

NÁVRH ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU

LIPNO NAD VLTAVOU

Odůvodnění

TEXTOVÁ ČÁST

Pořizovatel:

Obecní úřad Lipno nad Vltavou
382 78 Lipno nad Vltavou 82

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. arch. Radek Boček

Zpracovatel:

A⁸0n0

Radniční 7, 370 01 České Budějovice

Zodpovědný projektant: Ing. Martin Krupauer

Vypracoval: Ing. arch. Karolína Tužinčinová
Ing. arch. Lenka Houserová

DUBEN 2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPNO NAD VLTAVOU	
Označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou
Pořadové číslo poslední změny	5
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 , zástupce pořizovatele
Razítko	

Akce: ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU LIPNO NAD VLTAVOU

Místo: Lipno nad Vltavou

Objednatel: XARA s.r.o.
Nemanická 2722
370 10 České Budějovice
IČ: 260 94 347
spisová značka C 13 641 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
dále jen „žadatel o změnu“

SIMPLACE s.r.o.
Za Pohořelcem 695/4
160 00 Praha 6 - Střešovice
IČ: 271 40440
spisová značka C 99 333 vedená u Městského soudu v Praze
dále jen „spolužadatel o změnu“

Obecní úřad Lipno nad Vltavou
zastoupený starostou Ing. Zdeňkem Zídkem
Lipno nad Vltavou 83
382 78 Lipno nad Vltavou
tel.: 380 736 113
dále jen „spolužadatel o změnu“

Pořizovatel: Obecní úřad Lipno nad Vltavou
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:
Ing. Zdeněk Zídek, starosta obce
Osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků:
Ing. arch. Radek Boček

Zpracovatel: A8000 s.r.o., České Budějovice
Radniční 7
370 01 České Budějovice
tel: 38 635 27 37

Autor: Ing. Martin Krupauer

Spoluautor: Ing. arch. Karolína Tužinčinová, Ing. arch. Lenka Houserová

Datum: 04/2024

OBSAH

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJE	9
2.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE	9
2.2. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOČESKÉHO KRAJE	15
2.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍ STUDÍ KRAJINY JIHOČESKÉHO KRAJE	20
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	22
5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	22
6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	37
7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	37
8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	37
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY.....	38
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	38
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	38
12. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	38
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	39
13.1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.....	39
13.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	39

14.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	39
15.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	67
16.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	68

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou byla vyvolána žádostí o změnu ze dne 5.3.2021, kterou podala společnost XARA s.r.o., se sídlem Nemanická 2722, České Budějovice 3, která je majitelem p.p.č. 66, 70/2 a 70/3 v kat. území Lipno nad Vltavou. Následně, dne 25.5.2021, zpracoval pořizovatel územního plánu a jeho změn, Obecní úřad Lipno nad Vltavou, návrh obsahu změny č. 5 územního plánu, který byl tentýž den odeslán na Krajský úřad Jihočeského kraje s žádostí o stanoviska NATURA a SEA dle ust. § 55a odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona. Druhý žadatel, společnost SIMPLACE s.r.o., se sídlem Za Pohořelcem 695/4, 160 00 Praha 6 – Střešovice, je majitelem p.p.č. 58/7 v katastrálním území Lipno nad Vltavou a již dne 25.2.2020 podala žádost na Obecní úřad Lipno nad Vltavou o zvýšení maximální zastavitelnosti tohoto pozemku. Ve své žádosti uvádí, že „Pozemek se nachází v centru Obce v ploše PR4 a jeho současná maximální zastavitelnost je 35%, což znemožňuje jakoukoli další možnost výstavby. Žádáme proto o navýšení maximální zastavitelnosti na 75% tak, jak je stanovena maximální zastavitelnost např. plochy PR5.“ Zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou dne 5.3.2020 pod č. usnesení 56/2020 přijalo a projednalo žádost společnosti SIMPLACE a rozhodlo, že žádost bude zařazena jako podnět do změny č. 4 územního plánu Lipno nad Vltavou. Změna č. 4 ale již byla mezitím pořízena. Pořizovatel se proto rozhodl obě žádosti o změny spojit do jedné změny č. 5. Dne 7.10.2021 byla doplněna žádost na Krajský úřad Jihočeského kraje o stanovisko NATURA/SEA k návrhu rozšířeného obsahu změny č. 5. Nad rámec požadavku společnosti SIMPLACE byla do návrhu obsahu změny ještě doplněna plocha severovýchodně od dotčeného pozemku, konkrétně se jedná o p.p.č. 58/6, manipulační plocha, ostatní plocha, o výměře 2095 m², který je ve vlastnictví Obce Lipno nad Vltavou, kdy je logické a racionální, aby v případě navýšení podlažnosti a hustoty zástavby na sousedním pozemku byly stanoveny obdobné regulativy i pro přímo související obecní pozemek, čímž, mj. dojde i ke zvýšení jeho hodnoty. Následně projektant vypracoval návrh změny č. 5 pro veřejné řízení dle ust. § 55b stavebního zákona. Pořizovatel převzal návrh změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou dne 3.6.2022 a neprodleně zahájil veřejné projednání návrhu změny ve zkráceném postupu pořízení dle ust. §§ 55b, kdy tento paragraf procesně odkazuje na ust. § 52 stavebního zákona. Dotčené orgány, sousední obce, krajský úřad a oprávnění investoři byli informováni jednotlivě prostřednictvím oznámení a dokumentace změny zaslané do datových schránek, veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky. Termín veřejného projednání byl stanoven na pátek 8.7.2022 od 11:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Lipno nad Vltavou. Termín na stanoviska, námítky a připomínky byl v souladu s ust. § 52 stavebního zákona stanoven nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tedy do 15.7.2022, včetně. Během veřejného projednání návrhu změny č. 5 bylo uplatněno celkem 8 stanovisek dotčených orgánů (konkrétně Městský úřad Český Krumlov – odbor životního prostředí a zemědělství, Krajská hygienická stanice, Krajský úřad Jihočeského kraje – OZZL, Krajský úřad Jihočeského kraje – ZPF, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo obrany, Ministerstvo životního prostředí, Obvodní báňský úřad). Během veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou bylo uplatněno celkem 6 námítek dotčených vlastníků, nebyly uplatněny žádné připomínky jiných subjektů. Vypořádání uplatněných stanovisek provedl určený zastupitel, starosta obce Ing. Zdeněk Zídek, a oprávněná úřední osoba pořizovatele, Ing. arch. Radek Boček, dne 24.4.2023. S ohledem na to, že bylo vyhověno většině námítek, a toto vyhovění generovalo požadavky na podstatné úpravy dokumentace návrhu změny č. 5 po veřejném projednání, pořizovatel rozhodl o opakovaném veřejném projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Následně dne 2.5.2023 pořizovatel odeslal v souladu s ust. § 55b odst. 5 a obdobně jako u ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona žádost na Krajský úřad Jihočeského kraje o vydání stanovisek NATURA/SEA k návrhu změny č. 5 pro opakované veřejné projednání. Téhož dne vydal pořizovatel pokyn pro projektanta změny s požadavkem na vypracování dokumentace návrhu této změny územního

plánu pro opakované veřejné projednání. Následně, dne 5.6.2023, pořizovatel zahájil opakované veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou, kdy zveřejnil na úřední desce Obecního úřadu Lipno nad Vltavou veřejnou vyhlášku doručující návrh změny pro opakované veřejné projednání a dále v ní stanovil, že opakované veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou proběhne v pátek 14.7.2023 od 13:00 v zasedací místnosti Obecního úřadu Lipno nad Vltavou. Vyhláška byla doručena dne 20.6.2023 a dále se ní uvedlo, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tedy do 21.7.2023 včetně, může každý uplatnit své připomínky a dotčení vlastníci a oprávnění investoři své námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou a kdy, vzhledem k tomu, že se jedná o opakované veřejné projednání, námitky i připomínky se mohou uplatnit k těm částem řešení změny, které se změnily od veřejného projednání, a že k později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investory a Krajský úřad Jihočeského kraje pořizovatel informoval prostřednictvím písemnosti zaslané do datových schránek jednotlivých adresátů. Během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou bylo uplatněno celkem 5 stanovisek dotčených orgánů (Krajská hygienická stanice, Krajský úřad Jihočeského kraje – ZPF, Krajský úřad Jihočeského kraje – OZZL, Městský úřad Český Krumlov – odbor životního prostředí a zemědělství a Ministerstvo průmyslu a obchodu) a 4 námitky. Následně, dne 29.8.2023 připravil pořizovatel a určený zastupitel návrh vypořádání uplatněných stanovisek dotčených orgánů a dne 9.4.2024 návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách dotčených vlastníků. Následně, dne 9.4.2024 pořizovatel odeslal žádost na dotčené orgány a Krajský úřad Jihočeského kraje o vydání stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách tak, jak byly uplatněny během veřejného projednání návrhu změny č. 5 a následně během opakovaného veřejného projednání návrhu této změny územního plánu. Rovněž dne 9.4.2024 pořizovatel odeslal na Krajský úřad Jihočeského kraje žádost o vydání stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Po obdržení stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách a po obdržení stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování mohl následně pořizovatel přistoupit k předložení materiálu o případném vydání změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou do zastupitelstva. Zastupitelský sbor projednal dne 16.5.2024 návrh na vydání změny a pokud se rozhodne vydat změnu č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou, bude neprodleně vydán pokyn k vyhotovení úplného znění územního plánu Lipno nad Vltavou po vydání změn č. 1,2,3,4 a 5. Nabytí účinnosti změny č. 5 lze predikovat k 30.6.2024. Po případném vydání změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou bude nutné vyhotovit v projektovém ateliéru dokumentaci finální změny č. 5 územního plánu a tu opatřit tzv. záznamem o účinnosti, kde bude vyznačeno datum nabytí účinnosti této změny. To nastává až patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce pořizovatele, zde Obecního úřadu Lipno nad Vltavou. Vyhláška musí doručit nejen dokumentaci vlastní změny územního plánu, ale též dokumentaci úplného znění územního plánu po vydání této změny.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJE

2.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 7. 2. 2024, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 Politiky územního rozvoje ČR, úplné znění závazné od 1. 3. 2024, obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na

udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 5 územního plánu jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č.1 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č.2 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování.

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje a posiluje prioritu č.3 Politiky územního rozvoje ČR a cíle územního plánování. Urbanistická koncepce územního plánu vychází z obecných potřeb obyvatel obce, navazuje na stávající strukturu osídlení a vytváří předpoklady pro udržitelný územní rozvoj obce. Změna č. 5 nemění základní koncepci rozvoje území.

Priorita 4 (odst.17 PÚR)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 4 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 5 (odst. 18 PÚR)

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 5 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 6 (odst. 19 PÚR)

Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 5 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat 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. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP nenavrhuje nové rozvojové plochy v území, ve kterém se vyskytují prvky ochrany krajiny.

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP podporuje zachování a rozvoj ploch veřejně přístupné zeleně pomocí podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. Podporuje zajištění prostupnosti krajiny. Nenavrhuje nové prvky ÚSES a plochy veřejné zeleně.

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP zachovává stávající koncepci a nevymezuje nové plochy dopravní a technické infrastruktury.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a

rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: *Změna č.5 ÚP zachovává stávající koncepci a nevymezuje nové plochy dopravní infrastruktury.*

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: *Změna č. 5 ÚP respektuje vymezené záplavové území vodní nádrže Lipno a nevymezuje v něm nové zastavitelné plochy.*

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Vyhodnocení: *Změna č. 5 ÚP respektuje vymezené záplavové území. Nevymezuje nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Nestanovuje zvláštní úpravy ani protipovodňová opatření.*

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí

(měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktúře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 14 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 15 Politiky územního rozvoje ČR.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 16 Politiky územního rozvoje ČR. Změna nevymezuje nové plochy pro dopravu.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje prioritu č. 17 Politiky územního rozvoje ČR. Změna nevymezuje nové plochy pro technickou infrastrukturu.

Řešené území se nachází ve Specifické oblasti Šumava **SOB1** [čl. 4.1(69)PÚR ČR]

Změna č. 5 územního plánu tuto oblast respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, zachování horských venkovských oblastí a ochrany životního prostředí.

Úkoly pro územní plánování	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
a) identifikovat hlavní póly a střediska ekonomického rozvoje oblasti a vytvářet zde územní podmínky pro zkvalitnění a rozvoj dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení,	Úkoly ÚP z PÚR ČR jsou již naplněny stávajícím územním plánem.
b) vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a rozvoj přeshraničních dopravních tahů mezinárodního a republikového významu,	Je již řešeno ve stávajícím územním plánu.
c) vytvářet územní podmínky pro propojení systému pěších a cyklistických tras se sousedními státy a koncepčního rozvoje systému dálkových tras,	Lipno nad Vltavou není hraniční obcí, jižně směrem k hranicím Rakouska leží správní území obcí Loučovice a Přední Výtoň, nicméně právě projekt pravobřežní cyklostezky vytváří předpoklady pro splnění tohoto úkolu územního plánování.
d) vytvářet územní podmínky pro rozvoj celoroční rekreace a cestovního ruchu, dřevozpracujícího průmyslu a místních tradičních řemesel, zejména vymezením vhodných lokalit a stanovením podmínek pro umístění těchto aktivit v koordinaci s ochranou přírody a krajiny,	Úkol pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro rozvoj celoroční rekreace a cestovního ruchu je plnohodnotně naplněn dosavadním územním plánem.
e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekologických forem dopravy včetně železniční,	Úkol vytvářet územní podmínky pro rozvoj ekologických forem dopravy včetně železniční je naplněn návrhem ŠED, tras lodní dopravy a cyklostezky ve stávajícím územním plánu.
f) vytvářet územní podmínky pro dopravní propojení středisek cestovního ruchu mezi sebou, zohledňujícího jak potřeby územního rozvoje, tak i předměty a cíle ochrany NP a CHKO Šumava.	Je již řešeno ve stávajícím územním plánu.

2.2. Vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje

Úplné znění po vydání 4a. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, která nabyla účinnosti dne 19. 1. 2024, tedy se zahrnutými aktualizacemi číslo 1, 2, 3, 4a, 5, 6,7,8,9 a 11 a po vydání rozsudku Nejvyššího správního soudu v Brně, který nabyt právní moci dne 18. 9. 2017.

Změna územního plánu plně respektuje požadavky vyplývající z aktualizací ZÚR Jihočeského kraje.

Priority územního plánování kraje

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (zajištění příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel).

Priority pro zajištění příznivého životního prostředí

- a. vytvářet podmínky pro zachování a tvorbu rozmanité, esteticky vyvážené a ekologicky stabilní krajiny; tzn. respektovat stanovené cílové charakteristiky krajiny a stanovené zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území pro jednotlivé typy krajiny a dále vytvářet podmínky k ochraně a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability (dále též jen „ÚSES“),
- b. minimalizovat zábory zemědělského půdního fondu a negativní zásahy do pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále též jen „PUPFL“); tzn. zajistit ochranu před neopodstatněnými zábory kvalitní zemědělské půdy s cílem zachovat hodnoty území pro zemědělské a lesní hospodaření,
- c. zajistit ochranu, zachování a obnovu jedinečného výrazu kulturní krajiny přispívající k vytváření charakteru typického krajinného rázu pro Jižní Čechy; tzn. minimalizovat necitlivé zásahy do krajiny, minimalizovat fragmentaci volné krajiny a podpořit úpravy, činnosti a aktivity, které povedou k obnově a zkvalitnění krajinných hodnot v území,
- d. vytvářet podmínky pro ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami (např. povodně, záplavy, eroze půdy, selhání technologického systému), tzn. řešit opatření vedoucí k jejich zmírnění či eliminaci s cílem minimalizovat rozsah případných škod, a to se zřetelem na možné ovlivnění širšího území; zejména preferovat pasivní protipovodňová opatření spočívající ve zvyšování retenční schopnosti krajiny při ochraně před povodněmi a záplavami,
- e. vytvářet podmínky pro zajišťování ochrany vodních poměrů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod (dále též jen „CHOPAV“), území chráněných pro akumulaci povrchových vod, povrchových a podzemních vod, vodních ekosystémů na území kraje a vodních zdrojů pro stávající i budoucí potřeby kraje, tzn. podporovat a vytvářet opatření v území, která povedou ke zvýšení retenčních schopností území,
- f. podporovat a vytvářet taková řešení, která povedou k ochraně ovzduší, půd a vod v území a k minimalizaci jejich znečištění,
- g. podporovat řešení zohledňující ochranu přírodně a krajinářsky cenných území.

Vyhodnocení: Priority nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou řešeny. Změna č. 5 ÚP nestanovuje nové zábory ZPF ani PUPFL.

Priority pro zajištění hospodářského rozvoje kraje

- a. situovat rozvojové záměry, včetně záměrů vědeckovýzkumného a inovačního charakteru, zejména v rozvojových oblastech a rozvojových osách vymezených v souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008 a v rozvojových oblastech a rozvojových osách nadmístního významu vymezených v této dokumentaci,
- b. upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území, tzn. přednostně využívat plochy a objekty vhodné k podnikání v zastavěném území, s cílem podpořit přednostně rekonstrukce a přestavby za účelem využití brownfields,
- c. zabezpečit rozvoj cestovního ruchu na území Jihočeského kraje, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro udržitelný rozvoj a zvyšování kvality aktivit cestovního ruchu v oblasti turistiky, lázeňství, sportovních aktivit a rekreace včetně vytvoření podmínek pro uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční funkce lesů a rybníků v návštěvnických a rekreačně atraktivních oblastech s cíli umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území a zlepšení propustnosti krajiny i v přeshraničním turistickém styku,

d. vytvářet podmínky pro rozvoj, popř. stabilizaci, venkovských oblastí, tzn. vytvořit podmínky a prostor pro zachování a rozvoj zemědělství, lesního a vodního hospodářství a stejně tak aktivit, které s nimi souvisejí,

e. vytvářet podmínky pro rozvoj systémů dopravní obsluhy a technického vybavení, tzn. na území kraje zajistit nezbytný rozvoj nadřazených systémů dopravní obsluhy a veřejného technického vybavení s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro stabilizaci hospodářských činností na území kraje.

Vyhodnocení: Priority nejsou s ohledem na charakter řešeného území změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou řešeny.

