

JIHOČESKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD

Odbor kancelář hejtmána

Úsek vedoucího odboru

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX011J64D

Váš dopis zn.:

Ze dne: 7. 12. 2021

Naše č. j.: KUJCK 139379/2021

Sp. zn.: OZZL 136193/2021/kaper SO

Vyřizuje: Bc. Kamila Křížová

Telefon: 386 720 225

E-mail: krizovak@kraj-jihocesky.cz

Datum: 15. 12. 2021

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

Vážený pane doktore,

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

1/ Byl vašemu úřadu předložen 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 v 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?

5/ Žádáme o poskytnutí všech stanovisek, které Váš úřad vydal ve věci záměru VIVA Lipno - ACREA s.r.o., v elektronické formě prostřednictvím datové schránky.

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 m² a zastavěná plocha bytového komplexu činila 8 325 m².

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 m². Návrh stanovoval zastavěnou plochu komplexu VIVA LIPNO v rozsahu 8 989,34 m².

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 (recepcie, 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, vířivá vana, 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 m². Návrh stanovuje zastavěnou plochu komplexu VIVA LIPNO v rozsahu 8 989,34 m².

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 a s přihlédnutím ke kritériím uvedených v příloze č. 2 k zákonu krajský úřad sdělil, že takto předložený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.

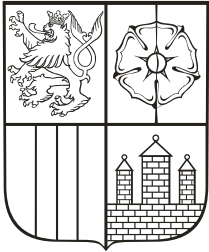
Přílohou dle požadavku přikládáme všechna vyjádření vydaná ve věci záměru VIVA Lipno:

- 1) Souhrnné vyjádření ze dne 6. 1. 2021 č. j. KUJCK 148409/2021
- 2) Aktualizované souhrnné vyjádření ze dne 15. 7. 2021 č. j. KUJCK 80001/2021
- 3) Vyjádření ze dne 9. 11. 2021 č. j. KUJCK 123602/2021

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola
vedoucí odboru

Příloha
Dle textu



KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX00Y12YF

Váš dopis zn.:

Ze dne: 7.12.2020
Naše č. j.: KUJCK 148409/2020
Sp. zn.: OZZL 147138/2020/jahor SO2
Vyřizuje: Jarmila Hořejší
Telefon: 386 720 718
E-mail: horejsi@kraj-jihocesky.cz
Datum: 6.1.2021

Vážený pan
Pavel Grbač

Lipno nad Vltavou 37
382 72 Lipno nad Vltavou

„VIVA LIPNO – bytový komplex“ – souhrnné vyjádření

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 7.12. 2020 žádost o souhrnné vyjádření k projektové dokumentaci pro územní řízení „**VIVA LIPNO – bytový komplex**“. Žadatelem je pan Pavel Grbač, bytem 382 78 Lipno nad Vltavou 37 zplnomocněný společností Nemomax Lipno s.r.o. se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 08543640 (dále jen „žadatel“).

Předmětem projektové dokumentace je několika individuálních objektů určených pro 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. Dále budou provedeny přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy sloužící pro parkování osobních automobilů. Stavba je 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 je navrženo v rámci projektu 34 parkovacích míst pro osobní automobily a 1 parkovací místo pro autobus. Dešťové vody z objektu a přilehlých zpevněných ploch bude svedeno do retenčních nádrží s přepadem do vodní nádrže Lipno. Dešťové vody z parkovacích ploch budou odvedeny do vsakovacího průlehu přes odvodňovací žlab, který bude napojen přes odlučovač lehkých kapalin se sorpčním filtrem. Splaškové vody budou nově napojen na přeloženou tlakovou kanalizaci. Zastavitelné území činí 45813 m² a zastavěná plocha Viva Lipno – bytový komplex činí 8325 m².

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.

Na základě kompetencí svěřených krajskému úřadu, podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí krajský úřad sděluje následující.

Vyjádření z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán ochrany přírody a krajiny krajského úřadu po posouzení výše uvedeného záměru sděluje, že daným záměrem nebudou dotčeny žádné zájmy, které náleží do přenesené působnosti Krajského úřadu Jihočeského kraje. V dané lokalitě se nenachází žádná zvláště chráněná území (ZCHÚ), ani přírodní park.

Orgán ochrany přírody a krajiny upozorňuje následující:

- Lesní komplex podél pobřeží vodní nádrže Lipno je biotopem řady ptáků. Z toho důvodu je nezbytné provést kácení dřevin v době mimo hnízdění (které trvá přibližně od 15.2. do 31.8.).
- Orgán ochrany přírody a krajiny doporučuje, vzhledem k možnému vzniku světelného znečištění okolí, v dalším stupni projektové dokumentace navrhnout vhodné prostorové nastavení svítidel (zamezit světelného záření do okolí) a šetrné venkovní osvětlení s teplejšími odstíny světla, tzv. světelný zdroj s barevnou teplotou nižší než 3 000 K (viz Jednoduchá osvětlovací příručka pro obce, vydalo MŽP ČR a Svaz měst a obcí ČR).

- Orgán ochrany přírody upozorňuje, že pokud by byl při realizaci záměru shledán výskytu zvláště chráněných druhů, je nezbytné požádat o výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů dle ust. § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Příslušným orgánem v dané věci rozhodnout je orgán ochrany přírody a krajiny Krajského úřadu Jihočeského kraje.
- Je potřeba zvážit, zda plánovaná stavba nebude zasahovat do významného krajinného prvku, který je definován v ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Příslušným orgánem danou věc zhodnotit by byl dle ust. § 4 odst. 2 ZOPK Městský úřad Český Krumlov, odbor ochrany životního prostředí a zemědělství.

Z hlediska ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, orgán ochrany přírody a krajiny krajského úřadu na základě předložených podkladů sděluje, že uvedený záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu – Jihočeský kraj.

Odůvodnění:

Plánovaný záměr bude realizován mimo evropsky významné lokality vyhlášené nařízením vlády č. 318/2013 Sb., v platném znění a ptačí oblasti ležící na území v působnosti krajského úřadu.

Na základě znalosti biologie předmětů ochrany druhů a biotopů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství (Směrnice Rady 92/43/EHS, ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, příloha IV – druhy živočichů a rostlin v zájmu společenství, které vyžadují přísnou ochranu) a na základě posouzení žádosti ve vztahu k druhům ptáků podle Směrnice Rady 79/409/EHS, o ochraně volně žijících ptáků, vyhodnotil správní orgán, že provedení záměru nepovede k žádnému negativnímu ovlivnění příznivého stavu.

Vyřizuje: Jarmila Hořejší, tel.: 386 720 718

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“):

Předmětem projektové dokumentace je několika individuálních objektů určených pro 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 je celkem 254 parkovacích stání. Garážových podzemních stáních je 179 a nacházejí se pod bytovými domy. 75 parkovacích stání je rozmístěno podél komunikací.

Na základě předložených materiálů krajský úřad sděluje, že uvedený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.

Odůvodnění:

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, ale 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. Krajský úřad vyloučil, že by uvedený záměr mohl mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, to znamená, že záměr nenaplňuje ani dikci § 4 odst. 1 písm. f) zákona. Z výše uvedených důvodů záměr **nepodléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.**

Pokud by záměr „**VIVA LIPNO – bytový komplex**“ byl určený k rekreaci, zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona by podléhal.

Vyřizuje: Ing. Jitka Kořínková, tel.: 386 720 611

Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad upozorňuje žadatele, že záměr se nachází v II ochranném pásmu vnitřním, vodárenského odběru z nádrže Lipno pro ÚV Loučovice, stanoveném rozhodnutím Krajského národního výboru v Českých Budějovicích, odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství, čj. VLHZ 3416/85-233/1-Bab, ze dne 5.12.1985, ve znění rozhodnutí Krajského národního výboru v Českých Budějovicích, odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, čj. VLHZ 1898/87-3416/85-233/1-Bab, ze dne 20.5.1987. Rozhodnutí bylo dále změněno opatřením obecné povahy čj. KUJCK 45848/2015/OZZL/13, vydaným dne 15.6.2015 Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí zemědělství a lesnictví. Projektová dokumentace a samotný záměr tedy musí být v souladu se zásadami výše uvedených rozhodnutí.

Krajský úřad dále upozorňuje, že záměr se částečně nachází v záplavovém území Q₁₀₀ a v aktivní zóně záplavového území významného vodního toku Vltava, které bylo stanoveno Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví, pod č.j. KUJCK 16801/2009 OZZL/4 Wo dne 27.7.2009. Omezení v aktivní zóně záplavového území jsou vyjmenovaná v ustanovení § 67 vodního zákona. Souhlas ke stavbám v ochranných pásmech vodních zdrojů i v záplavových územích ve smyslu § 17 odst. 1 písm. c) a e) vodního zákona je v kompetenci vodoprávního úřadu v Českém Krumlově.

