

ING. ARCH. RADEK BOČEK

# ÚZEMNÍ STUDIE

## 2023



**LIPNO NAD VLTAVOU – STUDENÉ I.  
K.Ú. LIPNO NAD VLTAVOU**

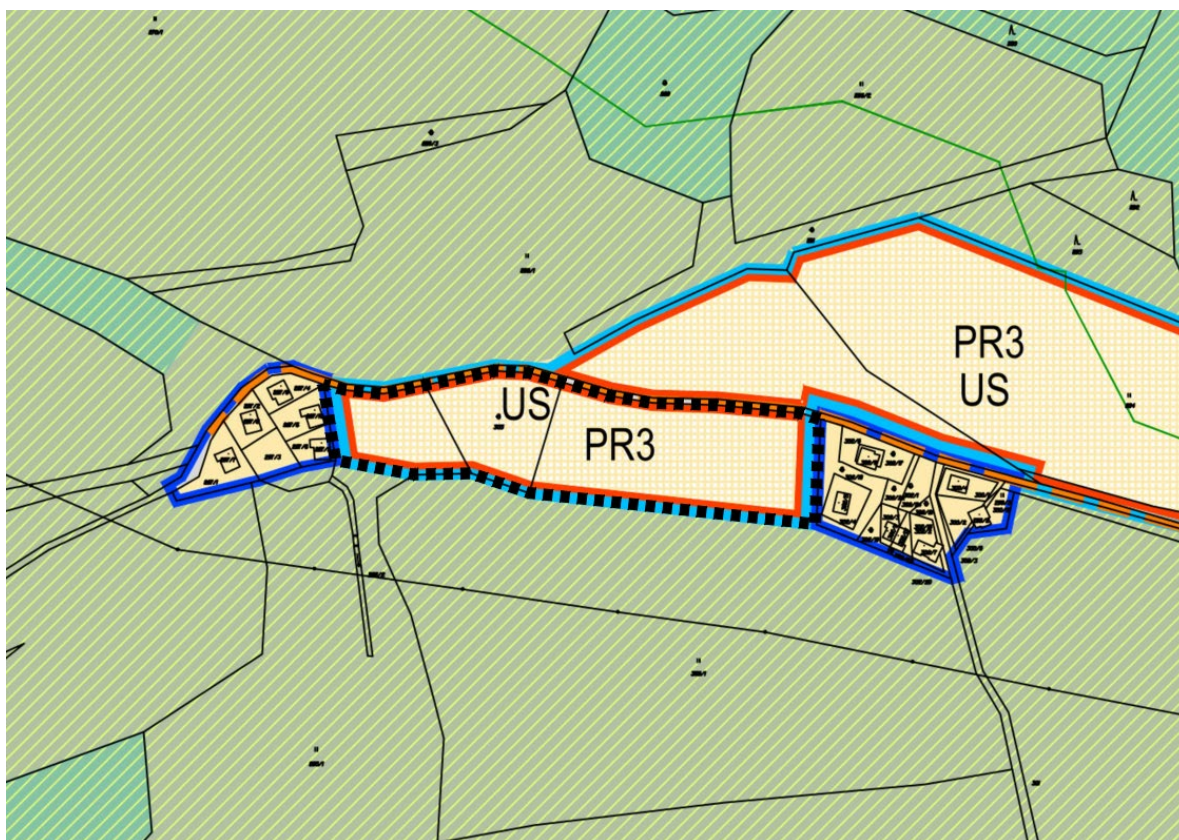
**POŘIZOVANÁ ÚS LIPNO – STUDENÉ I.,  
K.Ú. LIPNO NAD VLTAVOU BUDE  
SLOUŽIT JAKO PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ  
V ÚZEMÍ V ROZSAHU VYMEZENÉHO  
ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.**

## **OBSAH**

A.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY	2
B.	ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ	3
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ	4
D.	ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	8
E.	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	9
F.	POPIS KONCEPCE ZELENĚ	11
G.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	12

## A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A ŠIRŠÍ VZTAHY

Předmětem řešení územní studie je území vymezené v Územním plánu obce Lipno nad Vltavou jako plocha rekreace, podmínky prostorového uspořádání s označením PR3 (lokality Studené I.). (Dle nového datového modelu MMR bude plocha zařazena do ploch „rekreace všeobecná“ s kódem „RU“.) Řešené území územní studie je vymezeno ve všech výkresech grafické části územní studie velmi silnou černou tečkovanou čarou. Vypracování územní studie vyplývá z podmínky založené v Územním plánu obce Lipno nad Vltavou, která podmiňuje rozhodování v území zpracováním územní studie (viz obr. č. 1).