Priority pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel

a. vytvářet 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 je potřeba eliminovat formou rozvoje potřebné veřejné infrastruktury, prosazením příznivého urbanistického rozvoje a posílením vzájemné sociální, hospodářské a dopravní vazby mezi urbánními, venkovskými a marginálními oblastmi a umožnit i rozvoj oblastí, kde dnes převládají zájmy ochrany přírody nad civilizačními hodnotami, v nichž je nutno zároveň zohlednit přírodní hodnoty daného území,

b. vytvářet podmínky pro vyvážený a rovnoměrný rozvoj území, tzn. vytvořit územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a zajištění sociální soudržnosti obyvatel, především posílením nabídky vhodných rozvojových ploch s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých oblastí kraje a jednotlivých obcí,

c. při vymezování zastavitelných ploch vyloučit nekoncepční formy využívání volné krajiny, tzn. přednostně využívat proluky v zastavěném území a nevyužité a opuštěné areály, předcházet negativním vlivům suburbanizace,

d. vytvářet podmínky pro zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, tzn. respektovat 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 městských a vesnických památkových rezervací a zón a krajinných památkových zón dbát na zachování a citlivé doplnění originality původního architektonického výrazu a urbanistického a prostorového uspořádání, s cílem nenarušovat cenné městské

i. venkovské urbanistické struktury a architektonické a přírodní hodnoty nevhodnou zástavbou, u rázovitých obcí a sídel dbát na zachování originality původního architektonického výrazu a prostorového uspořádání, podpořit oblastně pestré hodnoty kulturního dědictví,

e. vytvořit podmínky pro odstranění nebo zmírnění současných ekologických problémů, tzn. vhodně stanovenými koncepcemi v územních plánech je potřeba zamezit nepříznivým dopadům lidských činností na kvalitu životního a obytného prostředí, asanovat devastovaná území a odstranit staré ekologické zátěže v území,

f. při činnosti v území vytvářet podmínky pro zajištění odpovídající ochrany veřejného zdraví.

Vyhodnocení: Změna č. 5 ÚP respektuje priority Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje pro zajištění sociální soudržnosti obyvatel. Změna č. 5 stanovuje u ploch rekreace novou regulaci prostorového uspořádání PR.

- Řešené území je součástí **Specifické oblasti Šumava SOB1**. Na území Jihočeského kraje je upřesněna specifická oblast republikového významu Šumava, která zahrnuje do svého území mimořádně přírodně a krajinářsky cenné, ale zároveň mimořádně turisticky atraktivní lokality.

Zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB1	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
podporovat řešení směřující k vyváženosti zájmů ochrany přírody a zájmů na rozvoj socioekonomických aktivit a na rozvoj sportovního a rekreačního využívání oblasti, např. podpora rozvoje cyklostezek, běžeckých tras (např. záměru „bílá stopa“ na Šumavě), inline tras (např. záměru inline dráhy ve Stožci), záměru zoologického programu na Šumavě apod.,	Je splněno již stávajícím řešením ÚP.
stanovit podmínky pro citlivé a přijatelné využití rekreačního potenciálu oblasti s ohledem na nejcenější území s ochranou přírody,	Rozsah zastavitelných ploch se nezměnil.
podporovat zkvalitnění a zlepšení dopravní dostupnosti území, a to vzhledem ke specifickým podmínkám území, i formou rozvoje ekologické železniční dopravy, např. lehké železnice, zejména v rámci projektu Šumavských elektrických drah,	Je splněno již stávajícím řešením ÚP.
vzhledem ke specifickým podmínkám tohoto příhraničního území vytvořit podmínky pro zkvalitnění přeshraničních vazeb, a to zejména v oblasti turistického a cestovního ruchu, vytvořením dostatečně husté sítě hraničních přechodů, ale také např. umožněním propojení rekreačních středisek apod.,	Lipno nad Vltavou není hraniční obcí, jižně směrem k hranicím Rakouska leží správní území obcí Loučovice a Přední Výtoň, nicméně navrhovaná síť cyklotras a rozšiřování lyžařského areálu navrhované ve stávajícím návrhu územního plánu vytváří předpoklady pro splnění této zásady pro územně plánovací činnost a rozhodování v území SOB1.
situovat hlavní póly a střediska socioekonomického a hospodářského rozvoje zejména v rámci rozvojové osy Severojižní – Pasovské a do dalších středisek osídlení a do středisek cestovního ruchu, do ostatních částí území situovat zejména rozvoj sportovně rekreačních aktivit s ohledem na socioekonomické potřeby rozvoje kraje a s ohledem na přírodní hodnoty území.	V rámci územního plánu je tato zásada splněna. Lipno nad Vltavou je jedním s nejvíce se rozvíjejících středisek ČR v rámci celého jihočeského kraje.

- Řešené území je součástí plochy **SR22 Lipno – Kramolín**, plochy nadmístního významu vymezené Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje v oblasti sportu a rekreace. Plochy jsou určeny pro nové záměry naplňující uvedené atributy, včetně související dopravní a technické infrastruktury, přičemž záměr může být tvořen souborem ploch s rozdílným způsobem využití zcela jednoznačně souvisejících a společně tvořících tento záměr.

Plocha **SR22 Lipno – Kramolín** zahrnuje rozšíření stávajícího lyžařského areálu Kramolín spolu s doplněním dalších celosezónních sportovně rekreačních aktivit. Rozvojová plocha nadmístního významu pro sport a rekreaci **SR22 Lipno – Kramolín** byla vymezena pro záměry rozšíření stávajících lyžařských areálů na areály nadmístního významu, včetně bezprostředně souvisejícího zázemí, a nové záměry, popř. rozšíření stávajících, určené k

realizaci lyžařských areálů nadmístního významu, včetně bezprostředně souvisejícího zázemí.

Atributy záměrů nadmístního významu v oblasti sportu a rekreace	Vyhodnocení s ohledem na řešení Změny ÚP
a. za záměry nadmístního významu pro sport a rekreaci jsou považovány záměry rozšíření stávajících lyžařských areálů na areály nadmístního významu, včetně bezprostředně souvisejícího zázemí, a nové záměry, popř. rozšíření stávajících, určené k realizaci lyžařských areálů nadmístního významu, včetně bezprostředně souvisejícího zázemí; za lyžařské areály nadmístního významu jsou považovány takové areály, které součtem předpokládaných délek sjezdových tratí překročí 3 km a současně budou sloužit pro celosezónní sportovní a rekreační využití, přičemž běžecké stopy související s lyžařskými areály vymezenými jako plochy nadmístního významu pro sport a rekreaci lze vymezovat mimo tyto plochy	Je splněno již stávajícím řešením ÚP.
b. za záměry nadmístního významu pro sport a rekreaci jsou považovány významné záměry budované pro konání sportovních soutěží mezinárodního významu (např. mistrovství Evropy, mistrovství světa, případně olympijských her v České republice),	Není předmětem řešení tohoto územního plánu.
c. za záměry nadmístního významu pro sport a rekreaci jsou považovány takové záměry v oblasti lázeňství, jenž za využití nového přírodního léčivého zdroje či zdroje přírodních minerálních vod, přinesou vybudování nového lázeňského centra s kompletním zajištěním všech lázeňských služeb (zázemí formou ubytovacích kapacit, občanského vybavení, dostatečného dopravního napojení, apod.).	Není předmětem řešení tohoto územního plánu. Obec Lipno nad Vltavou nemá na svém území zdroje přírodních minerálních vod.

- Do řešeného území zasahuje koridor **D16 – Šumavské elektrické dráhy** pro záměr nadmístního významu v oblasti dopravní infrastruktury. Jedná se o záměr lehké železnice systému tram-train (česky vlakotramvaj) kontinuálně vymezený v úseku Lipno nad Vltavou – Černá v Pošumaví jako koridor pro novou železnici, šíře koridoru proměnná 200–630 m.
- Ve správním území AZÚR vymezuje nadregionální biokoridor na pravém břehu jezera **NRBK 174 Vltavská niva – Divčí kámen**, regionální biokoridor na pravém břehu jezera **RBK 3054 Čertovo kopyto – Předmostí**, regionální biokoridor ve východní části území RBK 55 Pod Kalištěm–Čertova stěna, Luč.

Řešená území změnou č. 5 se nedotýkají těchto prvků ÚSES a nijak neovlivňují jejich funkčnost a stabilitu.

2.3. Vyhodnocení souladu s územní studií krajiny Jihočeského kraje

Návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou z hlediska zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny stanovených Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále jen „ÚSK JČK“) nerozporuje požadavky tohoto nezávazného, ale neopominutelného územně plánovacího podkladu pořízeného Krajským úřadem Jihočeského kraje, v jehož řešeném území se nachází správní území Obce Lipno nad Vltavou. Celé správní území obce spadá do krajinné oblasti Dolnolipenská (dále „KO 09“). Tato krajinná oblast náleží k menším krajinným oblastem Jihočeského kraje. Pokud jde o členitost, je typický svým vertikálně a horizontálně výrazně členitým reliéfem (relativní převýšení spolu s navazujícími údolními svahy odpovídá místy charakteru hornatiny), reliéfem horských hřbetů a horských údolí, kdy přechází v jihozápadní části do reliéfu charakteru výrazně členitého až zvlněného. Výraznou osu krajinné oblasti tvoří hluboce zaříznuté údolí Vltavy, čteně se skalními útvary či tvary mrazového zvětrávání, které je ve svém průběhu proměnlivě sevřené. Ve využití krajiny převažují lesní porosty s mozaikou různě velkých ploch luk, pastvin a remízů s množstvím drobných struktur mezí, kamenic, doprovodných porostů cest a vodních toků, skupin dřevin apod. Významnou část krajinné oblasti zaujímá vodní plocha Lipenské vodní nádrže. Mimo rekreačně hojně využívaných sídel (Frymburk, Lipno nad Vltavou, Přední Výtoň a Loučovice) se v oblasti nachází jen pár drobných sídel venkovského typu či samot. Jedinečnost krajiny v rámci této konkrétní krajinné oblasti je dána dynamickou vertikálně i horizontálně značně členitou krajinou hluboce zaříznutého údolí Vltavy s menší částí rekreačně atraktivní Lipenské vodní nádrže. Dále je v této územní studii pro každou krajinnou oblast je stanoven soubor územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny, které je potřeba v návrhu územního plánu respektovat. Lze konstatovat, že měněné či doplněné části koncepcí či stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití nejsou v rozporu s principy stanovenými pro dosažení cílové kvality krajiny v KO 09. V řešeném území jsou dle Územní studie krajiny Jihočeského kraje dále vymezeny následující krajinné typy (dále „KT“): KT15 Mírně zvlněný až kopcovitý lesní krajinný typ, KT17 Výrazně zvlněný až členitý leso-zemědělský krajinný typ, KT18 Výrazně zvlněný až členitý zemědělsko-lesní krajinný typ, KT25 Lesní krajinný typ horských údolí, KT26 Lučně-lesní a leso-luční krajinný typ horských údolí, KT27 Lesní krajinný typ horských hřbetů, KT28 Lučně lesní a leso-luční krajinný typ horských hřbetů. Projektant a krajský úřad ve svém stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování posoudil návrh územního plánu Lipno nad Vltavou se zásadami pro ochranu, správu a plánování stanovenými pro výše uvedené krajinné typy v rozsahu odpovídající podrobnosti územního plánu a mohl konstatovat, že návrh územního plánu Lipno nad Vltavou v podobě předkládané pro opakované veřejné projednání dle ust. § 53 stavebního zákona je s nimi plně v souladu. Změna č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou se zaměřuje výhradně na úpravy parametrů prostorové regulace v centrální části sídla Lipno nad Vltavou, v plně urbanizovaném a antropogenní činností utvářeném území, a změna těchto

parametrických hodnot prostorové regulace nemůže mít vliv ba požadavky výše zmíněné Územní studie krajiny Jihočeského kraje.



Územní studie krajiny Jihočeského kraje – návrhová část- N.1 Výkres cílových kvalit krajiny

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NESTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou respektuje požadavky stavebního zákona dle definičního ustanovení paragrafu 43 stavebního zákona, který stanovuje a definuje obsah územního plánu. Již původní územní plán byl pořízen a zpracován v souladu se stavebním zákonem. Změna č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou je dělena na část výrokovou a na část odůvodnění. Rozsah grafické části změny územního plánu respektuje skladbu měněného územního plánu v rozsahu výkresů úplného znění po vydání změny č. 4 pokud jde o výrokovou část, pokud jde o výkresy, které jsou součástí odůvodnění, zde skladba výkresů zahrnuje přesně ty výkresy, které jsou součástí dokumentace původního územního plánu, tedy výkres koordinační, výkres širších vztahů a výkres navrhovaných záborů půdního fondu, jak ostatně také vyžaduje prováděcí vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platné znění. Pokud jde o rozdělení ploch s na jednotlivé funkční plochy, zde je respektován původní měněný územní plán, což je v souladu s ust. § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kdy odůvodněním tohoto podrobnějšího členění je dáno právě snahou o zajištění kontinuity s měněným územním plánem Lipno nad Vltavou. Změna č. 5 neobsahuje požadavek na převedení územního plánu do jednotného datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů, tzv. standardizaci, kdy toto je předmětem až změny č. 8 paralelně pořizované, obsah změny č. 5 byl schválen 4.11.2021, tedy ještě poměrně dávno před 1.1.2023, kdy začal platit požadavek na to, aby první změna územního plánu schválená po tomto datu obsahovala požadavek provedení standardizace. Již původní územní plán, která je podkladem pro tuto změnu, z hlediska stanovení podmínek funkčních ploch pro plochy s rozdílným způsobem využití přiměřeně respektoval definiční paragrafy 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb. a změna č. 5 nemění podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití pro jednotlivé typy ploch s rozdílným

způsobem využití, je zaměřena výhradně na změnu parametrů prostorové regulace v centrální části sídla Lipno nad Vltavou.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zpracování změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou bylo provedeno v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500 a 501 v platném znění.

Obsah textové dokumentace změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou je v souladu s § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Grafická část dokumentace změny ÚP je zpracována dle vyhlášky 500/2006, přílohy č. 7. Změna č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona. Závěrem se nechá konstatovat, že kompletní dokumentace změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou je zpracována podle požadavků stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

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

Změna č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou je zpracována přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití s využitím nové datového modelu pro tvorbu územních plánů. Změna je doplněna tzv. „textem s vyznačením změn“, který je samostatnou přílohou textové části odůvodnění změny, souladně s požadavkem novelizované přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platné znění. Změna č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou respektuje požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci návrhu obsahu změny dle ust. § 55a bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dne 2.6.2021 pod č.j. KUJCK 63250/2021, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě projednání návrhu obsahu změny s Krajským úřadem Jihočeského kraje dle ust. § 55a vydání stanoviska krajského úřadu dne 2.6.2021 pod č.j. KUJCK 63250/2021, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou na životní prostředí a nepožadovalo vypracování tzv. dokumentace SEA, na základě výše uvedeného tedy nebylo prováděno komplexní vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb., správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), kdy textová část změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění byly po veřejném projednání podle § 55b odkazujícího na ust. § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námítky vč. návrhu dílčího výroku o jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání, připomínky uplatněny nebyly, a rovněž po opakovaném veřejném projednání

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání **STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ** uplatněných během veřejného projednání **návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou:**

23

Lipno nad Vltavou. Vzhledem k rozsahu záměru se řešená plocha dotýká ochrany krajinného rázu (§ 12 zákona). Navržené objekty musí v max. možné míře respektovat architektonické tvarosloví původní zástavby (mj. tradiční materiály, barevnost, ale i tvar střech). Na základě výše uvedeného správní orgán konstatuje, že předložený návrh splňuje požadavky na ochranu zájmů chráněných zákonem, a proto správní orgán souhlasí. 2. Ochrana zemědělského půdního fondu: Městský úřad v českém Krumlově, odbor životního pro-středí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“), vydává toto vyjádření: Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, sdělujeme, že správním orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je dle § 17a písm. a) Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice. 3. Státní správa lesů: Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán státní správy lesů dle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: Orgán státní správy lesů s předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou souhlasí. Odůvodnění: Předložená změna územního plánu se přímo nedotýká lesních pozemků a nemá negativní vliv na lesní pozemky na území obce Lipno nad Vltavou. 4. Vodoprávní úřad: Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, souhlasíme s návrhem změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou. Odůvodnění: Předložená změna územního plánu neovlivňuje zájmy chráněné vodním zákonem a zákonem o vodovodech a kanalizacích.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
02 / KHS / KHSJC 19353/2022/HOK CB-CK / 24.6.2022 Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích (dále jen „KHS JČK“) jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko: s Návrhem změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou pro veřejné projednání, předloženým orgánem ochrany veřejného zdraví dne 3.6.2022 Obcí Lipno nad Vltavou, Lipno nad Vltavou č.p. 83, 382 78 Lipno nad Vltavou se souhlasí.

Odůvodnění:

Pořizovatel návrhu: Obec Lipno nad Vltavou, Lipno nad Vltavou č.p. 83, 382 78 Lipno nad Vltavou. Zpracovatel návrhu: společnost s r.o. A8000, Radniční 7, 370 01 České Budějovice, březen 2022. Návrh změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou, pořizovaný zkráceným postupem řízení, řeší změnu prostorové regulace z PR4 na PR5 na stávající ploše pro rekreaci v centrální části obce. Řešené území je děleno na 3 samostatné plochy I., II., III. Prostorové uspořádání PR5 připouští zastavitelnost 75 % a výšku zástavby 4 nadzemní podlaží bez možnosti vy-užití nebo 3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Zastavitelnost území se mění z 35 % na 75 % s novou podmínkou: parkování pod objektem. Dopravní koncepce: Nová parkovací stání pod objektem. Nově navržené chodníky navazují na současný systém chodníků v okolí a umožňují bezbariérový přístup ke stavbě. V případě pozemků společnosti SIMPLACE s.r.o. vznikne jeden nový společný vjezd z vedlejší komunikace. Navržené objekty společnosti XARA s.r.o. jsou dopravně obslouženy sjezdy ze stávajících místních komunikací. Řešené území je v současné době ze severní i jižní strany dopravně napojeno na síť místních komunikací. Podél místní komunikace protínající řešené území žadatele XARA s.r.o. je navrženo 7 povrchových parkovacích stání. Navržená změna nemá zásadní vliv na dopravní řešení dotčených ploch. Dopravní obslužnost není změnou ni-jak dotčena. Navýšení zástavby o jedno patro nemá vliv na řešení křižovatek, sjezdů nebo účelových komunikací. Vodní hospodářství: Zásobování řešeného území pitnou vodou bude zajištěno ze stávající vodovodní sítě obce Lipno nad Vltavou, napájené z vodojemu Kramolín. V rámci rozvoje obce se jeví jako nutnost rozšířit rozvodnou vodovodní síť do lokalit s novou zástavbou. Lokality jsou navrženy napojit novými řady na stávající vodovodní síť. Územní plán doporučuje vést nové řady pokud možno v nově navržených komunikacích. Energetická koncepce: Část elektrického příkonu bude pokryta z obnovitelných zdrojů – fotovoltaických zdrojů instalovaných na střeších nově budovaných

Stanovisko NATURA:

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o kra-jích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 3. 6. 2022, k danému návrhu změny ÚP toto stanovisko: souhlasí s návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Uvedený návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění:

Na plochách řešených předloženou změnou č. 5 návrhu územního plánu Lipno nad Vltavou v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody se nevyskytuje žádná PO ani EVL. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0310032 Čertova stěna Luč a EVL CZ0313513 Kapličky, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 2,6 – 3,5 km. Uvedený návrh změny č. 5 územního plánu obce 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.

Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v těchto EVL lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (www.nature.cz). Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaného záměru a jeho umístění v bezpečné

vzdálenosti od výše uvedených EVL v příslušnosti krajského úřadu nemůže v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětu ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000.

Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany ŽP:

Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 3.6.2022, k danému návrhu změny ÚP toto stanovisko: souhlasí s návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Z návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady. Odůvodnění: Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny: Na plochách řešených předloženým návrhem změny č. 5 se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“), ani jeho ochranné pásmo. Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny: Do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: Na plochách řešených předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou, se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) regionálního ani nadregionálního významu. Vzhledem k charakteru a umístění navrhovaných záměru mimo ZCHÚ a prvky ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody. Z návrhu změny lze tedy usuzovat, že nedojde k dotčení či narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.	
04 / KÚ OZZL, ZPF / KUJCK 87914/2022 / 13.7.2022 Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu („ZPF“) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů („zákon“), posoudil předloženou dokumentaci změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou, v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona uděluje souhlas s předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Odůvodnění: Zpracovatel změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou respektoval obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a při pořizování územně plánovací dokumentace se řídil ustanovením § 5 zákona. Změna územního plánu upravuje stávající plochu pro rekreaci v centrální části obce a předloženou změnou se rozsah řešených ploch nemění. Na základě předloženého vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení nevyžaduje návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou další zábor zemědělského půdního fondu.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
05 / MPO / MPO 61134/2022 / 8.6.2022 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem Změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: Na území obce Lipno nad Vltavou se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Pouze do jeho východní části zasahuje plocha nebilancovaného zdroje staurolitu č. 5265200 Loučovice - Kyselov, která ovšem není limitem využití území. Navíc tento nebilancovaný zdroj stejně není návrhem Změny č. 5 ÚP, jejímž předmětem je pouze vymezení ploch pro rekreaci určených pro hotel a apartmánové domy v centru Lipna a stanovení podmínek jejich využití, nijak dotčen.	
06 / MO / 133208/2022-1322-OÚZ-BR / 8.6.2022 Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o za-pracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace: Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení	RESPEKTOVAT Do výrokové části změny č. 5 bude doplněno do kap. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT do samostatné podkapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany následující text: „Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“.

vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vy-mezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou po- známku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené UPD a s návrhem Změny č. 5 Územního plánu Lipno nad Vltavou souhlasíme. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po ob-držení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedená vy-mezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu za-pracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které ne-ovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.	
07 / MŽP / MZP/2022/510/809 / 27.6.2022 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pra-cích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 3.6.2022 na základě ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Vzhledem k	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

faktu, že v řešeném území nejsou evidována poddolovaná území, chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje, dobývací prostory ani svahové nestability a sesuvy, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, k předloženému návrhu žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	
08 / OBÚ / SBS 28049/2022/OBÚ-06 / 23.6.2022 Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství podle § 15 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), souhlasné stanovisko ke změně č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Odůvodnění: OBÚ, na základě obdrženého oznámení a výzvy dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, přezkoumal předloženou změnu č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou a vyhodnotil jeho vliv na ochranu a využití nerostného bohatství. Podle § 15 odst. 2 horního zákona k němu vydává souhlasné stanovisko.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

Během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č.5 ÚP Lipno nad Vltavou byly uplatněny tyto stanoviska dotčených orgánů (přepis pořizovatele v levém sloupci) s následujícím vypořádáním ze strany určeného zastupitele a oprávněné úřední osoby pořizovatele (v pravém sloupci tabulky), kdy na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání stanovisek dotčených uplatněných během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou.

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání **STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ** uplatněných během **OPAKOVANÉHO** veřejného projednání **návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou:**

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Požadavky na úpravu dokumentace změny
--	---

01 / KHS / KHSJC 17644/2023/HOK CB-CK / 10.7.2023 Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích jako dotčený orgán státní správy dle § 82 odst. 2 písmene i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb. ve spojení s § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko: s Návrhem změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou pro opakované veřejné projednání, předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 6.6.2023 Obecním úřadem Lipno nad Vltavou, Lipno nad Vltavou č.p. 83, 382 78 Lipno nad Vltavou, se souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
02 / KÚ OZZL, ZPF / KUJCK 92308/2023 / 21.7.2023 Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) podle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (zákon) posoudil předloženou dokumentaci návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou a vydává ve smyslu § 5 zákona toto stanovisko, kterým souhlasí s předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou Zpracovatel změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou respektoval obecné zásady ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona a při pořizování územně plánovací dokumentace se řídil ustanovením § 5 zákona. Návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou nevymezuje nové zastavitelné plochy. Na základě předloženého vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení nevyžaduje návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou další zábor zemědělského půdního fondu.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
03 / KÚ OZZL / KUJCK 90004/2023 / 18.7.2023 Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „krajský úřad“) jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k zásadám územního	

rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí. Krajský úřad obdržel dne 6.6.2023 oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou (dále též „změna č. 5 ÚP“), pořizovaném zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Předložený návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou řeší aktualizaci zastavěného území obce a výrokové části na podrobnost pro územní plány. Předmětem změny je záměr na změnu podmínek prostorového uspořádání a prověření úpravy podmínek využití v části návrhové plochy se způsobem využití Plochy rekreace na pozemcích parc. č. 58/6 a 58/7 v k. ú. Lipno nad Vltavou, a to z PR4 na PR5. Tato změna PR4 na PR5 představuje změnu následující prostorové podmínky: zastavitelnost: z 35 % na 75 %. (srov., viz návrh změny ÚP pro veřejné projednání). Krajský úřad po posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací z veřejného projednání, které proběhlo 14. 7. 2023 v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující:

Stanovisko NATURA:

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 6. 6. 2023, k danému návrhu změny ÚP toto stanovisko: souhlasí s návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Uvedený návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) ležících na území v působnosti krajského úřadu. Odůvodnění: Na plochách řešených předloženou změnou č. 5 návrhu územního plánu Lipno nad Vltavou v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody se nevyskytuje žádná PO ani EVL. Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0310032 Čertova stěna Luč a EVL CZ0313513 Kapličky, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 2,6–3,5 km. Uvedený návrh změny č. 5 územního plánu obce 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. Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v těchto EVL lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (www.nature.cz). Vzhledem k charakteru koncepce navrhovaného záměru a jeho umístění v bezpečné vzdálenosti od výše uvedených EVL v příslušnosti krajského úřadu nemůže v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000

Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany ŽP:

Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 6.6.2023, k danému návrhu změny ÚP toto stanovisko: souhlasí s návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Z návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady.

Odůvodnění: Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny: na plochách řešených předloženým návrhem změny č. 5 se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“), ani jeho ochranné pásmo. Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny: do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. Podle

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu dokumentace.

ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: na plochách řešených předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou, se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) regionálního ani nadregionálního významu. Vzhledem k charakteru a umístění navrhovaných záměrů mimo ZCHÚ a prvky ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody. Z návrhu změny lze tedy usuzovat, že nedojde k dotčení či narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.	
04 / MěÚ Český Krumlov, OŽPZ / MUCK 43017/2022/OŽPZ/MAT / 21.7.2023 Dne 6.6.2023 obdržel Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, od Obecního úřadu Lipno nad Vltavou, Lipno nad Vltavou 83, 382 78 Lipno nad Vltavou oznámení o konání veřejného projednání návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou. Projektovou dokumentaci zpracoval ateliér A8000 s.r.o., Radniční 7, 370 01 České Budějovice. Po prostudování a posouzení předloženého návrhu změny územního plánu Vám dotčené úseky zdejšího odboru životního prostředí a zemědělství sdělují následující stanoviska: Ochrana přírody a krajiny: Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (nadále jen zákon), vydává toto stanovisko: orgán ochrany přírody souhlasí s předloženým návrhem změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou. Odůvodnění: Předmětová plocha není součástí žádného ZCHÚ přírody nebo jeho ochranného pásma nebo přírodního parku, v blízkosti se nenachází žádný památný strom nebo jeho ochranné pásmo, významný krajinný prvek nebo přechodně chráněné plochy ve smyslu § 12, 13, 14, 37 a 46 zákona. Plocha se nachází v centru obce Lipno nad Vltavou. Vzhledem k rozsahu záměru se řešená plocha dotýká ochrany krajinného rázu (§ 12 zákona). Navržené objekty musí v max. možné míře respektovat architektonické tvarosloví	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.

RESPEKTOVAT
Bez požadavků na úpravu dokumentace.

původní zástavby (mj. tradiční materiály, barevnost, ale i tvar střech). Na základě výše uvedeného správní orgán konstatuje, že předložený návrh splňuje požadavky na ochranu zájmů chráněných zákonem, a proto správní orgán souhlasí. 2. Ochrana zemědělského půdního fondu: Městský úřad v Českém Krumlově, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 13 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“), vydává toto vyjádření: z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, sdělujeme, že správním orgánem příslušným k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je dle § 17a písm. a) Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice. 3. Státní správa lesů: Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán státní správy lesů dle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko: Orgán státní správy lesů s předloženým návrhem změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou souhlasí. Odůvodnění: Předložená změna územního plánu se přímo nedotýká lesních pozemků a nemá negativní vliv na lesní pozemky na území obce Lipno nad Vltavou. 4. Vodoprávní úřad: Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, souhlasíme s návrhem změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou. Odůvodnění: Předložená změna územního plánu neovlivňuje zájmy chráněné vodním zákonem a zákonem o vodovodech a kanalizacích.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace.
05 / MPO / MPO 59394/2023 / 8.6.2023	RESPEKTOVAT

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3, § 53 odst. 2 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: s návrhem Změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou souhlasíme bez připomínek. Odůvodnění: na území obce Lipno nad Vltavou se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Pouze do jeho východní části zasahuje plocha nebilancovaného zdroje staurolitu č. 5265200 Loučovice – Kyselov, která ovšem není limitem využití území. Navíc tento nebilancovaný zdroj stejně není návrhem Změny č. 5 ÚP nijak dotčen (předmětem změny je pouze vymezení ploch pro rekreaci určených pro hotel a apartmá nové domy v centru Lipna a stanovení prostorových podmínek těchto ploch).	Bez požadavků na úpravu dokumentace.
--	--

6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo, protože příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody neuplatnily požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 5 na životní prostředí a na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

7. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

8. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY

Řešené území změnou č.5 je děleno na 2 samostatné plochy.

Záměrem je dlouhodobě zhodnotit území, doplnit jej o hotel v 2. až 4 NP a o apartmánové domy s aktivním parterem. Záměrem je využít potenciál lokality, doplnit okolní ubytovací kapacity apartmánových domů o hotel se službami a vytvořit tak těžiště lokality s aktivním parterem a různorodou nabídkou funkcí a využití. V centru Lipna umožňuje územní plán až 4 nadzemní podlaží, v centrální části 3+1. Zástavba územní studie obou žadatelů bude navazovat na blízké okolí a kontext místa, tedy na vyšší zástavbu v centrální části. V návrhu žadatelů jsou zohledněny architektonické, urbanistické a estetické požadavky zástavby. Objekty v návrhu dostatečně odstupuje od sousedních objektů. Vzájemná provázanost plánovaného hotelu na promenádu, se kterou počítá stávající ÚP, je oboustranně výhodná. Prostupnost územím zůstane zachována.

10.VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné a zastavitelné území bylo vymezeno v platném územním plánu. Tato změny nové plochy zastavitelného území nevymezuje. Jedná se jenom o relativně drobné zvýšení hustoty zástavby a částečné navýšení zástavby v centru obce, v žádném případě se nejedná o jakékoliv přidávání nebo měnění dalších zastavitelných ploch nebo ploch přestavby v dnes platném územním plánu Lipno nad Vltavou.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešené lokality v rámci změny č. 5 nemají vliv na širší vztahy v území, ovlivňují pouze svoje nejbližší okolí.

12.VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Takové plochy ani koridory nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou vymezeny.

13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

13.1. Zemědělský půdní fond

Navržená změna č. 5 ÚP nezasahuje do pozemků ZPF.

13.2. Pozemky určené k plnění funkce lesa

Navržená změna č. 5 ÚP nezasahuje do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

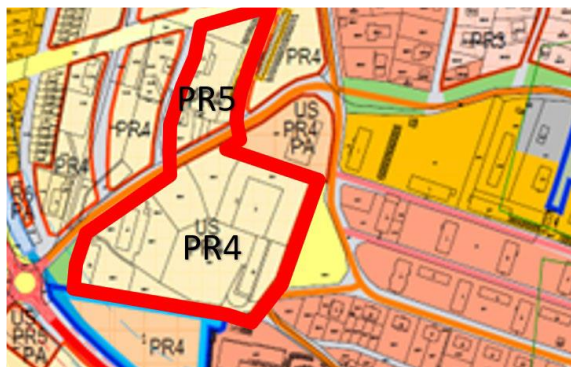
14. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání **NÁMITEK** uplatněných během veřejného projednání **návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou**:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / Č.J. / DATUM Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Požadavky na úpravu dokumentace a odůvodnění
01 / OLEXANDER MAKOVETSKYI / LNV-1814/2022 / 14.7.2022 Jsem vlastníkem pozemku p. č. 60/2 v katastrálním území obce Lipno nad Vltavou. Jako vlastník pozemku dotčeným návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v platném znění, podávám proti návrhu změny územního plánu č. 5 obce Lipno nad Vltavou ze dne 3. června 2022 ve stanovené lhůtě do 15. července 2022, včetně, tímto následující námitky: 1) Navýšení zastavitelnosti sousedních pozemků ze 35% na 75% považuji za nezákonný a diskriminační. Sousední pozemky o podobné rozloze, jako je můj výše uvedený pozemek, které přímo sousedí s mým, mají změnou ÚP dosáhnout zvýšení zastavitelnosti z 35% na 75%. Pouze můj pozemek by si svoji původní zastavitelnost ponechal. Tím by došlo k nerovnoměrnosti využití území, protože původní území PR4, ve kterém se všechny tyto pozemky nacházejí, při momentální zastavitelnosti 35% nemohou již být využity pro výstavbu. Také tímto dochází k	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Řešené území změny bude rozšířeno dle obr. nad tex-tem. V severní části, nad místní komunikací, bude změněn prostorový regulativ na „PR5“. V jižní části, pod komunikací, bude pro celý polygon stanovena podmínka prostorové regulace „PR4+“ dle dnes platného ÚP, ale bude doplněna pouze pro tuto konkrétní lokalitu takto: „PR4, zastavitelnost: 35% - bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m ² “.

přímé i nepřímé diskriminaci mé osoby, jako majitele výše uvedeného pozemku. Správní orgány jsou povinny přistupovat k subjektům v obdobných situacích rovným způsobem. Jakákoliv libovůle či svévole je ve správním rozhodování nepřístupná. Jedná se zde také o svévolné omezení podnikatelské aktivity. Stavební zákon v § 102 řeší také uplatnění náhrad v těchto případech, která může obsahovat i náhradu za snížení hodnoty pozemku. V odůvodnění návrhu změny územního plánu č. 5 obec uvádí, že je to pouze racionální a logické, aby jejich p.p.č. 58/6 byl také zařazen do této změny s ohledem na přímé sousedství, a především zvýšením hodnoty pozemku (návrh změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou - odůvodnění, postup pořízení změny). Tomuto by bylo v mém případě zamezeno diskriminačním jednáním ohledně mého pozemku a omezení mých vlastnických práv.

2) Navýšení podlažnosti na 4 NP sousedních pozemků, aniž by byla zvýšena podlažnost u pozemku mého, za-mezí výhledu z mé stávající rezidence a znehodnotí výraznou měrou můj pozemek p.p.č. 60/2. Zvýšením podlažnosti přímo sousedících pozemků by došlo k tak velikému zásahu do rázu momentální zástavby, že by tímto docházelo k zamezení přímého výhledu z Rezidence CLUB CANADA, kterou já vlastním a dalšího znehodnocení mého výše uvedeného pozemku, který se prostorově nachází mezi CLUBEM CANADA a pozemky obce a společnosti SIMPLACE. Od roku 2006 jsem podával ně-kolikrát žádost o projednání podmínek využití mého pozemku p.p.č. 60/2, jehož jsem majitelem. Protože mám naplánovanou výstavbu na svém pozemku. Pokaždé jsem dostal zamítavé stanovisko obce s tím, že zastavitelnost ve výši 35% je vyčerpána. V rámci návrhu změny č.5 územního plánu Lipno nad Vltavou jsem podával opakovaně písemnou i osobní žádost (i urgenci) o zařazení mého pozemku do plánované změny územního plánu č.5. Na moji písemnou žádost jsem nezaznamenal žádnou reakci, při ústním projednání jsem neobdržel žádné závazné



Pořizovatel se plně ztotožnil s argumentací Obce Lipno nad Vltavou jako majitele části dotčených pozemků. Je vhodné zachovat prostorovou regulaci na úrovni „PR4“, tj. zejména relativně rozvolněnou zástavbu s vysokým podílem veřejné zeleně (zastavitelnost: 35%) a relativně pouze středně podlažní zástavbu do 3 NP s možností využití podkroví, ale zároveň je vhodné, vzhledem k tomu, že se jedná o plochu přiléhající k centrální části sídla Lipno nad Vltavou, umožnit využití pozemků jednotlivých majitelů bez nutnosti počítat % zastavěnosti z celého bloku, kdy některé pozemky konkrétních majitelů jsou již z velmi podstatné části nyní zastavěny a tím brání možnému využití sousedních pozemků jiných majitelů, což pořizovatel považuje za poněkud nespravedlivé a částečně i diskriminační vůči majitelům těchto do-posud nevyužitých pozemků.

stanovisko. Toto uvádím jako důkaz diskriminace.

02 / LIPNO NAD VLTAVOU / LNV-1775/2022 / 12.7.2022

1) Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podává Obec Lipno nad Vltavou k rukám pořizovatele, Obecního úřadu Lipno nad Vltavou, tuto námítku k návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou při veřejném projednání: Požadujeme stanovit pro plochu tvořenou p.p.č. 58/6 a 58/7 v k.ú. Lipno nad Vltavou prostorovou regulaci PR5 dle návrhu změny, ale s tím, že bude doplněna o tyto požadavky: umístění občanské vybavenosti – služeb na min. 50 % podlahové plochy parteru budov, parkování pro veškeré ubytování či bydlení bude řešeno v podzemí daných objektů, procento zastavění bude omezeno v rámci regulace PR5 jen na 50%.

