



# JIHOČESKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD

Odbor kancelář hejtmána

Úsek vedoucího odboru

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX011JRZZ

Váš dopis zn.:

Ze dne: 9. 12. 2021

Naše č. j.: KUJCK 140033/2021

Sp. zn.: KHEJ 137187/2021/kakr SO

Vyřizuje: Bc. Kamila Křížová

Telefon: 386 720 225

E-mail: krizovak@kraj-jihocesky.cz

Datum: 21. 12. 2021

## Odpověď na žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 9. 12. 2021 Vaši žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 12. 7. 2021, v níž požadujete poskytnutí následujících informací:

*1/ Byl Krajskému úřadu zaslán k posouzení záměr VIVA Lipno - ACREA s.r.o. jako rekreační komplex? Pokud ano:*

*2/ Jaké stanovisko vydal váš úřad k záměru VIVA Lipno - ACREA s.r.o., rekreační komplex ve zjišťovacím řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů?*

*3/ Byl vašemu úřadu předložen k posouzení záměr VIVA Lipno - ACREA s.r.o. jako bytový komplex? Pokud ano:*

*4/ Jaké stanovisko vydal váš úřad k záměru VIVA Lipno - ACREA s.r.o., bytový komplex v zjišťovacím řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů?*

### K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

1/ Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 7. 12. 2020 žádost o souhrnné vyjádření k projektové dokumentaci pro územní řízení na akci nazvanou „VIVA LIPNO – bytový komplex“ (Dokumentace číslo zak. 2011 stupeň DÚR datum 10/2020, zpracovaná společností ACREA Ateliér s. r. o., investor Nemomax Lipno a. s.). Předmětem projektové dokumentace bylo několik individuálních objektů určených pro bydlení s jedním centrálním objektem charakteru klubu (bez bližší specifikace) pro obyvatele komplexu Viva Lipno. Jednalo se o 15 rodinných domů, 10 bytových domů a 1 objekt klubu. Součástí bylo provedení přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy sloužící pro parkování osobních automobilů. Stavba byla členěna na hlavní stavební objekty: SO 02. A1 a A2 – Rodinné domy A1, A2; SO 03.B1 – Bytový dům B1, SO 04.B1-B4 – Bytové domy B1 až B4; SO 03.C1 a C2 – Bytové domy C1 a C2; SO 04.C1, SO 04.C2 a SO 04.D1 – Bytové domy C1, C2 a D1; SO 05.B1 – Klub. Dále bylo navrženo v rámci projektu 254 parkovacích stání. Zastavitelné území činilo dle projektu 45 813 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha bytového komplexu činila 8 325 m<sup>2</sup>.

Stavbou budou dotčeny následující pozemky s parc. č.: 246/73, 246/69, 246/66, 246/59, 246/1 a 246/2 v k. ú. Lipno nad Vltavou.

Dne 6. 1. 2021 bylo vydáno krajským úřadem souhrnné vyjádření pod č. j. KUJCK 148409/2020, kde je ve vyjádření z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých

souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) orgánem EIA konstatováno, že předložený záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ je dle § 3 písm. n) podlimitním záměrem k bodu 108 „Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu. (tzn. 5 ha)“ kategorie II přílohy č. 1 k zákonu a podlimitním záměrem k bodu 109 „Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu. (tzn. 500 míst)“ kategorie II přílohy č. 1 k zákonu. Záměr svou celkovou rozlohou (4,5 ha) a počtem parkovacích míst (254 stání) představuje 25 % ze stanovených limitů v bodech 108 (tzn. 5 ha) a 109 (tzn. 500 míst) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu, avšak zároveň se nenachází ve zvláště chráněném území podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, nebo jeho ochranném pásmu, a proto se nejedná o záměr naplňující ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Z výše uvedených důvodů záměr nepodléhal zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona. Ve svém vyjádření závěrem orgán EIA uvedl, že pokud by záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ byl určený k rekreaci, zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona by podléhal.

2/ Dne 2. 7. 2021 obdržel krajský úřad od stavebního odboru Městského úřadu Vyšší Brod (dále také „stavební úřad“), jakožto příslušného úřadu k vedení navazujícího řízení, žádost o součinnost ve věci řízení o vydání rozhodnutí o umístění stavby – VIVA LIPNO – bytový komplex na p. p. č. 246/73, 246/69, 246/66, 246/59, 246/1 v k. ú. Lipno nad Vltavou. Dle sdělení stavebního úřadu nebylo z vydaného souhrnného vyjádření ze dne 6. 1. 2021 č. j. KUJCK 148409/2020 patrné, ke které části a verzi projektové dokumentace se krajský úřad vyjadřoval, z popisu stavby nebyl patrný účel užívání stavebního objektu klubu a uvedené zastavěné a zastavitelné plochy v souhrnném vyjádření neodpovídaly plochám v předložené projektové dokumentaci na příslušný stavební úřad. Z těchto důvodů požádal stavební úřad o vyjádření, zda výše uvedené souhrnné stanovisko ke stavbě „VIVA LIPNO – bytový komplex“ zůstává v platnosti. K žádosti o součinnost byla elektronicky zaslána projektová dokumentace ve stupni DÚR, vypracovaná společností ACREA Atelier s. r. o. pod číslem zakázky 2011, s datem 10/2020. Tato projektová dokumentace byla předložena na příslušný stavební úřad pro účely vedeného řízení.