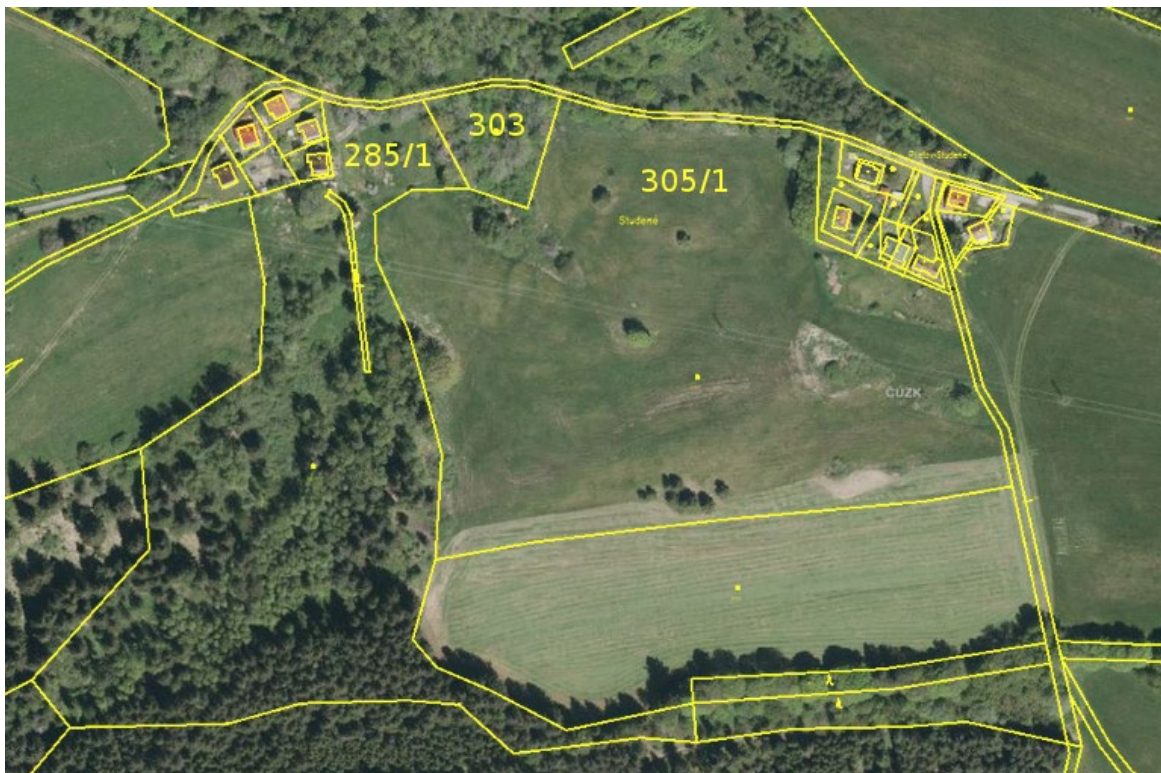


Obrázek 1: Výřez z Hlavního výkresu Územního plánu obce Lipno nad Vltavou, území s podmínkou prověření využití ploch územní studií, řešené území US dle schváleného zadání je vymezeno velmi silnou černou tečkovanou čarou.

## **B. ANALÝZA STÁVAJÍCÍHO STAVU VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Území je možné popsat jako prostor mírně svažité k jihu, který ze severní strany ohraničuje místní obslužná komunikace, na západě i na východě navazuje na existující individuální zástavbu pro rodinnou rekreaci. Prostor je určen nynějším závazným územním plánem k doplnění již realizovaných ploch pro účely individuální rekreace. Navrhované objekty by měly zvýšit standard poskytovaných služeb turistického centra Lipno nad Vltavou, nejlépe celoročně.

