



Tato územní studie byla zapsána do centrální evidence územně plánovací činnosti dne 15. 5. 2013 na základě protokolu pořizovatele, Obecního úřadu Lipno nad Vltavou, o schválení možnosti jejího využití podle § 25 stavebního zákona, kdy tato územní studie je určena především pro rozhodování v území, ale může být též podkladem pro pořízení změny územního plánu obce Lipno nad Vltavou.  
Protokol je založen u pořizovatele



pořizovatel:  
**OBCENÍ ÚŘAD LIPNO NAD VLTAVOU**  
Lipno nad Vltavou 83  
382 78 Lipno nad Vltavou



zpracovatel:  
**ATELIÉR KROČÁK - ARCHITEKT**  
Riegrova 20  
370 01 České Budějovice





OBECNÍ ÚŘAD  
Lipno nad Vltavou  
PSČ 382 78 – okr. Č. Krumlov  
IČO: 00 24 59 76, DIČ: CZ00245976

**pořizovatel**

**OBECNÍ ÚŘAD LIPNO NAD VLTAVOU**  
Lipno nad Vltavou 83  
382 78 Lipno nad Vltavou

Zodpovědná osoba pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček

Ing. arch. Radek Boček  
Autorizovaný architekt  
Na rožnězí 209, 397 01 Písek

**zpracovatel**

**ATELIÉR KROČÁK - ARCHITEKT**  
Riegrova 20  
370 01 České Budějovice

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jaromír Kročák  
Vypracoval: Ing. arch. Václav Čihák, Ing. arch. Jaromír Kročák



## OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE:

### TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

a) Vymezení řešené plochy.....	5
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	5
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury .....	8
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území .....	15
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí .....	16
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví .....	12
g) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem .....	16
h) Údaje o splnění zadání územní studie .....	17
i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkce lesa .....	17
j) Údaje o počtu listů studie a počtu výkresů grafické části .....	17

### GRAFICKÁ ČÁST STUDIE

1. Výkres širších vztahů
2. Hlavní výkres
3. Výkres prostorové regulace a dopravní infrastruktury
4. Severozápadní pohled na štít domu 1A
5. Příčný řez domu 1A

# TEXTOVÁ ČÁST STUDIE



motto:

nově navrhovaná zástavba bude integrovaná do  
stávajícího lesního porostu s jeho maximálním  
zachováním

## **a) Vymezení řešené plochy**

Lokalita je určena územním plánem Lipno nad Vltavou pro dotvoření prostoru mezi silnicí II/163 a břehem Lipenské přehradní nádrže. Řešené území se nachází na východním okraji zastavěné části obce Lipno nad Vltavou v prostoru stávajícího lesa. Území je ze severu ohraničeno silnicí II/163, z jihu cyklostezkou podél Lipenského jezera, ze západu stávající zástavbou „Doky“ a východní hranici tvoří souvislý lesní porost na sousedním pozemku. Rozsah řešeného území určuje hranice vymezená zadáním územní studie „Lipno – východ“.

### **Řešené území zahrnuje pozemky**

Územní studie řeší návrh dotvoření území na pozemku č. 47/1 v katastrálním území Lipno nad Vltavou.

### **Hranice řešeného území**

Hranice řešeného území územní studie je vyznačena v grafické části dokumentace.

### **Rozloha řešeného území**

Řešené území má rozlohu 50 814 m<sup>2</sup>.

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

### **Požadavky na vymezení pozemků**

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb a veřejné infrastruktury. Územní studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází z platné územně plánovací dokumentace a ze zadání územní studie. V návrhu územní studie jsou zohledněny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny.

Řešený pozemek, resp. řešené území, je vymezen na základě katastrální mapy.

