

# Změna č. 1 ÚS Lipno - SLUPEČNÁ v k.ú. Lipno nad Vltavou

## n á v r h

### A.Textová část



**pořizovatel:**

Obec Lipno nad Vltavou, Lipno nad Vltavou 83, 382 78 Lipno nad Vltavou  
Zastoupený: panem Ing. Zdeňkem Zídkem, starostou obce

**objednatel:**

Lipno Dreams s.r.o., Slupečná 397, 382 78 Lipno nad Vltavou

**zhotovitel:**

Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.  
Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3

**zodpovědný projektant:**

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera

**spolupráce:**

Ing. Veronika Picková

**číslo zakázky: 15-033**

**datum: září 2015**

**Obsah:**

<b>A1) TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>3</b>
A) VYMEZENÍ PLOCHY, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ .....	3
a.1. Vymezení řešeného území .....	3
a.2. Hlavní cíle řešení.....	3
B) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ .....	3
b.1) Podmínky vyplývající z ÚP .....	3
b.2) Podmínky vyplývající ze „Zadání Změny č. 1 ÚS“ .....	4
C) PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	4
D) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....	4
d.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy .....	4
d.2. Podmínky vyplývající z ÚP .....	5
d.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	5
E) PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ .....	5
e.1. Řešení vlivu na životní prostředí .....	5
e.2. Řešení zeleně .....	5
e.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....	6
e.5. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění .....	6
F) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....	6
f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva .....	6
f.2. Ochrana veřejného zdraví .....	7
G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ.....	7
H) DRUH A ÚČEL UMÍSTĚVANÝCH STAVEB, URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	7
I) PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE.....	8
i.1. Regulační prvky plošného uspořádání a architektonické řešení .....	8
i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení .....	8
J) PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....	8
j.1. Návrh řešení dopravy .....	8
j.2. Vodohospodářské řešení .....	9
j.3. Zásobování elektrickou energií.....	10
j.4. Veřejné osvětlení.....	10
j.5. Zásobování plynem.....	10
j.6. Nakládání s odpady.....	10
j.7. Spoje a média .....	10
K) PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	10
L) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY .....	11
M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ ZMĚNY Č. 1 ÚS .....	11
<b>A2) ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>11</b>
A) ÚDAJE O POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE .....	11
B) VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNOU ÚPD.....	11
C) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 .....	11
D) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ.....	12
E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM A OBCENÝMI POŽADAVKY NA UŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ .....	12

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Lipno nad Vltavou, schválený 10.10.2012, Atelier 8000,, spol. s r.o
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚS	Územní studie Srubec, lokalita BC.22
stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

**Definování pojmů:**

**Zastavitelnost:** Udává se v procentech jako poměr zastavěné plochy hlavním a přípustnými stavebními objekty včetně zpevněných ploch, parkovišť a komunikací k celkové výměře příslušné zastavitelné plochy (případně pozemku). Do zastavěných ploch se nezapočítávají vodní plochy, hřiště s přírodními povrchy.

**Výšková regulace zástavby:** Udává se počtem plných nadzemních podlaží (NP) či výškou v metrech.

**Místní význam:** Využití, zařízení, činnosti a děje slouží zejména obyvatelům ve vymezené ploše nebo části sídla přilehlé k vymezené ploše.

## **A1) TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE**

### **a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení**

#### **a.1. Vymezení řešeného území**

Obec Lipno nad Vltavou se nachází v jihočeském kraji nedaleko státních hranic s Rakouskem. Řešené území se nachází v obci Slupečná severně od obce Lipno nad Vltavou v k.ú. Lipno nad Vltavou.

Území navazuje na stávající zástavbu. A to zejména z jižní a západní strany. Ze severní a východní strany je vymezeno lesem. Řešené území je z části zastavěno objekty rodinných domů. Území je svažité, na kótě cca. od 772 do 832m.n.m.. Velikost řešeného území cca. 7,08ha.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové dokumentaci.

#### **a.2. Hlavní cíle řešení**

Účelem Změny č. 1 územní studie je navrhnout řešení v severní části lokality. Základní změna v řešení územní studie spočívá v novém dopravním skeletu a ve vypracování nového plánu náhradní výsadby. Plocha zeleně, původně umístěná v centrální části řešeného území studie bude přesunuta východně směrem k nově navržené bobové dráze kde její umístění navíc přispělo k odhlučnění a k zajištění soukromí pro majitele a hosty domů v parku Lipno Dreams. Náhradní výsadba je navržena i v severní části v pásu v ochranném pásmu lesa a v soukromých zahradách.

Změna č. 1 územní studie Lipno – Slupečná bude sloužit jako nezávazný, ale též neopomenutelný podklad pro rozhodování stavebního úřadu, ale i dalších orgánů v území.

### **b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků**

#### **b.1) Podmínky vyplývající z ÚP**

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Lipno nad Vltavou.

Řešené území Změny č. 1 ÚS Lipno – Slupečná je předmětem ÚP Lipno nad Vltavou, který byl řádně projednáván s Krajským úřadem, dotčenými orgány, dotčenými obcemi, správci sítí, ostatními orgány a organizacemi, kterých se řešení Změny č. 1 ÚS Lipno – Slupečná týká. ÚP byl schválen a nabyl účinnosti v roce 2012.

Řešené území je dle čl. (69) Politiky územního rozvoje ČR, ve znění 1. aktualizace součástí specifické oblasti SOB1 Šumava.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje, ve znění 1. aktualizace, které nabyly účinnosti dne 6.1. 2015, ÚS i ÚP jsou s nimi v souladu.

Základní podmínkou je respektování platným územním plánem dané hlavní, přípustné a podmíněné využití ploch.

#### **Podmínky pro řešené území:**

- zastavitelnost pozemku max. 20 %
- parkování řešeno na vlastním pozemku či vlastním objektu
- zástavba bude formou izolovaných rodinných domů (návrh počítá až s 35 novými parcelami), u pozemků č. 5,6 a 7 jsou povoleny dvojdomky

- pozemky budou vymezeny tak, aby umožnili zřídit na pozemku odpovídající počet odstavných stání, tj. min. 2 stání na RD
- je doporučeno zřídit na pozemku i 1 parkovací stání pro návštěvníky
- pozemky jsou vymezeny tak, aby nebránily rozhledům na komunikaci
- veřejný profil musí umožňovat vedení všech dostupných sítí technické infrastruktury s respektováním ČSN 73 6005 (uspořádání sítí technické infrastruktury)
- veřejný profil musí umožňovat trasování komunikace dle TP 103 a příslušných ČSN (ČSN 73 6110, ČSN 73 6102)
- na pozemcích v ochranném pásmu lesa lze stavět až po projednání a odsouhlasení výjimky

#### Obsah územní studie:

Územní studie bude obsahovat zejména textovou část a grafickou část (výkresy budou zpracovány nad katastrální mapou a odevzdány v měřítku 1:1000, výkres širších vztahů v měřítku 1:5000) se zobrazením výše uvedených požadavků.

#### **b.2) Podmínky vyplývající ze „Zadání Změny č. 1 ÚS“**

Byly splněny všechny podmínky vyplývající ze zadání Změny č. 1 ÚS.

#### **c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z vlastnických vztahů, konfigurace terénu a optimalizace urbanistického řešení. Zohledněny byly rovněž existence a trasování stávajících inženýrských sítí a jejich ochranných pásem v řešeném území a navazujícím okolí.

#### Podmínky pro řešené území:

- v návrhu jsou vymezeny **stavební hranice** různých délek od uliční čáry (hranice veřejného profilu), nejčastěji v délce 6 a 5 m (viz výkresová část). Stavební hranice je nepřekročitelná. Podkročitelná je libovolně. Platí pro polohu hlavního objemu všech hlavních objektů. Překročitelnost je povolena pro vedlejší objekty (vstupy, zádveří, garáže, krytá parkovací stání)
- Uliční čára (hranice veřejného profilu) je pevná, nepřekročitelná.
- půdorysná forma objektů není striktně předepsána (zobrazení ve výkresové dokumentaci je orientační – s doporučením obdélníkových tvarů objektů)
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží + střecha s možností využití podkrovní
- výška budovy je maximálně 8 m (měřeno od horní hrany objektu po vrchol hřebene, pozn. horní hrana objektu = s vyšší nadmořskou výškou)
- tvar střechy šikmá (pultová, sedlová, jiná) se sklonem 15° až 45° (plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše)
- barevnost střech a ostatních povrchů není předepsána
- výstavba poblíž silnic bude umístěna tak, aby nebyla ohrožena negativními vlivy těchto komunikací

#### **d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

##### **d.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy**

Území se nachází v malé obci Slupečná bez hodnotné urbanistické struktury. Sídlo Slupečná je částí obce Lipno nad Vltavou v okrese Český Krumlov. Nachází se asi 1 km severozápadně od obce Lipno nad Vltavou. Nezastavěná část řešeného území je využívána jako louka. Severní část řešeného území je obehnaná plochou lesa včetně ochranného pásma.

### **d.2. Podmínky vyplývající z ÚP**

Prostorové a objemové regulativy, včetně max. zastavění jednotlivých pozemků, jsou v ÚS stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby. Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny.

Z platného ÚP vyplývá povinnost zpracovat podrobnou územní studii pro tuto lokalitu, která bude respektovat návrh využití pozemků daný ÚP.

Požadavky stanovené územním plánem pro předmětnou lokalitu jsou v předložené studii respektovány.

### **d.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

Řešené území se nenachází v památkově chráněném území ani v jeho ochranném pásmu. V řešeném území nejsou žádné objekty zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek, nenachází se zde žádná stavba, která by přispívala k identitě města.

## **e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **e.1. Řešení vlivu na životní prostředí**

Řešení ÚS není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a řešení změny nemá významný vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast podle § 45 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Řešené území je zatrávněno, plochy mají charakter extenzivně využívaných luk.

Předmětná lokalita se nachází v centru obce, řešené území je svažité (sever - jih), přibližně od kóty 774 m.n.m. do 836 m.n.m.. Řešená lokalita navazuje bezprostředně na stávající rodinnou zástavbu.

Návrh předpokládá vytvoření nové obytné čtvrti pro bydlení v rodinných domech na samostatných parcelách o výměře 540 – 1591 m<sup>2</sup>, které spolu s max. zastavěností 20% dávají předpoklady pro vytvoření příjemného obytného prostředí. Zbytek ploch zůstane nezastavěných, vyčleněných pro soukromou a veřejnou zeleň.

### **e.2. Řešení zeleně**

#### Stav

Plocha řešeného území je dle katastru nemovitostí vedena z velké části jako trvalý travní porost a částečně jako ostatní plocha. Volné plochy jsou zemědělsky využívány jako louky, vzrostlá zeleň charakteru lesa se nachází na parcelách TTP (435/1, 435/7, 435/8) a ostatních ploch (436/1, 436/4 a 436/5).

#### Návrh

Protože dojde k výrazné těžbě zeleně, jsou navrženy sadové úpravy v řešeném území ve formě náhradní výsadby zeleně. V území budou zachovány vytipované stávající stromy (6ks) – javory, které nebudou káceny (viz výkresová část).

Sadové úpravy jsou rozděleny podle polohy v řešeném území:

#### 1) Zeleň volné krajiny

- Alej

Jedná se o olemování celé lokality po západní straně od severu k jihu podél stávající místní komunikace. Nutno respektovat ochranná pásma stávajících inženýrských sítí!

Alej patří mezi významné krajinářské prvky. Musí být jednodruhová a rozestupy mezi stromy musí být stejné. Jen tak může alej v krajině působit monumentálně.

**Při výsadbě musí být respektovány rozhledové poměry křižovatek.**

- Veřejné prostranství - bobová dráha

Navržená izolační zeleň mezi bobovou dráhou a obytnými domy bude plnit především funkci ochrannou - bude pohledově a hlukově oddělovat plochy pro bydlení od ploch rekreačních. Bude tvořena výsadbami stromů jehličnatých a listnatých. Druhově bude vycházet ze spektra stanovištně původních druhů.

## 2) Sadové úpravy v zahradách

- Liniové výsadby nad gabionovou stěnou – pozemky č. 26 - 30

Ve svahu nad gabionovou stěnou jsou navrženy výsadby, které díky liniovému tvaru a použití stejného druhu budou jednotlívým prvkem pro prostor ulice. Jsou vybrány kultivary, které dorůstají maximální výšky do 8m se šířkou koruny do 4m.

- Výsadby mezi domy – pozemky č. 26 - 30

Výsadby jsou navrženy tak, aby pohledově vymezovali soukromí zahrad. Jsou vybrány kultivary, které dorůstají maximální výšky do 8m se šířkou koruny do 5m.

- Výsadby ochranném pásmu lesa – severní část pozemků č. 5 - 10

Navržená zeleň v severní části bude vytvářet plynulý přechod mezi lesním porosty a sadovnickými upravenými plochami soukromých zahrad. Výsadby budou mít rozvolněný charakter. Budou tvořeny výsadbami stromů jehličnatých a listnatých. Druhově budou vycházet ze spektra stanoviště původních druhů.

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického návrhu členění řešeného území.

Navrženou zeleň je možné rozdělit do dvou skupin:

- Zeleň soukromá
- Zeleň urbanizovaná – ve formě zelených pásů a ploch

Zeleň soukromá bude situována na soukromých pozemcích, s určením pro relaxaci obyvatel viz grafická část.

Zeleň urbanizovaná viz výše sadové úpravy řešeného území.

Liniová i solitérní zeleň bude polohově zpřesňována v dalších stupních dokumentace, kdy bude precizována poloha vjezdů na jednotlivé stavební parcely (rozhledové trojúhelníky), poloha odstavných stání i vymezeny retardační prvky v rámci navrhovaného uličního profilu.

### **e.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL. Dojde k dotčení ochranného pásma lesa.

Pozemky dotčené 50m vzdáleností od lesa: č. 4, 5, 11, 12, 16, 17, 22, 25 a 32.

Pozemky dotčené 25m vzdáleností od lesa: č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 23, 24, 31 a 34.

Pozemek dotčený menší vzdáleností než 25 m od lesa: č.14 – objekt bude umístěn až po dohodě s lesní správou.

Na všech pozemcích, kde dochází k dotčení ochranného pásma lesa, je možná výstavba až po projednání a schválení výjimky.

### **e.5. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění**

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

## **f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

### **f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva**

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhl.č. 246/2001Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty.

Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární techniky.

Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny podzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

## **f.2. Ochrana veřejného zdraví**

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. O ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 148/2006 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Posuzované řešené území pro bydlení není zasaženo žádnou významnou hlukovou zátěží ze stávající dopravy, dopravní obsluha skupiny navrhovaných parcel pro rodinné domy nebude mít nadměrný negativní dopad na okolí a nebude zatěžovat své okolí hlukem přesahujícím normové limity.

Území není klasifikováno jako zátopové území. V území nejsou vyžadovány kryty. Do území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu.

## **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

Z platného územního plánu Lipno nad Vltavou v řešeném území nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

## **h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce**

Územní studie je zpracována na základě podnětu vlastníka dotčených pozemků. Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z charakteru, konfigurace a místních podmínek území. Studie respektuje podmínky vyplývající z územního plánu obce Lipno nad Vltavou.

Změna č. 1 ÚS Lipno – SLUPEČNÁ řeší severní polovinu původního řešeného území ÚS, která navazuje na již z části zastavěné území v jižní a východní části, kde se nacházejí objekty určené především pro bydlení. Území je obsluženo obousměrnými komunikacemi typu D „obytná zóna“, o šíři vozovky 5,5m, které jsou napojeny na stávající místní komunikaci na západě území, ze které jsou napojeny stávající rodinné domy nacházející se v jihozápadní části. Komunikace je prodloužena třemi slepými rameny, umožňující příjezd k jednotlivým pozemkům, u pozemku č. 8 s úvratovým obratištěm. Na začátku obytné zóny je instalován přejezdový zpomalovací práh. Propojení navrhované komunikace se stávající směřující z jihu není možné z důvodu výškových parametrů. V této části je navrženo schodiště pro pěší propojení s možností umístění garážového stání pod tělesem schodiště pro pozemky č. 14 a 15.

Jelikož se jedná o plochy pro bydlení v malé obci, je doporučeno objekty navrhovat a umísťovat podélnou osou v souběhu s uličním profilem a to z důvodu venkovského charakteru okolí. Budoucí objekty jsou vymezeny v rámci stavební hranice pevné a nepřekročitelné. Uliční čára tvoří profil veřejného prostranství.

Poloha a řešení navrhovaných komunikací a infrastruktury budou zpřesňovány v dalších stupních dokumentace, ve spolupráci s vlastníky jednotlivých pozemků, s respektováním vlastnických vztahů.

Napojení na inženýrské sítě bude precizováno v navazujících stupních projektové dokumentace.

Konkrétní urbanistický návrh byl limitován stávajícími inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy.

*V územní studii se stanovuje podmínka, že před vydáním územního rozhodnutí na jednotlivé objekty bude vyřešeno napojení a realizace inženýrských sítí.*

### Celková sumarizace

Plocha řešeného území.....	cca 7,08 ha
Plocha navržených parcel (č.1-35).....	3,47 ha
Plocha navrhovaných komunikací.....	1862 m <sup>2</sup>
Plocha zeleně veřejné .....	260 m <sup>2</sup>
Očekávaný počet přechodně bydlících obyvatel .....	123 obyvatel

V rámci územní studie se vymezuje celkem 35 stavebních pozemků, bilance medií jsou prováděny pro 28 pozemků, neboť pozemky č. 15, 16, 26, 27, 28, 29 a 30 má již přípojky vybudované a činí to celkem 98 obyvatel.

## **i) Podmínky plošné a prostorové regulace**

Regulace je patrná z hlavního výkresu.

### **i.1. Regulační prvky plošného uspořádání a architektonické řešení**

- dělení parcel – dle grafické části
- stavební hranice - pro polohu hlavního objemu všech hlavních objektů: nepřekročitelná, podkročitelná směrem dovnitř libovolně
  - pro polohu všech vedlejších objektů (vstupy, zádveří, garáž, garážové stání...): překročitelná
  - stavební hranice v ochranném pásmu lesa menším než 25 m od okraje lesa – výstavba je možná až po projednání a schválení výjimky
- uliční čára – pevná, nepřekročitelná
- vjezdy na pozemky: vjezdy na pozemky z místních komunikací a silnice III. třídy – informativní
- počet odstavňích stání: min. 2 stání na RD
- je doporučeno zřídit na pozemku i 1 parkovací stání pro návštěvníky
- plocha zastavěná nadzemními objekty: pro každou parcelu max. zastavitelnost **20%**

### **i.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonického řešení**

Regulativy plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části územní studie.