Řešené území je v současnosti nezastavěnou zatravněnou plochou, částečně s vzrostlou zelení. Pozemky p.č. 285/1 a 305/1 patří mezi území zemědělského půdního fondu, druh pozemku trvalý travní porost. Pozemek p.č. 303 je veden jako ostatní plocha – neplodná půda. Větší část pozemků p.č. 285/1 a 305/1 nespadá do zastavitelného území.



Obrázek 2: Výřez z ortofoto mapy ČÚZK obce Lipno nad Vltavou – Studené I.

## **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ REGULAČNÍCH PRVKŮ**

Jak je patrné z výkresu č. 02 – Výkres urbanistické koncepce, tato studie dělí řešené území do tří bloků, v rámci kterých mohou vzniknout tři soubory staveb pro rekreaci. Rozdělení území na tři celky a s tím související nová parcelace je navržena za účelem regulace hustoty zástavby a rovnoměrného přístupu na pozemky.

V rámci každého bloku je vymezeno nepřekročitelnou stavební čarou oblast pro umístění staveb. Mezi tím jsou ponechány nezastavěné pásy zeleně. V každém bloku může být umístěno 5-6 viladomů. Forma a orientace staveb ve výkresu je pouze orientační.

Procento zastavitelnosti se vztahuje k navrženým blokům. Požadavek na 25% zastavitelnost musí být bezpodmínečně dodržen, bude se definovat dle platného ÚP takto: „zastavitelnost – plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací“.

Parkování bude řešeno pro každý blok zvlášť, nejlépe pod terénem nebo v rámci navrhovaných objektů. Podzemní garáže se do procenta zastavitelnosti nezapočítají, pokud splní podmínky uvedené níže v podmínkách prostorového uspořádání.

Z hlediska funkčního využití ploch je řešené území určeno územním plánem pro plochy rekreace – RU rekreace všeobecná. V rámci ploch pro rekreaci budou preferovány stavby a zařízení dotvářející stávající turistický potenciál Lipna nad Vltavou, budou zde preferovány stavby pro individuální rekreaci s možností realizace nejvyššího standardu rekreace, tzv. druhého bydlení.

Územní studie dále konkretizuje podmínky pro využití plochy takto:

### **„PLOCHA REKREACE: RU – REKREACE VŠEOBECNÁ“:**

#### **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 tábořišť, 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

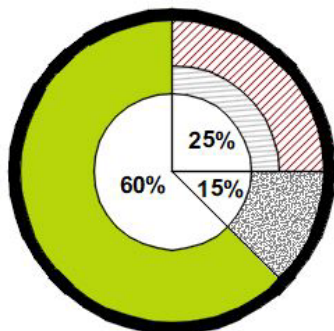
## NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- 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 souhrnu 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

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Prostorová regulace staveb je závazně určena nadřazenou územně plánovací dokumentací, zde územním plánem Lipno nad Vltavou, takto:

### PR3:



#### ZASTAVITELNOST

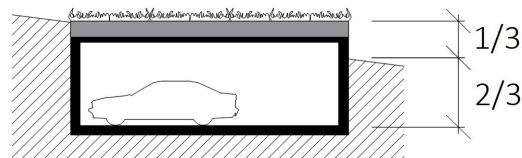
(plocha zastavitelná v procentech nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací):

**25%** nadzemní části objektů, parkoviště a příjezdové komunikace

**60%** zeleň

**15%** zpevněné plochy pěší a pobytové

**Podzemní garáže** se do % zastavitelnosti nezapočítají pouze v případě, že budou minimálně ze 2/3 své výšky zapuštěny pod terén a výška konstrukce zelené střechy nad nimi bude alespoň 60 cm.

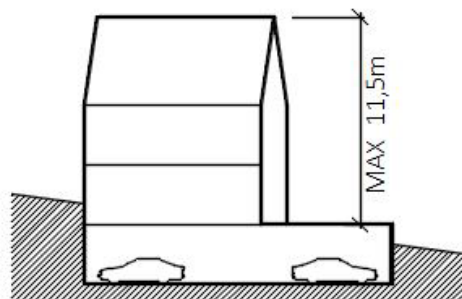


#### VÝŠKA ZÁSTAVBY

(určuje maximální výšku stavby nebo maximální počet nadzemních podlaží):

#### 2 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví

Maximální výška objektů od přízemí stavby do hřebene střechy (resp. do nejvyššího bodu stavby) je **11,5 m**.