### **Přehled funkčních ploch dle Územního plánu Lipno nad Vltavou**

Platný územní plán z roku 2008 v rozsahu řešeného území plánu obsahuje tyto funkční plochy:

- plochy rekreace
- plochy lesní

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu. Pro plochy rekreace platí následující podmínky přípustného, nepřípustného a podmíněně přípustného využití:

### **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 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.

### **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.

Dále ÚP Lipno nad Vltavou stanovuje pro lokality PR2 a PR4 tyto další závazné regulativy, které jsou touto studií respektovány, s výjimkou tvaru střechy, kdy tento regulativ již svoji podrobností přesahuje podrobnost územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování a ve vazbě na ustanovení § 43 odst. (3) stavebního zákona bude v rámci změny č. 1 ÚP Lipno z této dokumentace vypuštěn:

### **PR2**

- zastavitelnost: 20%
- výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví
- tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše – NEBUDE APLIKOVÁN.

### **PR4**

- zastavitelnost: 35%
- výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví
- tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 15°-45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše – NEBUDE APLIKOVÁN.

Lokalita US PR4 bude dopravně napojena od západu, lokalita US PR2 bude dopravně napojena od západu i od východu s tím, že podél silnice II/163 bude veden pojízdný chodník umožňující jednosměrný průjezd. Parkování bude pro toto území řešeno převážně při vjezdu do této lokality.

### **Přehled stávajícího využití území**

Řešený pozemek se nachází ve východní části obce Lipno. Je ohraničen z jedné strany silnicí II/163 a z druhé strany břehem přehradní nádrže Lipno. Jedná se o území s velmi svažitém terénem a v místech se skalnatým podložím vystupujícím na povrch. V současnosti je pozemek pokryt nepůvodním lesem. Jde o prostor s výhledem na Lipenskou přehradu směrem na Nové Domky a Přední Výtoň. Zároveň se jedná o prostor náročný z hlediska zakládání z důvodu jeho morfologie zejména ve východní partii.

## **Přehled navrhovaných ploch, způsob jejich využití**

- PLOCHY BYDLENÍ – APARTMÁNY (1A, 1B)
- PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ APARTMÁNY (4)
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – RECEPCE, INFOCENTRUM, ÚDRŽBA (2)
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – MOLO, PŘÍSTAVIŠTĚ (5)
- PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – GARÁŽE A TRAFOSTANICE (3A, 3B)
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – VENKOVNÍ STÁNÍ (3C)
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – KOMUNIKACE SKUPINY „D“ – OBYTNÁ / PĚŠÍ ZÓNA (K)
- PLOCHY DOPRAVNÍCH INFRASTRUKTURY – PĚŠÍ KORZO a CHODNÍKY
- PLOCHY LESNÍ - LESOPARK (L)

## **PLOCHY BYDLENÍ – APARTMÁNY (1A, 1B)**

### **Hlavní využití**

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro bydlení v prostředí umožňující pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení
- pozemky bytových 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 bytových domech jako jejich doplňková funkce
- obchody, služby, gastronomie (jako možnost doplnění parteru u poslední etapy domů na severní straně)

### **Nepřípustné využití**

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území

## **PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ APARTMÁNY (4)**

### **Hlavní využití**

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro bydlení v prostředí umožňující pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení
- pozemky rodinných domů pro tzv. druhé bydlení, 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 bytových domech jako jejich doplňková funkce

### **Nepřípustné využití**

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení, které buď jednotlivě, nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže stanovený obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – RECEPCE, INFOCENTRUM, UDRŽBA (2)**

### **Hlavní využití**

- vymezené plochy za účelem zajištění podmínek pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro ubytování, služby, obchody a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství

### **Přípustné využití**

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

### **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 souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený obecně závaznými předpisy

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – MOLO, PŘÍSTAVIŠTĚ (5)**

### **Hlavní využití**

- molo, přístaviště, zařízení pro kotvení lodí obecně všech druhů,

### **Přípustné využití**

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury (parter, pěší komunikace, apod.),
- pozemky souvisejícího občanského vybavení (míněno pro celou lokalitu),
- území pro chodníky a ostatní veřejně přístupná území, vč. veřejné zeleně, (vše výše uvedené míněno mimo plochy vodní nádrže Lipno I.).