- v návrhu jsou vymezeny stavební hranice v různých vzdálenostech od hranice veřejného profilu – viz. výkresová část
- v návrhu je vymezena plocha pro dopravu v klidu o šíři min. 5,0 m, nejčastěji 6,0 m a přístupový prostor k objektu viz výkresová část
- parkování bude řešeno vždy na vlastním pozemku, nebo přímo ve vlastním objektu
- v návrhu je vymezena plocha zeleně izolační pro náhradní výsadbu – viz výkresová část
- půdorysná forma není striktně předepsána (zobrazení ve výkresové dokumentaci je ilustrační) – s doporučením obdélníkových tvarů objektů
- výška zástavby max. 2 nadzemní podlaží + střecha s možností využití podkrovní (V případě možného obytného podkrovní je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +)
- výška budovy do hřebene v metrech maximálně 8 m (výška hřebene je výškou od nejnižšího místa styku objektu s původním terénem po vrchol hřebene)
- tvar střechy šikmá (pultová, sedlová, jiná) se sklonem 15 až 45° (plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše)
- v řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě izolovaných rodinných domů (RD), u pozemků č. 5, 6 a 7 jsou přípustné dvojdomky, s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní.
- barevnost střech a ostatních povrchů není předepsána
- výstavba poblíž silnic bude umístěna tak, aby nebyla ohrožena negativními vlivy těchto komunikací

## **j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady**

### **j.1. Návrh řešení dopravy**

- řešené území bude dopravně napojeno na stávající silnici III. třídy
- pěší trasy jsou navrženy v rámci uličního profilu v prostoru komunikace
- navržené komunikace typu D1 v řešeném území mají charakter „Obytné zóny“ – obousměrné komunikace s celkovým uličním profilem min. 5,5 m.
- napojení obytné zóny na stávající silnici III. třídy je řešeno přejezdným zpomalovacím prahem
- trasování komunikace v rámci veřejného profilu (spolu s parcelací) musí umožňovat dostatečný rozhled ze sjezdů a na křižovatkách



- komunikace musí umožňovat bezkolizní průjezd požárních vozidel
- srážková voda z komunikací bude odváděna dešťovou kanalizací

## **j.2. Vodohospodářské řešení**

Navržená infrastruktura bude sloužit k odvedení odpadních splaškových a dešťových vod s případnou retardací a zásobování vodou pro nově navrhovanou obytnou zónu.

Trasování infrastruktury je provedeno v přidruženém prostoru a komunikační síti, prostorové uspořádání je v souladu s ČSN 73 6005.

### **j.2.1. Zásobování pitnou vodou**

- vodovodní řad bude veden ve veřejném profilu
- na řadu budou osazeny podzemní hydranty v souladu s požárním řádem obce
- v nejvyšším místě řadu bude umožněno odvětrání
- v nejnižším místě řadu bude umožněno odkalení
- řad bude napojen na stávající řad (viz výkresová část)
- jednotlivé objekty budou zásobovány vodovodními přípojkami zakončenými cca 1 m za hranicí soukromého pozemku

V rámci územní studie se vymezuje celkem 35 stavebních pozemků, bilance medií jsou prováděny pro 28 pozemků, neboť pozemky č. 15, 16, 26, 27, 28, 29 a 30 má již přípojky vybudované a činí to celkem  $28 \times 3,5$  osoby = 98 osob.

#### *Výpočet spotřeby vody (při plné obsazenosti ve vrcholu sezóny)*

Počet obyvatel...	...	...	...	...	...	...	...	...	98
Průměrná celková denní potřeba	$Q_p=98 \cdot 150$	l/os/d=...	.....	...	...	...	...	...	14700 l/d
Maximální denní potřeba	$Q_d=14700 \cdot 1,35=...$	...	...	...	...	...	...	.....	19845 l/d
Maximální hodinová potřeba	$Q_h=19845 : 24 \cdot 2,1=1736/h...$	...	...	...	...	...	...	...	tj. 0,482 l/s

### **j.2.2. Splašková kanalizace**

- oblast je odkanalizována především gravitačním systémem, ale je možné, že u některých parcel bude nutné splaškové vody čerpat (záleží na umístění objektu vzhledem ke komunikaci)
- kanalizační řad je napojen na stávající řad vedoucí z jihu území (viz výkresová část)
- splašková kanalizace je vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací, nebo po soukromých pozemcích (věčné břemeno)
- objekty budou napojeny splaškovými přípojkami na veřejný kanalizační splaškový řad

#### *Výpočet splaškových vod (při plné obsazenosti ve vrcholu sezóny)*

Počet obyvatel...	...	...	...	...	...	...	...	...	98
Průměrná celková denní potřeba	$Q_p=98 \cdot 150$	l/os/d=.....	...	...	...	...	...	...	14700 l/d
Maximální denní potřeba	$Q_d=14700 \cdot 1,35=...$	...	...	...	...	...	...	...	19845 l/d
Maximální hodinová potřeba	$Q_h=19845 : 24 \cdot 2,1=1736/h...$	...	...	...	...	...	...	...	tj. 0,482 l/s

### **j.2.3. Dešťová kanalizace**

- oblast je odkanalizována pouze gravitačním systémem do navrhované dešťové kanalizace v uličním profilu, pouze u parcel č. 23, 34 a 35 budou dešťové vody odvedeny do otevřeného, nebo zatrubněného příkopu podél stávající komunikace III. třídy
- dešťový kanalizační řad je napojen na stávající řad vedoucí z jihu území (viz výkresová část)
- dešťová kanalizace je vedena v rámci veřejného profilu pod komunikací, nebo po soukromých pozemcích (věčné břemeno)
- objekty budou napojeny dešťovými přípojkami na veřejný kanalizační dešťový řad

- dešťové vody z komunikací budou napojeny přípojkami přes uliční vpusti, opatřené košem na bahno
- objekty budou napojeny dešťovými přípojkami na veřejný kanalizační dešťový řad

### **i.3. Zásobování elektrickou energií**

- elektrifikace oblasti bude zajištěna napojením ze stávajících sítí nacházejících se v uličním prostoru (viz výkresová část)
- rozvody nízkého napětí budou vedeny podél hranice veřejného profilu (min. 0,5 m od hranice)
- na hranicích parcel jsou navrženy přípojkové skříně

### **i.4. Veřejné osvětlení**

- veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v obci (možnost napojení viz výkresová část)
- osvětlení komunikace se provede svítidly osazenými na stožárech výšky cca 4 m vzdálených po cca 30 m
- stožáry budou umístěny dle konkrétní situace min. 0,75 m od okraje vozovky

### **i.5. Zásobování plynem**

V území se nenachází.

### **i.6. Nakládání s odpady**

- komunální odpad bude likvidován svozem na řízenou skládku
- komunální odpad bude individuálně skladován v odpadových nádobách u vjezdů na pozemcích vlastníků a bude v pravidelných intervalech svážen
- s ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění

### **i.7. Spoje a média**

V území se nenachází.

## **k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity využití území**

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování těchto ochranných pásem:

- ochranné pásmo podzemní  
ho kabelového vedení VN – 1m po obou stranách kraj. kabelu
- ochranné pásmo podzemního kabelového vedení NN– 1m po obou stranách kraj. kabelu
- ochranné pásmo vodovodu – 1,5m
- ochranné pásmo kanalizace – 1,5m

Limity ochrany přírody:

Významný limit využití řešeného území je vzdálenost 50m od okraje lesa.

Pro všechny pozemky dotčené tímto ochranným pásmem platí: výstavba je možná až po projednání a schválení výjimky stavět ve vzdálenosti menší než 50, 25, nebo 20m.

Celé řešené území je v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně – vnější.

Změna č. 1 ÚS Lipno - SLUPEČNÁ všechna ochranná pásma a limity využití území respektuje.

## **I) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

Do řešeného území nezasahuje žádný prvek územního systému ekologické stability.

## **m) Údaje o počtu listů a počtu výkresů Změny č. 1 ÚS**

A	TEXTOVÁ ČÁST 12 stránek, tj. 6 listů oboustranně tištěných	
B	VÝKRESOVÁ ČÁST	
	B.1 Výkres širších vazeb	M 1:5000
	B.2 Výkres funkčního využití ploch	M 1:1000
	B.3 Výkres prostorové regulace staveb, dopravní a technické infrastruktury	M 1:1000

## **A2) ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍ STUDIE**

### **a) Údaje o pořízení Změny č. 1 územní studie**

Hlavním cílem Změny č. 1 územní studie je prověření možnosti využití vymezených zastavitelných ploch, které jsou v souladu s požadavky platného ÚP Lipno nad Vltavou a upřesněními potřebami specifikovanými v zadání Změny č. 1 územní studie. Územní studie řeší urbanistickou koncepci s prostorovým uspořádáním jednotlivých zastavitelných ploch s řešením veřejné infrastruktury. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a pro navazující úpravu tohoto území. Územní studie je zpracována jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

### **b) Vyhodnocení souladu Změny č. 1 územní studie s platnou ÚPD**

Řešené území navazuje na zastavěné území obce Lipno nad Vltavou. V ÚP je pro plochu nařízeno vypracování územní studie. Změna č. 1 územní studie je v souladu s platným ÚP Lipno nad Vltavou.

### **c) Údaje o splnění zadání Změny č. 1**

- Vymezení řešeného území  
Řešené území převzaté z původní územní studie bylo upraveno dle požadavků zadání (část severovýchodní hranice byla posunuta o plochu, ve které je navrhována bobová dráha).
- Podmínky pro vymezení a využití pozemků  
Ve Změně č. 1 územní studie se vycházelo z ÚP Lipno nad Vltavou, tak aby se v nejvyšší možné míře vycházelo z jeho požadavků a zároveň byl kladen důraz na maximálně efektivní využití území pro budoucí účel. Podrobně byla řešena severní polovina řešeného území původní ÚS.
- Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch vymezených ve Změně č. 1 ÚS  
Řešené území se nachází podél místní komunikace, na kterou je území napojeno. Navrhovaná severní část řešeného území plynule navazuje na jižní stávající zástavbu izolovaných rodinných domků. Odtud bude probíhat veškeré napojení inženýrských sítí. Celé řešené území je dobře dostupné z turisticky atraktivní lokality Lipna nad Vltavou a sportovního areálu Kramolín.
- Podmínky pro dopravní infrastrukturu  
Severní část lokality není dopravně propojena s jižní částí vzhledem k výškovým poměrům území. Propojení bude pouze pro pěší – schodiště pro překonání výškového rozdílu. Dopravně je lokalita napojena z místní komunikace III. třídy pomocí dvou obousměrných komunikací třídy D – „Obytná zóna“. Páteřní komunikace má 3 slepá ramena obsluhující jednotlivé pozemky, jedno ukončeno

úvratovým obratištěm. Severní komunikace obsluhuje pozemky č. 1 a 2. V místě sjezdů z místní komunikace jsou přejezdové zpomalovací prahy.

- Podmínky pro technickou infrastrukturu

Veškeré napojení inženýrských sítí bude v jižní části stávající zástavby. Nová technická infrastruktura (oddílná kanalizace, vodovod, el. podzemní vedení a veřejné osvětlení) je vedena pod povrchem komunikací i schodiště, část inženýrských sítí je vedena po soukromých pozemcích.

- Podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Navrhovaným řešením bude nutné odstranění zeleně v centrální části území, kromě šesti javorů, které v lokalitě zůstanou. Je navržena náhradní výsadba, která přispěje k zachování přírodních hodnot území a k hodnotnému pobytu a bydlení v dané lokalitě.

- Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Ochranná pásma inženýrských sítí byla popsána v kapitole k). Lokalita je významně dotčena vzdáleností 50m od kraje lesa. Výstavba ve vzdálenosti menší než 50m bude možná až po projednání a schválení výjimky. Celé řešené území je v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně – vnější.

#### **d) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality jako lokality pro hodnotné bydlení a rekreaci. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

#### **e) Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na užívání území**

Změna č. 1 ÚS Lipno - SLUPEČNÁ vychází svým obsahem a podmínkami z platné územně plánovací dokumentace obce Lipno nad Vltavou. Svým provedením nebyly překračovány zásady územního rozvoje obce.

V září 2015 v Českých Budějovicích  
Ing. arch. Jiří Brůha  
Ing. Václav Krampera  
Ing. Veronika Picková