## TVAR STŘECHY

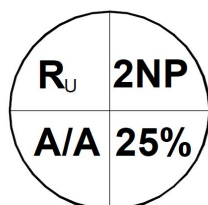
(určuje přijatelné typy střech):

šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše.

**Plošná a prostorová regulace je stanovena ve výkresu Urbanistického řešení (výkres č. 02) prostřednictvím těchto nástrojů plošné a prostorové regulace:**

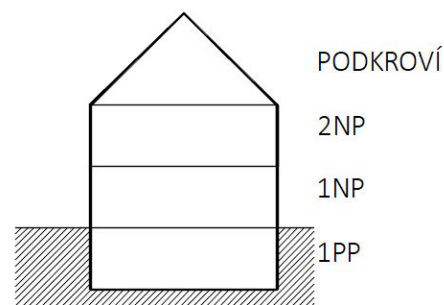
- **STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ:** stanovuje nepřekročitelnou stavební čáru (rozhraní vymezující zastavění na regulovaných pozemcích, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu, nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru<sup>1</sup>) a definuje polygon, v rámci, kterého mohou být umístěny stavby hlavní a stavby vedlejší k této stavbě. V rámci této studie je závazné nepřekročení této čáry budovami ani podzemními objekty garáží. Podkročení směrem do stavebního pozemku je možné a předpokládané, vzhledem povolené 25% zastavitelnosti pozemku a charakteru území. Tato stavební čára se nevztahuje na plochy příjezdové komunikace.
- Čáry **“HRANY STAVEB”** a **“ROZHRANÍ POVRCHŮ”** ve výkresu urbanistického řešení představují pouze doporučený návrh. Umístění budov i podzemních objektů garáží musí být v rámci polygonu stanoveného stavební čarou nepřekročitelnou a dodržet procento zastavěnosti v rámci daného bloku - stavebního pozemku.

**Plošná a prostorová regulace je dále stanovena prostřednictvím kruhové značky dělené na 4 výšece pro každý stavební pozemek individuálně, kde:**



- horní levá výšeč je **„DRUH BYDLENÍ“** a územní studie tyto plochy bydlení stanovuje jako plochy rekreace – **RU rekreace všeobecná** - s výše stanovenými podmínkami hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití území.

- horní pravá výšeč je **„PODLAŽNOST“**, kde dané číslo udává maximální počet nadzemních pater „NP“ a kde v případě, že je uvedeno „2NP“, je možné realizovat 1. nadzemní podlaží + podkroví nebo 2. nadzemní podlaží + podkroví tak, aby nebyl překročen výškový limit 11.5 m od podlahy přízemí stavby do hřebene střechy (resp. do nejvyššího bodu stavby).



- dolní levá výšeč je možnost **„PODSKLEPENÍ/PODKROVÍ“**, kde „A“ znamená **ANO, LZE**, a „N“ znamená **„NE, NELZE“** a kde v tomto případě, kdy je uvedeno „A/A“ lze realizovat podsklepení i podkroví.
- dolní pravá výšeč stanovuje **„ZASTAVITELNOST POZEMKU“**, pro tuto studii je ekvivalentem pojmu „zastavěná plocha pozemku“ dle ust. § 2 odst. (7) stavebního zákona. Uvádí se v procentech. Jedná se o plochu zastavitelnou nadzemní částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a

<sup>1</sup> Zdroj: Slovník územního rozvoje, <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/slovník-uzemního-rozvoje/>, původní zdroj: Maier, Karel: Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“.

příjezdových komunikací. Zastavitelná plocha činí 25%. Ze zbylé části pozemku činí podíl zeleně 60 % a zbylých 15% mohou být zpevněné plochy pěší a pobytové.

