



## ÚZEMNÍ STUDIE „Lipno Východ – REVIZE“

Katastrální území: Lipno nad Vltavou

Plochy dle územního plánu Lipno nad Vltavou: PR2 a PR4



Projektant:

Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt,  
autorizace ČKA 01947

Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice

[atelierzizala@email.cz](mailto:atelierzizala@email.cz)

Požizovatel:

Obecní úřad Lipno nad Vltavou

Lipno nad Vltavou 83, 382 78 Lipno nad Vltavou

[ou.lipno@lipensko.cz](mailto:ou.lipno@lipensko.cz)

Datum zpracování: 2021/01

Schválení možnosti využití územní studie pro rozhodování v území pořizovatelem dne:

## Obsah

### Textová část

<b>A</b>	<b>Základní identifikační údaje</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>Vymezení řešeného území a hlavní cíle řešení</b>	<b>2</b>
B 1	Vymezení řešeného území	2
B 2	Hlavní cíle řešení	3
<b>C</b>	<b>Podmínky pro vymezení a využití pozemků</b>	<b>3</b>
C 1	Podmínky vyplývající z ÚP	3
C 2	Podmínky vyplývající ze zadání ÚS	5
C 3	Urbanistická koncepce	6
C 4	Podmínky pro způsob využití pozemků	6
C 5	Obecné podmínky prostorového uspořádání	8
<b>D</b>	<b>Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury</b>	<b>9</b>
D 1	Podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu	9
D 2	Podmínky pro umístění technické infrastruktury	9
<b>E</b>	<b>Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území</b>	<b>9</b>
E 1	Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	9
E 2	Podmínky vyplývající z ochrany charakteru území	10
<b>F</b>	<b>Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí</b>	<b>10</b>
F 1	Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	10
F 2	Podmínky pro řešení zeleně	10
F 3	Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	10
F 4	Vyhodnocení odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa	10
F 5	Ochrana ložisek nerostů, poddolovaná území	10
<b>G</b>	<b>Podmínky pro ochranu veřejného zdraví</b>	<b>11</b>
G 1	Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	11
G 2	Ochrana veřejného zdraví	11
<b>H</b>	<b>Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v ÚP</b>	<b>11</b>
<b>I</b>	<b>Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území</b>	<b>11</b>
<b>J</b>	<b>Etapizace</b>	<b>11</b>

### Grafická část

▪ č. 1	Výkres širších vazeb	1:5000
▪ č. 2	Hlavní výkres – způsob využití ploch	1:1000
▪ č. 3	Výkres prostorové regulace staveb	1:1000
▪ č. 4	Výkres dopravní a technické infrastruktury	1:1000

## A Základní identifikační údaje

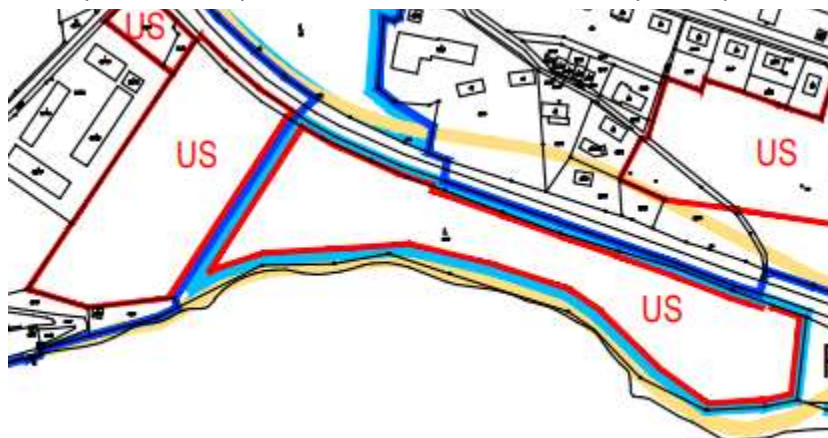
Název akce:	Územní studie „Lipno Východ – REVIZE“ (dále jen „ÚS“)
Katastrální území:	Lipno nad Vltavou
Požizovatel:	Obecní úřad Lipno nad Vltavou, na základě žádosti společnosti INFRAINVEST a.s., Vrbenská 2044/6, 370 01 České Budějovice (dále jen „objednatel“)
Projektant:	Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01947
Spolupráce:	Ing. arch. Lucie Stierandová, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 03710
Datum zpracování:	2021/01