Odůvodnění: Pozemky přiléhají k jednomu z hlavních přístupů do obce. Opatřením sledujeme zlidštění této přístupové cesty tak, aby poskytovala též služby pro občany Lipna nad Vltavou i jeho návštěvníky v parteru plánovaných budov. Skryté parkování je již běžným trendem ve všech vyspělejších rekreačních lokalitách, při cenách pozemků bude i pro investory již přijatelné řešit parkování v podzemí budov. Cílem je zvýšit podíl ploch zeleně a ploch veřejných mezi budovami v této centrální části Lipna nad Vltavou navazující centrum sídla.

2) Na p.p.č. 602/1 v k.ú. Lipno nad Vltavou (vodní plochy nádrže Lipno) umístit značku

VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ



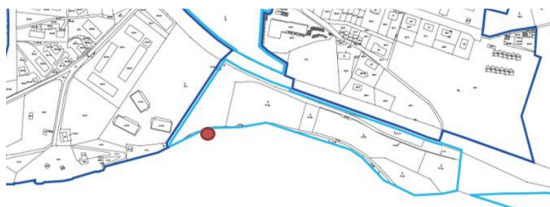
Řešené území změny bude rozšířeno dle obr. nad tex-tem. V severní části, nad místní komunikací, bude změněn prostorový regulativ na „PR5“. V jižní části, pod komunikací, bude pro celý polygon stanovena podmínka prostorové regulace „PR4+“ dle dnes platného ÚP, ale bude doplněna pouze pro tuto konkrétní lokalitu takto: „PR4, zastavitelnost: 35% - bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m²“.

Pořizovatel se plně ztotožnil s argumentací Obce Lipno nad Vltavou jako majitele části dotčených pozemků. Je vhodné zachovat prostorovou regulaci na úrovni „PR4“, tj. zejména relativně rozvolněnou zástavbu s vysokým podílem veřejné zeleně (zastavitelnost: 35%) a relativně pouze středně podlažní zástavbu do 3 NP s možností využití podkroví, ale zároveň je vhodné, vzhledem k tomu, že se jedná o plochu přiléhající k centrální části sídla Lipno nad Vltavou, umožnit využití pozemků jednotlivých majitelů bez nutnosti počítat % zastavěnosti z celého bloku, kdy některé pozemky konkrétních majitelů jsou již z velmi podstatné části nyní zastavěny a tím brání možnému využití sousedních pozemků jiných majitelů, což pořizovatel považuje za poněkud nespravedlivé a částečně i diskriminační vůči majitelům těchto do-posud nevyužitých pozemků.

VYHOVĚT

Zahrnout do návrhu změny pro vydání grafickou značku pro kotviště turistických lodí dle požadavků Obce Lipno nad Vltavou.

umístění kotviště na dotyku s parcelou p.č. 47/1 v k.ú. Lipno nad Vltavou, viz obr. pod textem červeným polygonem kruhového tvaru.



Odůvodnění: Evidujeme rostoucí zájem o kotvení plavidel a je v zájmu obce toto na jedné umožnit ve vhodné lokalitě, ale na straně druhé též regulovat tak, aby nedocházelo k nekontrolovanému kotvení plavidel kdekoli na pobřeží Lipenské přehradní nádrže ve správním území Obce Lipno nad Vltavou.

Požizovatel se ztotožnil s argumentací žadatele, Evidujeme rostoucí zájem o kotvení plavidel a je v zájmu obce toto na jedné umožnit ve vhodné lokalitě, ale na straně druhé též regulovat tak, aby nedocházelo k nekontrolovanému kotvení plavidel kdekoli na pobřeží Lipenské přehradní nádrže ve správním území Obce Lipno nad Vltavou. Počet kotvicích lodí bude změnou ÚP omezen tak, aby šlo o podlimitní záměr z hlediska posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, tj. aby v následných řízeních nebylo nutné zpracovávat dokumentaci EIA a nebylo zde riziko požadavku na dodatečné posouzení této změny z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb.

03 / OLEXANDER MAKOVETSKYI / LNV-1740/2022 / 11.7.2022

ŽÁDOST O URGENTNÍ PROJEDNÁNÍ ŽÁDOSTI V RÁMCI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU č. 5: Dne 3.6.2022 bylo úřední elektronickou deskou na webu obce Lipno nad Vltavou zveřejněn a tím i doručen návrh změny územního plánu č. 5. Jsem majitelem pozemku p. č. 60/2 v katastrálním území Lipno nad Vltavou. Od roku 2006 jsem podal několikrát žádost o projednání podmínek vy-užití pozemku, jehož jsem majitelem. Podal jsem opět žádost o projednání dne 6.6.2022 datovou schránkou a 8.6.2022 osobně na podatelnu obce. Moje žádost se vztahuje, stejně jako žádost obce samotné ohledně p.p.č.58/6, který je v jejich vlastnictví, na zahrnutí mého pozemku taktéž do změny územního plánu č. 5, jelikož je logické a racionální, aby pro můj sousední pozemek byly stanoveny stejné regulativy. Do dnešního dne jsem neobdržel závazné stanovisko obce ohledně aktuální žádosti. Na veřejném řízení 8.7.2022 mi bylo panem Ing. Bočkem ústně sděleno, že máme dvě možnosti. Buď požádat o urgentní projednání v rámci ÚP č. 5, nebo podat žádost o změnu územního plánu č. 6 nebo 7. Tímto tedy žádám o urgentní začlenění mého pozemku p.č. 60/2 do změny územního plánu č. 5 a projednání mé žádosti ze dne 6.6.2022. Pro

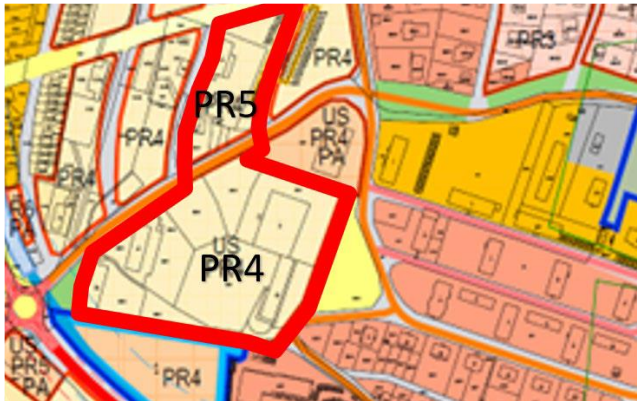
VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ

Řešené území změny bude rozšířeno dle obr. nad textem. V severní části, nad místní komunikací, bude změněn prostorový regulativ na „PR5“. V jižní části, pod komunikací, bude pro celý polygon stanovena podmínka prostorové regulace „PR4+“ dle dnes platného ÚP, ale bude doplněna pouze pro tuto konkrétní lokalitu takto: „PR4, zastavitelnost: 35% - bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m²“.



Požizovatel se plně ztotožnil s argumentací Obce Lipno nad Vltavou jako majitele části dotčených pozemků. Je vhodné zachovat prostorovou regulaci na úrovni „PR4“, tj. zejména relativně rozvolněnou zástavbu s vysokým podílem veřejné zeleně (zastavitelnost: 35%) a relativně pouze

Vaše závazné stanovisko si dovoluji stanovit závazný termín do 13.7.2022 a to z toho důvodu, abych mohl v rámci stanovené lhůty, nejpozději do 15.7.2022 včetně, uplatnit připomínky ke změně územního plánu č. 5. jako platný účastník tohoto řízení.	středně podlažní zástavbu do 3 NP s možností využití podkroví, ale zároveň je vhodné, vzhledem k tomu, že se jedná o plochu přiléhající k centrální části sídla Lipno nad Vltavou, umožnit využití pozemků jednotlivých majitelů bez nutnosti počítat % zastavěnosti z celého bloku, kdy některé pozemky konkrétních majitelů jsou již z velmi podstatné části nyní zastavěny a tím brání možnému využití sousedních pozemků jiných majitelů, což pořizovatel považuje za poněkud nespravedlivé a částečně i diskriminační vůči majitelům těchto do-posud nevyužitých pozemků.
04 / FRANTIŠEK BOUČEK / LNV-1774/2022 / 12.7.2022 Tímto Vás žádáme o provedení změny ÚPO Lipno nad Vltavou z hlediska následujících závazných regulativů pro níže uvedené plochy v katastrálním území Lipno nad Vltavou 684309, jejichž jsme majitelem: p.p.č 58/1 a pozemek č. 14/5, kdy je logické a racionální, aby v případě navýšení podlažnosti a hustoty zástavby na sousedním pozemky byly stanoveny obdobné regulativy i pro přímo související pozemek. Žádáme proto o navýšení maximální zastavitelnosti na 75%.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Řešené území změny bude rozšířeno dle obr. nad textem. V severní části, nad místní komunikací, bude změněn prostorový regulativ na „PR5“. V jižní části, pod komunikací, bude pro celý polygon stanovena podmínka prostorové regulace „PR4+“ dle dnes platného ÚP, ale bude doplněna pouze pro tuto konkrétní lokalitu takto: „PR4, zastavitelnost: 35% - bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m²“. Pořizovatel se plně ztotožnil s argumentací Obce Lipno nad Vltavou jako majitele části dotčených pozemků. Je vhodné zachovat prostorovou regulaci na úrovni „PR4“, tj. zejména relativně rozvolněnou zástavbu s vysokým podílem veřejné zeleně (zastavitelnost: 35%) a relativně pouze středně podlažní zástavbu do 3 NP s možností využití podkroví, ale zároveň je vhodné, vzhledem k tomu, že se jedná o plochu přiléhající k centrální

	části sídla Lipno nad Vltavou, umožnit využití pozemků jednotlivých majitelů bez nutnosti počítat % zastavěnosti z celého bloku, kdy některé pozemky konkrétních majitelů jsou již z velmi podstatné části nyní zastavěny a tím brání možnému využití sousedních pozemků jiných majitelů, což pořizovatel považuje za poněkud nespravedlivé a částečně i diskriminační vůči majitelům těchto doposud nevyužitých pozemků.
05 / SIMPLACE S.R.O. / LNV/0762/2022 / 25.2.2022 Dobrý den, žádám o navýšení zastavitelnosti pozemku v rámci připravované změny územního plánu. Jedná se o pozemek p.č. 58/7 v k.ú. Lipno nad Vltavou. Pozemek se nachází v centru Obce v ploše PR 4 a jeho současná maximální zastavitelnost je 35%, což znemožňuje jakoukoli další možnost výstavby. Žádám proto o navýšení maximální zastavitelnosti na 75% tak, jak je stanovena maximální zastavitelnost např. plochy PR 5.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Řešené území změny bude rozšířeno dle obr. nad tex-tem. V severní části, nad místní komunikací, bude změněn prostorový regulativ na „PR5“. V jižní části, pod komunikací, bude pro celý polygon stanovena podmínka prostorové regulace „PR4+“ dle dnes platného ÚP, ale bude doplněna pouze pro tuto konkrétní lokalitu takto: „PR4, zastavitelnost: 35% - bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m²“.  Pořizovatel se plně ztotožnil s argumentací Obce Lipno nad Vltavou jako majitele části dotčených pozemků. Je vhodné zachovat prostorovou regulaci na úrovni „PR4“, tj. zejména relativně rozvolněnou zástavbu s vysokým podílem veřejné zeleně (zastavitelnost: 35%) a relativně pouze středně podlažní zástavbu do 3 NP s možností využití podkroví, ale zároveň je vhodné, vzhledem k tomu, že se jedná o plochu přiléhající k centrální části sídla Lipno nad Vltavou, umožnit využití pozemků jednotlivých majitelů bez nutnosti počítat % zastavěnosti z celého bloku, kdy některé

	pozemky konkrétních majitelů jsou již z velmi podstatné části nyní zastavěny a tím brání možnému využití sousedních pozemků jiných majitelů, což pořizovatel považuje za poněkud nespravedlivé a částečně i diskriminační vůči majitelům těchto do-posud nevyužitých pozemků.
06 / CHRISTIAN JOHANNES BOHENSKY / LNV- 1540/2022 / 13.6.2022 Vážený pane starosto, pane Ing. Zídku, na základě Vámi oznámeného návrhu na změnu č.5 územního plánu ze dne 3. června 2022 tímto žádám o následující: 1. Vzetí jako dotčeného vzdálenějšího souseda v řízení o změně územního plánu č. 5. zájmového území dle žádosti XARA s.r.o. ze dne 5.3.2022 ohledně p.p.č. 67, 69/3, 69,4, 69/5, 70/1 a 75/2 v k.ú. Lipno nad Vltavou. V případě zamítavého stanoviska z Vaší strany žádám o vydání závazného stanoviska o tomto, abych mohl využít všech zákonných procesních prostředků obrany až k NSS (Nejvyšší správní soud). Jako vlastník domu č.p. 114 na parcelách č. 74/43 a 74/29 v obci Líno nad Vltavou jsem přímým sousedem parcely č. 74/47, jejíž vlastníkem je XARA s.r.o. , IČ 26094347 a je součástí projektu KORZO Lipno nad Vltavou. Ve veškerých řízeních ohledně celkového velkoplošného projektu KORZO Lipno nad Vltavou jsou pro posouzení z hlediska plnění podmínek územního plánování veškeré parcely a pozemky brány jako JEDEN sloučený CELEK. Z tohoto hlediska musím tedy být brán jako přímý dotčený soused. Jako vzdálenější soused jsem přímo dotčen plánovanou změnou, která zasahuje ve velké míře do mých vlastnických práv a uplatnění námitek v tomto procesu slouží k ochraně mého majetku a jeho užívání. Plánovaná změna je přímým zásahem do sousedských vztahů a mění jejich ráz, protože dotčené území zatěžuje imisemi nejen během realizace projektu, ale i během možného budoucího užívání, sousedské soužití nad míru přiměřenou poměrům. Realizaci tohoto projektu a více jak zdvojnásobením zastavitelnosti včetně zvýšením podlažností se změní naprosto ráz okolí na industriální, městskou a komerční zástavbu s totálním propadem kvality	VYHOVĚT Především je nutné podotknout a zdůraznit, že změna č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou je pořizována na základě žádosti společnosti XARA s.r.o., která řádně požádala o pořízení této změny v tzv. zkráceném postupu pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona. Není zde žádné objektivní právo pro majitele pozemku, který navíc vůbec ne-sousedí s řešeným územím změny, je od řešeného území změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou vzdálen vzdušnou čarou 200 m, požadovat zastavení změny jen proto, že dle jeho názoru „je přímým zásahem do sousedských vztahů a mění jejich ráz, protože dotčené území zatěžuje imisemi nejen během realizace projektu, ale i během možného budoucího užívání, sousedské soužití nad míru přiměřenou poměrům.“. Přes vše výše uvedené se pořizovatel rozhodl akceptovat požadavek autora námítky a byť nesplňuje v žádném případě definiční znaky oprávněné vlastníka dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, tj. „Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 2.“ rozhodl se pořizovatel předejít právním sporům v navazujících přezkumných řízeních nebo v rámci správní žaloby, a s ohledem na obecná ustanovení stavebního řádu, zejména ust. § 2 jako celku a poté § 4 odst. 1 „Veřejná správa je službou veřejnosti. Každý, kdo plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.“, se rozhodl klasifikovat uvedenou písemnost jako námitku, a to i s vědomím, že čistě s ohledem na uvedená ust. § 52 stavebního zákona autor námítky definici dotčeného vlastníka nenaplnuje. Pořizovatel zde upřednostnil obecná ustanovení správního řádu před příliš rigorózním výkladem a aplikací ust. § 52m stavebního zákona, byť zde je stavební zákon speciální právní normou ke správnímu řádu.

bydlení, neúměrným zastíněním, hlučností a pře-tížením kapacit kanalizačních a odpadních, navýšením dopravy.

2. Podávám námitky k návrhu změny č. 5 územního plánu ohledně zájmového území dle žádosti XARA s.r.o. ze dne 5.3.2022 ohledně p.p.č. 67, 69/3, 69/4, 69/5, 70/1a 75/2 v k.ú. Lipno nad Vltavou:

ad a) Zvýšení zastavitelnosti z 35% na 75% - celý projekt KORZO Lipno, který se rozprostírá přes mnoho pozemků, je svým zaměřením čistě komerční. Z hlediska územního plánování se nacházejí dosavadní pozemky v zájmovém území s označením PR4 se zastavitelností 35%. Pro splnění podmínek pro PR4 označujete veškeré parcely týkající se KORZO Lipno jako jeden celek a tím dochází na obrovské ploše k nerovnoměrnému rozmístění zastavěných a zpevněných ploch. Také z tohoto důvodu se domnívám, že další plánované plochy a ještě k tomu více jak s dvojnásobnou zastavitelností, slouží především k lepšímu propočtu celkových spojených ploch projektu KORZO Lipno. Zvýšení zastavitelnosti na tak velické ploše je v přímém rozporu podpory ekologické funkce krajiny a udržování rozmanitosti venkovské krajiny s ohledem na její typ. Zvýšení zastavitelnosti by v tomto případě sloužila výhradně komerčním účelům jednoho soukromého investora a ne ke zkvalitňování životních podmínek obyvatel Lipna nad Vltavou a jejich sociální soudržnosti. Projekt KORZO Lipno je souhrnně označován jako obytný soubor, slouží ale výhradně komerčním účelům a nesplňuje tedy úkol obce k zajištění bytových jednotek pro její občany. Samozřejmě se zvýšením této zastavitelnosti zvýší i zatížení dopravní a veřejné infrastruktury, přinejmenším v obdobích hlavních sezón. Projekt KORZO Lipno připravil tuto část Lipna nad Vltavou o velký kus zalesnění, který je nenavratitelně ztracen. Zvýšením zastavitelnosti dalšího s tím spojeného území by se dále měnil ráz krajiny tím, že by vymizela na tomto území možnost

