



# Územní studie

## Lipno - Adventure golf



duben 2014

.....  
Ing. arch. Jaroslav Daněk

<b>a) Identifikační údaje</b> .....	<b>3</b>
<b>b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení</b> .....	<b>3</b>
b.1 Vymezení plochy.....	3
b.2 Hlavní cíle řešení .....	4
<b>c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků</b> .....	<b>4</b>
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Lipno nad Vltavou.....	4
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS .....	5
<b>d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</b> .....	<b>5</b>
d.1 Dopravní infrastruktura.....	5
d.2 Technická infrastruktura .....	5
<b>e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</b> .....	<b>5</b>
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Lipno nad Vltavou .....	5
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území .....	6
<b>f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</b> .....	<b>6</b>
f.1 Řešení zeleně.....	6
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	6
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	6
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění .....	6
<b>g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví</b> .....	<b>6</b>
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	6
g.2 Ochrana veřejného zdraví .....	6
<b>h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření</b> .....	<b>7</b>
<b>i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce</b> .....	<b>7</b>
<b>j) Funkční řešení</b> .....	<b>7</b>
<b>k) Podmínky plošného a prostorového využití území</b> .....	<b>7</b>
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území .....	7
k.1.1 Plochy sportu a rekreace.....	7
k.1.2 Plochy dopravní infrastruktury .....	8
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení .....	8
<b>l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu</b> .....	<b>9</b>
l.1 Dopravní infrastruktura.....	9
l.2 Technická infrastruktura .....	10

## a) Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie Lipno - Adventure golf
Místo stavby:	Lipno nad Vltavou
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)
Objednatel:	Fun Spot Lipno a. s. (jednatel Bc. David Šťastný) Masarykova 35, 373 41 Hluboká nad Vltavou
Pořizovatel:	Ing. arch. Radek Boček, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle §24 stavebního zákona Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Ing.arch. Jaroslav Daněk, Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771
Datum:	duben 2014
Číslo zakázky:	20_2014

## b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním §30 zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a v souladu se zněním vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Obsah, rozsah, cíle a účel US vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je jihovýchodní část lokality Kobylnice situované západně od obce Lipno nad Vltavou. Lokalita je ve výkresu Základního členění území schváleného Územního plánu Lipno nad Vltavou podmíněna zpracováním územní studie (kód US) a stanovením požadavků na prostorové a funkční řešení parteru (kód PA).

### **b.1 Vymezení plochy**

Řešené území se nachází západně od sídla Lipno nad Vltavou, na jihovýchodním svahu u silnice II. třídy v lokalitě Kobylnice. Plocha leží v zastavěném území obce a v současnosti není využívána.

Řešená lokalita je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Lipno nad Vltavou. Územní studie Lipno - Adventure golf je řešena v plochách, které jsou územním plánem navrženy jako plochy občanského vybavení, veřejných prostranství a dopravní infrastruktury.

Řešené území zahrnuje dle KN pozemky p. č. 205/2, 205/8 a 205/9 v k. ú. Lipno nad Vltavou.

Celková výměra území činí cca 0,35ha.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

## **b.2 Hlavní cíle řešení**

Územní studie je zpracována na žádost objednatele.

Hlavním cílem ÚS je dotvoření prostoru - řešeného území v zastavěném území obce, tzn. prověření, posouzení a navržení možného urbanistického řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Lipno nad Vltavou, zejména:

- a) dopravní napojení lokality na stávající komunikační systém obce,
- b) napojení lokality na inženýrské sítě,
- c) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- d) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- e) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- f) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy,
- g) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro zpracování:

- textová část a koordinační výkres ÚP Lipno nad Vltavou, zpracovaný Ateliérem 8000 spol. s r.o., v prosinci 2007
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace
- geodetický podklad s polohopisným a výškopisným zaměřením lokality

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

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Lipno nad Vltavou a ze „Zadání“ k územní studii.

### **c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Lipno nad Vltavou**

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Lipno nad Vltavou.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

## **c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS**

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

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

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

### **d.1 Dopravní infrastruktura**

Do řešené lokality nezasahuje ochranné pásmo silnice, neboť územní studie je vymezena v zastavěném území.

Do studie je z ÚP převzat zpřesněný koridor pro Šumavskou elektrifikovanou dráhu (dále jen ŠED) včetně jejího ochranného pásma.

Z analýzy uvedené v ÚP vyplývá, že: „kolem železnice (tramvaje) představuje isofona pro LAEQ = 60 dB vzdálenost do 8 m, isofona pro LAEQ = 57 dB 11 – 16 m. Mimo ochranné pásmo dráhy nebude hygienický limit hluku překročen.

### **d.2 Technická infrastruktura**

Veškeré stávající inženýrské sítě jsou v dosahu řešeného území, většina jich je vedena v přílehlé místní komunikaci.

Poloha inženýrských sítí je zakreslena orientačně na základě vyjádření jejich správců či majitelů.

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

### **e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Lipno nad Vltavou**

Řešená lokalita leží jihovýchodním svahu. V Územním plánu Lipno nad Vltavou se jedná o plochu určenou pro občanské vybavení s kódy „US“, „PR5“ a „PA“ a dále o plochu veřejného prostranství a dopravní infrastruktury.

- kódem „US“ je stanoven
- pod kódem „PR5“ jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, tj.
  - zastavitelnost 75%
  - výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkrovní
- kódem „PA“ je stanoven požadavek na prostorové a funkční využití parteru

V současné době nejsou pozemky využívány. Jsou zatravněny a vedeny jako ostatní plocha. V ploše a u jižní hranice řešeného území se nachází několik vzrostlých stromů. Do řešené lokality zasahuje vnitřní ochranné pásmo vodního zdroje II. stupně a ochranné pásmo navržené ŠED. Územní studie ochranná pásma respektuje.