### **Nepřípustné využití**

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

## **PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – GARÁŽE A TRAFOSTANICE (3A, 3B)**

### **Hlavní využití**

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v klidu (garáže),
- parkovací plochy obecně,
- technická infrastruktura – trafostanice.

### **Přípustné využití**

- kromě výše uvedeného též související turistická infrastruktura a zařízení občanské vybavenosti pro danou lokalitu (tj. místního významu),
- související technická infrastruktura.

### **Nepřípustné využití**

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

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – VENKOVNÍ STÁNÍ (3C)**

### **Hlavní využití**

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v klidu (zejména zpevněná parkovací stání),
- parkovací plochy obecně,
- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací.

### **Přípustné využití**

- kromě výše uvedeného též související turistická infrastruktura a zařízení občanské vybavenosti pro danou lokalitu (tj. místního významu),
- související technická infrastruktura.

### **Nepřípustné využití**

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

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – KOMUNIKACE SKUPINY „D“ – OBYTNÁ / PĚŠÍ ZÓNA (K)**

### **Hlavní využití**

- pozemky staveb dopravních zařízení pro silniční dopravu – komunikace dle skupiny „D“ dle § 6 odst. (3) písm. d) zákona 13/1997, o pozemních

komunikacích, ve znění pozdějších zákonů, na které je umožněn smíšený provoz chodců a vozidel,

- související pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací.

#### **Přípustné využití**

- zpevněná parkovací stání, odstavná stání,
- zařízení parteru,
- související technická infrastruktura.

#### **Nepřípustné využití**

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

### **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – PĚŠÍ KORZO**

#### **Hlavní využití**

- pozemky staveb dopravních zařízení pro pěší dopravu – pěší korzo, chodníky pro napojení jednotlivých objektů,
- související pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací.

#### **Přípustné využití**

- vše uvedené jako hlavní využití,
- zařízení parteru (lavičky, odpadkové koše, malá hřiště, altány, vyhlídková plošina, drobná architektura obecně, apod.),
- související technická infrastruktura.

#### **Nepřípustné využití**

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

### **PLOCHY LESNÍ - LESOPARK (L)**

#### **Hlavní využití**

- lesopark, pozemky určené k plnění funkce lesa s důrazem na jeho rekreační funkci, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

#### **Přípustné využití**

- vše uvedené jako hlavní využití,
- zařízení parteru (lavičky, odpadkové koše, malá hřiště, altány, vyhlídková plošina, drobná architektura obecně, apod.),
- dopravní, technická a turistická infrastruktura, včetně umístění cesty pro tělesně postižené umístěnou kdekoliv v této ploše dle technických možností a morfologie terénu.

### **Nepřípustné využití**

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

Územní studie upřesňuje rozsah zastavitelných ploch na základě urbanistického řešení a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Hranice zastavitelných ploch je vyznačena v grafické části.

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

#### **Veřejná infrastruktura**

Územní studie navrhuje veřejnou infrastrukturu v rozsahu dopravní a technické infrastruktury.

#### **Urbanistické řešení**

Lokalita je určena ÚPD pro výstavbu bytových a rekreačních domů se zázemím ve východní části obce. Bude se jednat o rozvolněnější formou zástavby vzhledem k procentům zastavitelnosti obou řešených lokalit. Území navazuje na západní straně na sousední areál apartmánů DOKY Holiday resort, který bude díky vzrostlé zeleni opticky i provozně oddělen od nové zástavby. Řešený pozemek se svažuje k jihu k jezeru a je souvisle zalesněn.

Při návrhu nové zástavby bude přihlédnuto ke konfiguraci terénu, ke krajinářským hodnotám území a k výjimečné poloze vůči jezeru s výhledy na vodní hladinu a protější břeh. Dále je nutné respektovat geologické podmínky podloží a závěry dalších průzkumů – biologický průzkum, radon, hydrogeologie, atd.

