

# JIHOČESKÝ KRAJ

KRAJSKÝ ÚŘAD

Odbor kancelář hejtmána

Úsek vedoucího odboru

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX01902EU

Váš dopis zn.:

Ze dne:

6. 8. 2023

Naše č. j.:

KUJCK 100874/2023

Sp. zn.:

KHEJ 98185/2023/kakr SO

Vyřizuje:

Bc. Kamila Křížová

Telefon:

386 720 225

E-mail:

krizovak@kraj-jihocesky.cz

Datum:

25. 8. 2023

## Poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní předsedkyně,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 6. 8. 2023 Vaši žádost o informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 6. 8. 2023, v níž požadujete poskytnutí následujících informací:

*Vydal Krajský úřad Jihočeského kraje jako orgán státní správy lesů pro účely územního řízení o umístění stavby „VIVA Lipno – bytový komplex“ závazné stanovisko podle § 14 odst. 2 lesního zákona? Pokud ano, žádáme o zaslání jeho kopie.*

### K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

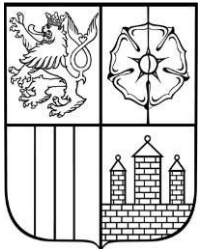
v příloze Vám zasíláme požadované závazné stanovisko a také osvědčení o vydání závazného stanoviska fikcí, které Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví vydal ve věci stavby VIVA Lipno – bytový komplex.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola  
vedoucí odboru KHEJ  
- podepsáno elektronicky -

### Příloha

zav.stan\_VIVA Lipno - bytový komplex\_nesouhlas.pdf  
Osvědčení o vydání zav.stan. fikcí\_souhlas + nesoulady.pdf



# KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Oddělení lesního hospodářství a zemědělství

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX00Z00L6

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše č. j.:

KUJCK 69059/2021

Sp. zn.:

OZZL 4255/2021/jabj SO

Vyřizuje:

Ing. Jana Bjačková

Telefon:

386 720 869

E-mail:

bjackova@kraj-jihocesky.cz

Datum:

17. 6. 2021

## Osvědčení

**Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví**, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice (dále také krajský úřad), příslušný dle ust. § 48a odst. 2 písm. c) zák.č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon) k vydání souhlasu k vydání územního rozhodnutí, jímž mají být dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa o výměře 1 ha a více, **vydává** v souladu s ust. § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále také správní řád) a v souvislosti s ust. § 4 odst. 9 větou druhou zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, **osvědčení, že ke dni 24. 5. 2021 došlo z časových důvodů k vydání závazného stanoviska** ve věci žádosti společnosti Nemomax Lipno s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 085 43 640, zastoupené na základě plné moci ze dne 3. 8. 2020 společností RN Development, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 068 06 791, dále zastoupené na základě substituční plné moci ze dne 15. 1. 2021 podnikající fyzickou osobou panem [redacted] (dále také žadatel), o vydání závazného stanoviska pro vydání územního rozhodnutí dle ust. § 149 správního řádu ve věci umístění stavby „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, ze dne 24. 3. 2021 (dále jen opakovaná žádost), **fikcí**.

### Odůvodnění:

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. g) zák.č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 48a odst. 2 písm. c) lesního zákona, na základě žádosti výše uvedeného žadatele o vydání závazného stanoviska k vydání územního rozhodnutí ve věci umístění stavby „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, ze dne 27. 1. 2021 (dále jen žádost), vydal podle ust. § 149 odst. 1 správního řádu závazné stanovisko ze dne 19. 2. 2021, kterým nesouhlasil s vydáním územního rozhodnutí pro stavbu „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, kterou mělo dojít k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa resp. PUPFL v k.ú. Lipno nad Vltavou.

Dne 24. 3. 2021 obdržel krajský úřad od výše uvedeného žadatele opakovanou žádost v téže věci tj. žádost o vydání závazného stanoviska k vydání územního rozhodnutí ve věci umístění stavby „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, včetně upravené projektové dokumentace.

