN
- I.1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
- I.1.7.. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT
- I.1.8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO
- I.1.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. (6) STAVEBNÍHO ZÁKONA
- I.1.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

#### I.2. GRAFICKÁ ČÁST

- I.2.1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ
- I.2.2. HLAVNÍ VÝKRES OBSAHUJÍCÍ URBANISTICKOU KONCEPCI, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM, USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, PLOCH S NAVRŽENOU ZMĚNOU VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

### II. ODDŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

#### II.1. TEXTOVÁ ČÁST

- II.1.1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY
- II.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM
- II.1.3. 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
- II.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚJÍCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ
- II.1.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ
- II.1.6. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

- II.1.7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ
- II.1.8. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
- II.1.9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- II.1.10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL
- II.1.11. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ
- II.1.12. NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK
- II.1.13. NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH NÁMITEK
- II.1.14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

## II.2.2. GRAFICKÁ ČÁST

### II.2.1. KOORDINAČNÍ VÝKRES

### II.2.2. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

## I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU – VÝROKOVÁ ČÁST

### I.1. TEXTOVÁ ČÁST

#### I.1.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území, resp. současně zastavěného území dle Územního plánu obce Lipno nad Vltavou (dále jen „ÚP“), který byl schválen Zastupitelstvem obce Lipno nad Vltavou dne 12. 3. 2008, se změnou č. 3 ÚP nemění. Hranici zastavěného území tvoří uzavřený polygon vedený po hranici parcel. V Hlavním a Koordinačním výkresu je vyznačena tmavě modrou plnou čarou.

#### I.1.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území je zajištěn vzájemným respektováním vyváženým rozvojem těchto hodnot a respektováním limitů využití území, tak aby byl umožněn trvale udržitelný rozvoj všech výše uvedených hodnot.

Stanovená koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se změnou č. 3 nemění.

Řešené území se nenachází v památkové zóně.

V řešeném území není evidována nemovitá kulturní památka.

Řešené území se nenachází v CHKO (chráněná krajinná oblast).

Navrhovaný obsah změny č. 3 územního plánu Lipno nad Vltavou nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL a PO ležících na území v působnosti krajského úřadu.“ Na základě výše uvedeného nebude součástí změny vyhodnocení vlivů jejího obsahu na EVL a PO soustavy NATURA (tzv. naturové hodnocení).

#### I.1.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce zůstává beze změn.

Řešené území je děleno na 2 samostatné plochy.

Změnou č. 3 se vymezuje plocha pro veřejné prostranství a plochy občanské vybavenosti na zakončení hlavní pěší osy obce Lipno nad Vltavou. Tím se rozšiřuje i hranice zastavitelných ploch.

Změnou č. 3 dochází k vypuštění plochy pro dopravní infrastrukturu – komunikace v lokalitě jižně od Maríny Lipno a tato plocha se přičleňuje k sousední ploše občanského vybavení s kódem prostorové regulace PR6/PA.

Chráněná území přírody ani památkové objekty nejsou dotčeny.

V navazující dokumentaci je nutno respektovat přírodní hodnoty území a dbát na citlivé zapojení nové i stávající zástavby do zeleně.

#### I.1.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Stávající koncepce veřejné infrastruktury zůstává beze změny.

Dopravní koncepce

Změnou č. 3 dochází k vypuštění plochy dopravní infrastruktury – komunikace v lokalitě jižně od Maríny Lipno a tato plocha se přičleňuje k sousední ploše občanského vybavení s kódem prostorové regulace PR6/PA“.

Energetická koncepce

Stávající koncepce zůstává beze změny.

Odkanalizování území a zásobování vodou

Stávající koncepce zůstává beze změny.

V řešeném území bude umožněno umístění technické a turistické infrastruktury.

#### I.1.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE A DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Stávající koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změny.

V řešeném území se nenacházejí stávající ani navrhované prvky systému ekologické stability.

Prostupnost krajiny není dotčena a to ani pro člověka ani pro volně žijící živočichy.

Řešené území pro umístění vyhlídkového mola s vybaveností leží v pásmu aktivní inundace a v hranici vyhlášeného záplavového území. V navazujících dokumentacích bude toto umístění zohledněno.

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 26 – Lipensko. Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu převážně lesní s tím, že příbřežní partie zasahují též do typu krajiny říční.

Navržená řešení podporují zachování jedinečnosti krajiny včetně její ekologické hodnoty a způsob osídlení a dále dbá na krajinné měřítko

#### I.1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ A PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ PODMÍNEK KRAJINNÉHO RÁZU

Změnou č.3 se nemění podmínky pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

##### **Plochy občanského vybavení**

Tento způsob funkčního využití je stanoven již ve stávajícím územním plánu, tato změna jej přebírá.

##### *Hlavní využití*

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pozemky staveb pro obchodní prodej,

tělovýchovu, sport a relaxaci, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

#### *Přípustné využití*

- plochy pro bydlení mimo parteru – v parteru musí zůstat zachována funkce občanské vybavenosti
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou hlavním využitím území

#### *Podmíněně přípustné využití*

- podmíněně přípustné jsou nákupní zařízení a jiné podnikatelské zařízení s velkou kapacitou a s nimi související parkovací stání

#### *Nepřípustné využití*

- veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně jakýchkoliv činností, dějů a zařízení, které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy

### **Plochy veřejných prostranství**

#### *Hlavní využití*

- vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
- stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství
- území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území, veřejná zeleň

#### *Přípustné využití*

- území dopravní vybavenosti pro dopravu v klidu, parkoviště obecního významu, dopravní, technická a turistická infrastruktura

#### *Nepřípustné využití*

- veškeré činnosti, děje a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Podmínky prostorového uspořádání**

Tyto podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny již ve stávajícím územním plánu, toto změna jej přebírá a doplňuje.

#### *PR6*

zastavitelnost: 100%

výška zástavby: 4 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví

tvář střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše

parkování: pod objektem

#### **I.1.7. 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 VYVLASTNIT**

V řešeném území změny č. 3 ÚP Lipno nad Vltavou nejsou nově vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V řešeném území nejsou vymezeny asanace a asanační úpravy.

#### I.1.8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo nejsou navrženy.

#### I.1.9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ JAKO PODMÍNKA PRO ROZHODOVÁNÍ, VČETNĚ STANOVENÍ LHŮTY PRO JEJÍ POŘÍZENÍ, SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ TĚCHTO DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Prověření změn pomocí územní studie není uloženo.

#### I.1.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část obsahuje

- výrokovou část v rozsahu 8 stran velikosti A4,
- odůvodnění změny v rozsahu 4 stran velikosti A4.

Grafická část obsahuje

Výkres základního členění v M 1 : 5 000

Hlavní výkres v M 1 : 5 000

Koordinační výkres v M 1 : 5 000

Výkres širších vztahů v M 1 : 25 000



## II. ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU – ODŮVODNĚNÍ

### II.1. TEXTOVÁ ČÁST

#### II.1.1 POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY

Změna č. 3 ÚP Lipno nad Vltavou byla vyvolána žádostí společností Molo Lipno s.r.o., MOLO Lipno Hotel s.r.o., EXCEDER ENTERPRISE a.s., ze dne 25.10.2019. Následně pořizovatel zpracoval dne 19.12.2019 návrh obsahu změny dle ust. § 55a odst. (1) stavebního zákona. Ten byl následně zaslán na Krajský úřad Jihočeského kraje s žádostí o vydání stanovisek NATURA/SEA dle ust. §55a odst. (2) písm. d) a e) stavebního zákona. Stanovisko KÚ nevyžadující zpracování dokumentace NATURA/SEA a vylučující negativní vliv obsahu změny na EVL a PO soustavy NATURA 2000 bylo vydáno dne 21.2.2020 pod č.j. KUJCK 31391/2020. Následně pořizovatel předložil návrhu obsahu změny vč. návrhu na využití zkráceného postupu pořízení zastupitelům obce Lipno nad Vltavou k projednání a k případnému schválení na jednání zastupitelstva obce dne 5.3.2020. Následně projektant vypracoval návrh změny č. 3 pro veřejné řízení dle ust. § 55b stavebního zákona.“

#### II.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Dle dostupných informací a po prostudování Politiky územního rozvoje ČR 2008 není předpoklad, že řešené území bude zasaženo plochami nebo koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu, popř. těmi, které svým významem přesahují území jednoho kraje, vymezenými v Politice územního rozvoje ČR. Navržené řešení změny č. 2 územního plánu obce Lipno nad Vltavou není v rozporu s Politikou územního rozvoje 2008.

Ze ZÚR JČK po vydání jejich aktualizací vyplývá pro řešené území změny pouze požadavek respektovat upřesněné zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB1 v rámci přesněji vymezené specifické oblasti Šumava Řešení změny rovněž plně respektuje aktualizované a rozšířené vymezení plochy nadmístního významu pro sport a rekreaci SR22 Lipno – Kramolín, kdy měněné plochy změny č. 3 jsou mimo vymezený polygon.