Vzhledem ke specifickému pozemku je nová zástavba urbanisticky navržena v rozvolněné podobě respektující vrstevnice terénu jak pro výstavbu, tak pro vedení obslužných komunikací. V západní části pozemku se jedná o apartmánové domy o větší kapacitě napojené na střední obslužnou komunikaci, východní část je věnovaná umístění rodinných domů, které budou ohleduplně vsazeny do lesního porostu. Ty budou obslouženy pojízdným jednosměrným chodníkem.

#### **Dopravní infrastruktura:**

Pobřežní promenáda podél jezera bude zachována odpovídající současnému i budoucímu zatížení a významu propojení (pěší, cyklisté, in-line bruslaři).

Připojení na komunikaci II/163, stejně jako na obecní komunikaci bude dle územního plánu.

Předmětem samotného návrhu je obslužná páteřní komunikace, odstavná stání a komunikace pro pěší. Přesná poloha a profil obslužné páteřní komunikace budou upřesněny v rámci územního řízení s možností odchylky max.  $\pm 5$  m vzhledem ke geologickým podmínkám, morfologii terénu a souladu s ČSN 73 6110 a souvisejícími předpisy.

Parkování v lokalitě PR4 vyvolané potřebami objektů bude řešeno v dostatečném počtu v jejich podzemí. V lokalitě PR2 bude navržena obslužná komunikace podél silnice II/163 v severní části území s tím, že garáže a krytá parkovací stání pro hosty budou navrženy při vjezdech do této lokality.

### **Technická infrastruktura**

Technická infrastruktura pro navrhované plochy a objekty je připojena na stávající obecní infrastrukturu je vedena především v komunikacích a ve veřejných prostranstvích.

#### **Vodovod**

Pro zásobování vodou bude navrženo napojení na stávající veřejnou vodovodní síť.

#### **Splašková kanalizace**

Je navrženo napojení na stávající kanalizaci s přečerpáním do stávající čistírný odpadních vod. Pro západní část bytových domů budou navrženy standardní gravitační sběrače. Východní část bytových domů bude z důvodu nepříznivé konfigurace terénu odkanalizována systémem tlakové kanalizace.

#### **Kanalizace dešťová**

Bude zde navržena kombinace standardních trubních kanalizačních sběračů a povrchového odvádění dešťové vody.

#### **Plynovod**

Řešené území bude napojeno na rozvod plynu.

#### **Veřejné osvětlení**

Stožáry a další osvětlovací body budou situovány v zelených pružích mezi objekty a podél chodníků a komunikací.

#### **Zásobování elektrickou energií**

Pro zásobení elektrickou energií bude navržena nová trafostanice a rozvody NN. Trafostanice bude umístěna poblíže recepce u vstupu do areálu.

### **Prostorové regulativy – závazné**

Prostorové umístění jednotlivých staveb je zřejmé z výkresové části. Jsou stanoveny limitní půdorysy a prostorové parametry staveb.

- V rámci prostorových regulativů jsou stanoveny hranice ploch s rozdílným způsobem využití, jednotlivé plochy jsou vymezeny v hlavním výkrese. Jednotlivé funkce jsou vymezeny výše v textové části dokumentace
  - uliční čára jako čára nepřekročitelná určuje min. vzdálenost hrany objektu od dané hranice, obvykle komunikace, kdy objekt bude moci být v územním řízení umístěn i dále od dané hrany, ale nikoliv blíže k ní,

nebude stanovována vzhledem k složité morfologie terénu (svažitost) pevná uliční čára,