Projektová dokumentace řešila návrh nového rekreačního resortu pro bydlení Viva Lipno. Resort se skládal celkem z 15 individuálních objektů typu rodinný dům (RD), 10 bytových objektů a 1 společenskou budovou – Klub. Území záměru bylo rozděleno na 4 bloky (A, B, C, D). Blok A zahrnoval 15 individuálních objektů RD a 2 bazény. Blok B obsahoval 5 bytových domů a společenskou budovu Klub. Blok C obsahoval 4 bytové objekty a blok D 1 bytový objekt. Součástí RD typu A1 byl venkovní bazén. Společenský objekt Klub byl centrální objekt obsahující recepci, wellness a restauraci. V části wellness byl navržen vnitřní bazén s výplavem do exteriéru, vířivé vany, zážitkové sprchy a další. Ve společenské části byla navržena restaurace s vlastní kuchyní a dále multifunkční sál. V rámci areálu bylo navrženo 254 parkovacích stání. Součástí dokumentace bylo provedení přípojek inženýrských sítí a zpevněné plochy okolo objektů sloužící pro příjezd, přístup a parkování osobních automobilů. Areál bude napojen na veřejný vodovod a splaškovou tlakovou kanalizaci. Celková plocha parcel zájmového území činila 47 339 m<sup>2</sup>. Návrh stanovoval zastavěnou plochu komplexu VIVA LIPNO v rozsahu 8 989,34 m<sup>2</sup>.

Ve vztahu k vodní ploše byl areál napojen na 3 hlavní mola pro kotvení lodí a člunů (tyto objekty nebyly předmětem projektové dokumentace a budou řešeny samostatně). V centrální poloze bylo vyhlídkové molo kruhového půdorysu.

Pozemky stavby: parc. č. 246/73, 246/69, 246/66, 246/59, 246/1 v k. ú. Lipno nad Vltavou.

Stavebnímu úřadu byla předložena projektová dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, ve které byl specifikován nejen objekt klubu (recepce, wellness, restaurace, bazén, multifunkční sál), ale i další venkovní objekty jako bazén a mola. Na str. 29 Souhrnné technické zprávy odst. 2. zpracovatel dokumentace uvedl cit.: „Jedná se o návrh rekreačního resortu pro bydlení“.

Na základě žádosti stavebního úřadu, materiálů poskytnutých stavebním úřadem a kompletní specifikaci záměru vč. objektu centrálního klubu, bylo původní vyjádření ve smyslu zákona upraveno orgánem EIA v rámci aktualizovaného souhrnného vyjádření ze dne 15. 7. 2021 pod č.j. KUJCK 80001/2021 takto:

Předmětem projektové dokumentace je vybudování nového rekreačního resortu pro bydlení Viva Lipno v k. ú. Lipno nad Vltavou. Z předložené dokumentace je zřejmé, že plánovaný komplex naplňuje dikci bodu 116

„Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (1 ha) a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu (100 lůžek)“, kategorie II přílohy č. 1 k zákonu. Komplex bude sloužit k individuální pobytové rekreaci, součástí záměru jsou kromě obytných objektů také prostory restaurace, recepce, wellness, bazény vnitřní i venkovní, multifunkční sál, pobytové vyhlídkové molo, aj. Rekreační využití komplexu je zřejmé i z hydrotechnických výpočtů uvedených v souhrnné zprávě (str. 34), kdy bilance roční spotřeby vody pro jednotlivé RD a bytové domy je uvažována pro rekreační objekty, přičemž odhad roční obsazenosti objektů byl stanoven na 70 %. Vzhledem k charakteru a využití areálu se ve smyslu zákona jedná o rekreační areál vně sídelní oblasti na ploše větší než 1 ha.

Do celkové plochy areálu se pro účely zákona započítává celé území včetně ploch s doplňkovou funkcí (zeleň, parkoviště apod.). S ohledem na výše uvedené krajský úřad sděluje, že záměr podléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.

