

NÁVRH

ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE LIPNO NAD VLTAVOU



Poživatel

Obec Lipno nad Vltavou

zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. Zdeněk Zídek - starosta obce

Projektant

ATELIER 8000 spol. s.r.o., Radniční 7, České Budějovice

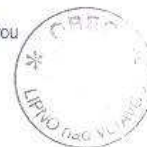
Autoři: Martin Krupauer, Jiří Střítecký

Vypracoval: Milan Hrádek

prosinec 2007

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo obce Lipno nad Vltavou
Datum vydání: 22.3.2008
Číslo usnesení: 52/2008
Datum nabytí účinnosti:
Úřední osoba pořizovatele: Ing. Zdeněk Zídek, starosta obce



1.1.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ZPŮSOBU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ A PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Zastavěné a zastavitelné plochy jsou vyznačeny v grafické části. Jsou to plochy vymezené pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, výrobu, technickou, dopravní infrastrukturu a infrastrukturu cestovního ruchu. Dále jsou to plochy vymezené pro veřejná prostranství, plochy lesní, vodní a smíšené.

Plochy bydlení

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro bydlení v prostředí umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.
- pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství

Přípustné využití

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území umístěné na vlastních pozemcích domů, ubytovací zařízení v rodinných a bytových domech jako jejich doplňková funkce

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu
- obchody, provozovny veřejného stravování, ubytovací zařízení, nerušící provozovny služeb sloužící převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality, zařízení administrativní

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhru překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, dlouhodobé dočasné stavby

Plochy rekreace

Hlavní využití

- 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 láboňšť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní, technické a turistické infrastruktury
- plochy rekreace se z důvodu rozlišení zastavitelnosti dělí v grafické části na plochy rekreace s nízkým procentem zastavitelnosti – do 20% a plochy rekreace nad 20%

Přípustné využití

- 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

Podmíněně přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu
- obchody, provozovny veřejného stravování, nerušící provozovny služeb sloužící převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality, zařízení administrativní

Nepřípustné využití

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

- činnosti, děje a zařízení chovatelské a pěstitelské, které buď jednotlivě, nebo v souhru překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary, dlouhodobě dočasné stavby nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným územím

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pozemky staveb pro obchodní prodej, tělovýchovu, sport a relaxaci, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

Přípustné využití

- plochy pro bydlení jako doplňující funkce hlavního využití
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou hlavním využitím území

Podmíněně přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Plochy vymezené pro sport

(v hlavním výkresu vymezené signaturou S1 – S3)

- plochy vymezené pro sport specifikované jednotlivými signaturami

S1

- nástupní plochy pro Skiareál Lipno a dojezdy sjezdovek
- plochy pro dětský lyžařský vleč (Foxpark)
- plocha s rybníkem pro zasněžení sjezdovek
- zastavitelnost pouze stavbami souvisejícími s výše uvedeným využitím těchto ploch (např. výukové dětské lyžařské hřiště)

S2

- plocha fotbalového hřiště
- plocha pro umístění hřišť a sportovišť
- nástupní plochy pro pěší, běžecké a cyklistické trasy s parkovištěm (kapacita max. 50 aut)
- zastavitelnost max. 15% stavbami souvisejícími s výše uvedenými plochami (zázemi sportovišť, ubytování, bydlení obsluhy)

S3

- plochy vymezené pro Národní vodácký stadion
- plochy pro zřízení boční tribuny na svahu pod elektrárnou, sezení pro diváky, zařízení nosných sloupků lan pro osazení branek, stanoviště rozhodčích i záchranářů při toku
- zastavitelnost pouze stavbami souvisejícími s výše uvedeným využitím těchto ploch

Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití

- vymezené za účelem zajištění podmínek pro umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem
- stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

- území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území, veřejná zeleň

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití

- vymezené v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti
- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest a dalších druhů dopravy
- plochy silniční dopravy - silnice II. a III. třídy, místních komunikací, pozemky s umístěnými součástmi komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. odstavná stání, garáže, parkovací plochy, čerpací stanice
- plochy drážní dopravy zahrnující obvod dráhy včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy
- plochy lodní dopravy zahrnující pozemky vodních ploch určené pro vodní cesty, pozemky nábřeží určené pro lodní dopravu, pozemky přístavů a související pozemky dopravní a technické infrastruktury
- plochy dopravy lanovými dráhami
- plochy dopravní infrastruktury z důvodu rozlišení se v grafické části dělí na plochy dopravní infrastruktury – komunikace, plochy dopravní infrastruktury – doprava v klidu, plochy dopravní infrastruktury – železniční doprava, plochy dopravní infrastruktury – lodní doprava

Přípustné využití

- technická a turistická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití

- vymezené v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné
- pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. vodovodů, vodjermů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody

Přípustné využití

- plochy pro technické služby a jejich zázemí, energetická zařízení, technologie čerpání vod, technické a provozní zázemí a zařízení infrastruktury cestovního ruchu, zázemí lodní dopravy

Nepřípustné využití

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

Plochy výroby a skladování

Hlavní využití

- vymezené za účelem výroby a skladování
- pozemky určené pro lehkou výrobu a skladování, plochy pro technické služby

Přípustné využití

- technická, dopravní a turistická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

- vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území
- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití

- vodní doprava, technická a turistická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Plochy lesní

Hlavní využití

- vymezené za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les
- pozemky určené k plnění funkce lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití

- dopravní, technická a turistická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití

- vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, např. na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní
- pozemky určené pro plnění funkce lesa, pozemky ZPF, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití; do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Přípustné využití

- dopravní, technická a turistická infrastruktura

Nepřípustné využití

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

Plochy veřejně přístupné smíšené rekreační

Tyto plochy byly stanoveny z důvodu specifického požadavku na využití území (veřejná zeleň s rekreační funkcí) dle §3 vyhlášky 501/2006 Sb. Zcela prioritní pro obec je v současnosti rozvoj a zkvalitnění turistického ruchu – z tohoto důvodu nelze použít standardní vymezení ploch dle §4 až 19 výše uvedené vyhlášky a je navržena nová specifická plocha

Hlavní využití

- vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území a možného rekreačního a sportovního využití (lyžařský areál, běžecký areál, golfové hřiště, naturpark) není účelné jeho členění, např. na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a rekreační
- pozemky ZPF, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití; případně rekreační plochy; do plochy smíšené rekreační nezastavěného území lze zahrnout i pozemky související dopravní, technické a turistické infrastruktury a dále vodohospodářské stavby vč. ploch pro související provozy a zařízení

Přípustné využití

- dopravní, technická, vodohospodářská a turistická infrastruktura související s hlavním využitím – lanovky, vleky, sjezdovky, víceúčelové rozvody a nádrže pro zasněžování, běžecké, cyklistické, in-linové, hipoturistické a turistické trasy, naučné stezky, plochy pro golfový areál a naturpark včetně doprovodných služeb, technických provozů a zařízení
- víceúčelové využití infrastruktury cestovního ruchu

Podmíněně přípustné využití

- doplňkové bydlení a ubytování bezprostředně související s hlavní a přípustným využitím

Nepřípustné využití

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

Plochy smíšené rekreační lesní

Tyto plochy byly stanoveny z důvodu specifického požadavku na využití území (veřejná zeleň charakteru lesa s rekreační funkcí) dle §3 vyhlášky 501/2006 Sb. Zcela prioritní pro obec je v současnosti rozvoj a zkvalitnění turistického ruchu – z tohoto důvodu nelze použít standardní vymezení ploch dle §4 až 19 výše uvedené vyhlášky a je navržena nová specifická plocha.

Hlavní využití

- vymezené v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území a možného rekreačního a sportovního využití (lyžařský areál, běžecký areál, golfové hřiště, naturpark) není účelné jeho členění, např. na plochy lesní, vodní, vodohospodářské a rekreační
- pozemky lesní, plochy vodní a vodohospodářské, případně rekreační a sportovní plochy; do plochy smíšené rekreační lesní lze zahrnout i pozemky související dopravní, technické a turistické infrastruktury včetně ploch souvisejících provozů a zařízení

Přípustné využití

- dopravní, technická, vodohospodářská a turistická infrastruktura související s hlavním využitím – lanovky, vleky, sjezdovky, víceúčelové rozvody a nádrže pro zasněžování, běžecké, cyklistické, in-linové, hipoturistické a turistické trasy, naučné stezky, plochy pro naturpark včetně doprovodných služeb, technických provozů a zařízení
- víceúčelové využití infrastruktury cestovního ruchu

Podmíněně přípustné využití

- doplňkové bydlení a ubytování bezprostředně související s hlavní a přípustným využitím

Nepřípustné využití

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

Plochy sídelní zeleně

Tyto plochy byly stanoveny z důvodu specifického požadavku na využití území (sídelní zeleň v zastavěných a zastavitelných plochách) dle §3 vyhlášky 501/2006 Sb. Pro ÚP je důležité vymezení kostry sídelní zeleně – z tohoto důvodu nelze použít standardní vymezení ploch dle §4 až 19 výše uvedené vyhlášky a je navržena nová specifická plocha.