#### **BILANCE NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE:**

##### **BLOK I.**

2046 m<sup>2</sup> celkem  
511,5 m<sup>2</sup> = 25%

362,4 m<sup>2</sup> domy  
20 m<sup>2</sup> vstup parkoviště  
129 m<sup>2</sup> příjezdová rampa

511,4 m<sup>2</sup> celkem zastavěno, tj. 25%  
podzemní garáže musí být zapuštěny min ze ⅓ pod terén

##### **BLOK II.**

4283 m<sup>2</sup> celkem  
1070,8 m<sup>2</sup> = 25%

420 m<sup>2</sup> domy  
20 m<sup>2</sup> vstup parkoviště  
103 m<sup>2</sup> příjezdová rampa

543 m<sup>2</sup> celkem zastavěno, tj. 12,7%  
podzemní garáže musí být zapuštěny min ze ⅓ pod terén

##### **BLOK III.**

4373 m<sup>2</sup> celkem  
1093,3 m<sup>2</sup> = 25%

420 m<sup>2</sup> domy  
20 m<sup>2</sup> vstup parkoviště  
137 m<sup>2</sup> příjezdová rampa

577 m<sup>2</sup> celkem zastavěno, tj. 13,2%  
podzemní garáže musí být zapuštěny min ze ⅓ pod terén



## **D. ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury je stanovena na ve výkrese č. 03 – Výkres dopravní a technické infrastruktury.

- Lokalita je přístupná místní obslužnou jednopruhovou komunikací, která lemují řešené území ze severu. Tato komunikace musí být zkapacitněna ještě před realizací objektů navrhovaných touto studií, min. formou výhyben, bude předmětem navazující dokumentace, a to v celém úseku od sousední osady Plískov. Vlastní komunikace není součástí území s podmínkou prověření využití ploch územní studií, není tedy touto studií podrobněji řešena, vyjma výše uvedené podmínky.
- Z této komunikace jsou navrženy tři vjezdy na pozemky, zvlášť pro každý z navrhovaných bloků.
- Umístění příjezdových cest a ramp je pouze orientační, konkrétní řešení bude stanoveno v navazujících řízeních a projektech podle reálného umístění staveb a řešení parkování. Tato studie stanovuje pouze limity umístění staveb, nikoliv jejich konkrétní tvar a polohu.
- Parkování vyvolané potřebami objektu bude řešeno nejlépe pod terénem, nebo v rámci navrhovaných objektů. Pokud budou podzemní garáže minimálně ze 2/3 své výšky zapuštěny pod terén a výška konstrukce zelené střechy nad nimi bude alespoň 60 cm, nezapočítají se do % zastavitelnosti.

## E. ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Koncepce veřejné technické infrastruktury je stanovena na ve výkrese č. 03 – Výkres dopravní a technické infrastruktury.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání veřejné technické infrastruktury jsou stanoveny takto:

- **Trafostanice** obsluhující dané území je navržena na p.p.č. 303 v k.ú. Lipno nad Vltavou v jeho SZ cípu. V souladu s územním plánem je též navrženo podzemní vedení VN v komunikaci východně a severně od dané lokality. Případné použití FTE panelů je omezeno jen na střešní krajinu mimo pohledově exponované části střech.
- **Zásobování pitnou vodou**  
Chatové oblasti Studené a Plískov jsou převážně rekreačními osadami, které nemají vybudovaný veřejný vodovod. Stávající objekty obou osad jsou stejně jako v případě osady Kobylnice zásobovány z vlastních studní či vrtů. Územní studie respektuje stanovenou podmínku přesně dle ÚP, tj. napojení na vodovod do sídla Slupečná. Vzhledem k měřítku výkresu je poloha sídla Slupečná označena šipkou na výkrese č. 03 - Výkres dopravní a technické infrastruktury.
- **Kanalizace**  
Chatové oblasti Studené a Plískov, odpadní vody jsou převážně likvidovány v žumpách s následným vyvážením. Toto řešení je nedostatečné a nepřijatelné pro zvažovaný záměr. V souladu s platným územním plánem je navrženo naplnění VPS „V3“, tj. „zásobení pitnou vodou a odkanalizování chatové oblasti Plískov a Studené – odvedení odpadních vod do kanalizace osady Slupečná (nesmí dojít k ohrožení stávajících zdrojů)“. Vzhledem k měřítku výkresu je poloha sídla Slupečná označena šipkou na výkrese č. 03 dopravní a technické infrastruktury.
- V nové zástavbě budou **dešťové vody** ze střech a zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí zasakovány na vlastních pozemcích. Na základě negativních výsledků hydrogeologického průzkumu a zasakování dešťových vod, který prokáže nemožnost nebo neúměrnou technickou a ekonomickou náročnost zasakování dešťových vod na pozemku, mohou být dešťové vody ze zástavby svedeny do oddílné dešťové kanalizace a pak zasakovány ve vhodnější lokalitě nebo zaústěny do vodních toků či recipientů.  
Dle platného ÚP se pro výhledový rozvoj předpokládá v lokalitách s nově navrhovanou zástavbou výstavba **striktně oddílné kanalizace**. Splašková kanalizace bude napojena do stávající kanalizace obce, dešťové vody je vhodné odvádět buď do stávající dešťové kanalizace nebo do nádrže Lipno. Nové kanalizační sběrače je vhodné v co největší míře umísťovat do nově navrhovaných komunikací.

*Napojení jednotlivých stavebních pozemků na elektrický proud, vodovod a kanalizaci tato studie nestanovuje, protože neumísťuje jednotlivé objekty. Stanovuje pro ně pouze nepřekročitelné polygony jejich budoucího umístění, nemůže tedy stanovovat ani vedení přípojek. Vlastní lokalizace přípojek je ponechána na navazující řízení.*

- Ve vyšším stupni PD bude řešeno **oddělování pozemků** stavebních parcel za účelem směn pozemkových dílů v rámci majetkového vypořádání mezi vlastníky řešených pozemků. Podrobnější oddělování pozemkových dílů za tímto účelem není v území studii řešeno.
- **Zásobování teplem**  
Bude řešeno individuálně pro jednotlivé soubory stavebních objektů, územní studie doporučuje, s ohledem na krajinný ráz použití hlubinných tepelných čerpadel nebo plošných kolektorů.

## **F. POPIS KONCEPCE ZELENĚ**

Zájmové území s podmínkou prověření využití ploch územní studií obsahuje pouze plochy soukromé zeleně. V rámci členění území jsou mezi soubory staveb navrženy pásy zeleně, jež lze definovat jako **vyhrazenou zeleň** přístupnou všem uživatelům daného bloku. V těchto pásích by bylo z urbanistického hlediska vhodné zachovat **pěší prostupy územím** pro veřejnost, což tato studie doporučuje.

Studie dále doporučuje **zachování vzrostlé zeleně** v maximální možné míře.

Minimální podíl nezastavěné plochy pozemku je 75 %. Tato plocha může být dále členěna na zpevněné plochy pěší a pobytové (maximálně 15% plochy pozemku) a zeleň (minimálně 60% plochy pozemku)

Podmínka pro nezapočtení podzemních garáží do zastavěné plochy stanovuje minimální výšku souvrství zelené střechy nad nimi alespoň 60 cm, což lze již počítat do plochy zeleně.

## **G. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Grafická část je složena z těchto výkresů:

- 01\_ Výkres širších vztahů – 1:5000
- 02\_ Výkres urbanistického řešení – 1:1000 - *funkční využití ploch s vyznačením prostorových parametrů jednotlivých staveb a celkového urbanistického řešení v rozsahu řešeného území studie*
- 03\_ Výkres dopravní infrastruktury a technické infrastruktury – 1:1000 - *umístění jednotlivých staveb a dopravní a technické infrastruktury v podrobnosti přibližně odpovídajícím dokumentaci regulačního plánu v rozsahu řešeného území*

Výkresy jsou zpracovány nad katastrální mapou.

Textová část studie je složena z průvodní zprávy svým obsahem odpovídající požadavkům zadání územní studie (zpracoval pořizovatel, Obecní úřad Lipno nad Vltavou v zastoupení Ing. Zdeňkem Zídkem - starostou obce a Ing. arch. Radkem Bočkem - osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 stavebního zákona). Rozsah průvodní zprávy je **12** stran formátu A4.