Jako limity využití území je nutno v rámci řešeného území změny respektovat ochranná pásma vodního zdroje.

Z ÚAP ORP Český Krumlov vyplývá, kromě výše uvedeného, dále požadavek respektovat v těsném sousedství řešeného území změny vymezený

- ochranné pásmo vodního zdroje 2. a vnější.

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. 3 předpokládá pouze navýšení zastavitelných ploch v části pozemku č. 602/1 o 0,26 ha.

Změna č. 3 nemá ambici měnit celkový charakter obce.

Z hlediska postavení obce Lipno nad Vltavou v sídelní struktuře Jihočeského kraje se změnou č. 3 nic nezmění.

Návrh změny územního plánu obce nekoliduje s kulturními, přírodními a civilizačními hodnotami území, včetně urbanistického a architektonického dědictví, čímž se projevila snaha podpořit a zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území a osídlení a kulturní krajiny. Ve změně územního plánu je respektován územní systém ekologické stability, jsou podporovány ekologické funkce krajiny a dále je snahou udržovat rozmanitost venkovské krajiny s ohledem na typ krajiny. Nové plochy výrazně nezvyšují nároky na dopravní infrastrukturu a veřejnou dopravu.

Navrhované řešení změny č. 3 územního plánu obce dbá na zachování prostupnosti krajiny a návaznosti zastavěného území na volnou krajinu. Byla zhodnocena koncepce technické a dopravní infrastruktury.

Změna územního plánu obce svým řešením, zejména pak stanovenými podmínkami využití jednotlivých ploch, posilováním atraktivity jeho území pro podnikání i investice, dynamizací lidských zdrojů a zkvalitňováním životních podmínek obyvatel při respektování principů udržitelného rozvoje, rozvíjí konkurenceschopnost a vytváří podmínky pro prosperitu a trvale udržitelný rozvoj území, který současným i budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby a přitom nesnižuje ekologickou stabilitu a rozmanitost přírody a krajiny. Stejně tak chrání, zachovává, udržuje a obnovuje kulturní a kulturně historické dědictví, zachovává přirozené funkce a rovnováhu ekosystémů a umožňuje rozvoj hospodářského využívání území a sociální soudržnost obyvatel při zachování jeho specifických hodnot.

Změna územního plánu respektuje priority pro zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel.

Při řešení změny územního plánu obce jsou respektovány přírodní, krajinné a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Řešené území leží v oblasti krajinného rázu ObKR 26 – Lipensko.

Z hlediska krajinného typu se jedná o krajinu převážně lesoplní. Navržené řešení podporuje: dbá na zachování jedinečnosti krajiny včetně její vysoké ekologické hodnoty a způsob osídlení dbá na krajinné měřítko

### II.1.3. 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

Navržená změna č. 3 respektuje zásady udržitelného rozvoje obce stanovené ve schváleném územním plánu včetně požadavků na ochranu hodnot území.

Území řešené změnou neleží v CHKO Šumava.

Území řešené změnou nezasahuje do vesnické památkové zóny.

Nemovité kulturní památky, zapsané v ÚSKP, nejsou změnou dotčeny.

Jedná se o území s archeologickými nálezy, pro které platí povinnost: uzavření smlouvy na provedení záchranného archeologického průzkumu s institucí oprávněnou k provádění těchto průzkumů.

### II.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚJÍCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh změny č. 3 je zpracován v souladu se stavebním zákonem, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále též jen „stavební zákon“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění

pozdějších předpisů souladu s prováděcími vyhláškami k tomuto stavebnímu zákonu s tím, že je zachována kontinuita s platným územním plánem.

#### II.1.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po projednání návrhu změny č.3.

#### II.1.6. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zpracovaná změna ÚP Lipno nad Vltavou je v souladu s Obsahem změny č.3 ÚP, schváleného Zastupitelstvem obce.

Návrh změny č. 3 je v souladu s výše uvedenými požadavky vyplývajícími z politiky územního rozvoje a požadavky vyplývajícími z územně plánovací dokumentace vydané krajem.

#### II.1.7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešené území změnou č.3 je děleno na 2 samostatné plochy.

Změnou č. 3 se vymezuje plocha pro veřejné prostranství a plochy občanské vybavenosti na zakončení hlavní pěší osy obce Lipno nad Vltavou. Tím se rozšiřuje i hranice zastavitelných ploch. Územní plán v současné podobě zahrnuje novou hlavní urbanistickou osu obce definovanou „plochou veřejného prostranství“. Tato osa končí v předmětném území zabíhající do vodní plochy Lipno. Na této ploše bylo v rámci dosavadní projektové přípravy zástavby lokality projednána v územním a stavebním řízení, výstavba vycházkového mola. Navrhovatelé však celou lokalitu Centrum Lipno vnímají jako území s vysokým potenciálem, které by zasloužilo celkové řešení na vysoké urbanisticko-architektonické úrovni s celkově vyšší kvalitou zástavby, než byla dosud navrhována. Apartmány, jejichž realizace byla již zahájena, jsou řešeny ve vysokém standardu, a to jak co do vnitřního vybavení stavby, tak co do materiálového provedení pláště. Hotel je místo původního čtyř hvězdičkového nyní uvažován jako pěti hvězdičkový designový s trojicí restaurací a luxusním SPA. Úměrně těmto zvýšeným standardům navrhovatelé připravují i promenádu, která je naplněním „plochy veřejného prostranství“ v úseku spadajícím do lokality Centrum Lipno. Stávající již povolené zakončení této urbanistické osy jednoduchým dřevěným molem však za takovouto koncepcí trochu zaostává. Navrhovatelé by rádi projednali změnu stavby „Centrum Lipno – ZTV – molo“ do nové rozšířené podoby.

Změnou č. 3 dochází k vypuštění plochy pro dopravní infrastrukturu – komunikace v lokalitě jižně od Maríny Lipno a tato plocha se přičleňuje k sousední ploše občanského vybavení s kódem prostorové regulace PR6/PA. Stávající územní plán předpokládá, že mezi stávající řadovou výstavbou a výstavbou připravovaného záměru „Centrum Lipno – Apartmány“ vznikne místní komunikace souběžná s hlavním průtahem obcí sloužící k místní obsluze. V rámci „ÚS Lipno Centrum“ a souboru projektů „Centrum Lipno“ však byla navržena promenáda, kterou by tato komunikace zbytečně protínala a místní průjezd by tak neúměrně snižoval kvalitu veřejného prostoru. Pro dopravní obsluhu lokality bude tato komunikace dostatečná i při jejím rozdělení na dva slepé úseky, čímž se zvýší kvalita prostředí promenády. Jak „ÚS Lipno Centrum“ tak v současné době projednaná stavba „Centrum Lipno – Hotel“ zahrnují vznik hotelu na dvojici funkčních ploch okolo pozemku parc. č. 78/26, které jsou propojeny mosty nad touto komunikací. Navrhovatelé by hotel v území uvažovaný chtěli celkově zkvalitnit a při prověřování takového návrhu se ukázalo, že dvojice mostů je coby propojení jednotlivých částí hotelu provozně nedostatečné a z hmotové studie vyplývá, že by komunikace v tomto místě dostala do jisté míry charakter tunelu, což je prvek pro těsné sousedství s kvalitním veřejným prostorem ne zcela vhodný. Vzhledem k výše uvedenému považujeme pro hotel i pro urbanisticko-architektonický charakter území za vhodné v rozsahu pozemku parc. č. 73/26, 78/6 a 55/3 umožnit plnou zástavbu, která bude pro celkovou kvalitu prostoru výhodnější, tj. změnit dnes stanovenou funkci „Plochy

dopravní infrastruktury – komunikace“ na funkci „Plochy občanského vybavení“ a agregovat tuto dnes vymezenou komunikaci do sousední plochy s prostorovou regulací PR6/PA.

Silniční trasy se v řešeném území nevyskytují.

Energetická koncepce zůstává beze změny oproti stávajícímu ÚP Lipno nad Vltavou.

Odkanalizování území a zásobování vodou zůstává beze změny oproti stávajícímu ÚP Lipno nad Vltavou.

#### **II.1.8. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo požadováno.

#### **II.1.9. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Zastavěné a zastavitelné území bylo vymezeno v platném územním plánu. Tato změna nové plochy zastavitelného území vymezuje v rozsahu části pozemku 602/1.

#### **II.1.10. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL**

Navržená změna č. 3 ÚP nezasahuje do pozemků ZPF.

Navržená změna č. 3 ÚP nezasahuje do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

#### **II.1.11. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ**

Nejsou.

#### **II.1.12. NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK**

Bude doplněno po projednání návrhu změny č.3.

#### **II.1.13. NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH NÁMITEK**

Bude doplněno po projednání návrhu změny č.3.