

Zpráva o uplatňování
Územního plánu

LIBÍN

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBÍN

Pořizovatel:

Obecní úřad Libín

Oprávněná úřední osoba:

Ing. Lenka Šímová

Schvaluje:

Zastupitelstvo obce Libín

OBSAH – VÝROKOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1 ÚVOD	4
2 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	6
4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	7
5 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
6 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	8
7 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	8
8 POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI VYHODNOCENÍ PODLE PÍSMENE F) KLADNÉ	8
9 NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	11

1 ÚVOD

Územní plán Libín byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, nabyt účinnosti dne 16. 7. 2019. S ohledem na ustanovení stavebního zákona vyžadující minimálně jednou za čtyři roky pořídit a projednat zprávu o uplatňování územního plánu, je nezbytné v současné době vypracovat k územnímu plánu Libín zprávu o uplatňování a tuto zprávu projednat.

Zpráva o uplatňování územního plánu Libín respektuje § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

2 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo stanoveno územním plánem Libín, dle kterého je hranice zastavěného území vymezena k datu 31. 5. 2017. S ohledem na datum posledního vymezení zastavěného území a velký rozsah vymezených zastavitelných ploch je potřeba prověřit aktuálnost zastavěného území.

2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

koncepce plošného upořádání Koncepce jsou nastaveny přiměřeně a s ohledem na datum nabytí účinnosti územního plánu nevyplývá potřeba nastavenou koncepci zásadně upravovat. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, nastavené územním plánem Libín jsou pro plochy bydlení nastaveny dostatečně, nicméně pro ostatní plochy jako občanské vybavení, rekreace, smíšené obytné a další jsou obecnější, širší a umožňují realizaci staveb neúměrných daným sídlům. V současné době jsou vymezeny zastavitelné plochy převážně pro bydlení, kde jsou podmínky nastaveny koncepčně dobře ale při budoucím vymezování ostatních nových ploch je třeba upřesnit jejich podmínky, aby nedocházelo ke znehodnocování sídel nevhodnou zástavbou.

koncepce prostorového uspořádání

Platný územní plán nastavuje podrobné podmínky v plochách s rozdílným způsobem využití zejména pro plochy bydlení, ale pro ostatní plochy jsou tyto podmínky nastaveny příliš obecně a široce, což umožňuje nevhodné typy zástavby. Nejednoznačné je také nastavení podmínek prostorového uspořádání. Například pro plochy smíšené obytné je v podmínkách prostorového uspořádání kapitoly f) odkázáno

na kapitolu c) která odkazuje zpět na kapitolu f).

2.3 VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

plochy občanského vybavení	K zajištění veřejné infrastruktury v oblasti občanského vybavení územní plán vymezuje plochy občanského vybavení. Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro činnosti, které jsou nezbytné pro zajištění základního standardu a kvality života obyvatel. V platném územním plánu je vymezena zastavitelná plocha Občanské vybavení – sport a tělovýchova. Nastavená koncepce podmíněně umožňuje realizaci občanského vybavení v plochách bydlení.
dopravní a technická infrastruktura	Územní plán Libín vymezuje plochy a koridory pro realizaci dopravních záměrů a taktéž vymezuje plochy a koridory technické infrastruktury. Je potřeba tyto plochy a koridory prověřit z hlediska jejich aktuálnosti, případně zohlednit vydaná územní rozhodnutí a tyto plochy a koridory upřesnit. Nastavenou koncepci dopravní a technické infrastruktury není potřeba upravovat.
veřejné prostranství	Hlavní koncepcí řešení veřejných prostranství je vymezení prostor přístupných každému bez omezení, tedy prostor sloužících obecnému užívání a umožňující zejména setkávání a komunikaci obyvatel. Veřejná prostranství jsou platným územním pláne vymezena plochami s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství a veřejná prostranství – veřejná zeleň. Nastavenou koncepci není nutné upravovat.
koncepce systému sídlení zeleně	Územní plán stanovuje koncepci systému sídlení zeleně. Sídelní zeleň je tvořena především zelení zahrad, kterou doplňují plochy veřejné zeleně. Nastavenou koncepci není nutné upravovat.

Závěr: Provéřit návrh dopravní a technické infrastruktury a aktualizovat ji dle současného stavu území při zohlednění rozsahu návrhových ploch a jejich účelu.

2.4 KRAJINNÉ ÚZEMÍ

plochy vodní a hospodářské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami a činnostmi s nimi bezprostředně souvisejících.
plochy zemědělské	Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

plochy lesní

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění funkcí lesa a činností s tímto bezprostředně souvisejících.

plochy smíšené nezastavěného území

Tyto plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující ekologickou a krajinnou funkci a doplňující krajinný rámeček.