3/ Dne 22. 10. 2021 obdržel orgán EIA žádost o vyjádření k projektové dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby na akci s názvem „VIVA LIPNO – Bytový komplex“. K žádosti byla doložena dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, zpracovatelem dokumentace je společnost ACREA Atelier s. r. o., číslo zakázky 2011, datováno 10/2020. Předložená projektová dokumentace řeší výstavbu několika individuálních objektů určených k bydlení s jedním centrálním objektem charakteru klubu pro obyvatele komplexu VIVA Lipno. Jedná se o 15 rodinných domů, 10 bytových domů a 1 objekt klubu. Součástí záměru jsou přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy sloužící pro příjezd, přístup a parkování osobních vozidel. Stavba je členěna na následující hlavní stavební objekty:

SO 02.A1 – rodinný dům A1	SO 03.C1 – bytový dům C1
SO 02.A2 – rodinný dům A2	SO 03.C2 – bytový dům C2
SO 03.B1 – bytový dům B1	SO 04.C1 – bytový dům C1
SO 04.B1 – bytový dům B1	SO 04.C2 – bytový dům C2
SO 04.B2 – bytový dům B2	SO 04.D1 – bytový dům D1
SO 04.B3 – bytový dům B3	SO 05.B1 - klub
SO 04.B4 – bytový dům B4	

Území je rozděleno na 4 bloky (A, B, C, D). Blok A zahrnuje 15 objektů rodinných domů a 2 bazény. Blok B obsahuje 5 bytových domů a společenskou budovu Klub. Blok C obsahuje 4 bytové domy a blok D 1 bytový dům. Součástí rodinného domu typu A1 je venkovní bazén. V místě rodinných domů je navrženo 38 parkovacích stání, u bytových domů je doplněno 37 parkovacích stání. V hromadných garážích je navrženo celkem 179 parkovacích stání. Klub je centrální objekt obsahující recepci, wellness a restauraci. V části wellness bude vnitřní bazén s výplavem do exteriéru, vířivé vany, zážitkové sprchy a další. Ve společenské části bude restaurace s vlastní kuchyní a dále multifunkční sál. Areál bude napojen na veřejný vodovod a splaškovou tlakovou kanalizaci.

Celková plocha parcel zájmového území činí 47 339 m<sup>2</sup>. Návrh stanovuje zastavěnou plochu komplexu VIVA LIPNO v rozsahu 8 989,34 m<sup>2</sup>.

Ve vztahu k vodní ploše bude areál napojen na 3 hlavní mola pro kotvení lodí a člunů (tyto objekty nejsou předmětem projektové dokumentace a budou řešeny samostatně). V centrální poloze je vyhlídkové molo kruhového půdorysu.

Pozemky stavby: parc. č. 246/73, 246/69, 246/66, 246/59, 246/1 v k. ú. Lipno nad Vltavou.

K takto předloženému záměru se krajský úřad vyjádřil dne 9. 11. 2021 pod č. j. KUJCK 123602/2021. Ve svém vyjádření uvedl krajský úřad následující:

Záměrem je vybudování bytového komplexu určeného primárně k trvalému bydlení. Zájmové území neleží v zastavěné části obce. Předložený záměr je s ohledem na charakter a rozsah ve smyslu § 3 písm. n) zákona podlimitním záměrem k bodu 108 „Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu (5 ha)“, a dále k bodu 109 „Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu (tj. 500 míst)“ kategorie II přílohy č. 1 k zákonu. Přestože v obou uvedených bodech

představuje záměr 25 % ze stanovených limitních hodnot, nenachází se ve zvláště chráněném území, a proto se nejedná o záměr naplňující ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona.

Dle územního plánu obce Lipno nad Vltavou (dále také „ÚP“) vychází urbanistická koncepce pobřežního pásu obce z následujících principů:

- slouží pro každodenní život a rozvoj obce
- bydlení, ubytovací zařízení, infrastruktura obce a cestovního ruchu, sídelní zeleň atd.

Pozemky, na kterých jsou umístovány bytové domy dle předložené projektové dokumentace, jsou dle ÚP součástí zastavitelných ploch se způsobem využití Plochy rekreace PR2 – s nízkým procentem zastavitelnosti do 20 %.

V těchto plochách je jako hlavní využití stanoveno využití 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.

Jako přípustné využití je stanoveno využití pro sport a relaxaci, parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím území na vlastních pozemcích, pro lázeňství a pro bydlení umožňující nerušený a bezkonfliktní pobyt.

Předložená projektová dokumentace, která řeší výstavbu bytového komplexu s rodinnými a bytovými domy na pobřeží vodní nádrže Lipno, byla již dříve na krajský úřad předložena s tím, že řešení jednotlivých objektů bylo svým objemem a dispozicí shodné, pouze se jednalo o objekty pro rekreační využití. S ohledem na provedené změny využití staveb v rámci upravené dokumentace je nově záměr předložen jako bytový komplex určený k trvalému bydlení s doplňkovými stavbami pro rekreaci majitelů bytových jednotek.

Dle sdělení zástupce investora splňuje takto navržený záměr všechny podmínky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Na základě předložených podkladů orgán EIA došel k závěru, že takto předložený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola  
vedoucí odboru