Dne 20. 4. 2021 vydal krajský úřad z důvodu skutečností způsobených epidemiologickou situací spojenou s výskytem onemocnění Covid-19 dle ust. § 4 odst. 9 věty první stavebního zákona Usnesení o prodloužení lhůty k vydání závazného stanoviska čj. KUJCK 44751/2021, kterým prodloužil lhůtu do 24. 5. 2021. Vzhledem k poměrně rozsáhlé projektové dokumentaci a časové vytíženosti příslušného oddělení krajského úřadu

způsobené epidemiologickou situací pak krajský úřad ve stanovené lhůtě závazné stanovisko nevydal. Podle ust. § 4 odst. 9 věty druhé stavebního zákona se toto stanovisko považuje za souhlasné a bez podmínek. Investor je před vlastním započítáním stavebních prací povinen požádat příslušný orgán státní správy lesů o odnětí stavbou dotčených PUPFL se všemi náležitostmi podle vyhlášky MZe ČR č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, v platném znění.

Orgán státní správy lesů krajského úřadu, který je dle ust. § 48a odst. 2 písm. c) lesního zákona příslušný k vydání závazného stanoviska zároveň upozorňuje Městský úřad Vyšší Brod, Stavební úřad, ul. Míru 250, 382 73 Vyšší Brod na několik nesouladů, které nebyl z časových důvodů a nedostatku odborných znalostí v oblasti právních předpisů spadajících do působnosti odborů územního plánování případně stavebního úřadu schopen posoudit. Jedná se o následující body:

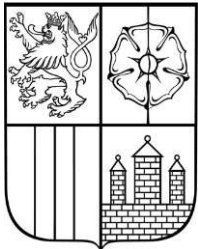
- 1) Plochy PR2 v ÚP Lipno nad Vltavou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (původně šlo o plochy 8, 9, 10 a 11, jak jsou označeny v odůvodnění k ÚP) byly umístěny pouze na PUPFL určené k odnětí – plochy by pravděpodobně měly odpovídat velikostem ploch PR 2 a tedy velikostem plochy bloků A, B, C a D v projektové dokumentaci (PD); blok A je větší o cca 1000 m<sup>2</sup>, blok B větší o cca 300 m<sup>2</sup>, blok C větší o cca 1200 m<sup>2</sup> a plocha PR2, na které je umístěn blok D, je větší o cca 1800 m<sup>2</sup>, než uvádí ÚP.
- 2) Na str. 9 PD uvedena plocha zastavitelného území 4 ploch PR2 dle ÚP 46 893,6 m<sup>2</sup>. Po sečtení ploch uvedených na str. 10 PD jde o číslo 54 739 m<sup>2</sup>.
- 3) Pozemek parc.č. 246/72 je dnes silnicí a parc.č. 246/21 cyklostezkou, takže plocha bloku A je již z 832 m<sup>2</sup> zastavěna a měla by být do celkové zastavitelné plochy v PD pravděpodobně započítána.
- 4) Pravděpodobný nesoulad ohledně 20% zastavitelnosti ploch PR2: Součástí 1NP, 2.NP i podkroví navrhovaných objektů na blocích A-D jsou schodiště, „balkony“ a terasy, jejichž plochy by podle našeho názoru mohly/měly být do celkové zastavitelné plochy započítány. Územní plán Lipno nad Vltavou uvádí, že pojem zastavitelnost znamená: plocha zastavitelná v procentech nadzemních částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací. Z podrobného zákresu objektů v PD je zřejmé, že plocha byla počítána z částí objektů ohraničených ve výkresech tlustou čarou. Rozsáhlé terasy - v zadních částech objektů jsou to dále schodiště a „balkony“ či spíše lodžie plní podle našeho názoru i funkci střechy v negativním slova smyslu, protože zabraňují dešťovým srážkám. Nejlépe patrné je to na bloku D.

V případě potřeby orgán státní správy lesů krajského úřadu připraví předmětnou projektovou dokumentaci stavebnímu úřadu k nahlédnutí.

Ing. Zdeněk Klimeš  
vedoucí odboru

Obdrží:

Městský úřad Vyšší Brod, stavební úřad, ul. Míru 250, 382 73 Vyšší Brod (DS)



# KRAJSKÝ ÚŘAD

JIHOČESKÝ KRAJ

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví

Oddělení lesního hospodářství a zemědělství

U Zimního stadionu 1952/2

370 76 České Budějovice



KUCBX00YJ6HI

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Naše č. j.:

KUJCK 16610/2021

Sp. zn.:

OZZL 4255/2021/jabj SO

Vyřizuje:

Ing. Jana Bjačková

Telefon:

386 720 869

E-mail:

bjackova@kraj-jihocesky.cz

Datum:

19. 2. 2021

## Závazné stanovisko

Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen krajský úřad), U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, jako příslušný správní orgán podle ust. § 67 odst. 1 písm. g) zák.č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů a podle ust. § 48a odst. 2 písm. c) zák.č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), na základě žádosti společnosti Nemomax Lipno s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 085 43 640 (investor), zastoupené na základě plné moci ze dne 3. 8. 2020 společností RN Development, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 068 06 791, dále zastoupené na základě substituční plné moci ze dne 15. 1. 2021 podnikající fyzickou osobou panem [redacted] (dále také žadatel), o vydání závazného stanoviska k vydání územního rozhodnutí ve věci umístění stavby „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, ze dne 27. 1. 2021 (dále jen žádost), vydává podle ust. § 149 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) toto závazné stanovisko:

**Orgán státní správy lesů krajského úřadu** podle ust. § 14 odst. 2 lesního zákona **nesouhlasí s vydáním územního rozhodnutí pro stavbu „VIVA LIPNO – Bytový komplex“**, kterou má dojít k přímému dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa resp. PUPFL v k.ú. Lipno nad Vltavou.

### Odůvodnění:

Krajský úřad podle ust. § 48a odst. 2 písm. c) lesního zákona je příslušný mimo jiné k udělení souhlasu s vydáním územního rozhodnutí, jímž mají být dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa o výměře 1 ha a více.

Krajský úřad obdržel dne 27. 1. 2021 výše uvedenou žádost, jejímž předmětem je vydání závazného stanoviska podle ust. § 14 odst. 2 lesního zákona pro vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, jejíž realizací má dojít k vybudování 15 rodinných domů, 2 venkovních bazénů, 10 bytových domů a 1 objektu klubu.

Dle předložené dokumentace (10/2020) má uvedenou výstavbou dojít k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa, a to pozemků KN parc.č. 246/73 lesní pozemek, parc.č. 246/69 lesní pozemek, parc.č. 246/66 lesní pozemek, parc.č. 246/59 lesní pozemek a parc.č. 246/1 lesní pozemek, vše k.ú. Lipno nad Vltavou, když v dokumentaci nejsou vyčísleny zábory jednotlivých pozemků. Celková plocha pozemků je 47 339 m<sup>2</sup>.

Na str. 9 průvodní zprávy je uvedeno: „Zastavitelné území činí 45 813 m<sup>2</sup>, maximální povolená plocha 20%: 9 162,6 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha VIVA LIPNO – bytový komplex: 8 325 m<sup>2</sup> (18,2%)“. Uvedená výměra zastavitelného území pravděpodobně vychází z výměry ploch PR2 určených v dané lokalitě na pozemcích

PUPFL k rekreaci; při sečtení výměr jednotlivých ploch (lokalita č. 8, č. 9, č. 10 a část lokality č. 11 ve výkresu ZPF a textu úplného znění ÚP 04/2020) jde však o celkovou výměru 4,47 ha.

S výše uvedeným souvisí umístění bloků A, B, C a D situačního výkresu projektové dokumentace, do kterých jsou stavební objekty na pozemcích určených k plnění funkcí lesa rozčleněny, do ploch územního plánu Lipno nad Vltavou (dále také územní plán). Při srovnání s plochami PR2 vymezenými územním plánem je zřejmý nesoulad s umístěním jednotlivých bloků A, B, C, D do ploch PR2, když tímto nesouladem došlo k záboru dalších téměř 3 000 m<sup>2</sup> lesní půdy.

Dle územního plánu obce Lipno nad Vltavou jsou v dané lokalitě na dotčených pozemcích vymezeny plochy určené pro rekreaci s nižším procentem zastavitelnosti označené jako PR2. Označení PR vyjadřuje podmínky prostorového uspořádání, když PR2 určuje mimo jiné maximální možnou zastavitelnost plochy 20%. Citovaný územní plán dále upřesňuje pojem zastavitelnost, za kterou považuje plochu zastavitelnou v procentech nadzemních částí objektů včetně zpevněných ploch parkovišť a příjezdových komunikací.

Na str. 23 průvodní zprávy je uvedeno: „Zastavěná plocha objekty v území celkem: 13 003,6 m<sup>2</sup>“, když tato plocha má zahrnovat plochu zastavěnou stavebními objekty rodinných domů SO02, bytových domů SO03 a SO04 a klubu SO05. Zde uvedená plocha nekoresponduje s plochou uvedenou na str. 9 dokumentace (8 325 m<sup>2</sup>).

V grafické části dokumentace jsou uvedeny výměry jednotlivých objektů, když tyto výměry nejsou shodné s výměrami uvedenými v průvodní zprávě: např. na str. 23 průvodní zprávy se uvádí „BLOK D Zastavěná plocha Bytový dům SO04.D1 732,00 m<sup>2</sup>“, kdežto v grafické části je plocha půdorysu 1. NP 1114,22 m<sup>2</sup>; (také při pohledu do situace bloku D je zřejmé, že při výměře 4 150 m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 246/1 k.ú. Lipno nad Vltavou není v průvodní zprávě uvedená plocha objektu 732,00 m<sup>2</sup> odpovídající; ke stejnému zjištění dochází při porovnání plochy objektu bloku D s plochami objektů v bloku C). Do celkové plochy zastavitelnosti pak projektová dokumentace v rozporu s územním plánem nezapočítává veškeré nadzemní části objektů ani zpevněné plochy parkovišť a příjezdových komunikací.

Krajský úřad prostudoval přiloženou projektovou dokumentaci a došel k závěru, že tato není v souladu se schváleným územním plánem Lipno nad Vltavou a dále obsahuje další nesrovnalosti. Konkrétně se jedná o:

- 1) Nesoulad dokumentace s ÚP ohledně nerespektování velikosti ploch PR2 v souvislosti s umístěním bloků A, B, C a D.
- 2) Nesoulad dokumentace s ÚP ohledně zastavěnosti ploch PR2 na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Zastavěnost území resp. jednotlivých ploch PR2 je výrazně vyšší než 20%; do zastavěné plochy nejsou započítány plochy bazénů, veškeré nadzemní části objektů ani zpevněné plochy parkovišť a příjezdových komunikací.
- 3) Dokumentace nerespektuje podmínky ÚP pro umístění hlavních objektů ve vzdálenosti min. 25 m od okraje lesa resp. od pozemků PUPFL. Z důvodu, že bloky A, B, C a D výrazně přesahují plochy PR2 určené územním plánem Lipno nad Vltavou pro rekreaci, jsou některé objekty umístěny až na hranici ploch PR2. Podle ÚP musí být případné výjimky z tohoto ustanovení povoleny souhlasem orgánu SSL v rámci navazujících řízení.
- 4) Plochy PR2 umístěné na PUPFL jsou územním plánem určeny pro rekreaci, v dokumentaci není uvedeno, že se jedná o výstavbu objektů určených pro rekreaci.
- 5) Chybné údaje o zastavěnosti území (rozdílné údaje v různých částech dokumentace; údaje neodpovídající skutečné zastavěnosti lesních pozemků resp. PUPFL).
- 6) Na str. 13 průvodní zprávy je chybně uvedena výměra, druh pozemku a vlastník pozemku parc.č. 601/1 k.ú. Lipno nad Vltavou.
- 7) V situačním výkresu širších vztahů jsou chybně označeny pozemky parc.č. 246/72, parc.č. 246/68, parc.č. 246/62, parc.č. 246/57 a parc.č. 246/58 jako lesní pozemky; ve skutečnosti se jedná o pozemky ostatní plochy bez kódu ochrany nemovitosti PUPFL.
- 8) Na str. 9 je uvedeno, že parkování je zajištěno novými 34 parkovacími místy pro osobní automobily a 1 parkovacím místem pro autobus. V situačním výkresu je zakresleno nejméně jednou tolik parkovacích míst; možnost parkování osobních automobilů je navíc v garážích v 1. PP většiny objektů
- 9) Na několika místech se projektová dokumentace odkazuje na Souhrnnou technickou zprávu, která není přílohou žádosti o vydání závazného stanoviska.