Závěr: Základní koncepci krajiny stanovenou v územním plánu lze považovat nadále za vyhovující, nicméně je potřeba prověřit stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, a to nejenom ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

3 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

3.1 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ ČESKÉ BUDĚJOVICE

Z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností České Budějovice, konkrétně jejich 5. úplné aktualizace z roku 2020, vyplývají problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci. Problémy jsou seřazeny a popsány následující tabulkou:

Urbanistické závady	
popis	doporučení
Narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení	Zvážit redukci zastavitelných ploch pro bydlení, popř. stanovit podmínky jejich zastavění
Problémy zjištěné analýzou ÚSES	
popis	doporučení
není zajištěna návaznost LBK-7 (Domanín)	prověřit koncepci ÚSES
Záměry obce vyplývající z podané připomínky k návrhu úplné aktualizace ÚAP	
popis	
Obec jedná v souladu s územním plánem a zahájila realizaci výstavby víceúčelového hřiště v rozloze zastavitelného území Z 14 – TI (zpracován projekt, uděleno stavební povolení a odkoupen pozemek pro výstavbu). Dále obec na tomto zastavitelném území plánuje vybudovat zázemí pro obecní techniku a případně sběrný dvůr.	

Závěr: Návaznost na LBK-7 (Domanín) je zajištěna vymezeným biokoridorem LBK 0480 a není nutné prověřovat koncepci ÚSES.

3.2 ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY JIHOČESKÉHO KRAJE

Z Územně analytických podkladů Jihočeského kraje, konkrétně jejich 5. úplné aktualizace z roku 2021, nevyplynou žádné problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Libín byl vydán za účinnosti 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR), vydaných Zastupitelstvem Jihočeského kraje dne 22. 2. 2018. Ve sledovaném období byly vydány další tři jejich aktualizace, poslední a devátá aktualizace ZÚR Jihočeského kraje nabyla účinnosti 7. 7. 2022.

Území obce Libín se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu Třeboňsko – Novohradsko (N-SOB2). Z hlediska krajinných typů je území obce Libín zahrnuto do krajiny rybníční a z části do krajiny lesopолní, které jsou dle ÚP Libín respektovány. Celé katastrální území je zahrnuto do plochy vhodné pro umístování větrných a fotovoltaických elektráren.

Závěr: Územní plán je z hlediska těchto ploch v souladu se ZÚR Jihočeského kraje.

Územní plán Libín byl vydán za platnosti 1. aktualizace Politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády ČR č.276 ze dne 15. 4. 2015. Ve sledovaném období byly vydány celkem čtyři aktualizace. Poslední 4. aktualizace byla vydána usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. 6. 2021.

Území obce Libín se nachází ve specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast byla vymezena až po nabytí účinnosti územního plánu Libín

Závěr: Je nutné změnou územního plánu doplnit specifickou oblast SOB9 a uvést územní plán do souladu s PÚR.

5 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán Libín disponuje dostatkem zastavitelných ploch určených převážně pro bydlení. Děje se tak z důvodu výrazného vlivu města Českých Budějovic a Třeboně, resp. suburbanizace, kdy dochází k přesunu obyvatel, jejich aktivit a některých dalších funkcí z měst do jejich okolí (zázemí), tedy i obce Libín. Toto může ovlivňovat i velká atraktivita této lokality. V současné

době je velké množství vymezených zastavitelných ploch stále nevyčerpána, nicméně postupně dochází k zastavování.

Závěr: Je potřeba zaktualizovat zastavěné území, resp. zastavitelné plochy, které jsou již zastavěny převést do zastavěného území. S ohledem na výrazné negativní vlivy suburbanizace vytvořit podmínky pro zvýšení kvality sídla, a nikoliv vytvářet další rozsáhlé zastavitelné plochy.

6 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Je potřeba dbát na koordinované a umírněné vymezování nových zastavitelných ploch s ohledem na přírodní, kulturní a další hodnoty v území. V současné době obec disponuje velkým množstvím nevyužitých zastavitelných ploch. S ohledem na charakter a atraktivitu této lokality je potřeba prověřovat a dostatečně regulovat veškeré stavební a rozvojové zásahy do území. Bylo by vhodné podrobněji regulovat prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter jednotlivých sídel tak, aby nedošlo ke znehodnocení těchto hodnot nerozumnou zástavbou.

7 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vyplynula povinnost uvést územní plán Libín jeho změnou do souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 4. Bylo by vhodné podrobněji regulovat prostorové uspořádání staveb s ohledem na charakter jednotlivých sídel tak, aby nedošlo ke znehodnocení těchto hodnot nerozumnou zástavbou. Dále změnou aktualizovat zastavěné území a prověřit návrh dopravní a technické infrastruktury a aktualizovat ji dle současného stavu území při zohlednění rozsahu návrhových ploch a jejich účelu.