- stavební čáry jsou stanoveny ve výkresové části studie jako polygon ohraničující vnější maximální hranice možného umístění jednotlivých objektů, kdy polygon není vnitřně dělen na stavební čáry pro jednotlivé objekty, ani nestanovuje jejich počet a půdorysnou plochu, ale pouze stanovuje rozsah plochy, v rámci které budou moci být objekty v navazujících správních řízeních dále umisťovány,
- vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb je stanovena kótou zejména na západní straně řešeného území tak, aby byly zachovány vyhláškou stanovené odstupy staveb,
- půdorysná velikost stavby je stanovena pouze orientačně, jako promítnutí možné představy autora územní studie o nejvhodnější urbanistické koncepci celé lokality s tím, že umístění objektů není kótami v grafické části determinováno a je závazně stanovena pouze max. půdorysná velikost jednoho objektu a celková zastavěná plocha všech objektů v dané lokalitě tak, aby bylo dodrženo % zastavitelnosti celé lokality závazně stanovené ÚP Lipno nad Vltavou pro danou lokalitu (tj. 20% pro PR2 a 35% pro PR4),
- podlažnost je stanovena v souladu s ÚP na 3NP pro lokalitu PR4 s možností využití podkroví a 2 NP pro lokalitu PR2, opět s možností využití podkroví,
- objem a tvar staveb je stanoven rámcově, jde o atypickou lokalitu, kde se nechá predikovat zájem investorů s rozmanitými představami o tvarosloví jednotlivých staveb a vzhledem k poloze lokality zde lze připustit architektonicky výrazné až solitérní stavby, požadavek vyplývající z ÚP, tedy tvar střechy a podlažnost budou studií respektovány,
- základní údaje o kapacitě staveb předpokládaných v rámci řešení nové zástavby:

#### 1. část PR4

○ plochy bydlení – apartmány (1A, 1B)	3 960 m <sup>2</sup>
○ plochy občanského vybavení – recepce (2)	126 m <sup>2</sup>
○ plochy pro dopravu – parking (3C)	98 m <sup>2</sup>
○ plochy pro dopravu – chodníky	594 m <sup>2</sup>
○ plochy pro dopravu – komunikace (K)	1 765 m <sup>2</sup>
○ celkem	6 543 m <sup>2</sup>

= zastavěná plocha 34,91% < 35%

#### 2. část PR2

○ plochy bydlení – apartmány (1B)	364 m <sup>2</sup>
○ plochy bydlení – individuální apartmány (4)	982 m <sup>2</sup>
○ plochy pro dopravu – garáže (3A, 3B)	662 m <sup>2</sup>
○ plochy pro dopravu – parking (3C)	66 m <sup>2</sup>
○ plochy pro dopravu – chodníky	556 m <sup>2</sup>
○ rezerva – ostatní plocha	1 572 m <sup>2</sup>
○ plochy pro dopravu – komunikace (K)	2 052 m <sup>2</sup>
○ celkem	6 254 m <sup>2</sup>

= zastavěná plocha 19,50% < 20%

- Pobřežní promenáda bude zachována odpovídající současnému i budoucímu zatížení a významu propojení (pěší, cyklisté, in-line bruslaři).
- Parkování v lokalitě PR4 vyvolané potřebami objektů bude řešeno v jejich podzemí. V lokalitě PR2 bude navržena obslužná komunikace podél silnice II/163 v severní části území s tím, že garáže a krytá parkovací stání pro hosty budou navrženy při vjezdech do této lokality.
- V rámci širších vztahů jsou nezávazně navržena mola a přístaviště.

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

### **Charakter území**

Řešené území je tvořeno plochami různého charakteru. Zájmové území nezasahuje do žádného zvláště chráněného území (ZCHÚ) dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní památka) ani do ochranného pásma ZCHÚ.

Zájmové území nezasahuje do žádné lokality Natura 2000 (EVL - evropsky významná lokalita, PO - ptačí oblast). Zájmové území nezasahuje do přírodního parku dle zákona č. 114/1992 Sb. ani do žádného prvku územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES).