Vzhledem k výše uvedenému žádá orgán státní správy lesů krajského úřadu uvést dokumentaci do souladu s územním plánem Lipno nad Vltavou, tzn. umístit bloky A, B, C a D pouze na plochy PR2, respektovat maximální přípustnou zastavěnost/zastavitelnost ploch PR2 a to při započítání všech ploch, které procento zastavitelnosti naplňují, při umístění objektů respektovat vzdálenost 25 m od hranice PUPFL, a chybně uvedené údaje uvést do souladu se skutečností, a to jak v průvodní zprávě, tak v grafických přílohách.

Vzhledem ke skutečnosti, že realizací projektu má dojít kromě vybudování 15 rodinných domů, 2 venkovních bazénů, 10 bytových domů a 1 objektu klubu také k další zástavbě dotčených pozemků vybudováním zpevněných ploch pro jednotlivá parkoviště osobních automobilů a autobusů, příjezdové cesty k objektům

(propojovací objekty, rampy) a zpevněné plochy chodníků, čímž dochází k dalšímu navýšení zpevněných ploch, nesouhlasí orgán státní správy lesů s nedodržením podmínky umístění hlavních objektů do vzdálenosti menší než 25 m od okraje lesa resp. PUPFL dle ust. § 14 odst. 2 lesního zákona, a to z důvodu degradace půdy, snížení jejich melioračních schopností, snížení plochy pro vsakování srážkových vod a současně také z důvodu možného vzájemného ohrožení budoucích objektů lesním porostem (pád stromů, pád větví, poškození infrastruktury objektů kořenovým systémem atd.) i lesního porostu stavebními objekty a jejich provozem (poškození kořenového systému, snížení schopnosti půdy poskytnout vegetaci a následné zvýšení eroze lesní půdy).

Účelem tohoto závazného stanoviska je v souladu s ust. § 1 lesního zákona sledovat zájmy chráněné lesním zákonem, tj. minimalizovat negativní vlivy stavby na funkce lesa a na hospodaření v něm, v rámci daných možností. Z tohoto důvodu nebyl krajským úřadem vzhledem k výše uvedeným nesouladům udělen souhlas s vydáním územního rozhodnutí pro stavbu „VIVA LIPNO – Bytový komplex“ dle předložené dokumentace.

#### **Poučení o opravném prostředku:**

Proti tomuto závaznému stanovisku, které není samostatným rozhodnutím, se nelze odvolat (ust. § 149 odst. 1 správního řádu). Odvolání proti obsahu závazného stanoviska lze podat až po vydání samostatného správního rozhodnutí ve věci samé odvoláním proti tomuto správnímu rozhodnutí, v rámci něhož lze napadnout celé závazné stanovisko nebo jeho části.

Ing. Zdeněk Klimeš  
vedoucí odboru

Obdrží:

\_\_\_\_\_

Na vědomí:

Městský úřad Vyšší Brod, stavební úřad, ul. Míru 250, 382 73 Vyšší Brod (DS)