Hlavní využití

- vymezené v případech zeleně v urbanizovaných celcích, zajišťující i pronikání zeleně volně krajiny do sídel

Přípustné využití

- pozemky související dopravní, technické a turistické infrastruktury

Nepřípustné využití

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

Pojmy:

- podmíněně přípustné využití – podmíněnost je dána souhlasem místní samosprávy se stupněm zátěže, měřítkem anebo režimem pro navrhované využití plochy

- rekreační les – dle § 8, odstavce 2 c) lesního zákona – „Do kategorie lesů zvláštního určení lze dále zařadit lesy, u kterých veřejný zájem na zlepšení nebo ochraně životního prostředí nebo jiný oprávněný zájem na plnění mimoprodukčních funkcí lesa je nadřazen funkcím produkčním. Jde o lesy příměstské a další se zvýšenou rekreační funkcí.“

Podmínky prostorového uspořádání

Jsou stanoveny v grafické části signaturou PR1 – PR6.

PR1

zastavitelnost: 15%

výška zástavby: 1 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní

tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě

PR2

zastavitelnost: 20%

výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní

tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě

PR3

zastavitelnost: 25%

výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní

tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě

PR4

zastavitelnost: 35%

výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní

tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě

PR5

zastavitelnost: 75%

výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní

tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě

parkování: pod objektem

PR6

zastavitelnost: 100%

výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní

tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě

parkování: pod objektem

PA

Požadavky na prostorové a funkční řešení parteru

Pozn. V případě nedodržení některého z předepsaných regulativů je třeba využití území ověřit územní studií, případně posoudit navrhované využití z hlediska krajinného rázu.

Rovněž další novou zástavbu v území, které je v grafické části označeno jako stav (proluky, dostavby, přístavby, atd.) je nutno ověřit územní studií z hlediska zastavitelnosti, výšky zástavby, tvaru střechy a parkování.

Pojmy:

- zastavitelnost – plocha zastavitelná v procentech nadzemní části objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací
- výška zástavby – určuje maximální výšku stavby nebo maximální počet nadzemních podlaží
- tvar střechy – určuje přijatelné typy střech

Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého území či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, harmonické měřítko a vztahy v krajině (Zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Při posuzování krajinného rázu se většinou posuzují znaky přírodní charakteristiky, znaky kulturní charakteristiky, znaky historické charakteristiky, popřípadě i výškové dominanty. Ty se pak kvantifikují jako zásadní, spoluručující a doplňkové, dále se určuje jejich projev v dotčeném prostoru.

Přírodní:

Identifikovaný dotčený krajinný prostor je součástí Šumavského bioregionu. Rekonstrukční a potencionální vegetaci jsou bučiny, v nivách toků luhy a olšiny. Krajinu po staletí kultivoval svou hospodářskou činností člověk do podoby, kdy došlo ke stabilizaci krajiny a harmonizaci poměru krajinných prvků (před socialistickou érou). V krajině se dříve zemědělsky hospodařilo na větších plochách, hranice lesa byla ve větších nadmořských výškách. V současné době je možné konstatovat, že se v krajině nachází více vegetačních prvků plošných i liniových (náletové porosty na neobhospodařované půdě lesního charakteru, liniové prvky na agrárních terasách, hranice lesa klesla do nižších nadmořských výšek). Je proto možné konstatovat, že index ekologické stability krajiny je vyšší než před združením.

Kulturní a historické:

Kulturní a historické charakteristiky jsou vyjádřeny historií a stavebními památkami obcí, které se mohou s navrhovanými stavbami dostat do konfliktu.

Na základě porovnání těchto kritérií se pak vyhodnocuje vlastní vliv na krajinný ráz. Bez zpracování porovnávacích tabulek a hodnocení je možné ve zjednodušené míře konstatovat, že krajinný ráz není záměry územního plánu nijak porušen. Dojde dále ke stabilizaci náletových plošných i liniových prvků (tam kde nebudou porušeny estetické a kulturně historické kvality krajiny), lesy podél severního břehu přehradního jezera budou převedeny do kategorie rekreační, což umožní cílenými probírkami a změnou druhové skladby ve prospěch stanovištně původních druhů zvýšení ekologické stability.

V grafické části územního plánu jsou pro jednotlivé plochy dány funkční a prostorové regulativy. Při dodržení těchto regulativů není nutné posuzovat navrhované využití z hlediska krajinného rázu.

I.1.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PŘÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Věřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny v grafické části. Jedná se především o stavby dopravní a technické infrastruktury (§ 170 stavebního zákona).

- D1 – navržena malá okružní křižovatka II/163 z důvodu bezpečnosti silniční dopravy
- D2 – ŠED v úseku stávající nádraží ČD - Kobylnice
- D3 – ŠED v úseku Kobylnice – hranice KÚ
- D4 – ŠED zastávky - návaznost na vyšší stupeň ÚPD, ochrana životního prostředí
- D5 – návrh MK Lipno - náprava nevyhovujícího stavu, urbanistický návrh
- D6 – návrh MK Slupečná - náprava nevyhovujícího stavu, urbanistický návrh
- D7 – návrh MK Lipno – Slupečná - náprava nevyhovujícího stavu, urbanistický návrh