Vyřizuje: Ing. Karolína Zámešková, tel.: 386 720 729

Vyjádření z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Vyřizuje: Ing. Hana Pacáková, tel.: 386 720 715

Vyjádření podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

K vyjádření je kompetentní Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství.

Vyřizuje: Ing. Hana Pacáková, tel.: 386 720 715

Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Z dokumentace je zřejmé, že investičním záměrem nebudou dotčeny pozemky náležící do zemědělského půdního fondu, proto orgán ochrany ZPF nemá připomínek.

Vyřizuje: Ing. Jarmila Hořejší, tel.: 386 720 817

Vyjádření dle zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoL“):

Záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ je situován na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Z tohoto důvodu je nezbytným předpokladem pro řádné posouzení realizace záměru v rámci příslušných řízení vedených dle stavebního zákona, vydání závazného stanoviska orgánu státní správy lesů podle ustanovení § 14 odst. 2 ZoL. Vzhledem k tomu, že celková plocha záměrem dotčených lesních pozemků převyšuje výměru 1 ha je k vydání předmětného závazného stanoviska, v souladu s ustanovením § 48a odst. 2 písm. c) ZoL, příslušný Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad). Proto je nutné podat na krajský úřad žádost o vydání tohoto závazného stanoviska.

Vyřizuje: Ing. Pavel Pöschko tel.: 386 720 716

Vyjádření z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů:

Na předložený záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ se zákon o prevenci závažných havárií nevztahuje – nejedná se o objekt, ve kterém je nebo bude umístěna nebezpečná látka vyjmenovaná v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Vyřizuje: Ing. Marcela Jirková, tel.: 386 720 771

Vyjádření z hlediska zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů:

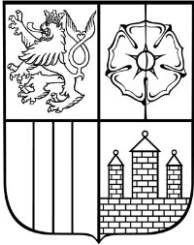
Na předložený záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ se zákon o integrované prevenci nevztahuje – nejedná se o zařízení, ve kterém by byla prováděna průmyslová činnost vyjmenovaná v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Vyřizuje: Ing. Marcela Jirková, tel.: 386 720 771

Ing. Zdeněk Klimeš
vedoucí odboru

Příloha:

Projektová dokumentace



KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX00ZZLP8

Váš dopis zn.: MEUVB-4022/2021-stav
Ze dne: 2. 7. 2021
Naše č. j.: KUJCK 80001/2021
Sp. zn.: OZZL 76148/2021/kaper

Dle rozdělovníku

Vyřizuje: Jarmila Hořejší
Telefon: 386 720 718
E-mail: horejsi@kraj-jihocesky.cz

Datum: 15. 7. 2021

„VIVA LIPNO – bytový komplex“ – aktualizované souhrnné vyjádření

Krajský úřad Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále také krajský úřad) obdržel dne 2. 7. 2021 Vaši 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. Investorem stavby je společnost Nemomax Lipno s. r. o., Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha, IČ: 085 43 640. K výše uvedenému záměru vydal krajský úřad dne 6. 1. 2021 pod č. j. KUJCK 148409/2020 souhrnné vyjádření, z něhož dle Vašeho sdělení není patrné, ke které projektové dokumentaci bylo vyjádření vydáno, z popisu stavby není patrný účel užívání stavebního objektu klubu a uvedené zastavěné a zastavitelné plochy v souhrnném vyjádření neodpovídají plochám v předložené projektové dokumentaci na příslušný stavební úřad. Z těchto důvodů jste požádali o vyjádření, zda výše uvedené souhrnné stanovisko ke stavbě „VIVA LIPNO – bytový komplex“ zůstává v platnosti. K žádosti byla elektronicky zaslána projektová dokumentace ve stupni DUR, 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 řeší návrh nového rekreačního resortu pro bydlení Viva Lipno. Resort se skládá celkem z 15 individuálních objektů typu rodinný dům (RD), 10 bytových objektů a 1 společenskou budovou – Klub. Území je rozděleno na 4 bloky (A, B, C, D). Blok A zahrnuje 15 individuálních objektů RD a 2 bazény. Blok B obsahuje 5 bytových domů a společenskou budovu Klub. Blok C obsahuje 4 bytové objekty a blok D 1 bytový objekt. Individuální objekty RD jsou dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím. Každý RD bude tvořit samostatnou bytovou jednotku. Součástí RD typu A1 je venkovní bazén. Bytové objekty mají 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím a 1 podzemním podlažím sloužícím jako garáže se skladovacími prostory. Bytové objekty budou složeny z jednotlivých bytových jednotek, v počtu dle typu objektu. Společenský objekt Klub je centrální objekt obsahující recepci, wellness a restauraci. Tento objekt je dvoupodlažní s 1 podzemním podlažím. V části wellness bude vnitřní bazén s výplavem do exteriéru, vířivá vana, zážitkové sprchy a další. Ve společenské části bude restaurace s vlastní kuchyní a dále multifunkční sál. V rámci areálu je navrženo 254 parkovacích stání. Součástí dokumentace je 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 činí 47 339 m². Návrh stanovuje zastavěnou plochu komplexu VIVA LIPNO v rozsahu 8 989,34 m².

Ve vztahu k vodní ploše je 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.

Na základě kompetencí svěřených krajskému úřadu podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí a s ohledem na předloženou projektovou dokumentaci, krajský úřad sděluje následující:

Vyjádření z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán ochrany přírody a krajiny krajského úřadu po posouzení výše uvedeného záměru sděluje, že daným záměrem nebudou dotčeny žádné zájmy, které náleží do přenesené působnosti Krajského úřadu Jihočeského kraje. V dané lokalitě se nenachází žádná zvláště chráněná území (ZCHÚ), ani přírodní park.

Orgán ochrany přírody a krajiny upozorňuje následující:

- Lesní komplex podél pobřeží vodní nádrže Lipno je biotopem řady ptáků. Z toho důvodu je nezbytné provést kácení dřevin v době mimo hnízdění (které trvá přibližně od 15.2. do 31.8.).
- Orgán ochrany přírody a krajiny doporučuje, vzhledem k možnému vzniku světelného znečištění okolí, v dalším stupni projektové dokumentace navrhnout vhodné prostorové nastavení svítidel (zamezit světelného záření do okolí) a šetrné venkovní osvětlení s teplejšími odstíny světla, tzv. světelný zdroj s barevnou teplotou nižší než 3 000 K (viz Jednoduchá osvětlovací příručka pro obce, vydalo MŽP ČR a Svaz měst a obcí ČR).
- Orgán ochrany přírody upozorňuje, že pokud by byl při realizaci záměru sledován výskytu zvláště chráněných druhů, je nezbytné požádat o výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů dle ust. § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Příslušným orgánem v dané věci rozhodnout je orgán ochrany přírody a krajiny Krajského úřadu Jihočeského kraje.
- Je potřeba zvážit, zda plánovaná stavba nebude zasahovat do významného krajinného prvku, který je definován v ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 144/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Příslušným orgánem danou věc zhodnotit by měl dle ust. § 4 odst. 2 ZOPK Městský úřad Český Krumlov, odbor ochrany životního prostředí a zemědělství.

Z hlediska ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, orgán ochrany přírody a krajiny krajského úřadu na základě předložených podkladů sděluje, že uvedený záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí ležících na území v působnosti Krajského úřadu Jihočeského kraje.

Odůvodnění:

Plánovaný záměr bude realizován mimo evropsky významné lokality vyhlášené nařízením vlády č. 318/2013 Sb., v platném znění a ptačí oblasti ležící na území v působnosti krajského úřadu.

Na základě znalosti biologie předmětů ochrany druhů a biotopů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropských společenství (Směrnice Rady 92/43/EHS, ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, příloha IV – druhy živočichů a rostlin v zájmu společenství, které vyžadují přísnou ochranu) a na základě posouzení žádosti ve vztahu k druhům ptáků podle Směrnice Rady 79/409/EHS, o ochraně volně žijících ptáků, vyhodnotil správní orgán, že provedení záměru nepovede k žádnému negativnímu ovlivnění příznivého stavu.

Vyřizuje: Jarmila Hořejší, tel.: 386 720 718

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“)):

Původní vyjádření podle zákona se vzhledem k bližší specifikaci jednotlivých stavebních objektů v předložených materiálech upravuje takto:

Předmětem projektové dokumentace je vybudování nového rekreačního resortu pro bydlení Viva Lipno v k. ú. Lipno nad Vltavou. Na základě předložených podkladů a s přihlédnutím ke kritériím uvedených v příloze č. 2 k zákonu krajský úřad sděluje, že uvedený **záměr podléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.**

Odůvodnění:

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.

Pro zahájení zjišťovacího řízení je v souladu s § 6 odst. 4 zákona oznamovatel/investor povinen předložit oznámení v listinné podobě a na technickém nosiči dat, popřípadě zaslat elektronickou poštou, a to v počtu 6 vyhotovení. Náležitosti oznámení stanoví příloha č. 3 k tomuto zákonu. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení je krajský úřad.

Vyřizuje: Ing. Kateřina Pernikářová, tel.: 386 720 648

Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad upozorňuje žadatele, že záměr se nachází v II ochranném pásmu vnitřním, vodárenského odběru z nádrže Lipno pro ÚV Loučovice, stanoveném rozhodnutím Krajského národního výboru v Českých Budějovicích, odborem vodního a lesního hospodářství a zemědělství, čj. VLHZ 3416/85-233/1-Bab, ze dne 5. 12. 1985, ve znění rozhodnutí Krajského národního výboru v Českých Budějovicích, odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství, čj. VLHZ 1898/87-3416/85-233/1-Bab, ze dne 20.5.1987. Rozhodnutí bylo dále změněno opatřením obecné povahy čj. KUJCK 45848/2015/OZZL/13, vydaným dne 15. 6. 2015 Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí zemědělství a lesnictví. Projektová dokumentace a samotný záměr tedy musí být v souladu se zásadami výše uvedených rozhodnutí.

Krajský úřad dále upozorňuje, že záměr se částečně nachází v záplavovém území Q₁₀₀ a v aktivní zóně záplavového území významného vodního toku Vltava, které bylo stanoveno Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem životního prostředí, zemědělství a lesnictví, pod č.j. KUJCK 16801/2009 OZZL/4 Wo dne 27. 7. 2009. Omezení v aktivní zóně záplavového území jsou vyjmenovaná v ustanovení § 67 vodního zákona. Souhlas ke stavbám v ochranných pásmech vodních zdrojů i v záplavových územích ve smyslu § 17 odst. 1 písm. c) a e) vodního zákona je v kompetenci vodoprávního úřadu v Českém Krumlově.

Vyřizuje: Ing. Karolína Zámešková, tel.: 386 720 729

Vyjádření z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

Vyřizuje: Ing. Hana Pacáková, tel.: 386 720 715

Vyjádření podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

K vyjádření je kompetentní Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí a zemědělství.

Vyřizuje: Ing. Hana Pacáková, tel.: 386 720 715

Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Z dokumentace je zřejmé, že investičním záměrem nebudou dotčeny pozemky náležící do zemědělského půdního fondu, proto orgán ochrany ZPF nemá připomínek.

Vyřizuje: Ing. Jarmila Hořejší, tel.: 386 720 817

Vyjádření dle zákona č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoL“):

Záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ je situován na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Z tohoto důvodu je nezbytným předpokladem pro řádné posouzení realizace záměru v rámci příslušných řízení vedených dle stavebního zákona, vydání závazného stanoviska orgánu státní správy lesů podle ustanovení § 14 odst. 2 ZoL. Vzhledem k tomu, že celková plocha záměrem dotčených lesních pozemků převyšuje výměru 1 ha je k vydání předmětného závazného stanoviska, v souladu s ustanovením § 48a odst. 2 písm. c) ZoL, příslušný Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále též krajský úřad). Proto je nutné podat na krajský úřad žádost o vydání tohoto závazného stanoviska.

Vyřizuje: Ing. Pavel Pöschko tel.: 386 720 716

Vyjádření z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů:

Na předložený záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ se zákon o prevenci závažných havárií nevztahuje – nejedná se o objekt, ve kterém je nebo bude umístěna nebezpečná látka vyjmenovaná v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Vyřizuje: Ing. Marcela Jirková, tel.: 386 720 771

Vyjádření z hlediska zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů:

Na předložený záměr „VIVA LIPNO – bytový komplex“ se zákon o integrované prevenci nevztahuje – nejedná se o zařízení, ve kterém by byla prováděna průmyslová činnost vyjmenovaná v příloze č. 1 k tomuto zákonu.

Vyřizuje: Ing. Marcela Jirková, tel.: 386 720 771

Krajský úřad dále upozorňuje na zjištěné nesrovnalosti v projektové dokumentaci:

V souhrnné zprávě na str. 5 nejsou uvedeny základní kapacity všech navrhovaných funkčních jednotek; dále na str. 28 - kapitola B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí – celý tento odstavec se týká jiného projektu (Projekt vzduchotechniky posuzuje nové prostory 1NP a 2NP tělocvičny a MŠ v Žabeni.)

Toto vyjádření nahrazuje souhrnné vyjádření ze dne 6. 1. 2021, č. j. KUJCK 148409/2020.

Ing. Zdeněk Klimeš
vedoucí odboru

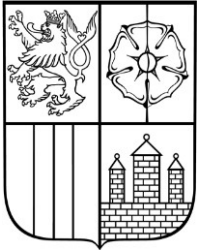
Rozdělovník

Obdrží:

- Městský úřad Vyšší Brod, Stavební odbor, ul. Míru 250, 382 73 Vyšší Brod (DS)

Na vědomí:

- Pavel Grbač, Lipno nad Vltavou 37, 382 72 Lipno nad Vltavou (na základě substituční plné moci ze dne 15. 1. 2021 zplnomocněný zástupce oznamovatele záměru)



KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Oddělení IPPC a EIA

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX0114SL5

Váš dopis zn.:

Ze dne: 22. 10. 2021

Naše č. j.: KUJCK 123602/2021

Sp. zn.: OZZL 118623/2021/kaper SO

Vážený pan

Pavel Grbač

Lipno nad Vltavou 37

382 78 Lipno nad Vltavou

Vyřizuje: Ing. Kateřina Pernikářová

Telefon: 386 720 648

E-mail: pernikarova@kraj-jihocesky.cz

Datum: 9. 11. 2021

"VIVA LIPNO - Bytový komplex" - vyjádření

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen krajský úřad), jako příslušný úřad ve smyslu § 20 písm. b) 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), obdržel dne 22. 10. 2021 žádost o vyjádření k projektové dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby na akci s názvem „VIVA LIPNO – Bytový komplex“. Žadatelem je společnost Nemomax Lipno s. r. o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 085 43 640 prostřednictvím Pavel Grbač, projektová činnost ve výstavbě, Lipno nad Vltavou 37, 382 78 Lipno nad Vltavou, IČO: 650 27 639. K žádosti byla doložena dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, zpracovatelem dokumentace je společnost ACREA Atelier s. r. o., Podbělohorská 3302/72, 150 00 Praha 5, IČO: 092 58 604, 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 04.B3 – bytový dům B3	SO 04.C2 – bytový dům C2
SO 02.A2 – rodinný dům A2	SO 04.B4 – bytový dům B4	SO 04.D1 – bytový dům D1
SO 03.B1 – bytový dům B1	SO 03.C1 – bytový dům C1	SO 05.B1 - klub
SO 04.B1 – bytový dům B1	SO 03.C2 – bytový dům C2	
SO 04.B2 – bytový dům B2	SO 04.C1 – bytový dům C1	

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. Individuální objekty rodinných domů jsou dvoupodlažní objekty s obytným podkrovím. Každý rodinný dům bude tvořit samostatnou bytovou jednotku. Součástí rodinného domu typu A1 je venkovní bazén. Bytové domy mají 2 nadzemní podlaží s obytným podkrovím a 1 podzemním podlažím sloužícím jako garáže se skladovacími prostory. 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. Tento objekt je dvoupodlažní s 1 podzemním podlažím. V části wellness bude vnitřní bazén s výplavem do exteriéru, vířivá vana, 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 m². Návrh stanovuje zastavěnou plochu komplexu VIVA LIPNO v rozsahu 8 989,34 m².

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.

Na základě předložených podkladů a s přihlédnutím ke kritériím uvedených v příloze č. 2 k zákonu krajský úřad sděluje, že uvedený **záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.**

Odůvodnění:

Záměrem je vybudování bytového komplexu v katastru obce Lipno nad Vltavou, určeného primárně k trvalému bydlení. Bude se jednat konkrétně o výstavbu 15 rodinných domů, 10 bytových domů a 1 objektu klubu. Celková plocha parcel zájmového území činí 47 339 m². 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 jen „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.

Orgán ochrany přírody dále z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v rámci souhrnného stanoviska ze dne 15. 7. 2021 pod č. j. KUJCK 80001/2021 vyloučil, že by uvedený záměr mohl mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr nenaplnuje ani dikci § 4 odst. 1 písm. f), a proto nepodléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona.

Ing. Marcela Jirková
vedoucí oddělení