NEVYHOVĚT

Jak je argumentováno výše, pořizovatel se domnívá, že zde neexistuje žádné objektivní právo pro majitele pozemku lokalizovaného od řešeného území změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou vzdušnou čarou 200 m, požadovat zastavení změny jen proto, že dle jeho názoru „je přímým zásahem do sousedských vztahů a mění jejich ráz, protože dotčené území zatěžuje imisemi nejen během realizace projektu, ale i během možného budoucího užívání, sousedské soužití nad míru přiměřenou poměrům.“. Jedná se, opět pohledu pořizovatele, o klasický projev tzv. NIMBY syndromu (z anglického Not In My Back Yard, tj. česky „ne na mém dvorku“). Charakterizuje postoje lidí, kteří odmítají, aby byla v blízkosti je-jich domova postavena nějaká obecně prospěšná nebo dokonce nezbytná stavba, která však jim osobně sníží komfort bydlení. Zde sice nejedná o obecně prospěšnou stavbu, ale pouze o to, že ve vzdálenosti 200 m od domu autora námítky bude navýšena hladina zástavby o 1 NP (ze 3 NP s možností podkroví na 4 NP bez možnosti podkroví) a procento zastavitelnosti z 35% na 75%, resp. na 50% v případě obecním pozemků. Navýšení % zastavitelnosti je velmi opodstatněné, jedná se o centrum prudce se rozvíjejícího sídla v centru rekreační oblasti, největší v Jihočeském kraji. Kde jinde by se měla zahušťovat zástavba než zde, to by se na místo toho mělo podléhat tlaku na vymezování nových zastavitelných ploch na zelených lukách okolo města? Argumentace, že zvýšením zastavitelnosti se charakter zástavby změní na „industriální, městskou a komerční zástavbu s totálním propadem kvality bydlení, neúměrným zastíněním, hlučností a přetížením kapacit kanalizačních a odpadních, navýšením dopravy“ je zcela subjektivní a racionálně neobhajitelný. Pořád zde zůstává funkční vy-užití beze změny, žádná industriální zástavba zde vzniknou nemůže. Obava s totálním propadem kvality bydlení je taktéž účelová, nikdo z dotčených orgánů proti navýšení procenta zastavitelnosti ani proti navýšení výšky zástavby neprotestoval. Opět se zde, u pohledu pořizovatele, jedná o zcela subjektivní argumentaci vycházející z obavy, že dotčený bude mít zhoršený výhled na jezero. Na ten ale nemá žádné objektivní právo. Pokud jde

zalesnění/zazelenění krajiny a tím zlepšení stávajícího ekosystému.

ad b) b. Zvýšení podlažnosti na 4 nadzemní podlaží nebo 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví a parkování pod objektem, tedy zvýšení o podlažnosti o podzemní podlaží. Dalším zvyšováním podlažnosti bude v tomto terénu docházet k přímému zastiňování veškerých objektů pod tímto územím. Zároveň se tím dále mění ráz krajiny na „panelová sídliště“ a přispívá negativně k dalším změnám charakteru obce. Jak přispívá obrovský 4-podlažní objekt k udržení venkovského rázu krajiny, když místo jednopodlažních budov vzniknou 4-podlažní obrovské budovy? Zvyšování podlažnosti zvyšuje pouze turistickou ubytovací kapacitu a zatížení obce, nijak tím není zajišťována příznivost životního prostředí a sociální soudržnost obyvatel. Pouze se zvyšuje zatížení obce imisemi světelnými, hlukem a prachem. Rozšíření územního plánu o tuto změnu v tomto území je v přímém rozporu se zásadami udržitelného rozvoje obce stanovené ve schváleném územním plánu včetně požadavků na ochranu hodnot území. Vzhledem

k již provedeným projektům a schváleným změnám územního plánu, podle kterého budou další projekty realizovány, je zřejmé, že další takový projekt je pro pozitivní rozvoj obce naprosto neúnosný. Otázkou je, jak obec Lipno nad Vltavou chce zajistit ziskovost dalšího obrovského komerčního projektu, jako je KORZO Lipno, když již stávající ekonomické subjekty nedosahují jim slibovaných ekonomických výsledků kvůli přetížení lokality stejně orientovaných, předimenzovaných projektů. Úkolem obce je nejen zajišťování kvalitního života svých obyvatel, ale také konkurenceschopnost a dlouhodobá prosperita na jejich území sídlících ekonomických subjektů. Koncepce rozvoje cestovního ruchu pro Jihočeský kraj zacílovala do roku 2020 vybudování jednoho hotelu vysoké kvality a zkvalitnění nejen ubytovacích kapacit, ale především služeb v Lipně nad Vltavou. Do dnešního dne bylo vybudováno mnohem více ubytovacích zařízení s obrovskou

navýšením dopravy a navýšením kapacit kanalizace a ČOV, také zde je argumentace lichá. K jistému navýšení dopravní zátěže zde jistě dojde, ale proto Obec Lipno nad Vltavou požaduje, aby minimálně na obecních pozemcích byla stanovena povinnost 100% kapacity par-kovacích míst pod terénem, po povrchem. Kapacita ČOV a obecně kanalizačního systému bude navýšena po vybudování nové ČOV společné pro Obec Lipno

nad Vltavou a Městys Frymburk, kdy navazující obsah změny č. 7 s tímto výslovně počítá, viz bod 3. schváleného návrhu obsahu změny: „Na p.p.č. 577 a 578, které jsou dnes platným územním plánem vymezeny jako přestavbová plocha PR8 určená pro dopravní terminál Lipno – Loučovice bude změněna na plochu technické infrastruktury pro novou ČOV, protože Obec Lipno nad Vltavou a Městys Frymburk uvažují nad společným odvedením odpadních vod mimo vodní nádrž Lipno v tomto prostoru.“. Pokud jde o otázku ziskovosti projekt KORZO Lipno, zde musíme odkázat na podnikatelský zá-měr stavebníka, to není úkolem posuzovat ani pořizovateli, ani Obci Lipno nad Vltavou. Každopádně Obec Lipno nad Vltavou je s ohledem na velikost, relativně jednou z nejrychleji rostoucích obcí v Jihočeském kraji i v celé ČR a to také z hlediska navyšování příjmové stránky rozpočtu obce. Cenová politika majitelů ubytovacích kapacit není v kompetenci vedení obce Lipno nad Vltavou, ani není přímo ovlivnitelné nástroji územního plánování. Co je ale objektivním faktem, že hotely a apartmány pro tu nejnáročnější klientelu, které jsou logicky také nejdražší, přináší největší sekundární a terciální příjmy pro ostatní podnikatelské subjekty v daném

sídle nebo turistickém areálu, jejich majitelé nebo hosté nejvíce utrácení za služby jako jsou restaurace, půjčovny kol a lyží, wellness, apod. To, zda je Obec Lipno nad Vltavou schopna či nikoliv „zajistit dalším ekonomickým subjektům svou kapacitou dlouhodobou ziskovost“ je velmi složitá otázka, kterou si klade především vedení obce, a která není řešitelná dílčí změnou územního plánu. Zpráva o uplatňování územního plánu Lipno nad Vltavou, která byla schválena a která předpokládá pořízení komplexní navazující změny č. 7 územního plánu Lipno nad Vltavou, mj. požaduje pod bodem 15. a dále uvedenými písmeny následující: „ad j) územní plán začne více regulovat rozvoj ploch pro CR a turistiku, zejména pokud jde o zastavitelné plochy, důraz na využití přestaveb a proluk v centru sídla, podpora trendu vzniku hromadných

kapacitou a plánovanou kvalitou služeb. Stávající ekonomické subjekty jsou a budou tímto trendem pohlcovány, kvalita nových služeb je především drahá a tím zacílují na krátkodobý zisk, jednorázových návštěvníků. Obec Lipno nad Vltavou není schopna zajistit dalším ekonomickým subjektům svou kapacitou dlouhodobou ziskovost a tím obec učinit atraktivní nejen pro turisty, ale především pro jejich obyvatele.	ubytovacích zařízení vyššího standardu v centru obce, podpora stavby BD pro trvalé bydlení i apartmánové formy, nicméně zůstane zachována i stávající možnost individuální zástavby RD s možností nabídky ubytování formou malých penzionů, zejména na okrajích sídla, hustota zástavby i obyvatel by logicky měla klesat od centra sídla směrem k okrajům,” dále ad „n. změna ÚP bude primárně zahušťovat již urbanizované území, bude bránit exploataci volné krajiny pro nové zastavitelné plochy, zejména v případě cenných lučních a lesních ploch”, dále ad „o. změna se zaměří na vymezení nových ploch občanské vybavenosti, vč. ploch nadřazené občanské vybavenosti vytvářejících předpoklady pro příliv nových obyvatel a bránících odlivu obyvatel do jiných obcí”, dále „ad q. změna se zaměří na propojení LA Kramolín směrem východním do Loučovic, na jeho propojení na železniční stanici v Loučovicích, dále bude počítat v souladu se AZÚR s vytvořením velkého LA SR22 směrem k Frymburku vč. důrazu na celo-roční aktivity a využití i pro měkké formy rekreace (NA-TURPARK, běžky, cyklo, hipostezky apod.)”, dále „ad s. upřesnit požadavek na pořízení územních studií jen na prostory vymezené v rámci výkresu základního členění území, s tím, že i v rámci zastavěného území sídla budou vymezeny jen některé důležité plochy, v těžišťích rozvoje, kde tato podmínky bude stanovena”, a konečně „ad t. bude upřesněna prostorová regulace (kódy PR) i pro plochy zastavěného území”. Z výše uvedeného výčtu je patrné, že také vedení obce a pořizovatel zvažují „meze růstu” pro Obec Lipno nad Vltavou a navazující změnou se budou snažit vytvořit podmínky pro další rozvoj rekreace a cestovní ruchu, ale také stanovit omezující podmínky pro rozvoj sídla Lipno tak, aby se z něho skutečně nestalo, zejména mimo sezónu, tzv. „město duchů” plné opuštěných rekreačních domů a nevyužívaných apartmánů. V tomto Vám dáváme za pravdu a potvrzujeme, že podobné racionální úvahy a obavy máme také v rámci vedení obce, autora územního plánu nebo na straně pořizovatele.
---	---

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon”), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání NÁMITEK uplatněných během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou.

Na základě ustanovení § 55b a ve vazbě na ust. § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání **NÁMITEK** uplatněných během **OPAKOVANÉHO** veřejného projednání **návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou**:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / Č.J. / DATUM Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE Požadavky na úpravu dokumentace a odůvodnění
01 / CHRISTIAN JOHANNES BOHENSKY / LNV 1486/2023 / 19.6.2023 Vážený pane starosto, pane Ing. Zídku, na základě Vámi přepracovaného oznámeného návrhu na změnu č.5 územního plánu ze dne 5. června 2023 tímto reaguji na Vaše vyhodnocení připomínek a žádám o následující: 1) Jako Vámi uznaný účastník řízení zrušení změny ÚP č. 5 Lipno nad Vltavou z následujících důvodů: a) Vámi navrhované změny v lokalitě 1 a jejich zdůvodnění neodpovídá realitě a nejsou již aktuální, potřebné, viz str. 19, II.1.7 – komplexní zdůvodnění, dlouhodobé zhodnocení lokality hotelem a službami nebude realizováno – viz. rozhodnutí Městského úřadu Vyšší Brod, stavební odbor z 14.6.2023 spisová zn.: MEUVB 1493/2022-ZAK. V tomto rozhodnutí byly schváleny i podzemní garáže, 3NP a ploché střechy. ad b) V lokalitě 1 nejsou změny na PR5 opodstatněné, protože veškeré okolní pozemky patří do PR4, veškeré navrhované změny lokalitu dlouhodobě nezhodnotí a zvýšení zastavitelnosti nezachovává rovnováhu ekosystémů, a především dále zmenšuje poměr přírody a jejich specifických hodnot na tomto území o dalších 40%. Z celkového hlediska pro obec Lipno nad Vltavou neopominutelný fakt. Vaše submisivní poznámky na mou osobu ohledně NIMBY syndromu jsou mimo veškerý kontext. Představa, že se obávám toho, že mi bude zhoršen výhled na jezero, odpovídá znalosti a profesionalitě zhotovitele. Nevím, jak by to mělo být možné. Moje námitky z 06/2022 zůstávají nezměněny, protože nebyly zohledněny, následovně. 2. Podávám námitky k návrhu změny č. 5 územního plánu ohledně zájmového území dle žádosti XARA s.r.o. ze dne 5.3.2022 ohledně p.p.č. 67, 69/3, 69/4, 69/5, 70/1 a 75/2 v katastrálním území Lipno nad Vltavou: ad a) Zvýšení zastavitelností z 35% na 75% – celý projekt KORZO Lipno, který se rozprostírá přes mnoho pozemků, je svým zaměřením čistě komerční. Z hlediska územního plánování se	NEVYHOVĚT Z hlediska českého stavebního zákona byla v rámci veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou Vaše předchozí písemnost přijata pořizovatelem jako tzv. námitka, byť pozemek, ke kterému máte vlastnické nebo obdobné práv, je vzdálen od měněného území změny č. 5 cca 200m. Pořizovatel nevidí důvod, proč rušit proces pořízení změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. O změnu požádal majitel p.p.č. 65, 66, 67, 69, 70/1, 70/2, 70/3, 75/2 v katastrálním území Lipno nad Vltavou [684309] a nadále na pořízení trvá, resp. pořizovatel nemá žádnou písemnost ani jiný podklad proto, že by majitel pozemků a žadatel o změnu od svého záměru chtěl ustoupit. Argumentaci ad a) tedy považuje pořizovatel za nekorektní. Majitel sousedního. 200m vzdáleného pozemku zde posuzuje, zda plánované změny jsou nebo nejsou aktuální. Ad b) To, zda je možné připustit navýšení zastavitelnosti v lokalitě č. 1 na PR5, je věcí odborné úvahy zodpovědného projektanta, který ruší za správnost, úplnost a celistvost jím prováděné vybrané činnosti ve výstavbě. Poměr přírody a specifických hodnot v širším centru velmi zastavěného území sídla Lipno nad Vltavou pořizovatel rovněž nepovažuje za relevantní argument. NEVYHOVĚT Platí odůvodnění nevyhovění této námitce z vypořádání uplatněných námitek k návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou pro veřejné projednání ze dne 24.4.2023.

nacházejí dosavadní pozemky v zájmovém území s označením PR4 se zastavitelností 35%. Pro splnění podmínek pro PR4 označujete veškeré parcely týkající se KORZO Lipno jako jeden celek a tím dochází na obrovské ploše k nerovnoměrnému rozmístění zastavěných a zpevněných ploch. Také z tohoto důvodu se domnívám, že další plánované plochy, a ještě k tomu více jak s dvojnásobnou zastavitelností, slouží především k lepšímu propočtu celkových spojených ploch projektu KORZO Lipno. Zvýšení zastavitelnosti na tak velké ploše je v přímém rozporu podpory ekologické funkce krajiny a udržování rozmanitosti venkovské krajiny s ohledem na její typ. Zvýšení zastavitelnosti by v tomto případě sloužila výhradně komerčním účelům jednoho soukromého investora, a ne ke zkvalitňování životních podmínek obyvatel Lipna nad Vltavou a jejich sociální soudržnosti. Projekt KORZO Lipno je souhrnně označován jako obytný soubor, slouží ale výhradně komerčním účelům a nesplňuje tedy úkol obce k zajištění bytových jednotek pro její občany. Samozřejmě se zvýšením této zastavitelnosti zvýší i zatížení dopravní a veřejné infrastruktury, přinejmenším v obdobích hlavních sezón. Projekt KORZO Lipno připravil tuto část Lipna nad Vltavou o velký kus zalesnění, který je nenavratitelně ztracen. Zvýšením zastavitelnosti dalšího s tím spojeného území by se dále měnil ráz krajiny tím, že by vymizela na tomto území možnost zalesnění/zazelenění krajiny a tím zlepšení stávajícího ekosystému. Ad b) Zvýšení podlažnosti na 4 nadzemní podlaží nebo 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní a parkování pod objektem – tedy zvýšení o podlažnosti o podzemní podlaží. Dalším zvyšováním podlažnosti bude v tomto terénu docházet k přímému zastíňování veškerých objektů pod tímto územím. Zároveň se tím dále mění ráz krajiny na „panelová sídliště“ a přispívá negativně k dalším změnám charakteru obce. Jak přispívá obrovský 4-podlažní objekt k udržení venkovského rázu krajiny, když místo jednopodlažních budov vzniknou 4-podlažní obrovské budovy? Zvyšování podlažností zvyšuje pouze turistickou ubytovací kapacitu a zatížení obce, nijak tím není zajišťována příznivost životního prostředí a sociální soudržnost obyvatel. Pouze se zvyšuje zatížení obce imisemi světelnými, hlukem a prachem. Rozšíření územního plánu o tuto změnu v tomto území je v

Změna č. 5 je pořizována na základě žádosti majitelů dotčených pozemků

přímém rozporu se zásadami udržitelného rozvoje obce stanovené ve schváleném územním plánu včetně požadavků na ochranu hodnot území. Vzhledem k již provedeným projektům a schváleným změnám územního plánu, podle kterého budou další projekty realizovány, je zřejmé, že další takový projekt je pro pozitivní rozvoj obce naprosto neúnosný. 3. Lokalita 2 a navrhované změny: změna z PR4 na PR4+ s omezením na velikost pozemku 2000m² je opratí argumentací zhotovitele diskriminující. Z jakého důvodu byla velikost omezena na 2000m², kdy v této lokalitě pouze obecní pozemek dosahuje této velikosti a ostatní žadatelé v této lokalitě této velikosti nedosáhnou, a tedy se pro ně nic nemění? Z výše uvedených důvodů požadují jako platný účastník tohoto řízení zrušení změny č. 5 územního plánu obce Lipno nad Vltavou.	
02 / OLEXANDER MAKOVETSKYI / LNV-1493/2023 / 18.6.2023 Jsem vlastníkem pozemku p. č. 60/2 v katastrálním území obce Lipno nad Vltavou. Jako vlastník pozemku dotčeným návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v platném znění, podávám proti návrhu změny územního plánu č. 5 obce Lipno nad Vltavou ze dne 5. června 2023 ve stanovené lhůtě do 21. července 2023, včetně, tímto následující námitky: 1. Dne 5. června 2023 byl obcí Lipno nad Vltavou zveřejněn přepracovaný návrh změny č. 5 územního plánu obce Lipno nad Vltavou. V něm zpracovatel provedl oproti minulému návrhu změny rozdělení řešeného území na 2 lokality. Rozdělení na 2 lokality bylo odůvodněno tím, že v lokalitě 1 je hustší zástavba a vzniká nová zástavba, přitom tato plocha sousedí výlučně s pozemky s regulací PR4 a lokalita 1 je blíže původnímu centru obce, kde zástavba je rozvolněnější, přitom zde nedávno byl dostavěn komplex JBX se zastavitelností 90%. 2. Můj pozemek se nachází v lokalitě 2 spolu s pozemkem obecním a pozemkem společnosti SIMPLACE. Pro tuto lokalitu zřizovatel navrhuje územní řešení nově, tzv. PR4+, kterým povoluje zastavitelnost 35%, 3NP, šikmou střechu, a to nově pro pozemek, a ne celý blok jednoho majitele, jak je to řešeno v jiných územních řešeních, ale s omezením 2000 m² minimálně. Územní změny č. 5 řešeného území v lokalitě 2 zahrnují pouze jeden pozemek s velikostí min.	NEVYHOVĚT Celá námitka je koncipována spíše jako kritika postupu pořizovatele, na kterou má, samozřejmě, vlastník dotčeného pozemku právo a řádně ji jako námitku dle ust. § 52 stavebního zákona během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou uplatnil. Pořizovatel se nyní pokusí v reakci na jednotlivé body komentovat obsah podané námitky po jednotlivých bodech této námitky: 1. Odpovídá skutečnosti, skutečně pořizovatel, Obecní úřad Lipno nad Vltavou, rozhodl o opakovaném veřejném projednání návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou dle ust. § 53 stavebního zákona, protože pořizovatel vyhodnotil změny po veřejném projednání jako podstatné. Dne 5.6.2023 byla skutečně vyvěšena na úřední desku Obecního úřadu Lipno nad Vltavou veřejná vyhláška, která doručila návrh změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou veřejnosti a oznámila místo a datum opakovaného veřejného projednání na 14.7.2023 od 13:00. 2. Pořizovatel nijak nerozporuje uváděné. Autor námitky skutečně vlastní p.p.č. 60/2, který je zápisu do katastru nemovitostí vedeném Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním (ČÚZK) skutečně ve vlastnictví soukromé osoby „Makovetskyi Olexander, č. p. 25, 38278 Lipno nad Vltavou“. Pro

2000 m² – obecní. Na dotaz podaný panu Ing. arch. Bočkovi, jako úřední osobě pořizovatele, jak bych já mohl tedy danou situaci řešit, mi bylo odpovězeno, že bych si mohl zbývající část pozemku odkoupit od majitele pozemku vedlejšího. Jednalo by se poté o jeden pozemek? Nebo by se katastrálně musely tyto pozemky slučovat? Na jakém základě byla stanovena minimální velikost stavebního pozemku pro lokalitu 2 na 2000 m²?	lokalitu č. 2 je skutečně navrhována mírnější prostorová regulace s kódem „PR4+“, mimo jiné i na základě vypořádání předchozí námitky těže osoby, pan Olexander Makovetskyi, kdy tato námitka byla podána dne 14.7.2022 a zaevidována na Obecním úřadu Lipno nad Vltavou pod č.j. LNV-1814/2022. Pořizovatel v dohodě s určeným zastupitelem se snažili vyjít této námitce vstříc, a požadavkům v ní obsažených, vyhovět. Výrok byl následující: „VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ: řešené území změny bude rozšířeno dle obr. nad textem. V severní části, nad místní komunikací, bude změněn prostorový regulativ na „PR5“. V jižní části, pod komunikací, bude pro celý polygon stanovena podmínka prostorové regulace „PR4+“ dle dnes platného ÚP, ale bude doplněna pouze pro tuto konkrétní lokalitu takto: „PR4, zastavitelnost: 35% – bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m²“. Výměra 2000 m² pro minimální velikost stavebního pozemku byla odvozena od průměrné velikosti pozemků v dané lokalitě a od toho, že lokalita č. 2 je řazena do funkčního využití „plochy rekreace“, kde jako hlavní využití území se stanovuje „vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí, pozemky staveb pro ubytování a rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení související s rekreací – např. veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní, technické a turistické infrastruktury“ a dále jako přípustné využití se stanovuje „plochy pro sport a relaxaci, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích, plochy pro lázeňství, plochy pro bydlení umožňující nerušený a bezkonfliktní pobyt“. Pokud je stanoveno zastavitelnost
--	--

3. Navrhované změny v lokalitě 1 a jejich zdůvodnění neodpovídá realitě, str. 19 II.1.7-komplexní zdůvodnění, dlouhodobé zhodnocení lokality hotelem a službami nebude realizováno - viz. rozhodnutí Městského úřadu Vyšší Brod, stavební odbor z 14.6.2023 spis. zn.: MEUVB 1493/2022-ZAK. V tomto rozhodnutí byly schváleny i podzemní garáže, 3NP a ploché střechy. V lokalitě 1 nejsou změny na PRS opodstatněné, protože veškeré okolní pozemky patří do PR4, veškeré navrhované změny lokalitu dlouhodobě nezhodnotí a zvýšení zastavitelnosti nezachovává rovnováhu ekosystémů, a především dále zmenšuje poměr přírody a jejich specifických hodnot na tomto území o dalších 40%. Z celkového hlediska pro obec Lipno nad Vltavou nepomíjitelný fakt. 4. Návrh obsahuje označení pan Christiana Johannese Bohenského a jeho opodstatněných připomínek jako projevy NIMBY syndromu. V tomto případě se zřizovatel návrhu mívá nejen definicí, ale i jeho vyjadřování neodpovídá dobrým lidským zvykům a slušnosti. Na základě změn provedených ve změně č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou žádám o zrušení změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou z důvodů diskriminace a nezákonnosti. Navrhuji zpracování nového návrhu pro celé řešené území jako jeden celek se zastavitelností 50%, 3 NP a šikmou střechou.	na 35%, s tím, že bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku, při min. výměře stavebního pozemku 2000 m² je zastavěné plochy budovami (včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací), viz definice v úplném znění ÚP v platném znění po vydání změny č. 4, 2000x0,35=700 m². To je odpovídající pro danou funkci plochy, pokud zde bude např. hotelové zařízení s parkovištěm, 700 m² je odpovídající pro takovýto druh zařízení, stejně tak např. pro plochy občanské vybavenosti související s rekreačním využitím daného území. Menší výměra daného pozemku by neodpovídala stanovenému funkčnímu využití této plochy v centrální části sídla Lipno nad Vltavou a generovala by snahu vymezovat menší parcely a objekty na nich neodpovídající funkčnímu využití dané plochy. Problém min. velikosti pozemku byl diskutován na veřejném projednání a na přímý dotaz autora námítky byly odpovězeno a do zápisu vloženo následující: „Mgr. Alexander Makovetskyi – můj pozemek má výměru 1 926 m², požadavek na min. velikost stavebního pozemku 2 000 m². Radek Boček – máte dvě možnosti, podat si námítku a požadovat zmenšení limity min. velikost stavebního pozemku 1 900 m² nebo si přikoupit od někoho z majitelů sousedních pozemků 80 m².“. Za touto odpovědí, která je jasná a zřejmá, si pořizovatel stojí. Proto je pro pořizovatele zarážející, že takto koncipována námítka nebyla žadatelem uplatněna. 3. Změna č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou je pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona, a to právě na základě žádosti majitele pozemku v lokalitě č. 1, návrh na pořízení změny byl podán společností XARA s.r.o., se sídlem Nemanická 2722, 370 10 České Budějovice, coby majitelem pozemků parc. č. 65, 66, 67, 69, 70/1, 70/2, 70/3, 75/2 v katastrálním území Lipno nad Vltavou [684309]. Jejich původní žádost požadovala prostorovou regulaci PR5, tedy zastavitelnost: 75%, výška zástavby: 4 nadzemní podlaží bez možnosti využití nebo 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví. Tento
---	---

	požadavek byl pořizovatel ve spolupráci se zodpovědným projektantem posouzen, kladně vyhodnocen a zapracován do návrhu změny pro opakované veřejné projednání. Původní žadatel o změnu má o smysluplnosti této změny jiný názor a pořizovatel respektuje usnesení Zastupitelstva obce Lipno nad Vltavou, učiněné v samostatné působnosti volených zástupce občanů Lipna, kterým byl schválen obsah této změny a považuje jej za závazné vodítko pro další proces pořízení této změny determinující její obsah. 4. Pořizovatel se při opakovaném veřejném projednání omluvil ústy Ing. arch. Radka Bočka, coby oprávněné úřední osoby pořizovatele, za zanesení tohoto pojmu do odůvodnění změny, do vypořádání námítky výše zmíněného pana Christiana Johannese Bohenského. Skutečně, opatření obecné povahy, kterým je změna územního plánu, by neměla obsahovat úvahy pořizovatele o motivech toho, proč která námítka byla v dané podobě podána. Nicméně, jednou takto námítka pořizovatelem vypořádána byla, toto vypořádání už nebude ani v rovině jeho odůvodnění dodatečně měněno, zde je zdůrazněna omluva pořizovatele za toto subjektivní hodnocení pohnutek, které vedly k podání námítky pana Christiana Johannese Bohenského během veřejného řízení o návrhu změny.
03 / CHRISTIAN JOHANNES BOHENSKÝ / 21.7.2023 Vážený pane starosto, pane Ing. Zídku, na základě Vámi přepracovaného oznámeného návrhu na změnu č.5 územního plánu ze dne 5. června 2023 tímto doplňuji moji reakci ze dne 18.06.2023, kterou jsem Vám zaslal datovou schránkou o následující námítce: 1. Návrh změny územního plánu č. 5 z března 2022 obsahoval výpočty potřeby vody pro cca 300 osob, oproti tomu obsahuje změněný návrh z června 2023 stejné výpočty potřeby vody při kapacitě cca 2000 osob. Nové je v návrhu změny územního plánu z 06/2023 pouze pozemek p.č. 60/2 v kat. území Lipna nad Vltavou s výměrou do 2000m² a navrhovanou zastavitelností 35% a nemůže tedy pojmout kapacitu cca 1700 osob, která je rozdílem mezi původním návrhem z 03/2022 a nového návrhu z 06/2023.	NEVYHOVĚT Rozhodnutí o zrušení pořízení změny může učinit dle ust. § 54 stavebního zákona pouze Zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou, které také v samostatné působnosti schválilo pořízení této změny. Bude tedy na úvaze zastupitelů při schvalování vydání této změny. 1. Pořizovatel nedohledal ve výrokové části změny č. 5 údaj o potřebné kapacitě potřeby vody cca 2000 osob. Ani v odůvodnění změny není tento údaj uváděn, je obsažen až v příloze č. 1 „VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ“. Zde je tento text: „Výpočet potřeby vody (pro objekty v lokalitě 1 a lokalitě 2): Odhad počtu obyvatel v nově navrhovaných územích řešeného území: Lokalita 1–200 osob, Lokalita 2 – 1 800 osob, Celkem – 2 000 osob.“. V rámci

2. Nový návrh změny z 06/2023 obsahuje změnu celého polygonu v jižní části, pod komunikací, na nové tzv. PR4+, které by počítalo zastavitelnost z výměry stavebního pozemku a již ne z celku, jak to bylo v minulosti. V tomto polygonu je většina pozemků již dávno zastavěna dle původní regulace PR4. Znamenalo by to tedy zpětnou změnu pro tyto pozemky? Není na toto potřeba souhlasu majitelů jednotlivých pozemků?

3. Na pozemcích řešeného území lokalit 1 a 2 se nacházejí významné krajinné prvky a sice aleje, stromořadí a stromy mimořádného vzrůstu a stáří, jejichž poškozování, nezachování či skácení by znamenalo obrovský zásah do krajinného rázu a musí tedy být jako dominanty zachovány.

4. Na p.p.č. 577 a 578 je dle Vašeho vyjádření plánována společná ČOV (čistička odpadních vod) pro Lipno nad Vltavou a městys Frymburk. Vzhledem k již teď nedostačující kapacitě ČOV v Lipně nad Vltavou musí být veškeré další projekty výstavby pozastaveny do doby fungující nové ČOV na výše zmíněných pozemcích. Vzhledem ke stávajícímu znečištění nádrže Lipno nad Vltavou a nedostačující kapacitě ČOV v Lipně nad Vltavou je zastavení další výstavby do vyřešení problému s kanalizací a odpadními vodami jediná logická možnost.

Z výše uvedených důvodů požaduji, jako platný účastník tohoto řízení, vyhovit mým námitkám a zrušení změny č. 5 územního plánu obce Lipno nad Vltavou.

návrhu změny pro veřejné projednání nebyla součástí změny lokalita č. 2 a pro lokalitu č. 1 zde byl v téže příloze následující text: „Plocha I. – 187 osob, Plocha II. a III. – 136 osob, Celkem – 323 osob“. Rozdíl je dán podstatným zvětšením řešeného území změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou, proto také pořizovatel přistoupil k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona.

2. Není potřebný souhlas majitelů pozemků. Jde o návrh rozhodnutí o uplatnění námítce, který uplatnila přímo Obce Lipno nad Vltavou. Majitelé pozemků měli možnost v rámci opakovaného veřejného projednání uplatnit námitky, což se také stalo. Změna prostorové regulace na PR4+ vztažena na jednotlivé stavební parcely nemá retroaktivní vliv na již povolené stavby, uvolňuje pouze možnost využití pro výstavbu doposud nezastavěné a nevyužité pozemky, pokud budou naplněny podmínky navrhované prostorové regulace.

3. Toto bude nutné řešit v rámci navazujících správních řízení vedoucích k povolání jednotlivých stavebních souborů. Územní plán ani jeho změna nevymezuje jednotlivé aleje nebo stromořadí. Změna č. 5 neměnila funkční využití ani v jedné lokalitě, pouze stanovila jiné podmínky prostorové regulace pro obě řešené lokality.

5. Řešení ČOV pro Lipno nad Vltavou a pro Městys Frymburk, případně další obce a sídla na Lipensku, je součástí obsahu změny č. 7 územního plánu Lipno nad Vltavou a nijak nezasahuje ani neovlivňuje obsah změny č. 5, takovouto námitku je potřeba uplatnit v rámci porizení změny č. 7, stavební zákon jasně stanovuje, že změna se projednává a vydává v rozsahu měněných částí územního plánu a lokalitu pro tuto uvažovanou novou čistírnu je zcela mimo řešené území změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Jak bylo řečeno starostou obce během veřejné projednání, stávající ČOV Lipno nad Vltavou má kapacitu pro to, aby mohl být následně konzumován obsah změny č. 5. Jak je v námitce správně uvedeno, nově zvažovaná velká ČOV po hrázi Lipenské přehradní nádrže je určena jako ultimativní

	řešení odkanalizování nejen Lipna nad Vltavou, ale i celého Městysu Frymburk a chatových, rekreačních a hotelových kapacit mezi těmito sídly.
04 / MGR. OLEXANDER MAKOVETSKYI / LNV-1786/2023 / 17.7.2023 Stanovisko, námítky a připomínky k návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou ze dne 5. června 2023. Jsem vlastníkem pozemku p.č. 60/2 o výměře 1926 m² a jednatel a společník společnosti Rezidence Club Canada s.r.o., která je vlastníkem pozemku p. č. 60/1 o výměře 3361 m² a spoluvlastníkem pozemku p. č. 61 o výměře 1689 m² v katastrálním území obce Lipno nad Vltavou. Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v platném znění, podávám k návrhu změny územního plánu č. 5 obce Lipno nad Vltavou ze dne 5. června 2023 ve stanovené lhůtě do 21. července 2023, včetně, tímto následující připomínky a námítky majitelem pozemků p. č. 61, 60/2 a 60/1 v katastrálním území obce Lipno nad Vltavou jsem od 10.6.2005. Podle platného ÚPO obce byla zastavitelnost výše zmíněných pozemků do roku 2007 80%. V letech 2006–2008 jsem na pozemku p. č. 61 o výměře 1689 m² realizoval rekonstrukce tehdejšího hotelu Poseidon, který byl dlouhodobě opuštěn, byl v havarijním stavu, zdemolován a rozkraden. Nově vybudovaný objekt Rezidence Club Canada s.r.o. nepřekročil rozměr původního objektu Poseidon. V roce 2008 byl objekt Rezidence Club Canada zkolaudován a vzniklo 38 bytů, restaurace, fitness, wellness atd. Celková hodnota rekonstrukce překročila 50 milionů Kč. Byl to první zrekonstruovaný objekt v centru obce a starosta obce pan Ing. Zídek přislíbil podporu v pokračování projektu a prodeji obecních pozemků mně případně mé společnosti Rezidence Club Canada s.r.o. Od r. 2006 jsem několikrát žádal obec Lipno nad Vltavou o prodej pozemku ve vlastnictví obce p.č. 58/6 a starosta obce pan Ing. Zídek přislíbil prodej pozemku. V roce 2006 byla podepsána smlouva o pronájmu obecního pozemku p.č. 58/6 s předkupním právem pro společnost Rezidence Club Canada s.r.o. Později byla smlouva bez uvedení důvodu ze strany obce vypovězena a žádosti o prodej pozemku byly zamítnuty. V září a listopadu roku 2006 jsme prvně já jakožto vlastník nemovitostí, pak následně projektant Ing. Treybal podávali	NEVYHOVĚT Dle stavebního zákona může fyzická osoba nebo právnická osoba uplatnit buďto námítky, pokud splňuje podmínky stanovené v ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona, tj. námítky mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti, nebo připomínky, stanoviska k návrhu změny územního plánu může podat pouze a jen dotčený orgán, který k tomu má kompetenci z nějakého oborového zákona. Další text bude tedy pořizovatelem vnímám jako námitka vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Obec Lipno nad Vltavou nemá žádný platný územní plán obce (dále jen „ÚPO“). Od 4.4.2008 je jedinou platnou územně plánovací dokumentací řešící celé správní území Obce Lipno nad Vltavou územní plán (dále jen „ÚP“) Lipno nad Vltavou. Jeho předchůdcem byl, pravděpodobně, územní plán obce pořízený a schválený ještě dle zákona 50/1976 Sb., tedy podle „starého stavebního zákona“. Nicméně po 4.4.2008 z tohoto územního plánu obce, mohlo se jednat též o územní plán sídelního útvaru, nevyplyvají pro změnu č. 5 současného územního plánu Lipno nad Vltavou žádné právní účinky. Pořizovatel si váží investice autora námitka do objektu Rezidence Club Canada, nicméně se jedná o jeho soukromou investici, vzhledem k tomu, že investorem, jak sám uvádí, byla společnost Rezidence Club Canada s.r.o., tedy společnost obchodní s ručením omezeným, byla to jistě investice za účelem vytvoření přiměřeného zisku, a tato investice tedy opět nemá právní relevanci k uplatnění a odůvodnění námítky dotčeného vlastníka uplatněné

žádosti o narovnání závazné části regulace ÚP pro pozemky 60/2 a 61, nacházející se v k.ú. Lipno nad Vltavou v rámci studie na vybudování bytových jednotek a nebytových prostor. Na naši žádost o souhlas se studií bytové výstavby stavební úřad ve Vyšším Brodě 11.1.2006 sdělil, že studie není v rozporu s platným ÚP Lipno nad Vltavou. Zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou 17.1.2006 zaslalo sdělení k žádosti a požádalo doplnění situace umístění jednotlivých objektů ke studii (to jsme doplnili) a 23.10.2006 zaslalo sdělení k žádosti o narovnání závazné části regulace ÚP s tím, že žádost předává k dalšímu vyřízení. Žádné další výzvy nebo žádosti o doplnění ze strany obce a jiných orgánů jsem nedostal, a tedy jsem předpokládal, že naši žádosti bude vyhověno. Na naši žádost o souhlas se studií bytové výstavby ze dne 22.4.2008 zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou reagovalo dopisem, v němž se uvádí, že se nebude vyjadřovat k uvedené studii (viz příloha č. 5). Pak jsem zjistil, že nový ÚP Lipno nad Vltavou určuje zastavitelnost na našem pozemku č. 60/2 a 61 pouze 35%, což pokládám za nezákonné. V průběhu let 2008 až 2022 jsem několikrát žádal obec o změnu ÚP Lipno nad Vltavou v dané lokalitě, ale vždy byla žádost zamítnuta bez uvedení důvodu (viz přílohy). Územní plán se podle § 43 odst. 4 stavebního zákona vydává jako opatření obecné povahy podle § 171 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád. Ten, kdo tvrdí, že byl opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen na svých právech, může podle § 101a zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, podat návrh na jeho zrušení. Správním orgánem příslušným k vydání územního plánu stanovil § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce je zároveň ve smyslu § 4 odst. 1 písm. a) s.ř.s. orgánem územního samosprávného celku. Na základě cit. ustanovení ve spojení s ust. § 101a soudního řádu správního se na jeho rozhodnutí ve smyslu výše uvedeného ustanovení stavebního zákona vztahuje pravomoc Nejvyššího správního soudu. Při vymezování zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. Cíle územního plánování: (1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro

k návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou dle ust. § 52 stavebního zákona.

Věci v r. 2006, tedy 18 let staré, již nejsou relevantními argumenty pro posouzení námitek dotčeného vlastníka k návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou pořizované v letech 2021-2024.

Obsah nového územního plánu Lipno nad Vltavou byl řádně projednán v procesu pořízení tohoto územního plánu již dle současného stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, dle ust. § 334a nového stavebního zákona se do 30.6.2024 ve věcech územního plánování použije ještě tato právní norma). Za korektnost procesu pořízení nese zodpovědnost tehdejší pořizovatel, Obecní úřad Lipno nad Vltavou. Za úplnost, celistvost a odbornou úroveň vybrané činnosti ve výstavbě (zde vypracování územně plánovací dokumentace) zase nese plnou odpovědnost zodpovědný projektant, zde Ing. Martin Krupauer. Obsah tohoto územního plánu, který nabyt na účinnosti dne 4.4.2008, je nyní již nepřezkoumatelný. Autor námitek měl 16 let na to, aby uplatnil žádost o změnu územního plánu, pokud mu nastavené parametry prostorové regulace nevyhovují. Ustanovení § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, jasně deklaruje v odst. prvním, že „Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné

soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (2) Územní plánování 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. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje. V odst. 4 tohoto ustanovení je upraveno, že „zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Rovněž toto ustanovení obsahuje požadavek na ochranu nezastavěného území: „...chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti... určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.“. Podle § 43 odst. 1 citovaného zákona pak územní plán vymezí plochy k opětovnému využití znehodnoceného území.

3.6.2022 obec Lipno nad Vltavou zveřejnila návrh změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou, navrhovatelé: XARA s.r.o. a spolužadatel SIMPLACE s.r.o. Z neznámých a zcela neopodstatněných důvodů nebyla moje osoba, jakožto vlastníka dotčených pozemků připojena k účastníkům řízení. A ani obec ani oprávněná úřední osoba pořizovatele, Ing. arch. Radek Boček, nesdělili důvod neoprávněného opomenutí mé osoby jako účastníka řízení, což považuji za neprofesionální a především nezákonné. Citace textu Změny č. 5 územního plánu, textová část, postup pořízení změny: „Změna č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou byla vyvolána žádostí společnosti XARA s.r.o., ze dne 5.3.2021 a společností SIMPLACE s.r.o., ze dne 25.2.2020. Žadatel, společnost XARA s.r.o., se sídlem Nemanická 2722, České Budějovice 3, JČ: 260 94 347, je majitelem p.p.č. 66, 70/2 a 70/3 v katastrálním území Lipno nad Vltavou [684309] a dne 5.3.2021 podala žádost o změnu územního plánu v zájmovém území obce Lipno nad Vltavou spolu s deklarovaným zájmem o odkup p.p.č. 67, 69/3, 69/4, 69/5, 70/1 a 75/2 v k.ú. Lipno nad Vltavou. Ve své žádosti uvádí, že zájmem této žádosti je zvýšení kvality využití tohoto území. Následně, dne 25.5.2021, zpracoval pořizovatel územního plánu a jeho změn, Obecní úřad Lipno

povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem.“. Zároveň ale také tentýž soudní řád správní již v navazujícím § 101b stanoví lhůtu, do které je možné soud požádat o prověření vydaného obecného opatření povahy a to takto: „Návrh lze podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout, a to ani ve vazbě na navazující správní rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon nahrazující rozhodnutí.“. Argumentace o možnosti soudního přezkumu tedy ve vztahu k podání této námitky pořizovatel považuje za nerelevantní, lhůta na podání správní žaloby uplynula dne 4.4.2009.

Obsah změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou je determinován schváleným obsahem změny dle ust. § 55a stavebního zákona. Tento obsah změny byl zase sepsán na základě žádostí navrhovatelů této změny, společností XARA s.r.o., Nemanická 2722, 370 10 České Budějovice, SIMPLACE s.r.o., Za Pohořelcem 695/4, 160 00 Praha 6 - Střešovice a dále Obce Lipno nad Vltavou, která se k jejich žádosti o změnu územního plánu připojila. Návrh obsahu změny č. 5 byl projednán s Krajským úřadem Jihočeského kraje, který nepožadoval vypracování vyhodnocení vlivů této změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA a rovněž nepožadoval vypracování vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí, tzv. dokumentace SEA. Následně byl obsah změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou schválen v Zastupitelstvu obce Lipno nad Vltavou v samostatné působnosti zastupitelů dne 4.11.2021. Následně byl vypracován návrh změny pro veřejné projednání ve zkráceném postupu pořízení. Pořizovatel nemá ze stavebního zákona žádnou povinnost informovat majitele sousedních

nad Vltavou, návrh obsahu změny č. 5 územního plánu, který byl tentýž den odeslán na Krajský úřad Jihočeského kraje s žádostí o stanoviska NATURA a SEA dle ust. § 55a odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona. Obsah změny je přílohou č. 1 tohoto materiálu, obě stanoviska budou po svém vydání k dispozici přímo na jednání zastupitelského sboru. Vlastní pořízení již bylo schváleno dne 11.3.2021 pod č. usn. 54/2021. Druhý žadatel, společnost SIMPLACE s.r.o., se sídlem Za Pohořelcem 695/4, 160 00 Praha 6-Střešovice, JČ: 27140440, je majitelem p.p.č. 5817v katastrálním území Lipno nad Vltavou [684309] a dne 25.2.2020 podala žádost na Obecní úřad Lipno nad Vltavou o zvýšení maximální zastavitelnosti tohoto pozemku. Ve své žádosti uvádí, že „Pozemek se nachází v centru Obce v ploše PR4 a jeho současná maximální zastavitelnost je 35%, což znemožňuje jakoukoli další možnost výstavby. Žádáme proto o navýšení maximální zastavitelnosti na 75% tak, jak je stanovena maximální zastavitelnost např. plochy PR5.“. Zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou dne 5.3.2020 pod č. usn. 56/2020 přijalo a projednalo žádost společnosti SIMPLACE a rozhodlo, že žádost bude zařazena jako podnět do změny č. 4 územního plánu Lipno nad Vltavou. Změna č. 4 byla mezitím pořízena. Pořizovatel se proto rozhodl obě žádosti o změny spojit do jedné změny č. 5. Dne 7.10.2021 byla doplněna žádost na Krajský úřad Jihočeského kraje o stanovisko NATURA/SEA k návrhu rozšířeného obsahu změny č. 5. Nad rámec požadavku společnosti SIMPLACE byla do návrhu obsahu změny ještě doplněna plocha severovýchodně od dotčeného pozemku, konkrétně se jedná o p.p.č. 5816, manipulační plocha, ostatní plocha, o výměře 2095 m², který je ve vlastnictví Obce Lipno nad Vltavou, kdy je „logické a racionální, aby v případě navýšení podlažnosti a hustoty zástavby na sousedním pozemky byly stanoveny obdobné regulativy i pro přímo související obecní pozemek, čímž, mj. dojde i ke zvýšení jeho hodnoty.“. Pořizovatel převzal a schválil návrh změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou vč. zkráceného postupu dne XXXXX (5.6.2023, doplněno pořizovatelem). “

Dále text námítky obsahuje citace z odůvodnění návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou v této podobě: III.7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ. Řešené území změnou č. 5

nemovitostí o tom, že majitelé sousedních nemovitostí požádali o změnu územního plánu. Autor námítky měl možnost přijít na jednání zastupitelstva, kde se rozhodovalo o pořízení a obsahu této změny. Oba žadatelé, jak společnost XARA s.r.o., tak společnost SIMPLACE s.r.o., tak konečně i Obec Lipno nad Vltavou, která se připojila svojí žádostí do pořizované změny, naplnily jen a pouze své stavebním zákonem dané právo požádat o změnu územního plánu. Autor námítky měl tuto možnost také a nevyužil ji. Obsah stanoviska NATURA/SEA je výhradní kompetencí správního orgánu, který toto stanovisko, zde č.j. KUJCK 63250/2021 ze dne 2.6.2021, vydává. V tomto stanovisku se v jeho výrokové části konstatuje, že „Navrhovaný obsah změny č. 5 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.“ a tento výrok je jednoznačně a transparentně odůvodněn takto: „Vzhledem k charakteru koncepce záměrů a jejich umístění v dostatečné vzdálenosti od zmiňovaných EVL lze v současné fázi změny ÚP předpokládat, že nedojde k ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany v těchto prvcích soustavy NATURA 2000.“. Pokud jde o hodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb., výrok „Na základě žádosti, s přiměřeným použitím relevantních kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu a v souladu s § 10i odst. 2 zákona krajský úřad sděluje, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navrhovaného obsahu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou (dále též „obsah změny ÚP“) na životní prostředí ve zkráceném postupu pořizování.“ je opět zcela jednoznačně, jednoduše a transparentně odůvodněn takto: „Obsah změny ÚP nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj. Z hlediska obsahu předložená žádost

je děleno na 3 samostatné plochy. Záměrem je dlouhodobě zhodnotit území, doplnit jej o hotel v 2. až 4 NP a o apartmánové domy s aktivním parterem. Záměrem je využít potenciál lokality, doplnit okolní ubytovací kapacity apartmánových domů o hotel se službami a vytvořit tak těžiště lokality s aktivním parterem a různorodou nabídkou funkcí a využití. V centru Lipna umožňuje územní plán až 4 nadzemní podlaží, v centrální části 3+1. Zástavba územní studie obou žadatelů bude navazovat na blízké okolí a kontext místa, tedy na vyšší zástavbu v centrální části. V návrhu žadatelů jsou zohledněny architektonické, urbanistické a estetické požadavky zástavby. Objekty v návrhu dostatečně odstupuje od sousedních objektů. Vzájemná provázanost plánovaného hotelu na promenádu, se kterou počítá stávající ÚP, je oboustranně výhodná. Prostupnost územím zůstane zachována. Dále je součástí dokladové části změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou.

Dne 6.6.2022 a dne 11.7.2022 jsem datovou schránkou na Obecní úřad Lipno nad Vltavou zaslal žádost o provedení změny č. 5 v ÚPO Lipno nad Vltavou. TEXT 1 – citace mé žádosti z 6.6.2022: „Tímto Vás žádáme o provedení změny ÚPO Lipno nad Vltavou z hlediska následujících závazných regulativů pro níže uvedené plochy, aby v nich bylo možné podle potřeby a možnosti investorů realizovat záměry spojené s bydlením. V konkrétním případě se jedná o pozemek p.č. 60/2 a jsem majitelem p.č. 60/2 v katastrálním území Lipno nad Vltavou /684309, kdy je logické a racionální, aby v případě navýšení podlažnosti a hustoty zástavby na sousedních pozemcích byly stanoveny obdobné regulativy i pro přímo sousedící pozemek. Žádáme proto o navýšení maximální zastavitelnosti na 75%.“ a dále citace mé žádosti ze dne 11.7.2022: „Jsem majitelem pozemku p. č. 60/2 v katastrálním území Lipno nad Vltavou. Od roku 2006 jsem podal několikrát žádost o projednání podmínek využití pozemku, jehož jsem majitelem. Podal jsem opět žádost o projednání dne 6.6.2022 datovou schránkou a 8.6.2022 osobně na podatelnu obce. Moje žádost se vztahuje, stejně jako žádost obce samotné ohledně p.p.č. 58/6, který je v jejich vlastnictví, na zahrnutí mého pozemku taktéž do změny územního plánu č. 5, jelikož je logické a racionální, aby pro můj sousední pozemek byly stanoveny stejné regulativy. Do dnešního dne

prověřuje plochu a změnu, která svým charakterem, využitím, rozsahem a lokalizací není z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považována za významnou.“. Pořizovatel neměl a nemá žádný relevantní důvod přezkoumávat odbornou erudici pracovníků krajského úřadu, kteří se podíleli na sepsání obsahu tohoto ryze odborného stanoviska.

Pořizovatel neshledává obsáhlé citace z textu odůvodnění změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou jako relevantní součást námítky. Obsah námítky je stanoven v ust. § 52 odst. 3 takto: „...námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.“. Přepisování obsáhlých pasáží odůvodnění napadaného opatření obecné povahy, zde změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou, považuje pořizovatel za neadekvátní účelu podání věcné námítky snažící se o konstruktivní řešení daného problému v území.

Pořizovatel nerozporuje uváděné, zejména to, že žadateli bylo na veřejném projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou ústně sděleno, aby podal námítky k návrhu změny č. 5 právě pořizované změny územního plánu. Je to přímo uvedeno v písemném zápisu z veřejného projednání návrhu změny č. 5 ze dne 8.7.2022, kdy v diskusi vystoupil autor námítky a jeho vstup je zaznamenán v této podobě: „Mgr. Alexander Makovetskyi – můj pozemek je hned vedle, lokalitu znám, jsem rád, že se lokalita zlepší. Dal jsem na Obecní úřad Lipno nad Vltavou

jsem neobdržel závazné stanovisko obce ohledně aktuální žádosti. Na veřejném řízení dne 8.7.2022 mi bylo panem Ing. Bočkem ústně sděleno, že máme dvě možnosti. Buď požádat o urgentní projednání v rámci ÚPO5, nebo podat žádost o změnu územního plánu č. 6 nebo 7. Tímto tedy žádám o urgentní začlenění mého pozemku p. č. 60/2 do změny územního plánu č. 5 a projednání mé žádosti ze dne 6.6.2022. Pro Vaše závazné stanovisko si dovoluji stanovit závazný termín do 13. 7. 2022 a to z toho důvodu, abych mohl v rámci stanovené lhůty, nejpozději do 15. 7. 2022 včetně, uplatnit připomínky ke změně územního plánu č. 5. jako platný účastník tohoto řízení.“.

Dne 5. června 2023 byl obcí Lipno nad Vltavou zveřejněn přepracovaný návrh změny č. 5 územního plánu obce Lipno nad Vltavou. Navrhovatele: XARA s.r.o., Spolužadatel SIMPLACE s.r.o. a Obec Lipno nad Vltavou. V něm zpracovatel provedl oproti minulému návrhu změny rozdělení řešeného území na 2 lokality. Rozdělení na 2 lokality bylo odůvodněno tím, že v lokalitě 1 je hustší zástavba a vzniká nová zástavba, přitom tato plocha sousedí výlučně s pozemky s regulací PR4 a lokalita 1 je blíže původnímu centru obce, kde zástavba je rozvolněnější, přitom zde nedávno byl dostavěn komplex JBX se zastavitelností 90%. Jak již jsem uvedl výše:

Z neznámých a zcela neopodstatněných důvodů nebyla moje osoba, jakožto vlastníka dotčených pozemků připojena k účastníkům řízení. A ani obec ani oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. arch. Radek Boček nesdělili důvod neoprávněného opomenutí mé osoby jako účastníka řízení, což považuji za neprofesionální a především nezákonné.

Můj pozemek p. č. 60/2 o výměře 1926 m² se nachází v lokalitě 2 spolu s pozemkem obecním p. č. 58/6 o výměře 2095 m² a pozemkem společností SIMPLACE p. č. 58/7 o výměře 1883 m². Pro tuto lokalitu pořizovatel navrhuje územní řešení nově, tzv. PR4+, kterým povoluje zastavitelnost 35%, 3NP, šikmou střechu, a to nově pro pozemek a nikoli celý blok jednoho majitele, jak je to řešeno v jiných územních řešeních, ale s omezením výměry pozemku minimálně 2000 m². Územní změny č. 5 řešeného území v lokalitě 2 zahrnují pouze jediný pozemek s velikostí minimálně 2000 m² – pozemek obecní. Na dotaz podaný panu Ing.

požadavek na provedení změny ÚPO Lipno nad Vltavou dne 6.6.2022. RB: pokud to bude doplněno do obsahu změny č. 5, bude nutné opakovat veřejné projednání.“, kdy iniciály „RB“ značí oprávněnou úřední osobu pořizovatele Ing. arch. Radka Bočka. Na základě tohoto byla uplatněna námitka parafovaná Mgr. Alexander Makovetskyi a to dne 14.7.2022, která byla zaevidována na Obecním úřadu Lipno nad Vltavou pod č.j. LNV-1814/2022 a dále námitka označená jako „Žádost o urgentní projednání žádosti v rámci změny územního plánu č. 5 (ÚPO 5)“ ze dne 11.7.2022, která byla zaevidována na Obecním úřadu Lipno nad Vltavou pod č.j. LNV-1740/2022. Obě tyto písemnosti byly řádně a v termínu podány během veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou a jako takové byly také pořizovatelem a určeným zastupitelem vyhodnoceny v rámci dokumentu „VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK“, který v levém sloupci vždy obsahuje popis obsahu dané námítky a v pravém návrh rozhodnutí o dané námitce. V případě námítky č. 01 ze dne 14.7.2022 bylo pořizovatelem a určeným zastupitelem navrženo vypořádání „VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ“, v případě námítky č. 03 ze dne 11.7.2022 je navrženo stejné vypořádání s konkrétním pokynem pro úpravu dokumentace návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou po veřejném projednání v této podobě: „Řešené území změny bude rozšířeno dle obr. nad textem. V severní části, nad místní komunikací, bude změněn prostorový regulativ na „PR5“. V jižní části, pod komunikací, bude pro celý polygon stanovena podmínka prostorové regulace „PR4+“ dle dnes platného ÚP, ale bude doplněna pouze pro tuto konkrétní lokalitu takto: „PR4, zastavitelnost: 35% - bude počítáno z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m²“. Pořizovatel se tedy snažil spolu s určeným zastupitelem zcela

arch. Bočkovi, jako úřední osobě pořizovatele, jak bych já mohl danou situaci řešit, mi bylo v červnu 2023 odpovězeno, že bych si mohl zbývající část pozemku odkoupit od obce nebo majitele pozemku vedlejšího: „Dobré dopoledne, Váš p.p.č. 60/2 je součástí zastavěné území a je stavební. Pro stavební povolení ale bude potřeba od některého ze sousedních pozemků získat 74 m², stavební pozemek je definován ust. § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona takto: „stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem“. Může to tedy být tento pozemek dle KN a malá část některého ze sousedních pozemků. S pozdravem, Radek Boček“. Na dotaz podaný při osobním jednání 14.7.2023 panu Ing. arch. Bočkovi, jako úřední osobě pořizovatele, na jakém základě byla stanovena minimální velikost stavebního pozemku pro lokalitu 2 na 2000 m², nám bylo odpovězeno, „že číslo 2000 se mu líbí“. Tento postup považuji za neprofesionální a diskriminační.