Návrh bude tvořit přechod od blokové zástavby areálu Doky přes rozvolněnou zástavbu apartmánových domů až po lesní park s individuálními rodinnými domy, který navazuje u břehu jezera na partie s přístavištěm, moly a cyklostezkou. Nově navrhovaná zástavba bude integrovaná do stávajícího lesního porostu s jeho maximálním zachováním. Přeměnou tohoto území na apartmánové domy v západní části v návaznosti na nové centrum sídla a individuální rodinné domy ve východní části dojde k urbanisticky žádoucímu dotvoření této části sídla s postupným snižováním intenzity i výšky zástavby směrem od centra do volné krajiny.

### **Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Návrhem bude dořešena východní část obce Lipno nad Vltavou. Stávající lesní porost bude upraven na lesopark s bydlením v rozvolněné formě. Asanace, ani bourací práce nebudou v rámci stavby prováděny.

### **Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)**

Realizací stavby vznikne požadavek na trvalý zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Trvalé vynětí z LPF bude provedeno pro plochy v prostoru navržené dopravní a technické infrastruktury a pro bytové domy napozemku parc. č. 47/1. O vynětí bude požádáno v rámci územního řízení o umístění staveb.

### **Zemědělský půdní fond (ZPF)**

V řešeném území se nenacházejí pozemky zemědělského půdního fondu. Stavba se nenachází v chráněném území. Nevyskytují se zde vodní zdroje, ani

léčivé prameny.

V zájmovém území se nachází plocha s výskytem zvláště chráněné rostliny vřesovce pleťového, která však nebude zasažena stavebními pracemi (viz. situace). Přes tuto plochu vede stávající pěšina, která bude přeložena do jiné trasy. Celá tato plocha s výskytem vřesovce bude zcela ochráněna od jakýchkoliv stavebních zásahů.

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

Při provádění stavby nedojde prakticky k žádnému zhoršení životního prostředí obyvatel obce, jelikož řešené území se nachází na jejím okraji mimo zástavbu. Realizovaná stavba nebude mít žádný negativní účinek na životní prostředí, či zdraví osob.

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

#### **Požární ochrana**

Základní koncepce bude řešena dle norem a závazných předpisů. Budou dodrženy podmínky požární ochrany dle platných právních předpisů.

#### **Civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu**

V daném území není stanovena zóna havarijního plánování (dle zákona č. 59/2006 Sb.). Z výše uvedených důvodů nedojde k ovlivnění řešení zásad prevence závažných havárií podle přílohy č. 9 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

### **g) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem**

#### **Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**

Z hlediska širších územních vztahů bude dořešena východní část obce v náročném svažitém terénu nad jezerem rozvolněnou zástavbou ve formě bydlení v lesoparku. Zároveň budou respektovány břehové partie s cyklostezkou a pěší zónou vymezené územním plánem.

#### **Vyhodnocení souladu územní studie s územním plánem obce**

Územní studierozpracovává podmínky dané územním plánem obce do větší podrobnosti. Zároveňověřuje umístění konkrétního návrhu s dodržáním funkčních i hmotových regulativů územního plánu.



## **h) Údaje o splnění zadání územní studie**

Pořizovatel ověřil a v samostatném dokumentu potvrdil soulad zpracované územní studie „Lipno – východ“ s jejím zadáním.

## **i) Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkce lesa**

Pro účely územní studie bude v navazující dokumentaci provedeno vypracování podkladů pro odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa podle zákona č. 289/95 Sb. Podkladová dokumentace bude vypracována dle vyhlášky MZE č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, dle § 1, písmeno b), c), d), g).

## **j) Údaje o počtu listů studie a počtu výkresů grafické části**

Textová část územní studie Lipno - východ obsahuje 17 stran textu včetně obsahu a titulní strany.

Grafická část územní studie obsahuje tyto výkresy:

1. Výkres širších vztahů
2. Hlavní výkres
3. Výkres prostorové regulace a dopravní infrastruktury
4. Severozápadní pohled na štít domu 1A
5. Příčný řez domu 1A