8 POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Správní území obce Libín je součástí specifické oblasti republikového významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a kterou vymezuje Politika územního rozvoje, v platném znění. Ve specifických oblastech obecně existují zvýšené požadavky na změny v území a nastavení podmínek pro řešení problémů z hlediska udržitelného rozvoje území.

Důvody pro pořízení změny územního plánu Libín jsou vyvolaná zejména těmito aspekty:

- Prověření aktualizace nastavení podmínek prostorového uspořádání.
- Prověření aktuálnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a aktualizace nebo změna v nich definovaných podmínek využití.
- Nutnost aktualizace zastavěného území.
- Nastavení požadavků na charakter a strukturu zástavby.
- Prověření aktuálnosti požadavků na územní studie a lhůt pro jejich zpracování.
- Provéřit návrh dopravní infrastruktury a aktualizovat ji dle současného stavu území při zohlednění rozsahu návrhových ploch a jejich účelu.
- Provéřit textovou a grafickou část územního plánu Libín, zda svou strukturou a obsahem odpovídá stavebnímu zákonu a jeho prováděcím vyhláškám v platném znění.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

Urbanistická koncepce

Provéřit aktuálnost nastavených podmínek prostorového uspořádání a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. V případě potřeby tyto podmínky změnit a upravit dle současných požadavků na rozvoj území.

Požadavky k prověření:

- Prověření aktualizace nastavení podmínek prostorového uspořádání.
- Prověření aktuálnosti vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (stávajících i nově navrhovaných), včetně prověření potřebných změn těchto ploch ve vazbě na možné úpravy dopravní infrastruktury.
- Nutnost aktualizace zastavěného území.
- Nastavení požadavků na charakter a strukturu zástavby.
- Prověření aktuálnosti požadavků na územní studie a lhůt pro jejich zpracování.
- Při návrhu řešení budou respektovány i širší vazby v území.

Politika územního rozvoje ČR, v platném znění:

- Respektovat politiku územního rozvoje ČR, v platném znění
- Respektovat republikové priority územního plánování z ní vyplývající
- Respektovat podmínky SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění:

- Respektovat zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, v platném znění
- Respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Respektovat podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.
- Území řešené změnou se nachází ve specifické oblasti nadmístního významu Třeboňsko – Novohradsko (N-SOB2), respektovat podmínky z ní vyplývající.
- Změna bude respektovat širší vazby v území.
- Respektovat záměry dopravní a technické infrastruktury.

Územně analytické podklady ORP České Budějovice

Pro správní území obce Libín vyplývají níže uvedené problémy:

- Narušení tradiční struktury obce vzhledem k předimenzování zastavitelných ploch pro bydlení

Je potřeba prověřit územní plán ve vztahu k identifikovanému problému, zda lze řešit v podrobnosti územního plánu a s ohledem na charakter zahrnout do řešení změny.

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- Prověřit návrh dopravní a technické infrastruktury a aktualizovat ji dle současného stavu území při zohlednění rozsahu návrhových ploch a jejich účelu. Prověřit možnosti pěších propojení v sídle a v krajině.
- Prověřit stávající plochy občanského vybavení ve vztahu k současným a budoucím potřebám obce a v případě potřeby vymezit jejich rozšíření nebo plochy nové. Taktéž prověřit možnosti jejich zpřístupnění pro pěší a cyklo.
- Prověřit nastavenou koncepci sídlení zeleně a v případě potřeby navrhnout její změny.

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

Obecně požadavky:

- Prověřit stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.
- Respektovat hodnoty území definované v územně analytických podkladech a rozborech a navrhnout takové řešení, které povede k jejich ochraně a dalšímu rozvoji.
- Prověřit vymezení územního systému ekologické stability.

Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje

- Respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

- V rámci zpracování změny se nepředpokládá vymezení ploch a koridorů územních rezerv, tudíž ani stanovení jejich využití, které by bylo nutno prověřit.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, nebo předkupní právo, budou návrhem změny primárně vymezovány pro stavby a záměry dopravní a technické infrastruktury.

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

- Změna prověří vhodnost předepsání územní studie v zastavitelných plochách. Současně prověří vhodnost všech studií, které územní plán definuje jako podmínky v území.
- Prověření aktuálnosti požadavků na územní studie a lhůt pro jejich zpracování.

E. POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- Nepředpokládá se variantní řešení.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Textová a grafická část bude zpracovaná v rozsahu dle stavebního zákona včetně prováděcích vyhlášek.

9 NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Kraje Jihočeského kraje nejsou předkládány.