Citace textu Změny č. 5 územního plánu: „11.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,

Urbanistická koncepce se mění v závislosti s požadavky změny ÚP č. 5. Řešené území je děleno na 2 samostatné lokality 1, 2. Změnou č. 5 žadatelé požadují změnit prostorovou regulaci z PR4 na PR5. Protože se jedná o plochy přiléhající k centrální části sídla Lipno nad Vltavou, je vyšší hustota zastavěnosti opodstatněná jako reakce na rychlý růst sídla. Pro Lokalitu 1 se navrhuje prostorové uspořádání PR5, tedy zastavitelnost 75% a výška zástavby 4 nadzemní podlaží bez možnosti využití nebo 3 nadzemní podlaží s možností využití podkroví. Zastavitelnost území se mění z 35% na 75% s novou podmínkou: parkování pod objektem. Pro lokalitu 2 se upravuje původní prostorové uspořádání z PR4 a stanovuje se nové prostorové uspořádání PR4+ se zastavitelností 35%, která bude pro tuto konkrétní lokalitu počítána z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz. ust. §2, odst. 1, písm. b) stavebního zákona), min. velikost stavebního pozemku 2000 m², výška zástavby 3 nadzemní podlaží, střecha s možností využití podkroví. V navazující dokumentaci je nutno

nepředpojatě vyhovět uplatněným námitkám žadatele.

Ustanovení § 53 stavebního zákona řeší opakované veřejné projednání návrhu změny územního plánu odkazuje procesně na ust. § 52 stavebního zákona. Odst. (1) říká zcela jasně: „Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.“. Pořizovatel nemá žádnou objektivní povinnost informovat jednotlivě jednotlivé majitele dotčených pozemků, tato povinnost se vztahuje jen na „obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce“, přesně jak specifikuje stavební zákon. A ani v neformální rovině by samostatné informování autora námítky nebylo vhodné, protože na proces pořízení změny územního plánu se přiměřeně aplikují obecná ustanovení správního řádu, a ten jasně stanovuje ve svém § 7 týkajících se obecných zásad, konkrétně odst. 1, že „Dotčené osoby mají při uplatňování svých procesních práv rovné postavení. Správní orgán postupuje vůči dotčeným osobám nestranně a vyžaduje od všech dotčených osob plnění jejich procesních povinností rovnou měrou.“. Pořizovatel tedy nemohl zvýhodňovat osobu Mgr. Alexander Makovetskyi tím, že ji přizná práva např. oprávněného investora, když jím není, a bude jej, na rozdíl od ostatních dotčených vlastníků, informovat namísto prostřednictvím veřejné vyhlášky jednotlivě např. oznámením do datové schránky.

Jednalo se o ústní sdělení, které bylo formulováno daleko obsáhleji v tom smyslu, že změna územního plánu je opatření obecné povahy, mající charakter

respektovat přírodní hodnoty území a dbát na citlivé zapojení nové zástavby do zeleně. Citace textu změny č. 5 územního plánu: „Navrhovaný stav: PR4+ pro lokalitu č. 2, zastavitelnost: 35% – bude počítáno konkrétně pro lokalitu 2 z celkové výměry vymezeného stavebního pozemku (viz ust. § 2 odst. 1, písm. b) stavebního zákona), výška zástavby: 3 NP a střecha s možností využití podkroví tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) plochá, střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše, min. velikost stavebního pozemku: 2000 m², PR5 pro lokalitu č. 1, zastavitelnost: 75%, výška zástavby: 4 NP bez možností využití podkroví nebo 3 NP a střecha s možností využití podkroví, tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše parkování: pod objektem, ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ, Pokyny pro úpravu dokumentace: Pokud jde o navýšení dopravy a navýšení kapacit kanalizace a ČOV, také zde je argumentace lichá. K jistému navýšení dopravní zátěže zde jistě dojde, ale proto Obec Lipno nad Vltavou požaduje, aby minimálně na obecních pozemcích byla stanovena povinnost 100% kapacity parkovacích míst pod terénem, po povrchem. Kapacita ČOV a obecně kanalizačního systému bude navýšena po vybudování nové ČOV společné pro Obec Lipno nad Vltavou a Městys Frymburk, kdy navazující obsah změny č. 7 s tímto výslovně počítá, viz bod 3, schváleného návrhu obsahu změny: „Na p.p.č. 577 a 578, které jsou dnes platným územním plánem vymezeny jako přestavbová plocha PR8 určená pro dopravní terminál Lipno – Loučovice bude změněna na plochu technické infrastruktury pro novou ČOV, protože Obec Lipno nad Vltavou a Městys Frymburk uvažují nad společným odvedením odpadních vod mimo vodní nádrž Lipno v tomto prostoru.“. Pozor, změna ÚPO č. 7 nejsou schválené, jinými slovy, neexistují.

Citace textu Změny č. 5 územního plánu zveřejněné v červnu 2023: „Příloha I – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, změna územního plánu č. 5 – pro lokalitu 1 a lokalitu 2 – část Vodní hospodářství, Navrhovaný stav vodovod: zásobování řešeného území pitnou vodou bude zajištěno ze stávající vodovodní sítě obce Lipno nad Vltavou, napájené z vodojemu Kramolín. Napojení lokality I na veřejný vodovod bude pomocí prodloužení vodovodu napojeného do stávajícího vodovodu PE 160 umístěného v

částečně individuálního správního rozhodnutí, ale i podzákoného právního předpisu, a tedy stanovené podmínky prostorové regulace musí být jasně stanoveny pro všechny konzumenty tohoto opatření, a proto je voleno zaokrouhlené číslo na celé tisíce, naopak požadavek na to, aby to bylo např. 1920 m² tak, aby tuto výměru splňoval i pozemek ve vlastnictví autora námítky, který má dle údajů v KN 1926 m², by mohlo být vnímáno jako účelové zvýhodnění konkrétního majitele jednoho konkrétního pozemku.

Opět se zde jedná o velmi obsáhlé přepisování textu výrokové části změny č. 5 a navrženého řešení v této změně územně plánovací dokumentace bez konkrétního požadavku na úpravu tohoto textu.

komunikaci podél jihovýchodní hranice plochy I. Nový vodovod bude PE 90 a bude veden v souběhu s napřímenou trasou kanalizace BE 300 vedené západně od stávajících domů. Stávající vodovod PE 63 zásobující stávající objekty parc. č. 67 a 68 a vedený částečně pod stávajícími garážemi bude zrušen, objekty budou přepojeny na nový vodovod. Napojení lokality 2 na veřejný vodovod bude pomocí prodloužení vodovodu napojeného do stávajícího vodovodu PE 160 umístěného v komunikaci podél severozápadní hranice lokality. Nový vodovod bude veden v souběhu s kanalizací BE 300, jež bude vymístěna k rozhraní pozemků parc. č. 58/6 a 58/10. Ukončen bude na pozemku parc. č. 58/10. Na hlavních řadech budou vysazeny přípojky k jednotlivým objektům k určených rekreaci. Měření spotřeby pitné vody bude probíhat individuálně u každého z objektů.

Předpokladem je umístění vodovodu přednostně v navrhovaných komunikacích zpřístupňujících dotčené pozemky, v souběhu s ostatními sítěmi technické infrastruktury. Na potrubí budou vysazeny hydranty zajišťující technickou údržbu - odvzdušnění a odkalení potrubí. Vodovod je navržen z materiálu HD-PE D 90.

Všechny stávající vodovodní přípojky budou napojeny na nový vodovod. Pitná voda pro sociální účely. Výpočet potřeby vody (pro objekty v lokalitě 1 a lokalitě 2): odhad počtu obyvatel v nově navrhovaných územích řešeného území: lokalita 1: 200 osob, lokalita 2: 1 800 osob celkem: 2 000 osob. Průměrná denní potřeba vody pro sociální účely je odvozena z přílohy č. 12 vyhlášky č. 120/2011 Sb., k zákonu č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Vypočtená celková potřeba vody pro sociální účely je následující: průměrná denní potřeba vody pro bydlení - na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) 35 m³/rok, tj. 96 l/den, po zaokrouhlení 100 l/den), průměrná denní potřeba vody pro provozovny místního významu, kde se vody nepoužívá k výrobě, na jednoho pracovníka v jedné směně/rok (WC, umyvadla a tekoucí teplá voda) 18 m³/rok, tj. 49 l/den. Počet uživatelů bytových domů: 1 900 osob, počet pracovníků v ostatních provozovnách 100 osob.". Pozor!, dle dokumentace obce dochází k téměř šestinásobnému navýšení uživatelů z 353 na 2 000 osob! V návrhu z 3.6.2022 nebylo uvedeno 2 000 osob, ale pouze 323 a 30 osob, tedy 353

Jedná se o odůvodnění toho, proč je navrženo zvýšení intenzity výstavby v centrální části sídla Lipno nad Vltavou, mj. i pro pozemky autora této námítky. Změna č. 7 ÚP Lipno nad Vltavou je ve stejném časovém horizontu vydání jako tato změna č. 5. Pokud bude změna č. 7 schválena, vydána a nabude na účinnosti, je zde do budoucna předpoklad realizace velké skupinové ČOV pro zmíněné municipality, tj. Obec Lipno nad Vltavou a Městys Frymburk.

Také zde neobsahuje námitka žádné konkrétní požadavky na změny v obsahu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou. Dle údajů ČSÚ ke dni 1.1.2024 celkem 635 obyvatel, počet osob pobývajících zde za účelem rekreace je podstatně vyšší a mj. vytváří

osob!, viz níže citace textu Změny č. 5 ÚP z 3.6.2023: „Průměrná denní potřeba vody pro sociální účely je odvozena z přílohy č. 12 vyhlášky č. 120/2011 Sb., k zákonu č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Vypočtená celková potřeba vody pro sociální účely je následující: průměrná denní potřeba vody pro bydlení – na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) 35 m³/rok, tj. 96 l/den, průměrná denní potřeba vody pro provozovny místního významu, kde se vody nepoužívá k výrobě na jednoho pracovníka v jedné směně/rok (WC, umyvadla a tekoucí teplá voda) 18 m³/rok – tj. 49 l/den, počet uživatelů bytových domů: 323 osob, počet pracovníků v ostatních provozovnách 30 osob.

V návrhu změn ÚP č. 5 označuje Ing. arch. Radek Boček pana Christiana Johannese Bohenského (majitele nemovitosti v bezprostřední blízkosti nově zbudovaného objektu KORZO v Lipně nad Vltavou) a jeho opodstatněné připomínky ke stavbě objektu KORZO jako projevy NIMBY syndromu.

Dle zdroje <https://cs.wikipedia.org/wiki/NIMBY> spojení písmen NIMBY je akronym, tvořený počátečními písmeny anglických slov Not In My Back Yard, tj. česky „ne na mém dvorku“. Charakterizuje postoje lidí, kteří odmítají, aby byla v blízkosti jejich domova postavena nějaká obecně prospěšná nebo dokonce nezbytná stavba, která však jim osobně sníží komfort bydlení. Předmětem takových protestů bývá typicky dálnice, letiště, skládka, ale také věznice, útulek pro uprchlíky nebo třeba domov pro mentálně postižené. Citace textu Změny č. 5 územního plánu, kapitola I.I.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. 5 ÚP Lipno nad Vltavou nejsou nově vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření“. V uvedené lokalitě tedy nevzniká žádná obecně prospěšná nebo dokonce nezbytná stavba. Proto se v tomto případě zřizovatel návrhu a oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. arch. Radek Boček zcela mýlí nejen definicí, ale jeho vyjadřování též neodpovídá dobrým mravům a lidským zvykům, slušnosti a profesionálnímu jednání, s ohledem

podnikatelské příležitosti i pro autora námítka. Každý stavební záměr realizovaný na základě stávajícího územního plánu musí prokázat v navazujících správních řízeních vedoucích k povolení jednotlivých staveb schopnost zajištění dodávek pitné vody a odkanalizování.

V návrhu změny č. 5 je pojem „NIMBY syndrom“ použit pořizovatelem v rámci vypořádání námítky č. 06 takto: „NEVYHOVĚT – jak je argumentováno výše, pořizovatel se domnívá, že zde neexistuje žádné objektivní právo pro majitele pozemku lokalizovaného od řešeného území změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou vzdušnou čarou 200 m, požadovat zastavení změny jen proto, že dle jeho názoru „je přímým zásahem do sousedských vztahů a mění jejich ráz, protože dotčené území zatěžuje imisemi nejen během realizace projektu, ale i během možného budoucího užívání, sousedské soužití nad míru přiměřenou poměrům“. Jedná se, opět pohledu pořizovatele, o klasický projev tzv. NIMBY syndromu (z anglického Not In My Back Yard, tj. česky „ne na mém dvorku“. Tento

na obecná ustanovení stavebního řádu, zejména ust. § 2 jako celku a poté § 4 odst. 1 „Veřejná správa je službou veřejnosti. Každý, kdo plní úkoly vyplývající z působnosti správního orgánu, má povinnost se k dotčeným osobám chovat zdvořile a podle možností jim vycházet vstříc.“. Navrhuji zbavit Ing. arch. Radek Boček funkce Oprávněná úřední osoba pořizovatele a zapojit jinou osobu, která dodržuje a ctí ustanovení stavebního řádu. Jednání obce Lipno nad Vltavou, jejích zastupujících a pověřených osob v rámci změny ÚP č. 5 představuje ve vícero rovinách svévolné a diskriminační jednání, které je v rozporu se zákonnými ustanoveními.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti:

1/ Žádám o zrušení změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou z důvodů diskriminace a nezákonnosti.

2/ Navrhuji zpracování nového návrhu pro celé řešené území jako jednoho celku se zastavitelností stejnou pro všechny dotčené pozemky, tj. v návrhu změny ÚP uvedených 75%, možnost výstavby počtu NP bez omezení plochou pozemku, národnosti majitelů a jiných diskriminačních podmínek na základě zákonnosti a s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, dle platných zákonných ustanovení.

3/ Navrhuji zbavit Ing. arch. Radka Bočka funkce Oprávněná úřední osoba pořizovatele a zapojit jinou osobu, která dodržuje a ctí ustanovení stavebního řádu.

pojem byl použit v širším významu přesně tak, jak je popsáno, tedy projet odporu lidí, kteří si v dané lokalitě již dříve postavili, bydlí v ní po několik let, ačkoliv nejsou místní, a nyní se s největší energií brání tomu, aby někdo další realizoval další záměry v dané lokalitě, kam oni se „přeci přistěhovali proto, aby měli klid“.. Pořizovatel na tomto využití odborného termínu nespatřuje nic urážlivé ani dehonestující vůči autorovi námítky uplatněné během veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou. Nicméně, použití tohoto termínu v rámci odůvodnění návrhu rozhodnutí o zcela jiné námitce jiného dotčeného vlastníka nemá absolutně žádnou právní relevanci k tomu, co bylo předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou. V lidské rovině se navíc při osobním setkání v rámci opakovaného veřejného projednání pořizovatel za použití tohoto termínu omluvil, protože byl vztažen k autorovi námítky, který český jazyk nepoužívá jako mateřský a mohlo dojít k významovému posunu, v zápise z opakovaného veřejného projednání je uveden tento text: „Mgr. Alexander Makovetskyi – vadí mi v textu územního plánu termín NIMBY syndrom, proč, na jakém základě, byl použit tento termín. Radek Boček – tento termín jsem použil já v odůvodnění změny, není součástí výrokové části, reagoval jsem na námítky majitele pozemku, který je poměrně daleko od hranice řešeného území změny. Jedná se o odborný termín. Ano, nyní bych jej asi opsal v českém jazyce.“.

Konečně na závěr velmi obsáhlé námítky jsou uvedeny konkrétní požadavky:

1) Zrušení změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou lze docílit 3 způsoby, neb doposud změna nebyla projednána v zastupitelstvu obce a vydána a nenabyla tudíž účinnosti, tedy: ad a) zastupitelé obce Lipno nad Vltavou se mohou rozhodnout změnu č. 5 nevydat a tím se ukončí proces pořízení této změny, nicméně pořizovatel bude doporučovat v materiálu předkládaném pro projednání a případné vydání této změny, aby byla jako opatření

	obecné povahy podle části šesté správního řádu vydána, ad b) po případném vydání změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou a nabytí účinnosti této změny může autor námítky podat správní žalobu ke krajskému soudu dle ust. § 101a soudního řádu správního, ad) po o případném vydání změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou a nabytí účinnosti této změny může autor námítky podat žádost o zahájení přezkumného řízení podle příslušných ustanovení správního řádu ke krajskému úřadu. 2) Požadavek na 75% a neomezenou výšku staveb, tj. jak je uvedeno „možnost výstavby počtu NP bez omezení plochou pozemku“, je urbanisticky naprosto nepřijatelný, dovedeno ad absurdum, mohl by zde být navržen mrakodrap o výšce, kterou dovoluje statické řešení dané konstrukce, což je krajinářsky, urbanisticky, architektonicky naprosto nepřijatelné. V tomto hodnocení nehraje absolutně žádnou roli národnost autora této námítky. 3) Zbavení funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele (tzv. zástupce pořizovatele, dle terminologie nového stavebního zákona) je výhradní kompetencí rady obce/města, tam, kde se rada neustanovuje, poté tato kompetence přechází na dané zastupitelstvo. Zde je tedy toto výhradně na uvážení všech členů zastupitelského sboru v jejich samostatné působnosti. V případě zajištění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností pro Obecní úřad Lipno nad Vltavou je zde uzavřena dlouholetá smlouva s Ing. arch. Radkem Bočkem, její vypovězení je výhradně na vůli volených zástupců občanů Lipna nad Vltavou, tj. zastupitelů a starosty obce.
--	--

15. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

Během opakovaného veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Lipno nad Vltavou nebyly uplatněny žádné připomínky.

16.ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění návrhu změny č.5 ÚP Lipno nad Vltavou obsahuje 68 stran formátu A4.
Textová část přílohy odůvodnění návrhu změny č.5 ÚP Lipno nad Vltavou – Srovnávací text obsahuje 44 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu změny č. 5 ÚP Lipno nad Vltavou obsahuje 2 výkresy:

01 KOORDINAČNÍ VÝKRES 1:5 000

02 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:25 000

03 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU 1:5000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.