## B Vymezení řešeného území a hlavní cíle řešení

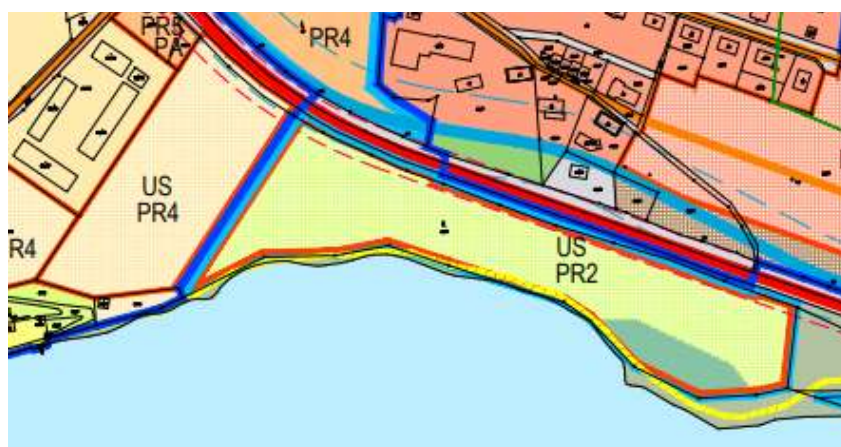
### B 1 Vymezení řešeného území

Řešené území ÚS 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 Lipenské přehradní nádrže, ze západu stávající areálem apartmánů a východní hranici tvoří souvislý lesní porost na sousedním pozemku.

Rozsah řešeného území ÚS je stanoven v zadání ÚS, zpracovaném jejím pořizovatelem, v souladu s územním plánem Lipno nad Vltavou (dále jen „ÚP“), dle kterého je rozhodování o změnách v řešeném území podmíněno zpracováním územní studie – viz výřez z výkresu základního členění ÚP.



Dle ÚP zahrnuje řešené území ÚS plochy označené indexy PR2 a PR4 – viz níže výřez z hlavního výkresu ÚP.



Velikost řešeného území je cca 5,1 ha.

Řešené území je vyznačeno v grafické části ÚS.

## B 2 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem řešení je v lokalitě, která je určena dle ÚP pro dotvoření prostoru mezi silnicí II/163 a břehem Lipenské přehradní nádrže východně od centrální části sídla, stanovit v souladu s podmínkami ÚP v řešeném území ÚS podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb s rekreačním využitím, podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Pro řešené území ÚS byla již v roce 2013 zpracována Ing. arch. Jaromírem Kročákem, autorizovaným architektem, č. autorizace ČKA 01016, územní studie „Lipno – východ“ s tím, že možnost jejího využití pro rozhodování v území byla schválena pořizovatelem dne 15. 5. 2013 po projednání v Zastupitelstvu obce Lipno nad Vltavou.

Důvodem pro pořízení revize této územní studie je záměr objednatele v řešeném území realizovat na pozemcích ve svém vlastnictví v ploše PR2 výstavbu rekreačních objektů i prodej jednotlivých oddělených pozemků, jejichž velikost bude možno přizpůsobit individuálním požadavkům budoucího majitele. To znamená, že předmětem řešení ÚS je zejména revize, resp. úprava podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání v ploše PR2, při zachování souladu s ÚP, umožňující realizaci rekreačních objektů dle záměru objednatele, včetně zohlednění již realizovaných staveb v řešeném území na základě původní územní studie z r. 2013.

**ÚS je zpracována plně v souladu se všemi podmínkami stanovenými v ÚP a po vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti nahradí v celém rozsahu územní studii Lipno – východ bude sloužit v souladu s § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako neopomenutelný územně plánovací podklad pro rozhodování v jejím řešeném území.**

## C Podmínky pro vymezení a využití pozemků

### C 1 Podmínky vyplývající z ÚP

#### **Podmínka zpracování územně plánovacího podkladu**

Dle ÚP zahrnuje řešené území ÚS plochy PR2 a PR4 s povinností prověřit změny jejich využití územní studií, která stanoví podrobné podmínky pro rozhodování v území.

#### **Veřejně prospěšné stavby dle ÚP**

Řešené území je dotčeno částí veřejně prospěšné stavby E5 – *plocha kabelového vedení* vymezenou v ÚP.

#### **Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným využitím v řešeném území ÚS dle ÚP**

Podstatná část řešeného území ÚS se nachází v zastavitelných plochách pro rekreaci, a to východní větší část (cca ¾) v ploše PR2 se způsobem využití *Plochy rekreace s nižším procentem zastavitelnosti* a západní menší část (cca ¼) v ploše PR4 se způsobem využití *Plochy rekreace*. Do jihovýchodní části plochy PR4 u břehu Lipenské přehradní nádrže je dále zahrnuta malá plocha se způsobem využití *Plochy lesní*.

#### ▪ **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

#### Podmínky prostorového uspořádání dle ÚP

##### ▪ **PR2**

*zastavitelnost: 20%*

*výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví*

*tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě*

##### ▪ **PR4**

*zastavitelnost: 35%*

*výška zástavby: 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví*

*tvary střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střechě*

#### Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu dle ÚP

*Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého území či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, harmonické měřítko a vztahy v krajině (Zákon ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).*

*Při posuzování krajinného rázu se většinou posuzují znaky přírodní charakteristiky, znaky kulturní charakteristiky, znaky historické charakteristiky, popřípadě i výškové dominanty. Ty se pak kvantifikují jako zásadní, spoluurčující a doplňkové, dále se určuje jejich projev v dotčeném prostoru.*

##### *Přírodní:*

*Identifikovaný dotčený krajinný prostor je součástí Šumavského bioregionu. Rekonstrukční a potencionální vegetací jsou bučiny, v nivách toků luhy a olšiny. Krajinu po staletí kultivoval svou hospodářskou činností člověk do podoby, kdy došlo ke stabilizaci krajiny a harmonizaci poměru krajinných prvků (před socialistickou érou). V krajině se dříve zemědělsky hospodařilo na větších plochách, hranice lesa byla ve větších nadmořských výškách. V současné době je možné konstatovat, že se v krajině nachází*

více vegetačních prvků plošných i liniových (náletové porosty na neobhospodařované půdě lesního charakteru, liniové prvky na agrárních terasách, hranice lesa klesla do nižších nadmořských výšek). Je proto možné konstatovat, že index ekologické stability krajiny je vyšší než před združstevňováním.

*Kulturní a historické:*

*Kulturní a historické charakteristiky jsou vyjádřeny historií a stavebními památkami obcí, které se mohou s navrhovanými stavbami dostat do konfliktu.*

*Na základě porovnání těchto kritérií se pak vyhodnocuje vlastní vliv na krajinný ráz. Bez zpracování porovnávacích tabulek a hodnocení je možné ve zjednodušené míře konstatovat, že krajinný ráz není záměry územního plánu nijak porušen. Dojde dále ke stabilizaci náletových plošných i liniových prvků (tam kde nebudou porušeny estetické a kulturně historické kvality krajiny), lesy podél severního břehu přehradního jezera budou převedeny do kategorie rekreační, což umožní cílenými probírkami a změnou druhové skladby ve prospěch stanovištně původních druhů zvýšení ekologické stability.*

*V grafické části územního plánu jsou pro jednotlivé plochy dány funkční a prostorové regulativy. Při dodržení těchto regulativů není nutné posuzovat navrhované využití z hlediska krajinného rázu.*

## C 2 Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

### Požadavky zadání ÚS

ÚS je zpracována dle následujících požadavků, které stanovil pořizovatel v zadání ÚS:

- a) návrh ÚS bude zpracován plně v souladu s ÚP, s podmínkami hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití a s podmínkami prostorové regulace,
- b) řešené území ÚS bude dopravně napojeno od severu ze stávající komunikace,
- c) bude stanovena základní prostorová regulace na úrovni podrobnosti regulačního plánu dle přílohy č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), kdy součástí této regulace bude:
  - **stavební čára nepřekročitelná** jako polygon ohraničující vnější maximální hranice možného umístění jednotlivých objektů, kdy polygon nebude vnitřně dělen na stavební čáry pro jednotlivé objekty, ani nebude stanovovat jejich počet a půdorysnou plochu, ale pouze stanoví polygon, v rámci kterého budou moci být objekty v navazujících správních řízeních dále umístovány, obvykle komunikace, kdy objekt bude moci být v územím řízení umístěn i dále od dané hrany, ale nikoliv blíže k ní, nebude stanovována vzhledem k složité morfologie terénu (svažitost) pevná uliční čára,
  - vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb bude stanovena kótou zejména na západní straně řešeného území tak, aby byly zachovány vyhláškou stanovené odstupy staveb,
  - půdorysná velikost stavby bude stanovena pouze orientačně, ilustrativně, jako promítnutí možné představy projektanta ÚS o nejhodnější urbanistické koncepci celé lokality, s tím, že umístění objektů nebude kótami v grafické části (s výjimkou výše uvedených odstupů staveb od sousedních pozemků) determinováno,
  - podlažnost bude stanovena v souladu s ÚP na 3 NP pro plochu PR4 s možností využití podkroví,
  - výška zástavby bude stanovena v m od horní hrany objektu (horní = s vyšší nadmořskou výškou) tak, aby se zabránilo vzniku nežádoucích výškových dominant v daném území,
  - objem a tvar staveb bude stanoven pouze textově a velmi rámcově, vzhledem k poloze lokality zde lze připustit architektonicky výrazné až solitérní stavby, požadavek vyplývající z ÚP, tedy tvar střechy, bude studií respektován,
  - základní údaje o kapacitě staveb budou stanoveny v textu jako předpokládaný obvyklý počet osob dané objekty využívající,
  - určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, bude vymezeno prostřednictvím stavební čáry, která splní tuto roli a nebude vnitřně dále dělena na stavební čáry jednotlivých objektů,
  - zastavitelnost bude stanovena procentuálně přesně dle ÚP, tj. 35 % pro PR4, 20 % pro PR2,

- d) parkování v lokalitě vyvolené potřebami objektů bude řešeno v rámci ÚS a konkrétních stavebních pozemků.

### Rozsah zpracování

ÚS je zpracována dle § 30 stavebního zákona a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a v souladu se zadáním ÚS.

Rozsah zpracování, tj. členění jednotlivých kapitol textové části a skladba výkresů grafické části je v souladu s technickými požadavky na zpracování ÚS stanovenými v jejím zadání.

## C 3 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z urbanistické koncepce ÚP a ze zadání ÚS, při zohlednění charakteru území, představující území s velmi svažitém terénem a s výhledem na Lipenskou přehradu směrem na Nové Domky a Přední Výtoň a při zohlednění v podstatě zastavěné stabilizované části území s již realizovanou výstavbou tří objektů v ploše PR4.

Řešení ÚS stanovuje uspořádání území, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých objektů s ohledem na urbanistické, technickoingenýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Určujícím prvkem urbanistické kompozice je stávající realizovaná obslužná komunikace, jejíž součástí je splašková kanalizace a vodovod a v západní části i dešťová kanalizace. K této komunikaci, hranicím stávajících pozemků nebo k ose přilehlé komunikace II/163 jsou vztaženy stavební čáry nepřekročitelné a kóty znázorněné v příslušných výkresech grafické části ÚS.

V západní části řešeného území (plocha PR4) je v souladu s ÚP v návaznosti na charakter sousedící zástavby navržena vyšší zástavba s maximálně 3 nadzemními podlažními a podkrovím (3 objekty zde byly již realizovány) s osovou obslužnou komunikací uprostřed. Ve východní části řešeného území (plocha PR2) je v souladu s ÚP navržena zástavba s maximálně 2 nadzemními podlažními a podkrovím pro zajištění kvalitního dotvoření celého prostoru mezi silnicí II/163 a břehem Lipenské přehradní nádrže.

**V ÚS se nevymezuje hranice mezi jednotlivými budoucími oddělovanými pozemky. Plochy s indexy REK-A a REK-B nemusí být děleny na dílčí pozemky. Na každém pozemku lze umístit více objektů při respektování stavební čáry nepřekročitelné, procenta zastavitelnosti nadzemními objekty, včetně neveřejných komunikací a zpevněných ploch, maximálního počtu nadzemních podlaží a spádu střešních rovin.**

Případné dělení na pozemky a jejich velikost v rámci ploch rekreace bude řešena dle požadavků konkrétního investora.

Pozemky jsou přístupné ze stávající obslužné komunikace.

## C 4 Podmínky pro způsob využití pozemků

V řešeném území ÚS jsou plochy vymezené v ÚP podrobněji členěny na následující plochy takto:

ÚP		ÚS	
index plochy	způsob využití	index plochy	způsob využití
PR2	Plochy rekreace s nižším procentem zastavitelnosti	REK-A	Rekreace A
		VEP-K	Veřejné prostranství – obslužná komunikace
	Plochy lesní	LP	Lesní pozemek
PR4	Plochy rekreace	REK-B	Rekreace B
		VEP-K	Veřejné prostranství – obslužná komunikace

**Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští dopravní a technická infrastruktura a vytváření nových ploch zeleně za podmínky nenarušení hlavního využití příslušné plochy.**

Pro využití pozemků v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití se stanovují následující podmínky:

### Rekreace A (REK-A)

#### a) hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení **pro rekreaci s nižším procentem zastavitelnosti**, zejména objekty pro ubytování a rekreaci v přírodním prostředí pro celoroční využití, stavby poskytující služby související s rekreací,

#### b) přípustné využití:

- pozemky pro sport a relaxaci,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím území na vlastních pozemcích,
- činnosti, děje a zařízení pro bydlení umožňující nerušený pobyt,
- doplňkové využití poskytující služby pro bydlení jako součást stavby pro bydlení,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy,
- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující zařízení malého rozsahu pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy,
- nerušící provozovny služeb sloužící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy, zařízení správy začleněné do objektů hlavního využití,
- obchody, provozovny veřejného stravování, nerušící provozovny služeb sloužící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy, zařízení správy začleněné do objektů hlavního využití,

#### c) nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití, zvláště zařízení obtěžující okolí hlukem, dopravou, zápachem a prašností,

#### d) podmínky prostorového uspořádání v souladu s plochou PR2 dle ÚP:

- procento zastavitelnosti pozemku nadzemními objekty a zpevněnými plochami: max. 20 %,
- výška zástavby: max. 2 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví,
- tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 5° až 45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše.

### Rekreace B (REK-B)

#### a) hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení pro rekreaci, zejména objekty pro ubytování a rekreaci v přírodním prostředí pro celoroční využití, stavby poskytující služby související s rekreací,

#### b) přípustné využití:

- pozemky pro sport a relaxaci,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím území na vlastních pozemcích,
- činnosti, děje a zařízení pro bydlení umožňující nerušený pobyt,
- doplňkové využití poskytující služby pro bydlení jako součást stavby pro bydlení,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy,
- činnosti, děje a zařízení obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující zařízení malého rozsahu pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy,
- obchody, provozovny veřejného stravování, nerušící provozovny služeb sloužící pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy, zařízení správy začleněné do objektů hlavního využití,



c) nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití, zvláště zařízení obtěžující okolí hlukem, dopravou, zápachem a prašností,

d) podmínky prostorového uspořádání:

- procento zastavitelnosti pozemku nadzemními objekty a zpevněnými plochami: max. 35 %,
- výška zástavby: max. 3 nadzemní podlaží a střecha s možností využití podkroví,
- stavební čára nepřekročitelná dle grafické části ÚS,
- tvar střechy: šikmá (pultová, sedlová, jiná) střecha se sklonem 5° až 45°, plochá střecha pouze jako doplňková k šikmé střeše.

### Veřejné prostranství – obslužná komunikace (VEP-K)

a) hlavní využití:

- místní obslužná komunikace pro připojení a obsluhu přilehlých pozemků včetně chodníku, sítí veřejné technické infrastruktury a zeleně,

b) přípustné využití:

- vjezdy a sjezdy na přilehlé pozemky,

c) nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

d) podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se, obslužné komunikace jsou již realizovány, jejich umístění a šířkové parametry jsou zakresleny v grafické části ÚS, přičemž minimální šíře uličního profilu je vymezena stavebními čarami nepřekročitelnými, které jsou stanoveny pro umístění objektů.

### Lesní pozemek (LP)

a) hlavní využití:

- 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,

b) přípustné využití:

- dopravní, technická a turistická infrastruktura,

c) nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití.

## C 5 Obecné podmínky prostorového uspořádání

Pro potřeby ÚS se stanovují následující obecné podmínky prostorového uspořádání:

**zastavitelnost pozemku (PZ)** – stanovuje maximální plochu půdorysného průmětu celé nadzemní části objektu včetně přesahů střech delších než 1 m z celkové plochy pozemku možnou k zastavění nadzemními objekty, včetně všech neveřejných komunikací a zpevněných ploch, udává se v procentech, měření vzdáleností k zakresleným hranicím se provádí kolmo na tuto hranici, přesah střech a balkon vyčnívající před průčelí objektu do 1 m není při měření vzdálenosti započítáván,

**stavební čára nepřekročitelná** – udává nepřekročitelnou hranici plochy pro umístění hlavního nadzemního objektu, umístění čáry je vztaženo ke katastrálním hranicím pozemků, obslužné komunikaci nebo ose přilehlé komunikace II. třídy,

**počet podlaží** – stanovuje maximální počet nadzemních podlaží s konstrukční výškou do 3,5 m, udává se arabskou číslicí, písmeno „+P“ udává možnost obytného podkroví, maximální úroveň 1. nadzemního podlaží = 0,5 m nad nejvyšší úrovní původního terénu nebo přilehlé obslužné komunikace,

**tvar střechy (S):** je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve stupních s možným rozpětím.

## D Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

### D 1 Podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu

Území je dopravně napojeno na stávající silnici II/163 ze severu a ze západu na síť obecních obslužných komunikací.

Již zrealizovaná obslužná komunikace v řešeném území, která tvoří základní dopravní kostru v území, je součástí veřejně přístupného prostranství.

**V ÚS se stanovuje podmínka, že každý investor musí zřídit potřebný počet odstavných a parkovacích stání, včetně předepsaného počtu stání pro vozidla zdravotně postižených osob, řešených jako součást stavby nebo umístěných na pozemku stavby,** a to v souladu s ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací. V návaznosti na konkrétní využití budou tyto počty upřesněny vždy v projektové dokumentaci pro umístění stavby.

### D 2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury

Řešené pozemky v území budou napojeny na stávající technickou infrastrukturu, která byla realizována v roce 2016 na základě původní územní studie z roku 2013 s upřesněním dle projektové dokumentace na základě geologických průzkumů a konfigurace terénu.

Podmínky napojení budou upřesněny v projektových dokumentacích v rámci navazujících řízení.

#### Vodovod

Zásobování jednotlivých pozemků vodou bude řešeno napojením na stávající veřejnou vodovodní síť DN 90 – DN 110 PE realizovanou v rámci výstavby komunikace a technické infrastruktury.

#### Kanalizace splašková

Odvedení odpadních vod z pozemků je řešeno napojením na stávající řady veřejné splaškové kanalizace v obslužné komunikaci. Část kanalizace je řešena jako tlaková z potrubí DN 90 PE, která je zaústěna do gravitační splaškové kanalizace DN 250 PP.

#### Srážkové vody

Dešťová veřejná kanalizace DN 250–300 PP je vybudována v západní části území (plocha PR4, respektive REK-B) v obslužné komunikaci a je vyústěna do nádrže Lipno. V části území (plocha PR2, respektive REK-A) jsou vedeny dešťové vody v podélných rigolech jednosměrné úzké komunikace. Voda je vyvedena na terén.

Nakládání se srážkovými vodami ze zpevněných ploch a střech bude řešeno v souladu s ustanovením § 20 odst. (5) bodu c) zákona č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, srážkové vody budou likvidovány, zadrženy, vsakovány nebo využity na vlastním pozemku.

#### Elektrifikace

Zásobování pozemků a staveb elektrickou energií bude napojením na stávající rozvod NN s novou trafostanicí v řešeném území.

V rámci řešeného území ÚS je v ÚP vymezena část veřejně prospěšné stavby **E5 – plocha koridoru kabelového vedení VN a plochy pro nové trafostanice v lokalitě Nad přehradou**. V ÚS je tato veřejně prospěšná stavba kabelového vedení VN 22 kV vedena podél severní a východní hranice řešeného území.

#### Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení v řešeném území ÚS bude realizováno dle již zpracované projektové dokumentace.

## E Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

### E 1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

V území se nenacházejí památkově chráněné objekty.

Dotčené území lze označit dle zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, ve znění pozdějších

předpisů, jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, ranně středověkého a středověkého osídlení. V dalších stupních projektové dokumentace je třeba postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., doporučuje se investorovi zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.

## **E 2 Podmínky vyplývající z ochrany charakteru území**

V řešeném území ÚS jsou dle ÚP vymezeny dvě zastavitelné plochy PR2 a PR4 pro rekreaci, v kterých je pro dotvoření charakteru území v širších vazbách určujícím regulačním prvkem stanovená rozdílná maximální výška a hustota zástavby. V západní části řešeného území (plocha PR4), navazující na zastavěnou část obce je přípustná vyšší zástavba (3 nadzemní podlaží), která se přechodem do východní části (plocha PR2) snižuje na 2 nadzemní podlaží a zároveň se snižuje hustota zástavby s požadavkem maximální možné ochrany stromů stávajícího lesa. Východní část pak navazuje na volnou krajinu a na jihu sousedí s lesní plochou a s vodní plochou Lipno.

Respektováním podmínek prostorového uspořádání dle ÚP, které ÚS podrobněji upřesnila, zajistí nová zástavba v řešeném území urbanisticky vhodné dotvoření této části sídla. Zástavba bude architektonický ztvárněním a přiměřenými rozměry respektovat krajinný ráz a charakter tradiční zástavby.

Řešené území ÚS nezasahuje do zvláště chráněného území včetně ochranného pásma ani do přírodního parku dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a nenachází se zde žádný prvek soustavy NATURA 2000. Nevyskytují se zde vodní zdroje ani léčivé prameny.

Podmínky, které zajistí ochranu charakteru území v maximální míře, jsou stanoveny zejména v kapitolách C a D textové části ÚS.

## **F Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

### **F 1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

V řešeném území ÚS se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability vymezené v ÚP.

### **F 2 Podmínky pro řešení zeleně**

V rámci ÚS se nevymezují samostatné plochy zeleně, stanovené nízké procento zastavitelnosti v plochách rekreace zajistí dostatek biologicky aktivních ploch na jednotlivých pozemcích s umístěnými objekty.

### **F 3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu**

V řešeném území se nenacházejí pozemky zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), proto není součástí ÚS vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF.

### **F 4 Vyhodnocení odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa**

V řešeném území ÚS se nacházejí pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) a realizací staveb dojde k trvalému záboru PUPFL. Vzhledem k tomu, že tyto pozemky jsou součástí zastavitelných ploch dle ÚP, byl předpokládaný zábor PUPFL vyhodnocen již v rámci pořizování ÚP. Součástí ÚS proto není vyhodnocení předpokládaných důsledků na PUPFL.

Vlastní vynětí z PUPFL bude řešeno v rámci jednotlivých správních řízení o umístění staveb.

### **F 5 Ochrana ložisek nerostů, poddolovaná území**

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

## G Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

### G 1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Přístup a otáčení vozidel požární techniky, hasičských vozů je zajištěno po veřejných komunikacích. Odstupy budov budou posouzeny požárním specialistou v rámci územního a stavebního řízení. Požárně nebezpečné prostory před fasádou navrhovaných nesmí zasahovat na sousední pozemky, případně může stavební úřad udělit výjimku se souhlasným vyjádřením vlastníka zasaženého pozemku. Vnější požární voda je zajištěna v dosahu z přehradní nádrže.

V daném území není stanovena zóna havarijního plánování dle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu 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, ve znění pozdějších předpisů.

### G 2 Ochrana veřejného zdraví

V ÚS nejsou navrhována žádná opatření.

Řešení ÚS respektuje silnici II/163, jejíž ochranné pásmo 15 m zasahuje do řešeného území ÚS. Tímto ochranným pásmem jsou dotčeny zastavitelné plochy REK-A a REK-B v severozápadní části řešeného území mezi silnicí II. třídy a stávající obslužnou komunikací.

V rámci projektové dokumentace pro umístění a povolení jednotlivých staveb v řešeném území musí být doloženo splnění hygienický limitů v chráněném vnitřním prostoru stavby i v chráněném venkovním prostoru stavby v souladu se zákonem č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zároveň s nařízením vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

## H Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v ÚP

V řešeném území ÚS se nachází část veřejně prospěšných stavby **E5 – plocha koridoru kabelového vedení VN a plochy pro nové trafostanice v lokalitě Nad přehradou.**

V ÚS je tato veřejně prospěšná stavba kabelového vedení VN 22 kV respektována a její vedení je v grafické části ÚS vymezeno v souladu s trasou v ÚP.

## I Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území

V řešeném území ÚS se nacházejí následující ochranná pásma (dále jen „OP“) a limity:

OP komunikace II/163: 15 m od osy této komunikace,

OP vodního zdroje OPVZ II. st. vnitřní Lipno: celé řešené území,

plocha s podmíněným využíváním: dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Záměry v dotčených OP a v dotčených pozemcích do vzdálenosti 50 m od okraje lesa lze realizovat pouze se souhlasem příslušných dotčených orgánů.

## J Etapizace

Etapizace se nestanovuje. Zástavba v řešeném území ÚS bude povolována a realizována po částech dle potřeb konkrétních investorů.