## **e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území**

Řešené území není územím s archeologickými nálezy.

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

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

### **f.1 Řešení zeleně**

#### Stav

Pozemek je zatravněný. V ploše řešeného území se nachází dva vzrostlé smrky a dvě borovice, a dále u jižní hranice dvě břízy a olše.

#### Návrh

Celý pozemek bude osázen v souladu se způsobem využití. V jižní části lokality, podél koridoru ŠED, je navrženo vysazení stromů. Tento pás zeleně bude mít výrazný ochranný a hygienický charakter, tj. protihlukové a pohledové odclonění sportovně-rekreační plochy od dráhy a komunikace.

### **f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF**

Daná lokalita je v platném územním plánu vymezena v zastavěném území, tudíž odvod ze ZPF není předepsán.

### **f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL**

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS nezasahuje do vzdálenosti 50m od okraje lesa.

### **f.4 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.

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

### **g.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 a v souladu s ÚP Lipno nad Vltavou.

### **g.2 Ochrana veřejného zdraví**

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon 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. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 148/2006 platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

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

V jižní části řešeného území je vymezen koridor pro ŠED. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu, která je územní studií respektována.

Na řešeném území není vymezeno žádné veřejně prospěšné opatření.

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

Navrhovaná urbanistická koncepce respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Lipno nad Vltavou.

Území je svažitě jihovýchodním směrem a v jižní části do něj zasahuje ochranné pásmo ŠED. V návrhu jsou předpokládány stavby, které budou přimknuty ke stávajícímu svahu a nebudou se výrazným způsobem výškově uplatňovat. Tato koncepce je řešena zejména s ohledem na blízký dům občanského vybavení severně od řešené lokality. V jižní části řešené plochy je uvažováno s výstavbou sportovně rekreačního zařízení (minigolfu). V této části budou umístěny pouze drobné stavby spojené s funkcí veřejného prostranství, občanským vybavením se sportovně rekreačním využitím.

Smyslem urbanistického návrhu je doplnit v území chybějící atraktivitu, které pomohou zvýšit návštěvnost lokality. Lokalita je velmi zajímavá z hlediska komerčního využití z důvodu zastávky autobusové dopravy a budoucí zastávky ŠED.

## **j) Funkční řešení**

Podle platného ÚP Lipno nad Vltavou je řešené území rozděleno na plochu občanského vybavení, plochu veřejného prostranství a plochu dopravní infrastruktury. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

## **k) Podmínky plošného a prostorového využití území**

### **k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území**

Podmínky vychází z platného ÚP Lipno nad Vltavou a jsou zpřesněny pro lokalitu řešenou územní studií.

ÚS upřesňuje řešenou plochu občanského vybavení a veřejného prostranství na plochu sportu a rekreace (záměr „Adventure“ golfové hřiště), přičemž je respektován záměr nadmístního významu - koridor pro ŠED.

#### **k.1.1 Plochy sportu a rekreace**

Hlavní využití

- vymezení plochy za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí



- pozemky staveb a zařízení pro rekreaci, včetně pozemků dalších staveb a zařízení souvisejících – např. veřejných prostranství, občanského vybavení a pozemků související dopravní, technické a turistické infrastruktury

#### Přípustné využití

- plochy pro sport a relaxaci
- parkovací stání, odstavná stání pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích

#### Podmíněně přípustné využití

- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a pobytovou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu
- obchody, nerušící provozovny služeb sloužící pro potřeby obyvatel návštěvníků zařízení

#### 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

### **k.1.2 Plochy dopravní infrastruktury**

#### Hlavní využití

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah 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, parkovací plochy
- 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

#### Přípustné využití

- technická a turistická infrastruktura

#### Nepřípustné využití

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

### **k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonického řešení**

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Je zakreslena pouze grafická značka objektu, která neznamená přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.



Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	<b>libovolně</b>
Vstupy do objektů	<b>především z uliční strany</b>
Vjezdy do objektů	<b>dle zákresu v grafické části</b>
Střeška - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střeš (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střeš vedle sebe ...)	<b>0 – 40<sup>0</sup></b> posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)  <b>plochá, pravidelná sedlová, polovalbová, valbová</b>
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	<b>2 nadzemní podlaží</b>
Maximální výška hřebene	<b>max. 7 m nad stávající terén</b>
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. <b>9,15 m</b>
Výška oplocení v uliční části	maximálně <b>2 m</b> včetně podezdívky
Odstavení vozidel	<b>pouze na vlastním pozemku</b>
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení objektů	Budou upřednostňovány <b>přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby.</b>

## I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

### I.1 Dopravní infrastruktura

Jihozápadní hranice plochy řešené územní studií přiléhá na stávající místní komunikaci. Na hraně komunikace je navrženo parkoviště pro osobní vozidla s kolmým stáním a s jedním vyhrazeným stáním pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou. Chodník podél stávající místní komunikace je v místě navrženého parkoviště odsunut za parkovací stání.

Dopravní značení bude provedeno v souladu se zákonem o provozu pozemních komunikací č. 361/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou 30/2001 Sb.

## **I.2 Technická infrastruktura**

Zástavba na ploše řešené územní studií bude napojena na stávající inženýrské sítě.

- v blízkosti jihozápadní hranice řešeného území (v místní komunikaci) je veden veřejný vodovodní řad, splašková a dešťová kanalizace, kabel podzemního vedení NN a sdělovací kabel
- jižní částí řešeného území prochází středotlaký plynovod a sdělovací kabel

Veškeré stávající inženýrské sítě jsou zakresleny ve Výkrese dopravní a technické infrastruktury (výkres č. 3).

Technické řešení a místa napojení jednotlivých sítí budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci.