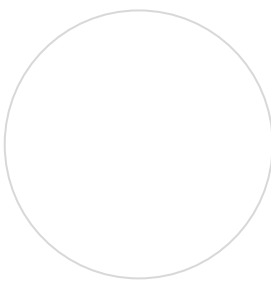


ÚZEMNÍ STUDIE DVOREČNÁ I. ÚS



ZÁZNAM O VYUŽITÍ	
Název dokumentace	ÚZEMNÍ STUDIE DVOREČNÁ I.ÚS
Pořizovatel	Ing. arch. Radek Boček
Zastoupený starostou obce	Ing. Jan Kubík
Datum možnosti využití územní studie	
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka	

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název akce:	ÚZEMNÍ STUDIE DVOREČNÁ I. ÚS
--------------------	-------------------------------------

Místo stavby:	Dvorečná
Stupeň dokumentace:	Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel:	Nemoli Invest s.r.o. Bílkova 855/19 110 00 Praha – Staré Město Tel.: +420 777 121 087 IČ: 09 09 5365
-------------	---

Starosta obce:	Ing. Jan Kubík
----------------	----------------

Zhotovitel:	Projektový ateliér AD s.r.o., Husova 4, 370 01 České Budějovice IČ: 25 194 771 DIČ: CZ225194777
-------------	---

Datum zpracování:	Březen 2023
Číslo zakázky:	80_2022
Odpovědný projektant:	Ing. arch. Jaroslav Daněk mob. 605 277 998 atelierad@atelierad.cz ,

Architekt:	Ing. arch. Jaroslav Daněk Ing. arch. Filip Daněk
------------	---

Obsah textové části

A.	Základní údaje o řešeném území	5
B.	Vymezení řešeného území.....	6
C.	Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce.....	7
D.	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	9
E.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	11
F.	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury	13
	F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:	13
	F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA.....	13
	F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ	14
	F.1.3 DOPRAVA V KLIDU	14
	F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady	14
	F.2.1 VODOVOD	14
	F.2.2 KANALIZACE	14
	F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	14
	F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	15
	F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	15
	F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	15
	F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	15
G.	Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot	16
	G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	16
	G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot.....	16
	G.3 Podmínky pro ochranu ZPF	16
	G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL.....	16
	G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES.....	16
H.	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví.....	16
	H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	16
	H.2 Ochrana veřejného zdraví.....	17
I.	Údaje o splnění zadání.....	17
J.	Postup pořízení územní studie	18
K.	Grafické přílohy	19
	K.1 Zákres lokality do ortofotomapy	19
L.	Vypořádání stanovisek	19
M.	Vypořádání požadavků	23

A. Základní údaje o řešeném území

Popis současného stavu

Řešené území se nachází v jižní části sídla Dvorečná, zhruba 3 km od obce Loučovice a Lipno nad Vltavou. Cca 5 km jihovýchodním směrem se nachází město Vyšší Brod, Zhruba 6,5 km severozápadním směrem se nachází městys Frymburk.

Ze severovýchodní a jihozápadní strany není lokalita nijak výrazně přírodně oddělena.

Z jihovýchodní strany je lokalita ohraničena stávající místní komunikací. Ze severozápadní strany je lokalita ohraničena stávající vzrostlou zelení.

Lokalita je atraktivní pro výstavbu rodinných domů s ohledem na klidovou polohu a blízkou přírodu. Na řešenou lokalitu nezasahují negativní vlivy například z dopravy, zemědělských areálů, čistírky odpadních vod apod.

Řešené území je v současnosti zemědělsky využíváno jako trvalý travní porost.

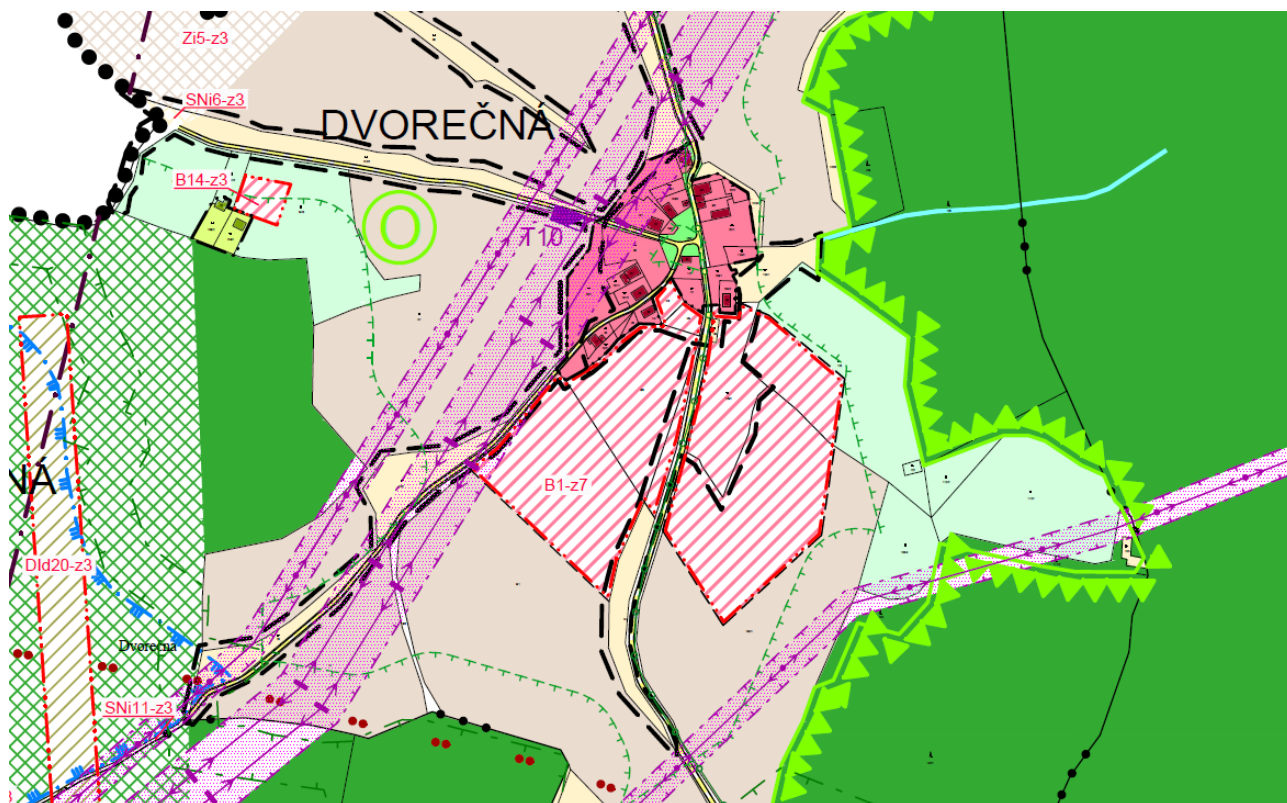
Vyhodnocení souladu řešeného území s územním plánem

Navržené využití řešeného území je v souladu s územním plánem (dále jen „ÚPO“) Loučovice.

Lokalita řešená územní studií je součástí zastavitelné plochy, označené v ÚPO jako plocha s funkčním využitím:

„1, 1N – plochy bydlení v rodinných domech

B1 – z7 plochy bydlení v rodinných domech“



Obr.1: Výřez z ÚPO Loučovice po zm. č. 7 a 8 – Hlavní výkres

Vazby řešeného území na navazující území – širší vztahy

Lokalita se nachází v k.ú. Dvorečná, v jižní části obce v návaznosti na zastavitelné území. Z východní, jižní a západní strany není lokalita nijak výrazně přírodně oddělena. Ze severní strany je lokalita ohraničena stávající zástavbou.

Občanská vybavenost a dostupnost lokality v obci Dvorečná:

Obecní úřad, pošta v sídle Loučovice.

Zastávka veřejné dopravy v sídle Loučovice, bližší v sídle Lipno nad Vltavou

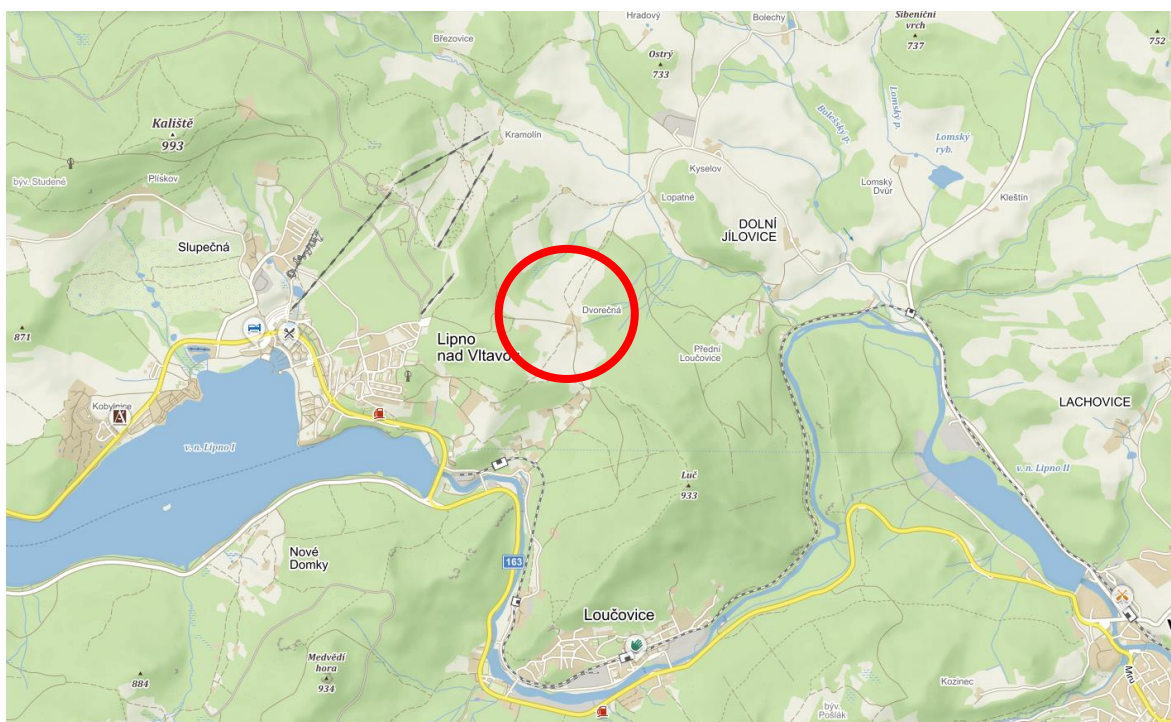
Mateřská škola a Základní škola v sídle Loučovice, dále v sídle Lipno nad Vltavou.

Potraviny, drogerie, zboží denní potřeby, pohostinství: v sídle Loučovice, dále v sídle Lipno nad Vltavou.

Vyšší občanská vybavenost škol, sociální péče, zdravotnická zařízení, úřady, policie, kultura, sport a volný čas, obchody a služby, pracovní příležitosti...: Lipno nad Vltavou, Frymburk, Vyšší Brod, Černá v Pošumaví. Dále Český Krumlov.

Hasičský záchranný sbor, tělovýchovná jednota v sídle Černá v Pošumaví.

Dopravně se lokalita napojuje na stávající místní komunikaci, která prochází celou obcí.



Obr. 2: výřez z mapy.cz:

<https://mapy.cz/zakladni?q=dvore%C4%8Dn%C3%A1&x=14.4134000&y=48.9345000&z=11> Dvorečná

B. Vymezení řešeného území

Řešená lokalita je vymezena v souladu s ÚPO Loučovice.

Z východní, jižní a západní strany není lokalita nijak výrazně přírodně oddělena. Ze severní strany je lokalita ohraničena stávající zástavbou.

Řešené území obsahuje zastavitelnou plochu 1, 1N – plochy bydlení v rodinných domech a plochu bydlení v rodinných domech B1 – z7. Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části.

Celková rozloha řešeného území je cca 5,29 ha.

Tabulka soupisu parcel (pozemky přímo dotčené územní studií) /katastrální území Dvůřečná /

PARCELNÍ ČÍSLO	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA V M2	VLASTNÍK
125/1	Ostatní plocha	735	Obec Loučovice, č. p. 51, 38276 Loučovice
133/5	Trvalý travní porost	19 447	Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Staré Město, 11000 Praha 1
154/1	Ostatní plocha	4 586	Obec Loučovice, č. p. 51, 38276 Loučovice
125/10	Ostatní plocha	78	Obec Loučovice, č. p. 51, 38276 Loučovice
9/1	Orná půda	13 629	Purkyt Martin JUDr., Na Císaře 3223/24, Smíchov, 150 00 Praha 5
9/3	Orná půda	8 327	Obec Loučovice, č. p. 51, 382 76 Loučovice
1/3	Ostatní plocha	555	Venderová Monika, Slupečná 19, 382 78 Lipno nad Vltavou
1/5	Ostatní plocha	524	SJM Žvachta Eduard a Žvachtová Jaroslava, Trocnovská 2644, 39002 Tábor

Výměry jsou pouze orientační a vztaheny pouze na hranice územní studie

Tabulka bilance řešeného území

CELKOVÁ PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	52 928 m²
PLOCHA POZEMKŮ PRO BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	29 975 m²
NAVRŽENÝ POČET STAVEBNÍCH POZEMKŮ	26
NAVRŽENÝ POČET OBYVATEL (uvažováno s obložeností 4 os/ 1 RD)	104
PRŮMĚRNÁ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU	1 152 m²
PLOCHA KOMUNIKACÍ A ZPEVNĚNÝCH PLOCH	4 477 m²
PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ	13 305 m²

Výměry jsou pouze orientační a vztaheny pouze na hranice územní studie

C. Hlavní cíle řešení, základní urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚPO Loučovice, zejména:

- upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD
- řešení dopravního napojení lokality na stávající komunikační systém obce,

- řešení napojení lokality na inženýrské sítě,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, uliční čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor),
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území,

Základní urbanistická koncepce

Navržená koncepce vychází z několika zásad:

- Maximálně respektovat stávající zástavbu, především výškovou hladinu a měřítko stávající zástavby.
- Veškeré děje, činnosti a zařízení musí respektovat kvalitu urbanistického, architektonického a přírodního prostředí. Rozvoj hodnot lze podporovat např. kvalitní úpravou veřejných prostranství a zvýšenou péčí o ztvárnění novostaveb tak, aby respektovaly místní hodnoty přírodní i kulturní. Na plochách veřejných prostranství není žádoucí připustit takové úpravy, které by znehodnocovaly dané prostředí. Důležité je řešit přechod urbanizované části zastavěného území do neurbanizovaného území tak, aby nedošlo k vážnému narušení obrazu obce.
- Respektovat morfologii terénu. Tato podmínka částečně předurčuje umístění vsakovacích nádrží a řešení technické infrastruktury.
- Maximálně zachovat stávající zeleň na plochách veřejného prostranství.
- Navrhnout ekonomicky přijatelné řešení. Navržená lokalita je v nejvíce možné míře řešená jako oboustranně obestavěná komunikace.

V řešené lokalitě je vymezena plocha bydlení v rodinných domech. Při navrženém členění je možné v dané lokalitě postavit **26 nových rodinných domů** na parcelách o průměrné velikosti 1152 m². Plochy veřejných prostranství jsou vyhrazeny především pro veřejnou zeleň, lze v nich dále umístit dopravní a technickou infrastrukturu.

Vlastní zástavba objektů bude realizována jako samostatně stojící. Slučování parcel a vytváření parcel dvojnásobných a větších je možné. Pozemky lze také dělit při dodržení min. plochy stavebního pozemku 800 m².

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Navržená zástavba ve studii je pouze schématická, tvary objektů jsou zcela nezávazné.

V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, je vyloučena řadová zástavba a výstavba dvojdomků, a to zejména kvůli riziku vzniku příliš dlouhých hmot evokujících blokový charakter zástavby. Krajinářsky cenný rámec dodává v současné době okolní krajina polí, luk, rybníků a lesů.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)
1	927 m ²
2	951 m ²
3	1 199 m ²
4	1 094 m ²
5	1 166 m ²
6	1 476 m ²
7	1 378 m ²
8	1 387 m ²
9	1 015 m ²
10	1 435 m ²
11	1 362 m ²
12	1 298 m ²
13	1 239 m ²
101	1 079 m ²
102	884 m ²
103	899 m ²
104	925 m ²
105	1 552 m ²
106	1 241 m ²
107	1 256 m ²
108	1 509 m ²
201	805 m ²
202	959 m ²
203	954 m ²
204	873 m ²
205	810 m ²
Celkem	29 975 m²

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení.

D. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚPO Loučovice.

Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- Plochy bydlení v rodinných domech

Výňatek z platného ÚPO Loučovice

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	zóna 1, 1N
Přípustné využití	
Individuální bydlení v rodinných domech a činnosti a plochy s tímto typem bydlení související, tj. zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, vestavěná občanská vybavenost, drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící pohodu bydlení, malá rekreační a sportovní zařízení (bazény, prvky zahradní architektury apod.). Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané funkčním využitím území na vlastním pozemku, veřejná zeleň.	
Podmíněné využití	
Zahradnické a sadovnické provozovny, nerušící řemeslné a hospodářské provozy s vyloučením provozů vyžadujících vymezení pásem hygienické ochrany, administrativní zařízení, obchody, provozovny služeb a samostatná občanská vybavenost menšího rozsahu, veřejné stravování (sloužící převážně pro denní potřebu obyvatel přílehlého území), zřízení místních komunikací.	
Nepřípustné využití	
Ostatní funkce, neuvedené jako přípustné nebo podmíněné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, výroba, velké provozy, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní centra, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). Část obytné zástavby zasahující do ochranného pásma železnice (60m) je uvažována bez výstavby nových objektů pro bydlení. Stávající objekty v těsné blízkosti – méně než 20m jsou uvažovány na dožití.	

ÚPO LOUČOVICE – ZMĚNA Č. 7 (NÁSLEDUJÍCÍ REGULATIVY PLATÍ POUZE PRO PLOCHU B1-z7 ŘEŠENOU VE ZMĚNĚ Č. 7)

	Kód plochy
Plochy bydlení - návrh	B1-z7
Hlavní využití	
Bydlení v rodinných domech	
Přípustné využití	
Výstavba objektů pro bydlení v rodinných domech a činnosti a děje s tímto typem bydlení související, tj. užitkové zahrady, vedlejší samozásobitelské hospodářství, malá rekreační a sportovní zařízení (rodinné bazény, prvky zahradní architektury apod.). Vestavěná občanská vybavenost (např. administrativní zařízení, obchody, drobná řemeslná a výrobní zařízení, která nezatěžují okolní bydlení (např. výroba kožené galanterie, cukrářská výroba), provozovny služeb (např. kadeřnictví, krejčovství). Umístění musí být v souladu s charakterem využívání okolních ploch. Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejné prostranství, malé vodní plochy.	
Nepřípustné využití	
Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující okolní prostředí, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení, zařízení dopravních služeb a autobazary. Výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.). Odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů k využívání pro volnou rekreaci, ubytování a podobné účely. Umisťování staveb a dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu vyjma záměrů nadmístního významu převzatých z AZÚR JČK;	

Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	maximálně 35 % maximálně 8 hlavních staveb
Velikost stavebních parcel	minimálně 800 m ²
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	maximálně 1nadmenní podlaží s možností využití podkrovní (max. 9,5m)

E. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Zastavitelná část pozemku a umístění stavby na pozemku

- zastavitelná část pozemku je vymezena tak, aby byla co nejbližší vazba na navrženou obslužnou komunikaci a technickou infrastrukturu a současně, aby bylo možno pohodlně najet do garáže a aby byla zachována intimita prostředí přiléhajících zahrad ve vztahu k navržené zástavbě rodinných domů.
- zastavitelná část pozemku je určena pro umístění rodinného domu, je vymezena stavební hranicí a uliční čarou (v grafické části ve výkresu č. 3 **Prostorová regulace**)
- doplňkové stavby (například: dílny, sklady nářadí, přístřešky, pergoly, bazény, skleníky), mohou být umístěny i mimo zastavitelnou část pozemku, ne však mezi uliční čarou a veřejným prostranstvím
- stavby budou umístěny na terén – podlaha nadzemního podlaží může být maximálně 50 cm nad přilehlým terénem

Stavební forma

- stavby budou navrženy tvarově jednoduché s využitím pravoúhlých forem, s možným půdorysným vychýlením z důvodu respektování tvaru pozemku (stavební pozemky nejsou pravoúhlé)
- stavby budou řešeny na půdorysu tvaru obdélníku, s hřebenem střechy rovnoběžným s delší stranou stavby a se štítem umístěným na kratší straně stavby; dále jsou přípustné půdorysy složené z více obdélníků ve tvaru stavby ve tvaru písmene „L“, „U“, nebo „T“
- hlavní stavby jsou v grafické části schematicky půdorysně vymezeny v rámci navržených pozemků pro bydlení tj. využitelná plocha pro umístění objektů.
- výšková hladina budoucích staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu, návrh objektů bude vycházet z tradiční zástavby, respektující objemové a materiálové řešení

Dělení stavebních parcel	Možnost sloučení dvou i více sousedních pozemků a dělení pozemků (při dodržení podmínky min 800 m²)
Zastavitelnost pozemků	35%
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	Libovolně, přednostně souběžně s vrstevnicemi

Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25 % střech budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střech (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střech vedle sebe ...)	25 – 40 ° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 5m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé, plechové krytiny tmavých odstínů
Výška budovy - výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží + možnost podkrovní Výšková hladina nových staveb nesmí převyšovat okolní zástavbu
Maximální výška hřebene	max. 7,5 m nad stávající rostlý terén Max. 10,5 m nad stávající rostlý terén v případě svažitého terénu (tato výška bude měřena v nejnižší části svažitého stávajícího rostlého terénu)
Maximální výška okapu	-
Uliční čára - určuje závaznou polohu hlavní stavby, např. hlavního objemu stavby rodinného domu v rámci pozemku a vůči veřejnému prostranství - uličnímu prostoru - udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektu od hranice pozemku. - uliční čára smí být překročena pouze vstupy a vjezdy do objektu a garáží (přístřešky, zádveří, pergoly, terasy a garáže) a to v rozsahu max. 30% plochy průčelí a současně max. o 4 m oběma směry. Min. 70% plochy příslušného průčelí musí respektovat stanovenou uliční čáru. Průčelím se rozumí hlavní vnější stěna budovy. - před uliční čáru mohou vystupovat římsy, nebo jiné konstrukce, které jsou součástí hlavního objemu stavby	Viz výkresová dokumentace
Stavební čára - udává meze plochy určené k zastavění hlavní stavbou – rodinným domem; hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit s výjimkou architektonických výrazových prvků;	Viz výkresová dokumentace
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,5 m včetně podezdívky, preferovat venkovský charakter oplocení včetně materiálů
Doplňkové stavby	maximální výška do hřebene 4,5 m; do 40 m²
Architektonické řešení rodinných domů	respektování charakteristické formy zastavění - klasické

	původní usedlosti; respektování objemového a materiálového řešení; podélný půdorys; nové objekty nesmí vytvářet neúměrné hmoty objektů; nevyužívat netradiční materiály, které by se nevhodně a rušivě uplatňovaly.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy .

F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury

Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části.
Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbyde na samotnou obec.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 4 Dopravní a technická infrastruktura

F.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury:

F.1.1 SILNIČNÍ DOPRAVA

V současné době je k řešené lokalitě přístup po stávající místní komunikaci v jihovýchodní části lokality. Obsluha území je zajištěna navrženými funkčními skupinami **D1 – obytná zóna**. Navržená komunikace bude realizována jako obousměrná se zpomalovacími prvky. Nová komunikace je navržena **v šíři 5,5 a 6,0 m** (viz. Výkresová dokumentace).

V návrhu územní studie jsou řešeny **plochy dopravní infrastruktury**, které obsahují podzemní i nadzemní technickou infrastrukturu. Uliční prostor (vzdálenost mezi ploty) musí být **šíře min. 8 m**.

Podmínka napojení navržených ploch na stávající komunikace:

Připojení nově navržených ploch na silniční síť musí zohlednit platné normy ČSN.

Na křižovatkách a ve vjezdech na pozemky musí být zajištěny dostatečné rozhledy.

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Povrchové vody ze zpevněných ploch komunikací budou svedeny pomocí uličních vpustí do navržené dešťové kanalizace.

Komunikace je navržena ve funkční skupině D1

D1 (komunikace se smíšeným provozem)

- **obytná zóna** s převahou pobytové funkce s přímou obsluhou staveb, ve které je umožněn pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel a her dětí ve společném prostoru za stanovených podmínek provozu podle zvláštních předpisů. Předpokládá se využití opatření pro regulaci rychlosti jízdy vozidel (zpomalovací prahy, ...). Stavební řešení obytné zóny musí umožňovat pohyb vozidel dopravní obsluhy (vozidla hasičského sboru, odvoz odpadků, stěhování) a možnost bezpečného míjení vozidla s chodcem. V každém místě obytné zóny musí být zaručen minimální průjezdný prostor šířky 3,50 m a výšky 4,20 m. Prostor křižovatky

bude řešen podrobnější dokumentací tak, aby byly - v souladu s příslušnými normami a technickými podmínkami - respektovány požadavky na dodržení rozhledových poměrů, což navržený pozemek veřejných prostranství kapacitně umožňuje.

F.1.2 KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ

U funkční skupiny D1 je pro pěší provoz využíván celý dopravní prostor místní komunikace, tím je splněna podmínka existence nejméně jednoho pruhu vyhrazeného pro chodce v min. šířce 2m umožňujícího bezbariérové užívání.

F.1.3 DOPRAVA V KLIDU

V rámci veřejných prostranství budou navazující projektovou dokumentací navržena parkovací stání pro návštěvy. Pro lokalitu jsou navržena v uličním prostoru celkem 3 parkovací místa, která současně budou sloužit jako místa vyhrazené pro stání pro osoby těžce postižené nebo těžce pohybově postižené.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích.

Ve studii jsou navrženy plochy pro umístění komunikací s grafickou značkou komunikace. Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

F.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury napojení technické infrastruktury a nakládání s odpady

F.2.1 VODOVOD

V sídle není vybudovaný vodovodní řad.

V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba V1 - prodloužení stávajícího vodovodního řadu vedeného z Lipna nad Vltavou do jižní části k. ú. Dvorečná. Rodinné domy budou připojeny na budoucí nový veřejný vodovodní řad. Součástí stavby bude vybudování přípojek pro objekty, které budou ukončeny cca 1,5m za hranicí pozemku (uvnitř parcely).

F.2.2 KANALIZACE

V obci není vybudována veřejná kanalizační síť.

V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba K1 - vybudování gravitační kanalizace pro odkanalizování navržených ploch bydlení. Do doby zbudování veřejné kanalizační sítě budou rodinné domy řešeny pomocí čistící stanice.

Splašková kanalizace je vedena v komunikacích a v plochách veřejného prostranství do čistící stanice v severní části lokality.

Dešťová kanalizace: Obecně bude dodržen princip, že dešťové vody ze soukromých parcel budou likvidovány v místě vzniku tj. vsakem individuálně na těchto parcelách. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemcích v předmětné lokalitě, kdy lokalita bude prověřena hydrogeologem. V případě prokázání nemožnosti likvidace dešťových vod na vlastním pozemku bude tato dešťová voda svedena do dešťové kanalizace.

V návrhu je řešena dešťová kanalizace v páteřní komunikaci do východní části lokality, kde je napojena na retenční nádrž. Tato kanalizace řeší zejména odvodnění komunikace.

F.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ, VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V zájmovém území jsou navrženy 26 nových rodinných domů.

Západní částí sídla Dvorečná prochází stávající el. vedení VN 22kV, trafostanice TS-T10 (PTS - do 160 kVA) je umístěna za hranicí zastavěného území sídla. Vzhledem k tomu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu pro napojení nové výstavby, je navržena její výměna za novou (BTS - 400kVA). Dále je navržena trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně.

V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Dimenzování sítě bude provedeno s ohledem na druh topného média.

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely.

Rozvody NN

Vedení bude uloženo v pozemku veřejného prostranství. Přípojkové skříně budou osazeny na hranicích pozemků mezi jednotlivými objekty a zabudovány do oplocení, z těchto skříní pak budou připojeny elektroměrové rozvaděče jednotlivých objektů, které budou osazeny v oplocení.

V navazující dokumentaci je již nutné řešit umístění elektrorozvodných pilířů NN, aby se zamezilo případným komplikacím při posuzování rozhledových parametrů navržených sjezdů k jednotlivým pozemkům.

Veřejné osvětlení

Kabel VO lze vést souběžně s rozvody NN.

F.2.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Obec v současné době není plynofikována.

F.2.5 ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Vytápění bude individuální lokální s možností kombinace elektřiny a využívání alternativních zdrojů tepelné energie pro vytápění a ohřev TUV (tepelná čerpadla, solární energie, biomasa, ...). U tepelných čerpadel je potřeba doložit hlukovou studii.

Budou respektovány požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona o ochraně ovzduší a krajského programu snižování emisí tak, aby pro dané území byly vytvořeny podmínky pro dodržení přípustné úrovně znečištění ovzduší. Postupná náhrada tepelných zdrojů přinese výrazné zlepšení čistoty ovzduší.

F.2.6 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Tento systém bude i nadále zachován.

Je navrženo standardní řešení v ukládání tříděného odpadu do kontejnerů rozmístěných při komunikaci. Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku.

F.2.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství jsou navržena podél komunikací a v okrajových částech řešených ploch. Slouží především pro zachování vzrostlé zeleně a umístění dopravní a technické infrastruktury. Velká plocha veřejné zeleně mezi parcelami a rybníkem nabízí sportovně rekreační využití.

Na těchto plochách není možné umisťovat žádné nadzemní stavby.

V grafické části je zobrazeno ve výkresu č. 2 Urbanistické řešení

G. Podmínky pro ochranu kulturních a přírodních hodnot

G.1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Lokalita se nenachází v území s archeologickými nálezy.

G.2 Podmínky vyplývající z přírodních hodnot

V řešené lokalitě se nenacházejí žádné prvky územního systému ekologické stability, přírodní rezervace a památky a jiná zvláště chráněná území, památné stromy, aleje a jiné.

Odstranění dřevin rostoucích mimo les provádět jen v nezbytně nutné míře (s ohledem na zachování ekologické funkce zeleně v lokalitě).

V současnosti jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost a ostatní plochy.

Podmínky pro ochranu: Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zeleň soukromou a zeleň krajinnou, pobytové vegetační. *V plochách veřejné zeleně lze vést trasy inženýrských sítí a pěší komunikace.*

G.3 Podmínky pro ochranu ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika zemědělských půd

V dané lokalitě se nacházejí bonitované půdně ekologické jednotky s **III. třídou ochrany**.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí.

G.4 Podmínky pro ochranu PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL.

G.5 Podmínky pro ochranu prvků ÚSES

Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

H. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí a ochranu veřejného zdraví

Řešené území se nachází mimo dosah negativních vlivů narušujících životní prostředí.

Stavební pozemky budou po vybudování napojeny na veřejný vodovod, odkanalizovány, způsob vytápění a ohřevu teplé vody bude řešen elektřinou, spalováním dřeva a pelet, příp. alternativními zdroji (tepelná čerpadla, solární panely).

H.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy

objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD obce Loučovice.

H.2 Ochrana veřejného zdraví

Při dalším stupni dokumentace nutno plně respektovat zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění nařízení vlády ČR č. 88/2004 Sb., respektive nařízení vlády ČR č. 272/2011, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí, ochrana před negativními vlivy z technické infrastruktury

- v rozvojových plochách v blízkosti stávající silnice budou situovány stavby pro bydlení a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a chráněný vnitřní prostor staveb) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.

Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem nebudou hrazena z prostředků majetkového správce.

ochrana před negativními vlivy z provozu

- pro plochy bydlení v zastavěném území platí, že hranice negativních vlivů (např. hluk, prašnost apod.) bude max. na hranici této plochy rozdílného využití území (případně na hranici vlastního pozemku). Tzn., že negativní vlivy z těchto ploch nesmí zasahovat do ploch stávajícího i navrhovaného chráněného venkovního prostoru staveb.
- v případě umístění zařízení k vytápění a větrání jednotlivých rodinných domů, která budou zdrojem hluku (např. tepelná čerpadla), je nutné předložit pro každou samostatnou instalaci tohoto zdroje hluku hlukovou studii.

Požadavky na měření hluku budou respektovány v rámci zákonem vedených povolenacích řízení dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a NV č. 272/2011 Sb.

- v navazující fázi je nutné v souvislosti s umístěním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma, hranice negativních vlivů apod.
- v navazujících fázích bude místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví vyžadovat dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb. Proto je nezbytné vytvořit dostatečnou územní rezervu pro realizaci případných protihlukových opatření.

I. Údaje o splnění zadání

Územní studie je řešena v souladu se zadáním a podmínkami vyplývající z ÚPO Loučovice.

Všechny body zadání jsou splněny.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití jsou navrženy v souladu s ÚPO Loučovice a v souladu se zadáním územní studie.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území jsou podrobně rozepsány ve stejnojmenné kapitole.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury jsou podrobně rozepsány v kapitole F. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb technické infrastruktury.

J.Postup pořízení územní studie

Pořízení této územní studie bylo zahájeno dne 8.11.2022, kdy pořizovatel, Obecní úřad Loučovice, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností dle ust. § 24 stavebního zákona uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem, tzv. létajícím pořizovatelem, vyhotovil zadání územní studie Loučovice – Dvorečná I. Toto zadání bylo následně předáno projektantovi územní studie, kterým je společnost Projektový ateliér AD, s.r.o., kancelář Husova 4, 370 01 České Budějovice, sídlo: Hosín 165, 373 41 Hluboká nad Vltavou, IČ: 25194771, DIČ: CZ 25194771, zodpovědný projektant Ing. arch. Jaroslav Daněk. Projektant následně vypracoval návrh územní studie Dvorečná I. Návrh územní studie pouze slučuje 3 již vydané a zaevidované územní studie v lokalitě Dvorečná, a to územní studie pod názvy „Územní studie Loučovice – Dvorečná“, původní schválení možnosti využití bylo 27. 3. 2014 a následně 3. 10. 2022 byla ukončena, znovu obnova platnost této územní studie dne 20.3.2023, „Územní studie Loučovice - Dvorečná III“, možnost využití schválena dne 18.10.2021 a „Územní studie Loučovice - Dvorečná IV.“, možnost využití schválena dne 20.5.2022. Obsah této nové sjednávající územní studie plně akcentuje obsah výše uvedených 3 samostatných územních studií, které ale řeší vzájemně provázená a sousedící zastavitelné plochy v rámci jedné enklávy Dvorečné. Pořizovatel převzal návrh územní studie Loučovice – Dvorečná I. a dne 1.2.2023 zveřejnil na úřední desce Obecního úřadu Loučovice veřejnou vyhlášku, kterou doručil veřejnosti návrh územní studie a dále stanovil, že považuje za přiměřenou lhůtu na podání požadavků na obsah této studie lhůtu do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, tedy do 3.3.2023 včetně, více jak 1 měsíc, a současně pořizovatel rozhodl, že nebude veřejné projednání spojené s odborným výkladem projektanta. Dotčené orgány, sousední obce, oprávněné investoři a Krajský úřad Jihočeského kraje byly obeslány písemností s žádostí a odborná vyjádření se stanovenou lhůtou rovněž do 3.3.2023. Během veřejného projednání návrhu územní studie Loučovice – Dvorečná I. bylo uplatněno celkem 5 stanovisek či odborných vyjádření dotčených orgánů (OBÚ, KHS, KÚ OZZL, Ministerstvo obrany a MŽP), kdy všechna vyjádření byla kladná, a 8 požadavků dotčených vlastníků nebo veřejnosti, kdy zčásti pořizovatel navrhl požadavkům vyhovět (pro celé řešené území této územní studie bude platit prostorová regulace min. 800 m² výměry stavebního pozemku a max. 35% zastavitelnost stavebního pozemku bez ohledu na to, zda se jedná o lokalitu dle změny č. 7 ÚPO Loučovice, která to vyžaduje, nebo o plochy dle původního územního plánu obce, které tuto prostorovou regulaci stanovenou neměly). Následně pořizovatel vydal pokyn projektantovi s požadavkem na dopracování územní studie do finální podoby pro zaevidování do centrální evidence územně plánovacích činností.

K. Grafické přílohy

K.1 Zákres lokality do ortofotomapy



L. Vypořádání stanovisek

ČÍSLO / AUTOR POŽADAVKU / Č.J. / DATUM Požadavky na obsah studie (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu studie a stručné odůvodnění
01 / OBÚ / SBS 05457/2023/OBÚ-06 / 13.2.2023 Obvodní báňský úřad v pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, v návaznosti na Vaše oznámení o zveřejnění návrhu územní shora uvedené územní studie uvádí, že jako dotčený orgán státní správy, zajišťující při územně plánovací činnosti ochranu nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá z tohoto titulu k shora uvedenému návrhu zadání žádné námitky ani připomínky.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace studie.
02 / KHS / S-KHSJC 03329/2023 / 23.2.2023 Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích vydává podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“) toto vyjádření: s návrhem územní studie Dvorečná I., předloženým orgánu ochrany veřejného zdraví dne 1.2.2023 Obecním úřadem Loučovice, Loučovice 51, 382 76 Loučovice se souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace studie.
03 / KÚ OZZL / KUJCK 24998/2023 / 20.2.2023 Krajský úřad – Jihočeský kraj, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (dále jen „krajský úřad“) jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a	

zákona číslo 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), uplatňuje stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody, tj. i za zájmy chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny v působnosti Ministerstva životního prostředí. Krajský úřad obdržel dne 1.2.2023 Váší žádost o posouzení návrhu územní studie (dále též „ÚS“) „Dvorečná I“ v části katastrálního území Dvorečná. Návrh ÚS řeší zejména parcelaci stavebních pozemků, včetně napojení těchto pozemků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a včetně podrobných podmínek plošné a prostorové regulace pro umístění staveb na nich (srov., viz návrh ÚS). Krajský úřad po posouzení předložených podkladů v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny sděluje následující:

Stanovisko NATURA:

Krajský úřad jako příslušný správní orgán podle ustanovení § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a dále dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona o ochraně přírody a krajiny, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 1. 2. 2023, k danému návrhu změny ÚS toto stanovisko: souhlasí s návrhem územní studie Dvorečná I. Uvedený návrh územní studie Dvorečná I. nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost EVL nebo PO ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Odůvodnění: Na území řešeném předloženou ÚS „Dvorečná I.“ v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody se nevyskytuje žádná ptačí oblast (dále jen „PO“), ani evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“). Nejbližšími prvky soustavy NATURA 2000 jsou EVL CZ0310032 Čertova stěna-Luč a EVL CZ0313513 Rašeliniště Kapličky, které jsou vzdáleny vzdušnou čarou cca 1,6 – 4,5 km. Uvedený návrh ÚS „Dvorečná I.“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL ležících na území v působnosti krajského úřadu. Bližší informace o významu a případných faktorech ohrožujících předměty ochrany v těchto EVL lze nalézt na portálu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (www.nature.cz). Vzhledem k charakteru

RESPEKTOVAT

Do odůvodnění studie bude doplněno, že „Krajský úřad Jihočeského kraje svým stanoviskem č.j. KUJCK 24998/2023 ze dne 20.2.2023 vyloučil možný negativní vliv územní studie Dvorečná I. na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA.“.

Dále bez požadavků na úpravu dokumentace studie.

konceptů navrhovaných záměrů a jejich umístění v bezpečné vzdálenosti od výše uvedených EVL v příslušnosti krajského úřadu nemůže v žádném případě dojít ovlivnění nebo narušení předmětů ochrany ve zmiňovaných prvcích soustavy NATURA 2000. Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany ŽP: Krajský úřad jako příslušný orgán podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny a na základě předložených podkladů, v návaznosti na oznámení ze dne 1. 2. 2023, k danému návrhu změny ÚS toto stanovisko: souhlasí s návrhem územní studie Dvorečná I. Z návrhu územní studie Dvorečná I. je možné se domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný zdejší orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu krajský úřad nemá žádné výhrady. Odůvodnění: Podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. e), písm. i) a písm. k) zákona o ochraně přírody a krajiny: na plochách řešených předloženým návrhem ÚS se nenachází žádné zvláště chráněné území (dále jen „ZCHÚ“), ani jeho ochranné pásmo. Podle ustanovení § 12 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny: do předmětného území nezasahuje žádný z přírodních parků. Podle ustanovení § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny: území řešené předloženým návrhem ÚS se podle Generelu krajinného rázu Jihočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel 2009) nachází na rozhraní oblastí krajinného rázu 26 Lipensko. Podle ustanovení § 3 odst. 1b) zákona o ochraně přírody a krajiny: Na plochách řešených předloženým návrhem ÚS se nevyskytuje žádný registrovaný významný krajinný prvek. Podle ustanovení § 46 odst. 1) zákona o ochraně přírody a krajiny: na plochách řešených předloženým návrhem ÚS se nevyskytuje žádný památný strom. Podle ustanovení § 77a odst. 6 zákona o ochraně přírody a krajiny: na plochách řešených předloženým návrhem ÚS Dvorečná I., se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) regionálního ani nadregionálního významu. Vzhledem k charakteru a umístění navrhovaných záměrů mimo ZCHÚ a prvky ÚSES v příslušnosti zdejšího orgánu ochrany přírody. Z návrhu územní studie lze tedy usuzovat, že nedojde k dotčení či narušení zákonem chráněných zájmů v ochraně přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska dalších případně dotčených orgánů ochrany přírody ve smyslu § 76 a § 77 zákona o ochraně přírody a krajiny.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace studie.
04 / MO / MO 117538/2023-1322 / 13.2.2023 Odbor ochrany územních zájmů a státního	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace studie.

odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstvo obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává ve smyslu § 30 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona souhlasné stanovisko k předloženému územně plánovacího podkladu – návrhu územní studie obce Loučovice v k. ú. Dvorečná. Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 175 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO k návrhu zadání ÚPD.	
05 / MŽP / MZP/2023/510/220 / 20.2.2023 Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, obdrželo dne 01.02.2023 návrh územní studie Loučovice – DVOREČNÁ I. Vzhledem k faktu, že v řešeném území nejsou evidována poddolovaná území, chráněná ložisková území, chráněná území pro zvláštní zásahy do zemské kůry, výhradní ložiska nerostných surovin, schválené prognózní zdroje, dobývací prostory ani svahové nestability a sesuvy, neuplatňuje Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II, k předloženému návrhu žádné požadavky z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace studie.

M.Vypořádání požadavků

ČÍSLO / AUTOR POŽADAVKU / Č.J. / DATUM Požadavky na obsah studie (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu studie a stručné odůvodnění
01 / Lipensko pro život, z.s. / 0348/2023 / 2.3.2023 Podání námitek k územní studii Dvorečná I. týkající se dotčeného území v k. ú. Loučovice, osada Dvorečná, která vznikla na žádost objednatele – Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Praha 1 – Staré město, 110 00 Praha, IČ: 090955365, vypracované firmou Projektový ateliér AD s.r.o. se sídlem v Českých Budějovicích, zastoupené ing. arch. Jaroslavem Daňkem, pod názvem Územní studie DVOREČNÁ I. ÚS, z ledna 2023. Ve stanovené lhůtě vyjadřujeme naše níže uvedené připomínky a námítky a žádáme obec o zorganizování ústního projednání studie za účasti dotčené veřejnosti, zejména trvalých obyvatel a vlastníků nemovitostí v katastru Dvorečné a obce Loučovice. 1) Nesoulad s ÚP: Studie uvádí, že lokalita je ideální pro výstavbu rodinných domů nicméně na základě dosavadních zkušeností z blízkých lokalit (Lipno nad Vltavou, Frymburk, atd.) lze jednoznačně říci, že se v žádném případě nejedná o stavby sloužící k trvalému bydlení, ale výhradně o investiční výstavbu za účelem pronájmu a druhého bydlení, čemuž také odpovídá skladba vlastníků pozemků. Nevěrohodnost tvrzení, že výstavba má sloužit k trvalému bydlení, lze doložit dlouhodobě stagnujícím (či dokonce klesajícím!) počtem trvale žijících obyvatel v celé oblasti, konkrétně https://obce.radekpapez.cz/obec.php?obec=545601 Realizací záměru dojde k významné fragmentaci krajiny a zahuštění zástavby k negativnímu zásahu do krajinného rázu. Rozsah zástavby je nepřiměřený vzhledem k současnému počtu domů ve Dvorečné, kde se aktuálně nachází pouze několik málo objektů. Za naprosto nepřípustné považujeme zahuštění výstavby a zdvojnásobení počtu domů ze 13 na 26 oproti studii z roku 2014. V současně platném ÚP se přitom uvádí maximální celkový počet hlavních budov 8. Vzhledem k výše uvedenému je nejprve nutné provést změnu ÚP. Záměr v tomto rozsahu pak bude nutné posoudit v rámci řízení EIA, a to společně s výstavbou základního technického vybavení, které v oblasti zcela chybí. Dále by měl vzniknout regulační plán,	NEVYHOVĚT Argumenty spolku týkající se údajného nesouladu územní studie s platným územním plánem obce Loučovice jsou pouze spekulativního charakteru. Územní studie nevymezuje nové plochy pro bydlení, ani pro rekreační bydlení, ale pouze z formálních důvodů sjednocuje řešení územních studií Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné územní studie za účelem zpřehlednění podmínek pro územní rozhodnutí v lokalitě Dvorečná I. Dále je evidovaná územní studie Dvorečná II., která se ale týká jiné lokality a má i jiného zhotovitele. Zde se jedná jen a pouze o zcelení 3 již pořízených a zaevidovaných územních studií to jednoho celku. Pokud jde o argumentaci, že územní plán zde připouští jen „maximálně 8 hlavních staveb“, toto se vztahuje na plochu „B1-z7“, která byla přidána do lokality Dvorečná změnou č. 7 (proto označení „B1-z7“). Zbylá část lokality, která nemá přidělen žádný kód, a která byla součástí dokumentace územního plánu obce Loučovice před změnou č. 7 nemá stanoven žádný max. počet objektů RD, které na této ploše mohou být umístěny, ale tato limita byla nahrazena požadavkem pořídit, zpracovat a poté zaevidovat územní studii, která navrhne optimální počet stav stavebních pozemků – viz úplné znění územního plánu obce Loučovice po vydání změny č. 6. Pro lokalitu „B1-z7“ je dodržen max. počet RD a stavebních pozemků pro ně – 8, viz obsah dnes platné a zapsané územní studie Dvorečná IV.

který by danou lokalitu řešil detailně. 2) Nedostatečná infrastruktura: Studie uvádí, že v sídle není vybudován vodovodní řad ani kanalizace. Naprosto se nezabývá dopadem vybudování případných vrtů na pitnou vodu a neposuzuje možné riziko pro současné zdroje pitné vody. Budování lokálních ČOV hodnotíme jako zcela nedostatečné řešení, které může ohrozit kvalitu vody v okolí. Jediná přístupová komunikace, na kterou se by se podle studie měla oblast napojit, vede z Lipna nad Vltavou a je pro předpokládané zatížení naprosto nevyhovující, a navíc ve špatném stavu. Na nestálost příkonu elektrického vedení si stěžují již současní obyvatelé a majitelé nemovitostí ve Dvorečné. Výstavbu tedy není možné v žádném případě zahájit před vybudováním odpovídající infrastruktury. 3) Ochrana přírody, biologické hodnocení: Dotčené území se nachází v blízkosti národního biokoridoru a je oblastí mimořádného významu, kde byly zaznamenány ohrožené druhy živočichů a rostlin. Z tohoto důvodu je nutné posouzení dopadu celého záměru na životní prostředí podle zákona. 4) Nesoulad s ÚSK: Studie zcela ignoruje neopominutelný podklad, a to Územní studii krajiny Jihočeského kraje z roku 2021, která stanoví územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny v hornolipenské a dolnolipenské oblasti a explicitně nedoporučuje další zastavování volné krajiny. Zároveň tato studie uvádí, že stejná opatření, která jsou zaváděna v CHKO by měla být uplatňována i v přilehlých oblastech. Krajinu Lipenska hodnotí jako celek. Stavba by měla za následek zábor více než 5 ha zemědělské půdy, přičemž, jedná-li se o výstavbu investičních apartmánů, nemůže být doložen veřejný zájem. Shrnutí: Studii celkově hodnotíme jako naprosto nedostatečnou a řešení navržené pro danou lokalitu jako zcela nevhodné.	VYHOVĚT Na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbude na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku. NEVYHOVĚT O tom, co je nutné posoudit z hlediska dopadů celého záměru na ŽP, rozhodují příslušné dotčené orgány státní správy. Územní studie, jako nezávazné podklady, se obvykle z hlediska vlivů na životní prostředí neposuzují. Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je někdy vyžadováno až na úrovni závazných ÚPD, a to opět na základě správní úvahy dotčeného správního orgánu. NEVYHOVĚT Jak je v požadavku správně uvedeno, územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze neopominutelným podkladem, kdy tato byla krajským úřadem pořízena až následně po vydání územního plánu obce Loučovice, který umožnil výstavbu v lokalitě Dvorečná, a také po pořízení územních studií Dvorečná a Dvorečná III., které stanovily podrobnější podmínky pro parcelaci, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury a stanovily max. počet stavebních pozemků v lokalitě Dvorečná. Územní studie Dvorečná I. pouze seskupila již dříve pořízené a zaevidované územní studie Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné, přehlednější územní studie Dvorečná I. Návrh územní studie Dvorečná I. by neměl retroaktivně měnit to, co již bylo stanoveno řešením těchto výše zmíněných a pořízených územních studií, ale pouze jejich obsah sesadit do jednoho celku. NEVYHOVĚT Děkujeme za hodnocení.
02 / Jana Benešová / 2.3.2023 Podání námitek ke studii a navrhované změny využití území - ÚS Dvorečná I., týkající se dotčeného území v k.ú. Loučovice, osada Dvorečná na parcelách číslo 125/1, 133/5, 154/1, 125/10,	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Stavební parcela č. 201 mající 555 m2 bude prodloužena severozápadně tak, aby měla min. 800 m2, stavební parcela č. 205 o výměře 608 m2 bude rozšířena severním směrem stejným způsobem.

9/1, 9/3, 1/3, 1/5 Na žádost objednatele - Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Praha 1 - Staré Město, 110 00 Praha, IČ: 09095365. K předložené studii vypracované firmou Projektový ateliér AD s.r.o., se sídlem Husova 4, 37001 České Budějovice, zastoupené Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem, pod názvem: „ÚZEMNÍ STUDIE DVOREČNÁ I. ÚS“, z ledna 2023 V katastrálním území obce Loučovice, lokalita Dvorečná, zastoupená starostou obce, Ing. Janem Kubíkem. Vyjadřuji tímto námitku a zásadní nesouhlas se záměrem realizace satelitu Dvorečná, a to z těchto důvodů: v předložené studii na str. 10 a 11 ve výňatku z platného ÚP obce Loučovice je uvedeno, že minimální rozloha parcel pro výstavbu je 800 m². Minimálně dvě plánované parcely regulativu obce svojí rozlohou 608 m² a 555 m² odporují. Dále je uvedeno 8 hlavních budov na projekt a dotčené území. Rozumím tomu správně, že 26 domů plus předpokládané vedlejší stavby je úplně mimo plán? Studie rovněž neuvádí procentuální zastavěnost, která je stanovena ÚP na 35%.

1) Voda – celá osada Dvorečná nemá vodovodní řád. Tedy každý dům má svoji studnu, která je zásobovaná z podzemních pramenů, kterými je protkán kopec Kramolín a již teď panuje důvodná obava, že v důsledku odlesnění kopce za účelem plánované výstavby sjezdovek můžeme o vodu přijít úplně. Je nemyslitelné povolit výstavbu několika hektarového komerčního satelitu domů bez toho, aby nebyla vyřešena voda s ohledem na stávající obyvatele! V celé studii není vůbec řešen zdroj vody do doby, než obec nebo investor vodovodní řád vybuduje. Žádám o předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řádu do k.ú. Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby - viz. projekt z r. 2016 „Loučovice – Dvorečná - odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2017.

2) Kanalizace - je na tom podobně jako vodovodní řád. Není, a ani není počítáno, že by se až na Dvorečnou kanalizace přivedla i pro stávající objekty. Opět bude tedy řešeno provizorně jímkami nebo ČOV se samo-vsakem na každé parcele zvlášť? Vzhledem k možné kontaminaci spodních vod z 26 parcel s tímto nesouhlasím. Žádám o předložení závazného stanoviska a vyjádření OŽPZ ke stavebnímu záměru.

3) Příjezdová komunikace – v textové části studie investor (projektant) okrajově zmiňuje, že nová obslužná komunikace bude napojena na stávající a bude rozšířena na obousměrný provoz! Jediná komunikace, po které se lze dostat na Dvorečnou

Zmíněný výňatek ze závazné části územního plánu Loučovice se týká lokality s kódem „B1-z7“, což je přidávaná plocha zástavby pro individuální bydlení v lokalitě Dvorečná změnou č. 7 územního plánu Loučovice. Změna č. 7 skutečně stanovila podmínku prostorové regulace 800 m² jako minimální výměra stavebního pozemku, ale nikoliv pro celou lokalitu, která je nyní řešena ÚS Dvorečná I., ale pro přidávanou část této plochy, která byla řešena přebíranou ÚS Dvorečná IV. Přes výše uvedené pořizovatel vydává tento pokyn s požadavkem na úpravu výše zmíněných stavebních pozemků č. 201 a 205 tak, aby byla zachována jednota min. velikosti stavebních pozemků pro celou lokalitu řešenou územní studií Dvorečná I.



je bezesporu aktuálně v havarijním stavu. Po spodní části, kterou obec v roce 2022 rozkopala z důvodů pokládky částí kanalizace nebyla zpět uvedena do uspokojivě sjízdného stavu. Při té příležitosti nebyl vyřešen ani pramen, který v tomto úseku vyvěrá pár desítek metrů po levé straně nad železničním viaduktem na povrch, voda se poměrně silně valí nonstop přes silnici, kterou podemílá až na podloží. Ani zbylá část silnice není bez problémů sjízdná. Asfaltová pokrývka je nesouvislá, s obrovskými a hlubokými výtluky po všech stranách, kterým se již nelze vyhnout. Konec silnice na Dvorečnou je pouze polní cestou, která se na jaře a při delším dešti stává hlubokým bahništěm a s běžným osobním autem je problém projet. Obec do této chvíle nezajistila vůbec žádné její zpevnění, tak aby se majitelé objektů za každého počasí dostali obsluhne až ke svému vjezdu na parcelu z obecní komunikace. V zimě obec udržuje sjízdnou jen část silnice, k naší nemovitosti již ne. Například auta IZS by se rozhodně všude nedostala v případě nutnosti. Byl tu někdo z projekční kanceláře, stavebního úřadu ve Vyšším Brodě a z obce na místním šetření? Pokud ano, prosím o nahlédnutí do zápisu ohledání stavu komunikace na základě zák. 106/1999 Sb.? Není technicky možné tuto jedinou komunikaci rozšířit na obousměrný provoz, rozhodně ne v celé její délce tak, aby odpovídala normě. Ve stavu, ve kterém se dnes komunikace a přilehlé okolí nachází, rozhodně neunes další provoz těžké techniky a následný pravidelný několikanásobný provoz nových apartmánových hostů v údajných bytových domech! Pro další řízení je nezbytné podrobné posouzení dopravní obslužnosti s přihlédnutím k předkládanému záměru využití a dopravní studie, zda odpovídá zákonným normám pro tento účel a hustotu osídlení? Současná naprostá degradace kvality užívání komunikace pro stávající rezidenty a technický odpis jejich osobních automobilů díky havarijnímu stavu povrchu je faktem.

4) Elektrická energie – stávající distribuční síť elektrické energie na Dvorečné, která je tu historicky beze změn někdy ze sedmdesátých let dvacátého století, kterou vybudovali společnými silami, včetně finanční účasti, první majitelé opravovaných původních nemovitostí. Současný stav už nyní kapacitně neodpovídá dnešním nárokům, její příkon kolísá a často vypadává. Modernizace je nutná už nyní, za stávající situace. Žádám o nahlédnutí k vyjádření distributora k zamýšlenému projektu.

5) Územní studie Jihočeského kraje – není brán

ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2017, nechtě se obrátit na příslušné stavební a/nebo vodoprávní úřady.

2) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se odkanalizování lokality Dvorečná, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl případně na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbude na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace.

3) Příjezdová komunikace bude řešena v navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb. Územní studie toto řeší a požaduje rozšíření stávající komunikace na obousměrný provoz, jak je správně uvedeno v požadavků k návrhu územní studie. Konkrétní technické řešení, např. výhybny, bude předmětem navazujících dokumentací pro tuto dopravní stavbu, protože komunikace propojující lokalitu Dvorečná s Lipnem nad Vltavou, již je mimo řešené území projednáváné územní studie Dvorečná I.

4) Také zde bude řešení zásobování elektrickou energií řešeno následně, v navazujících správních řízeních vedoucích k povolení jednotlivých staveb v dané lokalitě. Na str. 15 výrokové části textu územní studie jednoznačně stojí: „Západní částí sídla Dvorečná prochází stávající el. vedení VN 22kV, trafostanice TS-T10 (PTS - do 160 kVA) je umístěna za hranicí zastavěného území sídla. Vzhledem k tomu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu pro napojení nové výstavby, je navržena její výměna za novou (BTS - 400kVA). Dále je navržena trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně.“. Požadavek na posílení stávající trafostanice a na vybudování nové trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně zde jednoznačně uveden, je, argumentaci v tomto bodě tedy pořizovatel považuje za bezpředmětnou.

5) Jak je v požadavku správně uvedeno, územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze neopominutelným podkladem, kdy tato byla krajským úřadem pořízena až následně po vydání územního plánu obce Loučovice, který umožnil výstavbu v lokalitě

ohled na tuto studii, která doporučuje nezastavovat volné plochy Lipenska! Navíc z celého projektu je zřejmé, že se nejedná o běžnou plochu pro bydlení se zástavbou pro rodinné domy, ale jedná se jen o další investiční projekt pro rekreační a komerční účely /apartmány/, který je ve zjevné interakci s dalším projektem na rozšíření a modernizaci ski areálu Lipno. Který by teoreticky v případě vzniku obojího, dal základ dalšímu komerčnímu boomu této dosud nedotčené lokality, která však z hlediska trendu klimatických změn nemá v horizontu několika málo let udržitelný charakter. V opačném případě prosím o doložení obecného zájmu, který by opravňoval k vyjmutí z ZPF tímto způsobem!!!

6) Ekologie – dotčené území je oblastí mimořádného významu, kde byly zaznamenány ohrožené druhy živočichů a rostlin. Z bezobratlých živočichů byly v zájmovém území nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Ve znění pozdějších předpisů - střevlík *Carabus scheidleri*, čmeláci rodu *Bombus* (*Bombus lucorum*) a *Pyrobombus* (*Pyrobombus lapidarius*, *P. Hypnorurn*). Podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., je ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé (Obecná ochrana přírody a krajiny), třetí (Zvláště chráněná území) a páté (Památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů) tohoto zákona (dále jen „investor“), je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto chráněné zájmy, biologické hodnocení. Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že není možné pokračovat v územním řízení, dokud nebude k dispozici aktuální biologický průzkum. Domnívám se, že při takovéto rozloze území (52 928m²) zahrnutého ve studii je toto na místě. Jedná se o zásah do krajiny zvláště závažným způsobem! Z tohoto důvodu by se na tento více jak pět hektarový projekt měla vztahovat úplně stejná kritéria, jako na sousední projekt modernizace Ski areálu Lipno, tedy součástí souhlasného stanoviska pro realizaci by měl být projekt zpracován a odsouhlasen v rámci řízení EIA! Tvrzení, že jde o bytovou výstavbu a ne o apartmánové domy zaručí obec, nebo kdo??? Před schválením tohoto záměru ke stavebnímu řízení, budeme iniciovat veřejné projednání s občany, tak aby měli možnost vyjádřit svůj souhlas nebo nesouhlas. Na tyto dílčí posudky a stanoviska, které by měly být k

Dvorečná, a také po pořízení územních studií Dvorečná a Dvorečná III., které stanovily podrobnější podmínky pro parcelaci, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury a stanovily max. počet stavebních pozemků v lokalitě Dvorečná. Územní studie Dvorečná I. pouze seskupila již dříve pořízené a zaevidované územní studie Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné, přehlednější územní studie Dvorečná I. Návrh územní studie Dvorečná I. by neměl retroaktivně měnit to, co již bylo stanoveno řešením těchto výše zmíněných a pořízených územních studií, ale pouze jejich obsah sesadit do jednoho celku.

6) O tom, co je nutné posoudit z hlediska dopadů celého záměru na ŽP, rozhodují příslušné dotčené orgány státní správy. Územní studie, jako nezávazné podklady, se obvykle z hlediska vlivů na životní prostředí neposuzují. Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je někdy vyžadováno až na úrovni závazných územně plánovacích dokumentací, a to opět na základě správní úvahy dotčeného správního orgánu. V případě, že v dané lokalitě byly nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona, dle sdělení autorky požadavků, tak je zde důvodný předpoklad, že k tomu kompetentní orgány budou v navazujících správních procesech vedoucích k povolení jednotlivých staveb požadovat provedení tzv. biologického hodnocení pro danou lokalitu a stanoví podmínky pro ochranu a zachování lokalit výše uvedených druhů zvláště chráněných živočichů. Také to, zad bude vyžadováno hodnocení EIA na projekt Dvorečná, který ale není jedním developerským projektem, ale pouze sloučením 3 samostatných územních studií do jedné, je věcí správní úvahy k tomu kompetentních správních orgánů majících v kompetenci posuzování vlivů záměrů na životní prostředí v navazujících správních řízeních. Stejně tak posouzení toho, zda navrhované řešení je nebo není zvláště závažným zásahem do krajinného rázu dané lokality a prostředí pod tělesem přehradní nádrže Lipno. V této souvislosti je také nutno podotknout, že lokalita navazuje na již vymezený a schválený záměr rozšíření lyžařského areálu Lipno-Kramolín s kódem „SR22“ dle nadřazené územně plánovací dokumentace. Nejedná se tedy o enklávu izolovaných rodinných domů ve volné krajině bez návaznosti na jakoukoliv turistickou infrastrukturu. Půjde o lokalitu na okraji lyžařského areálu regionálního významu.

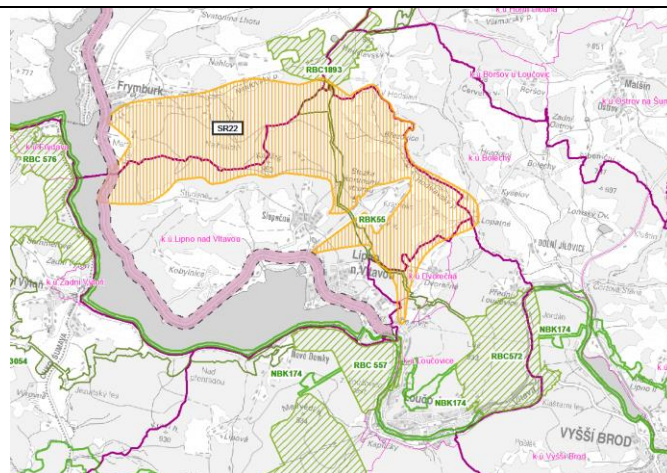
budoucímu projektu dopracovány se budeme informovat u nadřízeného příslušného orgánu včetně MMR a MŽP.

Závěrem mého nesouhlasného stanoviska se záměrem vybudování satelitu rekreačních komerčních domů Dvorečná uvádím, že jejich výstavbou by došlo zásadním způsobem ke snížení kvality života místních obyvatel, z nichž více jak polovina je zde trvale žijících. Budou obtěžováni soustavným hlukem, prachem, světelným smogem a negativními dopady komerční krátkodobé rekreace. Nad míru únosnou se toto zvýší v době realizace díla, kdy dílčí dokončovací práce se mohou táhnout roky. V neposlední řadě výstavba a činnost následně spojená s tímto typem rekreace, negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí. Opravdu je vaším cílem zničit, zastavět a krátkodobě zpeněžit každý zbylý kus přírody, který se nachází v ploše určené k rekreaci!? Obec se zajímá o kvalitu života svých občanů jen velmi okrajově. Na Dvorečné není ani vodovodní řád, ani kanalizace, ani slušná příjezdová komunikace, která je normálně běžná všude jinde v EU. Jakým kladem a přínosem pro obec Loučovice tento uvažovaný mega projekt. Všude jinde starostové (Špindlerův Mlýn, Harrachov, Horní Mísečky, Borová Lada aj.) si stěžují na apartmánové bydlení, na které obce doplácí, nic z něho nemají. Tento problém již řeší i na MMR

Domnívám se, že není v pořádku se tímto způsobem chovat k přírodě a krajině, která nám nepatří, stejně jako k jejím obyvatel. Ke Dvorečné má naše rodina silný citový vztah. Náš otec byl jedním z prvních, který se pustil do opravy jedné z původních usedlostí. Z těchto německých usedlostí byli původní majitelé nuceně násilně odsunuti, domy pak nechali zaniknout komunisté. Po třiceti letech se do oprav zapojilo i několik dalších nadšených obyvatel Loučovic a postupně si domy opravili a zabydleli se tam. Hlavním důvodem byl pro ně klid a nedotčená krásná šumavská příroda daleko od lidí.

03 / Stanislava Bigasová / 2.3.2023

Týkající se dotčeného území v k.ú. Loučovice, osada Dvorečná na parcelách číslo 125/1, 133/5, 154/1, 125/10, 9/1, 9/3, 1/3, 1/5 Na žádost objednatele - Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Praha 1 - Staré Město, 110 00 Praha, IČ: 09095365. K předložené studii vypracované firmou Projektový



Záměr výstavby v lokalitě Dvorečná byl vložen již do původního územního plánu obce Loučovice v roce 2007. Celou dobu tento záměr nikomu nevadil. Dokonce nebyly ani uplatněny námitky ke změně č. 7 ÚPO Loučovice, která rozšířila možnost výstavby v lokalitě Dvorečná o plochu B1-z7. Jedinou námitku proti tomu podal Ing. Karel Hrdlovics, který ovšem požadoval pouze omezení počtu stavebních pozemků pro RD v této části Dvorečná na 6-8, a bylo mu vyhověno, změna č. 7 omezila počet RD v rámci řešeného území změny v lokalitě B1-z7 na 8 a toto převzalo i následně zpracovaná a pořízená územní studie Dvorečná IV. Teprve změna celospolečenského klimatu s ohledem na snad až přepjatou snahu o ochranu ŽP, klimatu, záchranu planety a s tím spojená aktivita spolků jako právě Lipensko pro život, z.s., vedu k tomu, že záměry, které dříve byly považovány za nekonfliktní, jsou dnes považovány za projekty, které „negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí.“. Pořizovatel toto hodnocení považuje za přehnané. Je to na dotčených orgánech, zda budou v navazujících správních řízeních vyžadovat biologické posouzení, hodnocení vlivů na krajinný ráz, dokumentaci EIA a pokud ano, jak tato odborná vyhodnocení pro dané záměry, jejichž podobu nyní nemůžeme předjímat, vyjdou. Také zde může nakonec být realizováno 20 ostrovních domů bez požadavků na vodovod, kanalizaci, elektřinu, případně přívod tepelného média a dopad na životní prostředí i na okolí obecně bude skoro zanedbatelný. Tyto charakteristiky budoucích staveb územní studie neurčuje.

VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ

Stavební parcela č. 201 mající 555 m2 bude prodloužena severozápadně tak, aby měla min. 800 m2, stavební parcela č. 205 o výměře 608 m2 bude rozšířena severním směrem stejným způsobem. Zmíněný výňatek ze závazné části územního plánu Loučovice se týká lokality s kódem „B1-z7“, což je

ateliér AD s.r.o., se sídlem Husova 4, 37001 České Budějovice, zastoupené Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem, pod názvem: „ÚZEMNÍ STUDIE DVOREČNÁ I.. ÚS“, z ledna 2023, v katastrálním území obce Loučovice, lokalita Dvorečná, zastoupená starostou obce, Ing. Janem Kubíkem. Vyjadřuji tímto námitku a zásadní nesouhlas se záměrem realizace satelitu Dvorečná, a to z těchto důvodů: v předložené studii na str. 10 a 11 ve výňatku z platného ÚP obce Loučovice je uvedeno, že minimální rozloha parcel pro výstavbu je 800 m². Minimálně dvě plánované parcely regulativu obce svojí rozlohou 608 m² a 555 m² odporují. Dále je uvedeno 8 hlavních budov na projekt a dotčené území. Rozumím tomu správně, že 26 domů plus předpokládané vedlejší stavby je úplně mimo plán? Předložená studie rovněž neuvádí procentuální zastavěnost, která je stanovena ÚP na 35%.

1) Voda - celá osada Dvorečná nemá vodovodní řad. Každý dům má svoji studnu, která je zásobovaná z podzemních pramenů, kterými je protkán kopec Kramolín a již teď panuje důvodná obava, že v důsledku odlesnění kopce za účelem plánované výstavby sjezdovek můžeme o vodu přijít úplně. Je nemyslitelné povolit výstavbu několika hektarového komerčního satelitu bytových domů bez toho, aby nebyla vyřešena voda s ohledem na stávající obyvatele! V celé studii není vůbec řešen zdroj vody do doby, než obec nebo investor vodovodní řad vybuduje. Mohla bych prosím nahlédnout do předložené projektové dokumentace k vodovodnímu řadu do k.ú Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby - viz. projekt z r.2016 „Loučovice -Dvorečná- odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2016/2017. V té době obec přislíbila přívod pitné vody a zároveň odkanalizování. Nic se nestalo. V předložené územní studii Dvorečná I.US/r.2023 je uvedeno: „V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba V1 - prodloužení stávajícího vodovodního řadu vedeného z Lipna nad Vltavou do jižní části k.ú. Dvorečná“, chápu to tak, že rezidenti osady Dvorečná budou nadále bez přívodu pitné vody. Kdo uhradí náklady na přívod pitné vody k apartmánům satelitu Dvorečná?

2) Kanalizace – je na tom podobně jako vodovodní řad. Není, a ani není počítáno, že by se až na Dvorečnou kanalizace přivedla i pro stávající objekty. V předložené územní studii Dvorečná I.US/r.2023 je uvedeno: „V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba KI -

přidávaná plocha zástavby pro individuální bydlení v lokalitě Dvorečná změnou č. 7 územního plánu Loučovice. Změna č. 7 skutečně stanovila podmínku prostorové regulace 800 m² jako minimální výměra stavebního pozemku, ale nikoliv pro celou lokalitu, která je nyní řešena ÚS Dvorečná I., ale pro přidávanou část této plochy, která byla řešena přebíranou ÚS Dvorečná IV. Přes výše uvedené pořizovatel vydává tento pokyn s požadavkem na úpravu výše zmíněných stavebních pozemků č. 201 a 205 tak, aby byla zachována jednota min. velikosti stavebních pozemků pro celou lokalitu řešenou územní studií Dvorečná I.



1) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se zásobování vodou, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbude na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace. Pokud autorka požadavku žádá o předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řadu do k.ú. Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby - viz. projekt z r. 2016 „Loučovice – Dvorečná - odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2017, nechť se obrátí na příslušné stavební a/nebo vodoprávní

vybudování gravitační kanalizace pro odkanalizování navržených ploch bydlení. Do doby zbudování veřejné kanalizační sítě budou rodinné domy řešeny pomocí čistící stanice“. Opět, kdo uhradí náklady na odkanalizování, případně čistící stanici k apartmánům satelitu Dvorečná?

3) Příjezdová komunikace – v textové části studii investor (projektant) okrajově zmiňuje, že nová obslužná komunikace bude napojena na stávající a bude rozšířena na obousměrný provoz! Jediná optimální komunikace, po které se lze dostat na Dvorečnou je bezesporu aktuálně v havarijním stavu. Po spodní části, kterou obec v roce 2022 rozkopala z důvodů pokládky části kanalizace nebyla zpět uvedena do uspokojivě sjízdného stavu. Při té příležitosti nebyl vyřešen ani pramen, který v tomto úseku vyvěrá pár desítek metrů po levé straně nad železničním viaduktem na povrch, voda se poměrně silně valí nonstop přes silnici, kterou podemílá až na podloží. Ani zbylá část silnice není bez problémů sjízdná. Asfaltová pokrývka je nesouvislá, s obrovskými a hlubokými výtluky po všech stranách, kterým se již nelze vyhnout. Konec silnice na Dvorečnou je pouze polní cestou, která se na jaře a při delším dešti stává hlubokým bahništěm a s běžným osobním autem je problém projet. Obec do této chvíle nezajistila vůbec žádné její zpevnění, tak aby se majitelé objektů za každého počasí dostali obslužně až ke svému vjezdu na parcelu z obecní komunikace. V zimě obec udržuje sjízdnou jen část silnice, k naší nemovitosti již ne. Například auta IZS by se rozhodně všude nedostala v případě nutnosti. Byl tu někdo z projekční kanceláře, stavebního úřadu ve Vyšším Brodě a z obce na místním šetření? Pokud ano, prosím o nahlédnutí do zápisu ohledání stavu komunikace na základě zákona č. 106/1999 Sb.? Není technicky možné tuto jedinou komunikaci rozšířit na obousměrný provoz, rozhodně ne v celé její délce tak, aby odpovídala normě. Ve stavu, ve kterém se dnes komunikace a přilehlé okolí nachází, rozhodně neunes další provoz těžké techniky a následný pravidelný několikanásobný provoz nových apartmánových hostů v bytových domech! 26 apartmánů x cca 2 auta/1 apartmán = 104 aut! Pro další řízení je nezbytné podrobné posouzení dopravní obslužnosti s přihlédnutím k předkládanému záměru využití a dopravní studie, zda odpovídá zákonným normám pro tento účel a hustotu osídlení? Současná naprostá degradace kvality užívání komunikace pro stávající rezidenty a technický odpis jejich osobních automobilů díky havarijnímu stavu povrchu je faktem. Předmětem

úřady.

2) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se odkanalizování lokality Dvorečná, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbuduje na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace.

3) Příjezdová komunikace bude řešena v navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb. Územní studie toto řeší a požaduje rozšíření stávající komunikace na obousměrný provoz, jak je správně uvedeno v požadavku k návrhu územní studie. Konkrétní technické řešení, např. výhybny, bude předmětem navazujících dokumentací pro tuto dopravní stavbu, protože komunikace propojující lokalitu Dvorečná s Lipnem nad Vltavou, již je mimo řešené území projednáváné územní studie Dvorečná I.

4) Také zde bude řešení zásobování elektrickou energií řešeno následně, v navazujících správních řízeních vedoucích k povolení jednotlivých staveb v dané lokalitě. Na str. 15 výrokové části textu územní studie jednoznačně stojí: „Západní částí sídla Dvorečná prochází stávající el. vedení VN 22kV, trafostanice TS-T10 (PTS - do 160 kVA) je umístěna za hranicí zastavěného území sídla. Vzhledem k tomu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu pro napojení nové výstavby, je navržena její výměna za novou (BTS - 400kVA). Dále je navržena trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně.“. Požadavek na posílení stávající trafostanice a na vybudování nové trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně zde jednoznačně uveden, je, argumentaci v tomto bodě tedy pořizovatel považuje za bezpředmětnou.

5) Jak je v požadavku správně uvedeno, územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze neopominutelným podkladem, kdy tato byla krajským úřadem pořízena až následně po vydání územního plánu obce Loučovice, který umožnil výstavbu v lokalitě Dvorečná, a také po pořízení územních studií Dvorečná a Dvorečná III., které stanovily podrobnější

předložené studie není řešená silniční doprava směrem k napojení na hlavní silnici II/163. Kudy budou jezdit auta se stavebním materiálem, těžká technika a jiná auta směrem od viaduktu směrem k hlavní silnici? Vzhledem k tomu, že most pod přehradou je z technických důvodů uzavřený a kolem elektrárny je zákaz vjezdu. Zbývá pouze cesta ve směru Loučovice - sv. Prokop. To znamená jet po původní cyklostezce, kolem bývalé továrny v Prokopě, kaple sv. Prokopa ze 13. století a přes jediný most, který unese těžký náklad.

4) Elektrická energie – stávající distribuční síť elektrické energie na Dvorečné, která je tu historicky beze změn někdy ze sedmdesátých let dvacátého století, kterou vybudovali společnými silami, včetně finanční účasti, první majitelé opravovaných původních nemovitostí. Současný stav už nyní kapacitně neodpovídá dnešním nárokům, její příkon kolísá a často vypadává. Modernizace je nutná už nyní, za stávající situace.

5) Územní studie Jihočeského kraje – není brán ohled na tuto studii, která doporučuje nezastavovat volné plochy Lipenska! Navíc z celého projektu je zřejmé, že se nejedná o běžnou plochu pro bydlení se zástavbou pro rodinné domy, ale jedná se jen o další investiční projekt pro rekreační a komerční účely (apartmány), který je ve zjevné interakci s dalším projektem na rozšíření a modernizaci ski areálu Lipno. Který by teoreticky v případě vzniku obojího, dal základ dalšímu komerčnímu boomu této dosud nedotčené lokality, která však z hlediska trendu klimatických změn nemá v horizontu několika málo let udržitelný charakter!

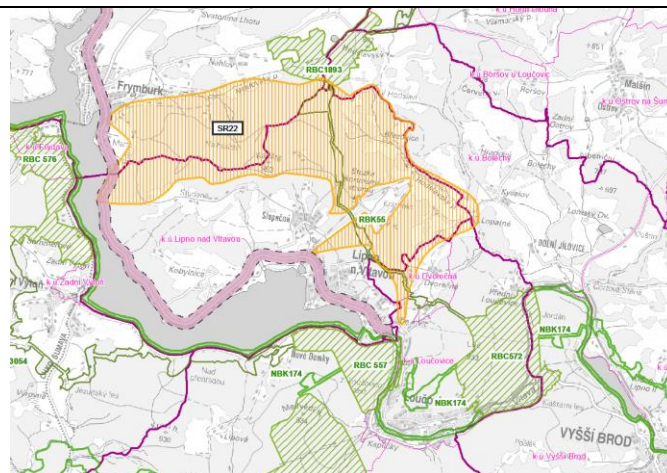
6) Ekologie – dotčené území je oblastí mimořádného významu, kde byly zaznamenány ohrožené druhy živočichů a rostlin. Z bezobratlých živočichů byly v zájmovém území nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, střevlík *Carabus scheidleri scheidleri*, čmeláci rodu *Bombus* (*Bombus lucorum*) a *Pyrobombus* (*Pyrobombus lapidarius*, *P. hypnorum*). Podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., je ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé (Obecná ochrana přírody a krajiny), třetí (Zvláště chráněná území) a páté (Památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů) tohoto zákona (dále jen „investor“), je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto

podmínky pro parcelaci, napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury a stanovily max. počet stavebních pozemků v lokalitě Dvorečná. Územní studie Dvorečná I. pouze seskupila již dříve pořízené a zaevidované územní studie Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné, přehlednější územní studie Dvorečná I. Návrh územní studie Dvorečná I. by neměl retroaktivně měnit to, co již bylo stanoveno řešením těchto výše zmíněných a pořízených územních studií, ale pouze jejich obsah sesadit do jednoho celku.

6) O tom, co je nutné posoudit z hlediska dopadů celého záměru na ŽP, rozhodují příslušné dotčené orgány státní správy. Územní studie, jako nezávazné podklady, se obvykle z hlediska vlivů na životní prostředí neposuzují. Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je někdy vyžadováno až na úrovni závazných územně plánovacích dokumentací, a to opět na základě správní úvahy dotčeného správního orgánu. V případě, že v dané lokalitě byly nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona, dle sdělení autorky požadavků, tak je zde důvodný předpoklad, že k tomu kompetentní orgány budou v navazujících správních procesech vedoucích k povolení jednotlivých staveb požadovat provedení tzv. biologického hodnocení pro danou lokalitu a stanoví podmínky pro ochranu a zachování lokalit výše uvedených druhů zvláště chráněných živočichů. Také to, zad bude vyžadováno hodnocení EIA na projekt Dvorečná, který ale není jedním developerským projektem, ale pouze sloučením 3 samostatných územních studií do jedné, je věcí správní úvahy k tomu kompetentních správních orgánů majících v kompetenci posuzování vlivů záměrů na životní prostředí v navazujících správních řízeních. Stejně tak posouzení toho, zda navrhované řešení je nebo není zvláště závažným zásahem do krajinného rázu dané lokality a prostředí pod tělesem přehradní nádrže Lipno. V této souvislosti je také nutno podotknout, že lokalita navazuje na již vymezený a schválený záměr rozšíření lyžařského areálu Lipno-Kramolín s kódem „SR22“ dle nadřazené územně plánovací dokumentace. Nejedná se tedy o enklávu izolovaných rodinných domů ve volné krajině bez návaznosti na jakoukoliv turistickou infrastrukturu. Půjde o lokalitu na okraji lyžařského areálu regionálního významu.

chráněné zájmy, biologické hodnocení. Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že není možné pokračovat v územním řízení, dokud nebude k dispozici aktuální biologický průzkum. Domnívám se, že při takovéto rozloze území (52 928 m²) zahrnutého ve studii je toto na místě. Jedná se o zásah do krajiny zvláště závažným způsobem! Z tohoto důvodu by se na tento více jak, pět hektarový projekt měla vztahovat úplně stejná kritéria, jako na sousední projekt modernizace ski areálu Lipno, tedy součástí souhlasného stanoviska pro realizaci by měl být projekt zpracován a odsouhlasen v rámci řízení EIA! Před schválením tohoto záměru ke stavebnímu řízení, budeme iniciovat veřejné projednání s občany, tak, aby měli možnost vyjádřit svůj souhlas nebo nesouhlas. Na tyto dílčí posudky a stanoviska, které by měly být k budoucímu projektu dopracovány se budeme informovat u nadřízeného příslušného orgánu včetně MMR a MŽP.

Dovolte mi několik poznámek: bytové domy = stavby, ve kterých více než jedna polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomuto účelu určeny. Bytový dům není omezen podlažní plochou ani podlažností. Negativa – nepřiměřené měřítko a objem výstavby, zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu obce, apartmán je považován za bytovou jednotku, proto jeho majitelé neodvádí rekreační poplatky, ztráta soukromí a narušení tradičního životního stylu místních obyvatel, zvýšené nároky na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nakládání s odpady a zanedbatelné příjmy do rozpočtu obce, vlastníci ani neodvádějí obcím rekreační poplatky z lůžek, jako je tomu u jiných komerčních ubytovacích zařízení. Nárazové využívání v sezóně - významné navýšení spotřeby energií, vody a tvorby odpadů, mimo sezonu jsou to „mrtvé domy“. Změna fyzického stavu obce bývá doprovázena změnami v sociální struktuře uživatelů území, což může významně ovlivnit socioekonomické chování obyvatel. Koncentrovaný cestovní ruch představuje pro rezidenty zátěž spojenou se ztrátou klidu a soukromí, narušováním tradičního životního stylu, zvýšeným dopravním zatížením. Všechna tato negativa mohou postupně vést až ke ztrátě trvalých obyvatel obce. Sídlo tak ztrácí svoji původní funkci a mění se pouze v rekreační destinaci. V těchto obcích pak, dochází k paradoxu, kdy se zvyšuje počet bytů a zároveň se snižuje podíl trvale žijících obyvatel. Zavlečení cizorodých rostlin při budování turistických resortů, ohrožení



Záměr výstavby v lokalitě Dvůrečná byl vložen již do původního územního plánu obce Loučovice v roce 2007. Celou dobu tento záměr nikomu nevadil. Dokonce nebyly ani uplatněny námitky ke změně č. 7 ÚPO Loučovice, která rozšířila možnost výstavby v lokalitě Dvůrečná o plochu B1-z7. Jedinou námitku proti tomu podal Ing. Karel Hrdlovics, který ovšem požadoval pouze omezení počtu stavebních pozemků pro RD v této části Dvůrečná na 6-8, a bylo mu vyhověno, změna č. 7 omezila počet RD v rámci řešeného území změny v lokalitě B1-z7 na 8 a toto převzalo i následně zpracovaná a pořízená územní studie Dvůrečná IV. Teprve změna celospolečenského klimatu s ohledem na snad až přepjatou snahu o ochranu ŽP, klimatu, záchranu planety a s tím spojená aktivita spolků jako právě Lipensko pro život, z.s., vedu k tomu, že záměry, které dříve byly považovány za nekonfliktní, jsou dnes považovány za projekty, které „negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změni jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí.“. Pořizovatel toto hodnocení považuje za přehnané. Je to na dotčených orgánech, zda budou v navazujících správních řízeních vyžadovat biologické posouzení, hodnocení vlivů na krajinný ráz, dokumentaci EIA a pokud ano, jak tato odborná vyhodnocení pro dané záměry, jejichž podobu nyní nemůžeme předjímat, vyjdou. Také zde může nakonec být realizováno 20 ostrovních domů bez požadavků na vodovod, kanalizaci, elektřinu, případně přívod tepelného média a dopad na životní prostředí i na okolí obecně bude skoro zanedbatelný. Tyto charakteristiky budoucích staveb územní studie neurčuje.

Pokud jde o poznámky uvedené v rámci uplatněných požadavků: územní studie nenavrhuje bytové domy. Všechny navrhované stavební pozemky jsou určeny pro rodinné domy – argumentovat tedy negativy apartmánového bydlení v bytových domech je zde tedy zcela bezpředmětné.

Pokud má být na Dvůrečnou vybudována kanalizace,

fauny a flóry v jejím přirozeném prostředí- v blízkosti se nachází národní přírodní rezervace Čertova stěna - Luč a Přírodní park Vyšebrodsko. Závěrem mého nesouhlasného stanoviska se záměrem vybudování satelitu rekreačních komerčních domů Dvorečná uvádím, že jejich výstavbou by došlo zásadním způsobem ke snížení kvality života místních obyvatel, z nichž více jak polovina je zde trvale žijících. Budou obtěžováni soustavným hlukem, prachem, světelným smogem a negativními dopady komerční krátkodobé rekreace. Nad míru únosnou se toto zvýší v době realizace díla, kdy dílčí dokončovací práce se mohou táhnout roky. V neposlední řadě výstavba a činnost následně spojená s tímto typem rekreace, negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí. Domnívám se, že není v pořádku se tímto způsobem chovat k přírodě a krajině, která nám nepatří. Opravdu je vaším cílem zničit, zastavět a krátkodobě zpeněžit každý zbylý kus přírody, který se nachází v ploše určené k rekreaci!? Obec se zajímá o kvalitu života svých občanů jen velmi okrajově. Na Dvorečné není ani vodovodní řad, ani kanalizace, ani slušná příjezdová komunikace, která je normálně běžná všude jinde v EU. Jakým kladem a přínosem pro obec Loučovice je tento uvažovaný mega projekt? Všude jinde starostové (Špindlerův Mlýn, Harrachov, Horní Mísečky, Borová Lada aj.) si stěžují na apartmánové bydlení, na které obce doplácují, nic z něho nemají. Tento problém již řeší i na MMR. Přikládám odkazy k tomuto problému: https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-krkonose-zazivaji-apartmanovy-boom-jen-na-tom-tratime-tvrdi-starostove-211682 Ke Dvorečné má naše rodina silný citový vztah. Náš otec byl jedním z prvních, který se před padesáti lety pustil do opravy jedné z původních usedlostí. Z těchto německých usedlostí byli původní majitelé nuceně násilně odsunuti po druhé světové válce, domy pak nechali zaniknout komunisté. Postupně se do oprav zapojilo i několik dalších nadšených obyvatel Loučovic a postupně si domy opravili a zabydleli se tam. Hlavním důvodem byl pro ně klid a nedotčená krásná šumavská příroda daleko od lidí. Domnívali jsme se, že se Dvorečné ten overturismus, který panuje na druhé straně kopce (Lipno nad Vltavou) vyhne. Bohužel!	vodovod, slušná příjezdová komunikace, je nutné počítat alespoň se základním rozvojem této lokality. Tyto ekonomicky nákladné a náročné investice musí někdo hradit, typicky obec ve spolupráci s investory. A právě proto je zde navržen přiměřený rozvoj této lokality, aby mohly být sdruženy finanční prostředky na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury potřebné i pro stávající obyvatele lokality Dvorečná.
04 / Michal Hadrava / 3.3.2023 Na poslední chvíli jsem se dozvěděl o existenci projektu na realizaci 26 domů o rozloze více jak pěti hektarového pozemku, navazujícím	NEVYHOVĚT Jak je uvedeno výše, nejedná se o nový projekt, ale o sloučení 3 samostatně pořízených a zaevidovaných územních studií do jedné územní studie řešící

bezprostředně na stávající osadu Dvorečná, kde jsem vlastníkem nemovitosti s evidenčním číslem 9. S obsahem studie a plánovanou výstavbou nesouhlasím a podávám námitky proti její realizaci. Hlavní nedostatky spatřuji v následujících oblastech: 1) Zničení okolní krajiny a klidné přírody komerčními objekty. 2) Narušení vodních zdrojů v oblasti a nedořešené zásobování vodou. 3) Nevřešené odpady a kanalizace. 4) Nedostatečná příjezdová komunikace. 5) Rozpor s územní studií Jihočeského kraje.	komplexně naplánovanou novou výstavbu rodinných domů v lokalitě Dvorečná, kdy tyto zastavitelné plochy pro bydlení byly stanoveny původním územním plánem obce Loučovice z r. 2007 (nabytí účinnosti 3.1.2007), s následnou adicí lokality B1-z7 změnou č. 7 ÚPO Loučovice (nabytí účinnosti 20.5.2022). Ad 1) Jak je uvedeno výše, nejedná se o nový projekt, ale o zkrácení 3 samostatných územních studií Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV., které omezovaly výstavby v lokalitě Dvorečná na zastavitelných plochách vymezených v územním plánu obce Loučovice, do jedné územní studie. Ad 2) Územní studie vyžaduje napojení nových objektů v lokalitě Dvorečná na centrální vodovod. Ad 3) Územní studie vyžaduje napojení nových objektů v lokalitě Dvorečná na centrální kanalizaci. Ad 4) Územní studie vyžaduje zkapacitnění příjezdové komunikace. Ad 5) Územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze nezávazný, byť neopominutelný podklad a vymezení plochy pro výstavbu v lokalitě Dvorečná v rámci původního územního plánu obce Loučovice předcházelo pořízení a zaevidování této územní studie, která nemůže mít a nesmí mít retroaktivní charakter.
05 / Bc. Eva Peclová a Ing. Jaromír Pecl / 28.2.2023 Týkající se dotčeného území v k.ú Loučovice, osada Dvorečná na parcelách číslo 123, 9/1, 154/1, 9/3, 54/5, 37, 133/1, 133/4, 133/5. Na žádost objednatele – Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Praha 1 – Staré město, 110 00 Praha, IČ: 090955365, k předložené studii vypracované firmou Projektový ateliér AD s.r.o. Se sídlem v Českých Budějovicích, zastoupené Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem. Pod názvem Územní studie DVOREČNÁ I. ÚS, z ledna 2023. V katastrálním území obce Loučovice, lokalita Dvorečná, zastoupená starostou obce, Ing. Janem Kubíkem. Vyjadřujeme tímto naši námitku a NESOUHLASNÉ STANOVISKO SE ZÁMĚREM realizace satelitu Dvorečná I. ÚS a to z těchto důvodů: V předložené studii na str. 10 a 11 ve výňatku z platného ÚP obce Loučovice je uvedeno, že minimální rozloha parcel pro výstavbu je 800 m2. Minimálně dvě plánované parcely regulativu obce svojí rozlohou 608 a 555 m2 odporují. Dále je uvedeno 8 hlavních budov na projekt a dotčené území. Rozumím tomu správně, že 26 domů plus předpokládané vedlejší stavby je úplně mimo plán? Studie rovněž neuvádí procentuální zastavěnost, která je stanovena ÚP na 35%. 1) Voda – celá osada Dvorečná nemá vodovodní řád. Tedy každý dům má svoji studnu, která je zásobovaná z podzemních pramenů, kterými je	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Stavební parcela č. 201 mající 555 m2 bude prodloužena severozápadně tak, aby měla min. 800 m2, stavební parcela č. 205 o výměře 608 m2 bude rozšířena severním směrem stejným způsobem. Zmíněný výňatek ze závazné části územního plánu Loučovice se týká lokality s kódem „B1-z7“, což je přidávaná plocha zástavby pro individuální bydlení v lokalitě Dvorečná změnou č. 7 územního plánu Loučovice. Změna č. 7 skutečně stanovila podmínku prostorové regulace 800 m2 jako minimální výměra stavebního pozemku, ale nikoliv pro celou lokalitu, která je nyní řešena ÚS Dvorečná I., ale pro přidávanou část této plochy, která byla řešena přebíranou ÚS Dvorečná IV. Přes výše uvedené pořizovatel vydává tento pokyn s požadavkem na úpravu výše zmíněných stavebních pozemků č. 201 a 205 tak, aby byla zachována jednotka min. velikosti stavebních pozemků pro celou lokalitu řešenou územní studií Dvorečná I.

protkán kopec Kramolín a již teď panuje důvodná obava, že v důsledku odlesnění kopce za účelem plánované výstavby sjezdovek můžeme o vodu přijít úplně. Je nemyslitelné povolit výstavbu několika hektarového komerčního satelitu domů bez toho, aby nebyla vyřešena voda s ohledem na stávající obyvatele! V celé studii není vůbec řešen zdroj vody do doby, než obec nebo investor vodovodní řád vybuduje. Prosíme o předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řádu do k.ú Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby.

2) Kanalizace – je na tom podobně jako vodovodní řád. Není a ani není počítáno, že by se až na Dvorečnou kanalizace přivedla i pro stávající objekty. Opět bude tedy řešeno provizorně jímkami nebo ČOV se samo vsakem na každé parcele zvlášť? Vzhledem k možné kontaminaci spodních vod z 26 parcel s tímto nesouhlasíme.

3) Příjezdová komunikace – v textové části studie investor (projektant) okrajově zmiňuje, že nová obslužná komunikace bude napojena na stávající a bude rozšířena na obousměrný provoz! Jediná komunikace, po které se lze dostat na Dvorečnou je bezesporu aktuálně v havarijním stavu. Ve spodní části, kterou obec v roce 2022 rozkopala z důvodů pokládky části kanalizace nebyla zpět uvedena do uspokojivě sjízdného stavu. Při té příležitosti nebyl vyřešen ani pramen, který v tomto úseku vyvěrá pár desítek metrů po levé straně nad železničním viaduktem na povrch, voda se poměrně silně valí nonstop přes silnici, kterou podemílá až na podloží. Ani zbylá část silnice není bez problémů sjízdná. Asfaltová pokrývka je nesouvislá, s obrovskými a hlubokými výtlučky po všech stranách, kterým se už neleze vyhnout. Konec silnice na Dvorečnou je pouze polní cesta, která se na jaře a při delším dešti stává hlubokým bahništěm a s běžným osobním autem je problém. Obec do této chvíle nezajistila nijak její zpevnění, tak aby se majitelé objektů za každého počasí dostali obslužně až ke svému vjezdu na parcelu z obecní komunikace. V zimě obec udržuje sjízdnou jen část silnice. Například auta IZS by se rozhodně všude nedostala v případě nutnosti. Byl tu někdo z projekční kanceláře, stavebního úřadu ve Vyšším brodě a z obce na místním šetření? Mohu poprosit o předložení k nahlédnutí na základě zák.

106/1999 Sb. jeho zápis? Není technicky možné tuto jedinou komunikaci rozšířit na obousměrný provoz, rozhodně ne v celé její délce tak, aby odpovídala normě, tak jak se okrajově uvádí v popisu studie. Ve stavu, ve kterém se dnes komunikace a přilehlé okolí nachází, rozhodně



1) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se zásobování vodou, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbude na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace. Pokud autorka požadavku žádá o předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řádu do k.ú. Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby - viz. projekt z r. 2016 „Loučovice – Dvorečná - odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2017, nechť se obrátí na příslušné stavební a/nebo vodoprávní úřady.

2) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se odkanalizování lokality Dvorečná, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl

neunese další provoz těžké techniky a následný pravidelný několikanásobný provoz nových majitelů nemovitostí. Pro další řízení je nezbytné podrobné posouzení a dopravní studie, zda odpovídá zákonným normám pro tento účel a hustotu osídlení? Současná naprostá degradace kvality užívání komunikace pro stávající rezidenty a technický odpis jejich osobních automobilů díky havarijnímu stavu povrchu je faktem.

4) Elektrická energie – stávající distribuční síť el. energie na Dvorečné, která je tu historicky beze změn někdy ze sedmdesátých let dvacátého století, už nyní kapacitně neodpovídá dnešním nárokům, její příkon kolísá a často vypadává. Byla by zapotřebí její modernizace a optimalizace. Za stávající situace je vyloučené, aby zvládla zásobit další projekt takového rozměru a energetické náročnosti.

5) Územní studie Jihočeského kraje – není brán ohled na tuto studii, která doporučuje nezastavovat volné plochy Lipenska! Navíc z celého projektu je zřejmé, že se nejedná o běžnou plochu pro bydlení se zástavbou pro rodinné domy, ale jedná se jen o další investiční projekt pro rekreační a komerční účely, který je ve zjevné interakci s dalším projektem na rozšíření a modernizaci ski areálu Lipno. Který by teoreticky v případě vzniku obojího, dal základ dalšímu komerčnímu boomu této dosud nedotčené lokality, která však z hlediska trendu klimatických změn nemá v horizontu několika málo let udržitelný charakter. V opačném případě prosím o doložení obecného zájmu, který by opravňoval k vyjmutí z ZPF tímto způsobem.

6) Ekologie – dotčené území je oblastí mimořádného významu, kde byly zaznamenány ohrožené druhy živočichů a rostlin. Z bezobratlých živočichů byly v zájmovém území nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Ve znění pozdějších předpisů – střevlík *Carabus scheidleri scheidleri*, čmeláci rodu *Bombus* (*Bombus lucorum*) a *Pyrobombus* (*Pyrobombus lapidarius*, *P. Hypnorum*). Podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., je ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé (Obecná ochrana přírody a krajiny), třetí (Zvláště chráněná území) a páté (Památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů) tohoto zákona (dále jen „investor“), je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto

případně na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbudě na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace.

3) Příjezdová komunikace bude řešena v navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb. Územní studie toto řeší a požaduje rozšíření stávající komunikace na obousměrný provoz, jak je správně uvedeno v požadavků k návrhu územní studie. Konkrétní technické řešení, např. výhybny, bude předmětem navazujících dokumentací pro tuto dopravní stavbu, protože komunikace propojující lokalitu Dvorečná s Lipnem nad Vltavou, již je mimo řešené území projednáváné územní studie Dvorečná I.

4) Také zde bude řešení zásobování elektrickou energií řešeno následně, v navazujících správních řízeních vedoucích k povolení jednotlivých staveb v dané lokalitě. Na str. 15 výrokové části textu územní studie jednoznačně stojí: „Západní částí sídla Dvorečná prochází stávající el. vedení VN 22kV, trafostanice TS-T10 (PTS - do 160 kVA) je umístěna za hranicí zastavěného území sídla. Vzhledem k tomu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu pro napojení nové výstavby, je navržena její výměna za novou (BTS - 400kVA). Dále je navržena trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně.“. Požadavek na posílení stávající trafostanice a na vybudování nové trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně zde jednoznačně uveden, je, argumentaci v tomto bodě tedy pořizovatel považuje za bezpředmětnou.

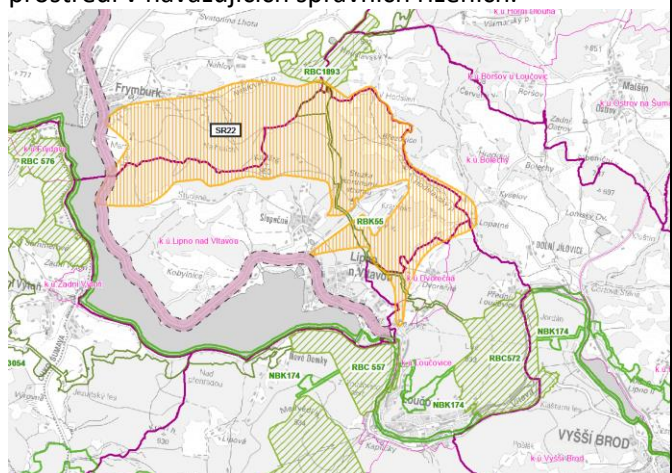
5) Jak je v požadavku správně uvedeno, územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze neopominutelným podkladem, kdy tato byla krajským úřadem pořízena až následně po vydání územního plánu obce Loučovice, který umožnil výstavbu v lokalitě Dvorečná, a také po pořízení územních studií Dvorečná a Dvorečná III., které stanovily podrobnější podmínky pro parcelaci, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury a stanovily max. počet stavebních pozemků v lokalitě Dvorečná. Územní studie Dvorečná I. pouze seskupila již dříve pořízené a zaevidované územní studie Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné, přehlednější územní studie Dvorečná I. Návrh územní studie Dvorečná I. by neměl retroaktivně měnit to, co již bylo stanoveno řešením těchto výše zmíněných a pořízených územních studií, ale pouze jejich obsah sesadit do jednoho celku.

6) O tom, co je nutné posoudit z hlediska dopadů celého záměru na ŽP, rozhodují příslušné dotčené orgány státní správy. Územní studie, jako nezávazné

chráněné zájmy, biologické hodnocení.

Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že není možné pokračovat v územním řízení, dokud nebude k dispozici aktuální biologický průzkum. Domníváme se, že při takovéto rozloze území (52 928m²) zahrnutého ve studii je toto na místě. Jedná se o zásah do krajiny zvláště závažným způsobem! Z tohoto důvodu by se na tento více jak pěti hektarový projekt měla vztahovat úplně stejná kritéria, jako na sousední projekt modernizace ski areálu Lipno, tedy součástí souhlasného stanoviska pro realizaci by měl být projekt zpracován a odsouhlasen v rámci řízení EIA! Před schválením tohoto záměru ke stavebnímu řízení, budeme iniciovat veřejné projednání s občany, tak aby měli možnost vyjádřit svůj souhlas nebo nesouhlas. Na tyto dílčí posudky a stanoviska, které by měly být k budoucímu projektu dopracovány se budeme informovat u nadřízeného příslušného orgánu včetně MMR a MŽP. Závěrem našeho nesouhlasného stanoviska se záměrem vybudování satelitu rekreačních komerčních domů Dvorečná uvádíme, že jejich výstavbou by došlo zásadním způsobem ke snížení kvality života místních obyvatel, z nichž více jak polovina je zde trvale žijících. Budou obtěžováni soustavným hlukem, prachem, světelným smogem a negativními dopady komerční krátkodobé rekreace. Nad míru únosnou se toto zvýší v době realizace díla, kdy dílčí dokončovací práce se mohou protáhnout na roky. V neposlední řadě výstavba a činnost následně spojená s tímto typem rekreace, negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu a chráněné rostliny a zvířata. Omezí, nebo změní jejich životní podmínky a biokoridory, či je zahubí. Opravdu je cílem obcí a jim nadřízených zničit, zastavět a zpeněžit každý zbylý kus přírody, který se nachází v ploše určené k rekreaci!? Nemyslíte, že je komerce na Lipně už dost!?! Obec se zajímá o kvalitu života svých občanů jen velmi okrajově. Na Dvorečné není ani vodovodní řád, ani kanalizace, ani slušná příjezdová komunikace, která je naprostým standardem všude jinde v EU, tak jak jsme zvyklí jí vidat v horských střediscích v Rakousku nebo Itálii, se kterými bychom tak rádi drželi krok, co se týká investiční výstavby. Nemyslím si, že je v pořádku se tímto způsobem chovat k přírodě a krajině, která nám nepatří, ani k nám - jejím obyvatelům.

podklady, se obvykle z hlediska vlivů na životní prostředí neposuzují. Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je někdy vyžadováno až na úrovni závazných územně plánovacích dokumentací, a to opět na základě správní úvahy dotčeného správního orgánu. V případě, že v dané lokalitě byly nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona, dle sdělení autorky požadavků, tak je zde důvodný předpoklad, že k tomu kompetentní orgány budou v navazujících správních procesech vedoucích k povolení jednotlivých staveb požadovat provedení tzv. biologického hodnocení pro danou lokalitu a stanoví podmínky pro ochranu a zachování lokalit výše uvedených druhů zvláště chráněných živočichů. Také to, zad bude vyžadováno hodnocení EIA na projekt Dvorečná, který ale není jedním developerským projektem, ale pouze sloučením 3 samostatných územních studií do jedné, je věcí správní úvahy k tomu kompetentních správních orgánů majících v kompetenci posuzování vlivů záměrů na životní prostředí v navazujících správních řízeních.



Stejně tak posouzení toho, zda navrhované řešení je nebo není zvláště závažným zásahem do krajinného rázu dané lokality a prostředí pod tělesem přehradní nádrže Lipno. V této souvislosti je také nutno podotknout, že lokalita navazuje na již vymezený a schválený záměr rozšíření lyžařského areálu Lipno-Kramolín s kódem „SR22“ dle nadřazené územně plánovací dokumentace. Nejedná se tedy o enklávu izolovaných rodinných domů ve volné krajině bez návaznosti na jakoukoliv turistickou infrastrukturu. Půjde o lokalitu na okraji lyžařského areálu regionálního významu. Záměr výstavby v lokalitě Dvorečná byl vložen již do původního územního plánu obce Loučovice v roce 2007. Celou dobu tento záměr nikomu nevadil. Dokonce nebyly ani uplatněny námítky ke změně č. 7 ÚPO Loučovice, která rozšířila možnost výstavby v lokalitě Dvorečná o plochu B1-z7. Jedinou námitku proti tomu podal Ing. Karel Hrdlovics, který ovšem požadoval pouze omezení počtu stavebních pozemků pro RD v této části

	Dvorečná na 6-8, a bylo mu vyhověna, změna č. 7 omezila počet RD v rámci řešeného území změny v lokalitě B1-z7 na 8 a toto převzalo i následně zpracovaná a pořízená územní studie Dvorečná IV. Teprve změna celospolečenského klimatu s ohledem na snad až přepjatou snahu o ochranu ŽP, klimatu, záchranu planety a s tím spojená aktivita spolků jako právě Lipensko pro život, z.s., vedu k tomu, že záměry, které dříve byly považovány za nekonfliktní, jsou dnes považovány za projekty, které „negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí.“. Pořizovatel toto hodnocení považuje za přehnané. Je to na dotčených orgánech, zda budou v navazujících správních řízeních vyžadovat biologické posouzení, hodnocení vlivů na krajinný ráz, dokumentaci EIA a pokud ano, jak tato odborná vyhodnocení pro dané záměry, jejichž podobu nyní nemůžeme předjímat, vyjdou. Také zde může nakonec být realizováno 20 ostrovních domů bez požadavků na vodovod, kanalizaci, elektřinu, případně přívod tepelného média a dopad na životní prostředí i na okolí obecně bude skoro zanedbatelný. Tyto charakteristiky budoucích staveb územní studie neurčuje.
06/ Ing. Pavla Švecová / 2.3.2023 Týkající se dotčeného území v k.ú. Loučovice, osada Dvorečná na parcelách číslo 125/1, 133/5, 154/1, 125/10, 9/1, 9/3, 1/3, 1/5 Na žádost objednatele, Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Praha 1, Staré Město, 110 00 Praha, IČ: 09095365, k předložené studii vypracované firmou Projektový ateliér AD s.r.o., se sídlem Husova 4, 37001 České Budějovice, zastoupené Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem, pod názvem: „ÚZEMNÍ STUDIE DVOREČNÁ 1. ÚS“, z ledna 2023, ve správním území Obce Loučovice, lokalita Dvorečná, zastoupená starostou obce, Ing. Janem Kubíkem. Vyjadřuji tímto námitku a zásadní nesouhlas se záměrem realizace satelitu Dvorečná, a to z těchto důvodů: V předložené studii na str. 10 a 11 ve výňatku z platného UP obce Loučovice je uvedeno, že minimální rozloha parcel pro výstavbu je 800 m2. Minimálně dvě plánované parcely regulativu obce svojí rozlohou 608 m2 a 555 m2 odporují. Dále je uvedeno 8 hlavních budov na projekt a dotčené území. Rozumím tomu správně, že 26 domů plus předpokládané vedlejší stavby je úplně mimo plán? Předložená studie rovněž neuvádí procentuální zastavěnost, která je stanovena UP na 35% 1) Voda – celá osada Dvorečná nemá vodovodní řad. Každý dům má svoji studnu, která je zásobovaná z podzemních pramenů, kterými je	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Stavební parcela č. 201 mající 555 m2 bude prodloužena severozápadně tak, aby měla min. 800 m2, stavební parcela č. 205 o výměře 608 m2 bude rozšířena severním směrem stejným způsobem. Procento zastavitelnosti pozemků je územní studií stanoveno na 35% bude platit pro celé řešené území studie dle str. 11. Zmíněný výňatek ze závazné části územního plánu Loučovice se týká lokality s kódem „B1-z7“, což je přidávaná plocha zástavby pro individuální bydlení v lokalitě Dvorečná změnou č. 7 územního plánu Loučovice. Změna č. 7 skutečně stanovila podmínku prostorové regulace 800 m2 jako minimální výměra stavebního pozemku, ale nikoliv pro celou lokalitu, která je nyní řešena ÚS Dvorečná I., ale pro přidávanou část této plochy, která byla řešena přebíranou ÚS Dvorečná IV. Přes výše uvedené pořizovatel vydává tento pokyn s požadavkem na úpravu výše zmíněných stavebních pozemků č. 201 a 205 tak, aby byla zachována jednota min. velikosti stavebních pozemků pro celou lokalitu řešenou územní studií Dvorečná I. Pokud se jedná o % zastavitelnosti pozemků, to již nyní dle návrhu územní studie Dvorečná I. , strana 11, platí pro celé řešené území této územní studie, byť původní územní plán obce toto nestanovoval a % zastavitelnosti pozemků bylo stanoveno až pro lokalitu přidanou změnou č. 7, studie ale potvrdí tento prostorový požadavek i pro

protkán kopec Kramolín a již teď panuje důvodná obava, že v důsledku odlesnění kopce za účelem plánované výstavby sjezdovek můžeme o vodu přijít úplně. Je nemyslitelné povolit výstavbu několika hektarového komerčního satelitu bytových domů bez toho, aby nebyla vyřešena voda s ohledem na stávající obyvatele! V celé studii není vůbec řešen zdroj vody do doby, než obec nebo investor vodovodní řad vybuduje. Mohla bych prosím nahlédnout do předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řadu do k.ú Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby — viz. projekt z r.2016 „Loučovice -Dvorečná — odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2016/2017. V té době obec přislíbila přívod pitné vody a zároveň odkanalizování. Nic se nestalo. V předložené územní studii Dvorečná I.US/r.2023 je uvedeno: „ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba VI prodloužení stávajícího vodovodního řadu vedeného z Lipna nad Vltavou do jižní části k. ú. Dvorečná“, chápu to tak, že rezidenti osady Dvorečná budou nadále bez přívodu pitné vody. Kdo uhradí náklady na přívod pitné vody k apartmánům satelitu Dvorečná?

2) Kanalizace – je na tom podobně jako vodovodní řad. Není, a ani není počítáno, že by se až na Dvorečnou kanalizace přivedla i pro stávající objekty. V předložené územní studii Dvorečná I.US/r.2023 je uvedeno: „V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba KI - vybudování gravitační kanalizace pro odkanalizování navržených ploch bydlení. Do doby zbudování veřejné kanalizační sítě budou rodinné domy řešeny pomocí čistící stanice“. Opět, kdo uhradí náklady na odkanalizování, případně čistící stanici k apartmánům satelitu Dvorečná?

3) Příjezdová komunikace – textové části studii investor (projektant) okrajově zmiňuje, že nová obslužná komunikace bude napojena na stávající a bude rozšířena na obousměrný provoz!??? Jediná optimální komunikace, po které se lze dostat na Dvorečnou je bezesporu aktuálně v havarijním stavu. Po spodní části, kterou obec v roce 2022 rozkopala z důvodů pokládky části kanalizace nebyla zpět uvedena do uspokojivě sjízdného stavu. Při té příležitosti nebyl vyřešen ani pramen, který v tomto úseku vyvěrá pár desítek metrů po levé straně nad železničním viaduktem na povrch, voda se poměrně silně valí nonstop přes silnici, kterou podemílá až na podloží. Ani zbylá část silnice není bez problémů sjízdná. Asfaltová pokrývka je nesouvislá, s obrovskými a hlubokými výtluky po všech stranách, kterým se již nelze

stavební pozemky vymezené na základě původního ÚPO a územních studií Dvorečná a Dvorečná III.



1) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se zásobování vodou, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbude na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace. Pokud autorka požadavku žádá o předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řadu do k.ú. Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby - viz. projekt z r. 2016 „Loučovice – Dvorečná - odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2017, nechť se obrátí na příslušné stavební a/nebo vodoprávní úřady.

2) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se odkanalizování lokality Dvorečná, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v

vyhnout. Konec silnice na Dvorečnou je pouze polní cestou, která se na jaře a při delším dešti stává hlubokým bahništěm a s běžným osobním autem je problém projet. Obec do této chvíle nezajistila vůbec žádné její zpevnění, tak aby se majitelé objektů za každého počasí dostali obsluhně až ke svému vjezdu na parcelu z obecní komunikace. V zimě obec udržuje sjízdnou jen část silnice, k naší nemovitosti již ne. Například auta IZS by se rozhodně všude nedostala v případě nutnosti. Byl tu někdo z projekční kanceláře, stavebního úřadu ve Vyšším Brodě a z obce na místním šetření? Pokud ano, prosím o nahlédnutí do zápisu ohledání stavu komunikace na základě zák. 106/1999 Sb.? Není technicky možné tuto jedinou komunikaci rozšířit na obousměrný provoz, rozhodně ne v celé její délce tak, aby odpovídala normě. Ve stavu, ve kterém se dnes komunikace a přilehlé okolí nachází, rozhodně neunes další provoz těžké techniky a následný pravidelný několikanásobný provoz nových apartmánových hostů v bytových domech (26 apartmánů x cca 2 auta/1 apartmán = 104 aut!). Pro další řízení je nezbytné podrobné posouzení dopravní obslužnosti s přihlédnutím k předkládanému záměru využití a dopravní studie, zda odpovídá zákonným normám pro tento účel a hustotu osídlení? Současná naprostá degradace kvality užívání komunikace pro stávající rezidenty a technický odpis jejich osobních automobilů díky havarijnímu stavu povrchu je faktem. Předmětem předložené studie není řešení silniční doprava směrem k napojení na hlavní silnici II/163. Kudy budou jezdit auta se stavebním materiálem, těžká technika a jiná auta směrem od viaduktu směrem k hlavní silnici? Vzhledem k tomu, že most pod přehradou je z technických důvodů uzavřený a kolem elektrárny je zákaz vjezdu. Zbývá pouze cesta ve směru Loučovice sv. Prokop. To znamená jet po původní cyklostezce kolem bývalé továrny v Prokopě, kaple sv. Prokopa ze 13. století a přes jediný most, který unese těžký náklad.

4) Elektrická energie – stávající distribuční síť elektrické energie na Dvorečné, která je tu historicky beze změn někdy ze sedmdesátých let dvacátého století, kterou vybudovali společnými silami, včetně finanční účasti, první majitelé opravovaných původních nemovitostí. Současný stav už nyní kapacitně neodpovídá dnešním nárokům, její příkon kolísá a často vypadává. Modernizace je nutná už nyní, za stávající situace.

5) Územní studie Jihočeského kraje – není brán ohled na tuto studii, která doporučuje nezastavovat volné plochy Lipenska! Navíc z

území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl případně na pozdější investici. V krajním případě zainvestování území zbude na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace.

3) Příjezdová komunikace bude řešena v navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb. Územní studie toto řeší a požaduje rozšíření stávající komunikace na obousměrný provoz, jak je správně uvedeno v požadavků k návrhu územní studie. Konkrétní technické řešení, např. výhybny, bude předmětem navazujících dokumentací pro tuto dopravní stavbu, protože komunikace propojující lokalitu Dvorečná s Lipnem nad Vltavou, již je mimo řešené území projednáván územní studie Dvorečná I.

4) Také zde bude řešení zásobování elektrickou energií řešeno následně, v navazujících správních řízeních vedoucích k povolení jednotlivých staveb v dané lokalitě. Na str. 15 výrokové části textu územní studie jednoznačně stojí: „Západní částí sídla Dvorečná prochází stávající el. vedení VN 22kV, trafostanice TS-T10 (PTS - do 160 kVA) je umístěna za hranicí zastavěného území sídla. Vzhledem k tomu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu pro napojení nové výstavby, je navržena její výměna za novou (BTS - 400kVA). Dále je navržena trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně.“. Požadavek na posílení stávající trafostanice a na vybudování nové trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně zde jednoznačně uveden, je, argumentaci v tomto bodě tedy pořizovatel považuje za bezpředmětnou.

5) Jak je v požadavku správně uvedeno, územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze neopominutelným podkladem, kdy tato byla krajským úřadem pořízena až následně po vydání územního plánu obce Loučovice, který umožnil výstavbu v lokalitě Dvorečná, a také po pořízení územních studií Dvorečná a Dvorečná III., které stanovily podrobnější podmínky pro parcelaci, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury a stanovily max. počet stavebních pozemků v lokalitě Dvorečná. Územní studie Dvorečná I. pouze seskupila již dříve pořízené a zaevidované územní studie Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné, přehlednější územní studie Dvorečná I. Návrh územní studie Dvorečná I. by neměl retroaktivně měnit to, co již bylo stanoveno řešením těchto výše zmíněných a pořízených územních studií, ale pouze jejich obsah sesadit do jednoho celku.

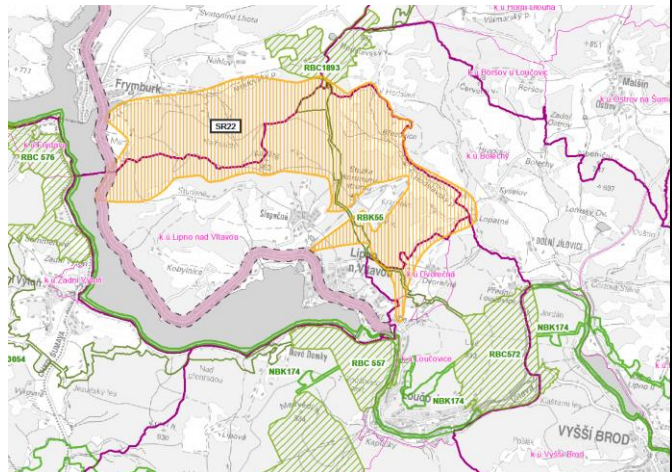
6) O tom, co je nutné posoudit z hlediska dopadů

celého projektu je zřejmé, že se nejedná o běžnou plochu pro bydlení se zástavbou pro rodinné domy, ale jedná se jen o další investiční projekt pro rekreační a komerční účely /apartmány/, který je ve zjevné interakci s dalším projektem na rozšíření a modernizaci ski areálu Lipno. Který by teoreticky v případě vzniku obojího, dal základ dalšímu komerčnímu boomu této dosud nedotčené lokality, která však z hlediska trendu klimatických změn nemá v horizontu několika málo let udržitelný charakter!

6) Ekologie - dotčené území je oblastí mimořádného významu, kde byly zaznamenány ohrožené druhy živočichů a rostlin. Z bezobratlých živočichů byly v zájmovém území nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Ve znění pozdějších předpisů střevlík *Carabus scheidleri scheidleri*, čmeláci rodu *Bombus* (*Bombus lucorum*) a *Pyrobombus* (*Pyrobombus lapidarius*, *P. Hypnorum*). Podle 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., je ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé (Obecná ochrana přírody a krajiny), třetí (Zvláště chráněná území) a páté (Památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů) tohoto zákona (dále jen „investor“), je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto chráněné zájmy, biologické hodnocení. Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že není možné pokračovat v územním řízení, dokud nebude k dispozici aktuální biologický průzkum. Domnívám se, že při takovéto rozloze území (52 928m²) zahrnutého ve studii je toto na místě. Jedná se o zásah do krajiny zvláště závažným způsobem! Z tohoto důvodu by se na tento více jak pět hektarový projekt měla vztahovat úplně stejná kritéria, jako na sousední projekt modernizace ski areálu Lipno, tedy součástí souhlasného stanoviska pro realizaci by měl být projekt zpracován a odsouhlasen v rámci řízení EIA! Před schválením tohoto záměru ke stavebnímu řízení, budeme iniciovat veřejné projednání s občany, tak aby měli možnost vyjádřit svůj souhlas nebo nesouhlas. Na tyto dílčí posudky a stanoviska, které by měly být k budoucímu projektu dopracovány se budeme informovat u nadřízeného příslušného orgánu včetně a MŽP.

Dovolte mi několik poznámek: bytové domy = stavby, ve kterých více než jedna polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé

celého záměru na ŽP, rozhodují příslušné dotčené orgány státní správy. Územní studie, jako nezávazné podklady, se obvykle z hlediska vlivů na životní prostředí neposuzují. Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je někdy vyžadováno až na úrovni závazných územně plánovacích dokumentací, a to opět na základě správní úvahy dotčeného správního orgánu. V případě, že v dané lokalitě byly nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona, dle sdělení autorky požadavků, tak je zde důvodný předpoklad, že k tomu kompetentní orgány budou v navazujících správních procesech vedoucích k povolení jednotlivých staveb požadovat provedení tzv. biologického hodnocení pro danou lokalitu a stanoví podmínky pro ochranu a zachování lokalit výše uvedených druhů zvláště chráněných živočichů. Také to, zad bude vyžadováno hodnocení EIA na projekt Dvorečná, který ale není jedním developerským projektem, ale pouze sloučením 3 samostatných územních studií do jedné, je věcí správní úvahy k tomu kompetentních správních orgánů majících v kompetenci posuzování vlivů záměrů na životní prostředí v navazujících správních řízeních. Stejně tak posouzení toho, zda navrhované řešení je nebo není zvláště závažným zásahem do krajinného rázu dané lokality a prostředí pod tělesem přehradní nádrže Lipno. V této souvislosti je také nutno podotknout, že lokalita navazuje na již vymezený a schválený záměr rozšíření lyžařského areálu Lipno-Kramolín s kódem „SR22“ dle nadřazené územně plánovací dokumentace.



Nejedná se tedy o enklávu izolovaných rodinných domů ve volné krajině bez návaznosti na jakoukoliv turistickou infrastrukturu. Půjde o lokalitu na okraji lyžařského areálu regionálního významu. Záměr výstavby v lokalitě Dvorečná byl vložen již do původního územního plánu obce Loučovice v roce 2007. Celou dobu tento záměr nikomu nevadil. Dokonce nebyly ani uplatněny námitky ke změně č. 7 ÚPO Loučovice, která rozšířila možnost výstavby v lokalitě Dvorečná o plochu B1-z7. Jedinou námitku

rodinné bydlení a jsou k tomuto účelu určeny. Bytový dům není omezen podlažní plochou ani podlažností. Negativa - nepřiměřené měřítko a objem výstavby, zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu obce, apartmán je považován za bytovou jednotku, proto jeho majitelé neodvádí rekreační poplatky, ztráta soukromí a narušení tradičního životního stylu místních obyvatel, zvýšené nároky na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nakládání s odpady a zanedbatelné příjmy do rozpočtu obce, vlastníci ani neodvádějí obcím rekreační poplatky z lůžek, jako je tomu u jiných komerčních ubytovacích zařízení. Nárazové využívání v sezóně - významné navýšení spotřeby energií, vody a tvorby odpadů, mimo sezony jsou to „mrtvé domy“. Změna fyzického stavu obce bývá doprovázena změnami v sociální struktuře uživatelů území, což může významně ovlivnit socioekonomické chování obyvatel. Koncentrovaný cestovní ruch představuje pro rezidenty zátěž spojenou se ztrátou klidu a soukromí, narušováním tradičního životního stylu, zvýšeným dopravním zatížením. Všechna tato negativa mohou postupně vést až ke ztrátě trvalých obyvatel obce. Sídlo tak ztrácí svoji původní funkci a mění se pouze v rekreační destinaci. V těchto obcích pak dochází k paradoxu, kdy se zvyšuje počet bytů a zároveň se snižuje podíl trvale žijících obyvatel. Zavlečení cizorodých rostlin při budování turistických resortů, ohrožení fauny a flóry v jejím přirozeném prostředí — v blízkosti se nachází národní přírodní rezervace Čertova stěna — Luč a Přírodní park Vyšebrodsko. Závěrem mého nesouhlasného stanoviska se záměrem vybudování satelitu rekreačních komerčních domů Dvorečná uvádím, že jejich výstavbou by došlo zásadním způsobem ke snížení kvality života místních obyvatel, z nichž více jak polovina je zde trvale žijících. Budou obtěžováni soustavným hlukem, prachem, světelným smogem a negativními dopady komerční krátkodobé rekreace. Nad míru únosnou se toto zvýší v době realizace díla, kdy dílčí dokončovací práce se mohou táhnout roky. V neposlední řadě výstavba a činnost následně spojená s tímto typem rekreace, negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí. Domnívám se, že není v pořádku se tímto způsobem chovat k přírodě a krajině, která nám nepatří. Opravdu je vaším cílem zničit, zastavět a krátkodobě zpeněžit každý zbylý kus přírody, který se nachází v ploše určené k rekreaci!? Obec se

proti tomu podal Ing. Karel Hrdlovics, který ovšem požadoval pouze omezení počtu stavebních pozemků pro RD v této části Dvorečná na 6-8, a bylo mu vyhověna, změna č. 7 omezila počet RD v rámci řešeného území změny v lokalitě B1-z7 na 8 a toto převzalo i následně zpracovaná a pořízená územní studie Dvorečná IV. Teprve změna celospolečenského klimatu s ohledem na snad až přepjatou snahu o ochranu ŽP, klimatu, záchranu planety a s tím spojená aktivita spolků jako právě Lipensko pro život, z.s., vedu k tomu, že záměry, které dříve byly považovány za nekonfliktní, jsou dnes považovány za projekty, které „negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí.“. Pořizovatel toto hodnocení považuje za přehnané. Je to na dotčených orgánech, zda budou v navazujících správních řízeních vyžadovat biologické posouzení, hodnocení vlivů na krajinný ráz, dokumentaci EIA a pokud ano, jak tato odborná vyhodnocení pro dané záměry, jejichž podobu nyní nemůžeme předjímat, vyjdou. Také zde může nakonec být realizováno 20 ostrovních domů bez požadavků na vodovod, kanalizaci, elektřinu, případně přívod tepelného média a dopad na životní prostředí i na okolí obecně bude skoro zanedbatelný. Tyto charakteristiky budoucích staveb územní studie neurčuje.

Pokud jde o poznámky uvedené v rámci uplatněných požadavků: územní studie nenavrhuje bytové domy. Všechny navrhované stavební pozemky jsou určeny pro rodinné domy – argumentovat tedy negativy apartmánového bydlení v bytových domech je zde tedy zcela bezpředmětné.

Pokud má být na Dvorečnou vybudována kanalizace, vodovod, slušná příjezdová komunikace, je nutné počítat alespoň se základním rozvojem této lokality. Tyto ekonomicky nákladné a náročné investice musí někdo hradit, typicky obec ve spolupráci s investory. A

zajímá o kvalitu života svých občanů jen velmi okrajově. Na Dvorečné není ani vodovodní řad, ani kanalizace, ani slušná příjezdová komunikace, která je normálně běžná všude jinde v EU. Jakým kladem a přínosem pro obec Loučovice je tento uvažovaný mega projekt? Všude jinde starostové (Špindlerův Mlýn, Harrachov, Horní Mísečky, Borová Lada aj.) si stěžují na apartmánové bydlení, na které obce doplácí, nic z něho nemají. Tento problém již řeší i na MMR. Přikládám odkazy k tomuto problému. Ke Dvorečné má naše rodina silný citový vztah. Náš otec byl jedním z prvních, který se před padesáti lety pustil do opravy jedné z původních usedlostí. Z těchto německých usedlostí byli původní majitelé nuceně násilně odsunuti po druhé světové válce, domy pak nechali zaniknout komunisté. Postupně se do oprav zapojilo i několik dalších nadšených obyvatel Loučovic a postupně si domy opravili a zabydleli se tam. Hlavním důvodem byl pro ně klid a nedotčená krásná šumavská příroda daleko od lidí. Domnívali jsme se, že se Dvorečné ten overturismus, který panuje na druhé straně kopce, Lipno nad Vltavou, vyhne. Bohužel!	právě proto je zde navržen přiměřený rozvoj této lokality, aby mohly být sdruženy finanční prostředky na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury potřebné i pro stávající obyvatele lokality Dvorečná.
07/ Emilie Švecová/ 2.3.2023 Podání námitek ke studii a navrhované změny využití území ÚS Dvorečná I. týkající se dotčeného území v k.ú. Loučovice, osada Dvorečná na parcelách číslo 125/1, 133/5, 154/1, 125/10, 9/1, 9/3, 1/3, 1/5, pořizované na žádost objednatele, společnost Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Praha 1 - Staré Město, 110 00 Praha, IČ: 09095365. K předložené studii vypracované firmou Projektový ateliér AD s.r.o., se sídlem Husova 4, 37001 České Budějovice, zastoupené Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem, pod názvem: „ÚZEMNÍ STUDIE DVOREČNÁ I. ÚS“, z ledna 2023, ve správním území obce Loučovice, lokalita Dvorečná, zastoupené starostou obce, Ing. Janem Kubíkem, vyjadřuji tímto námitku a zásadní nesouhlas se záměrem realizace satelitu Dvorečná, a to z těchto důvodů: V předložené studii na str.10 a 11 ve výňatku z platného ÚP obce Loučovice je uvedeno, že minimální rozloha parcel pro výstavbu je 800 m2. Minimálně dvě plánované parcely regulativu obce svojí rozlohou 608 m2 a 555 m2 odporují. Dále je uvedeno 8 hlavních budov na projekt a dotčené území. Rozumím tomu správně, že 26 domů plus předpokládané vedlejší stavby je úplně mimo plán? Předložená studie rovněž neuvádí procentuální zastavěnost, která je stanovena ÚP na 35%. 1) Voda – celá osada Dvorečná nemá vodovodní řad. Každý dům má svoji studnu, která je	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Stavební parcela č. 201 mající 555 m2 bude prodloužena severozápadně tak, aby měla min. 800 m2, stavební parcela č. 205 o výměře 608 m2 bude rozšířena severním směrem stejným způsobem. Procento zastavitelnosti pozemků je územní studií stanoveno na 35% bude platit pro celé řešené území studie dle str. 11. Zmíněný výňatek ze závazné části územního plánu Loučovice se týká lokality s kódem „B1-z7“, což je přidávaná plocha zástavby pro individuální bydlení v lokalitě Dvorečná změnou č. 7 územního plánu Loučovice. Změna č. 7 skutečně stanovila podmínku prostorové regulace 800 m2 jako minimální výměra stavebního pozemku, ale nikoliv pro celou lokalitu, která je nyní řešena ÚS Dvorečná I., ale pro přidávanou část této plochy, která byla řešena přebíranou ÚS Dvorečná IV. Přes výše uvedené pořizovatel vydává tento pokyn s požadavkem na úpravu výše zmíněných stavebních pozemků č. 201 a 205 tak, aby byla zachována jednotka min. velikosti stavebních pozemků pro celou lokalitu řešenou územní studií Dvorečná I. Pokud se jedná o % zastavitelnosti pozemků, to již nyní dle návrhu územní studie Dvorečná I. , strana 11, platí pro celé řešené území této územní studie, byť původní územní plán obce toto nestanovoval a % zastavitelnosti pozemků bylo stanoveno až pro lokalitu přidanou změnou č. 7, studie ale potvrdí tento prostorový požadavek i pro stavební pozemky vymezené na základě původního

zásobovaná z podzemních pramenů, kterými je protkán kopec Kramolín a již teď panuje důvodná obava, že v důsledku odlesnění kopce za účelem plánované výstavby sjezdovek můžeme o vodu přijít úplně. Je nemyslitelné povolit výstavbu několika hektarového komerčního satelitu bytových domů bez toho, aby nebyla vyřešena voda s ohledem na stávající obyvatele! V celé studii není vůbec řešen zdroj vody do doby, než obec nebo investor vodovodní řad vybuduje. Mohla bych prosím nahlédnout do předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řadu do k.ú. Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby - viz. projekt z r.2016 „Loučovice -Dvorečná - odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2016/2017. V té době obec přislíbila přívod pitné vody a zároveň odkanalizování. Nic se nestalo. V předložené územní studii Dvorečná I. je uvedeno: „ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba V1 – prodloužení stávajícího vodovodního řadu vedeného z Lipna nad Vltavou do jižní části k.ú. Dvorečná“, chápu to tak, že rezidenti osady Dvorečná budou nadále bez přívodu pitné vody. Kdo uhradí náklady na přívod pitné vody k apartmánům satelitu Dvorečná?

2) Kanalizace – je na tom podobně jako vodovodní řad. Není, a ani není počítáno, že by se až na Dvorečnou kanalizace přivedla i pro stávající objekty. V předložené územní studii Dvorečná I.US/r.2023 je uvedeno: „V ÚPO Loučovice je navržena veřejně prospěšná stavba KI- vybudování gravitační kanalizace pro odkanalizování navržených ploch bydlení. Do doby zbudování veřejné kanalizační sítě budou rodinné domy řešeny pomocí čistící stanice“. Opět, kdo uhradí náklady na odkanalizování, případně čistící stanici k apartmánům satelitu Dvorečná?

3) Příjezdová komunikace – v textové části studii investor (projektant) okrajově zmiňuje, že nová obslužná komunikace bude napojena na stávající a bude rozšířena na obousměrný provoz! Jediná optimální komunikace, po které se lze dostat na Dvorečnou je bezesporu aktuálně v havarijním stavu. Po spodní části, kterou obec v roce 2022 rozkopala z důvodů pokládky části kanalizace nebyla zpět uvedena do uspokojivě sjízdného stavu. Při té příležitosti nebyl vyřešen ani pramen, který v tomto úseku vyvěrá pár desítek metrů po levé straně nad železničním viaduktem na povrch, voda se poměrně silně valí nonstop přes silnici, kterou podemílá až na podloží. Ani zbylá část silnice není bez problémů sjízdná. Asfaltová pokrývka je nesouvislá, s obrovskými a hlubokými

ÚPO a územních studií Dvorečná a Dvorečná III.



1) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se zásobování vodou, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez společné technické infrastruktury, tím větší podíl připadne na pozdější investory. V krajním případě zainvestování území zbude na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace. Pokud autorka požadavku žádá o předložení projektové dokumentace k vodovodnímu řadu do k.ú. Dvorečná, který byl již schválen a uvedení termínu její výstavby - viz. projekt z r. 2016 „Loučovice – Dvorečná - odkanalizování a napojení na vodovod“, ke kterému jsem se vyjadřovala už v roce 2017, nechť se obrátí na příslušné stavební a/nebo vodoprávní úřady.

2) Pokud jde o navazující argumentaci, týkající se odkanalizování lokality Dvorečná, na toto již nyní reaguje návrh územní studie Dvorečná I., který na str. 13 textové části jasně, striktně a srozumitelně uvádí, že „Jakákoliv výstavba by měla být uskutečňována pouze na plně zainvestované části. Zdůvodnění: Umožňování výstavby na nezainvestovaných pozemcích, tj. bez odpovídající komunikace, dešťové, splaškové kanalizace a vodovodu je nespravedlivé ve vztahu k ostatním, neboť čím více bude uskutečněno v území osamocených staveb rodinných domů bez

výtlučky po všech stranách, kterým se již nelze vyhnout. Konec silnice na Dvorečnou je pouze polní cestou, která se na jaře a při delším dešti stává hlubokým bahništěm a s běžným osobním autem je problém projet. Obec do této chvíle nezajistila vůbec žádné její zpevnění, tak aby se majitelé objektů za každého počasí dostali obsluhně až ke svému vjezdu na parcelu z obecní komunikace. V zimě obec udržuje sjízdnou jen část silnice, k naší nemovitosti již ne. Například auta IZS by se rozhodně všude nedostala v případě nutnosti. Byl tu někdo z projekční kanceláře, stavebního úřadu ve Vyšším Brodě a z obce na místním šetření? Pokud ano, prosím o nahlédnutí do zápisu ohledání stavu komunikace na základě zákona č. 106/1999 Sb.? Není technicky možné tuto jedinou komunikaci rozšířit na obousměrný provoz, rozhodně ne v celé její délce tak, aby odpovídala normě. Ve stavu, ve kterém se dnes komunikace a přilehlé okolí nachází, rozhodně neunes další provoz těžké techniky a následný pravidelný několikanásobný provoz nových apartmánových hostů v bytových domech (26 apartmánů x cca 2 auta/1 apartmán = 104 aut!). Pro další řízení je nezbytné podrobné posouzení dopravní obslužnosti s přihlédnutím k předkládanému záměru využití a dopravní studie, zda odpovídá zákonným normám pro tento účel a hustotu osídlení? Současná naprostá degradace kvality užívání komunikace pro stávající rezidenty a technický odpis jejich osobních automobilů díky havarijnímu stavu povrchu je faktem. Předmětem předložené studie není řešení silniční doprava směrem k napojení na hlavní silnici II/163. Kudy budou jezdit auta se stavebním materiálem, těžká technika a jiná auta směrem od viaduktu směrem k hlavní silnici? Vzhledem k tomu, že most pod přehradou je z technických důvodů uzavřený a kolem elektrárny je zákaz vjezdu. Zbývá pouze cesta ve směru Loučovice – Svatý Prokop. To znamená jet po původní cyklostezce, kolem bývalé továrny v Prokopě, kaple sv. Prokopa ze 13. století a přes jediný most, který unese těžký náklad.

4) Elektrická energie – stávající distribuční síť elektrické energie na Dvorečné, která je tu historicky beze změn někdy ze sedmdesátých let dvacátého století, kterou vybudovali společnými silami, včetně finanční účasti, první majitelé opravovaných původních nemovitostí. Současný stav už nyní kapacitně neodpovídá dnešním nárokům, její příkon kolísá a často vypadává. Modernizace je nutná už nyní, za stávající situace.

5) Územní studie krajiny Jihočeského kraje – není brán ohled na tuto studii, která doporučuje

společné technické infrastruktury, tím větší podíl případně na pozdější investici. V krajním případě zainvestování území zbudě na samotnou obec.“. Zde obsah studie paradoxně přesně odpovídá tomu, co je předmětem uplatněného požadavku a to ve všech oblastech týkajících se vody, kanalizace a příjezdové komunikace.

3) Příjezdová komunikace bude řešena v navazujících správních řízeních vedoucích k povolování jednotlivých staveb. Územní studie toto řeší a požaduje rozšíření stávající komunikace na obousměrný provoz, jak je správně uvedeno v požadavků k návrhu územní studie. Konkrétní technické řešení, např. výhybny, bude předmětem navazujících dokumentací pro tuto dopravní stavbu, protože komunikace propojující lokalitu Dvorečná s Lipnem nad Vltavou, již je mimo řešené území projednávané územní studie Dvorečná I.

4) Také zde bude řešení zásobování elektrickou energií řešeno následně, v navazujících správních řízeních vedoucích k povolení jednotlivých staveb v dané lokalitě. Na str. 15 výrokové části textu územní studie jednoznačně stojí: „Západní částí sídla Dvorečná prochází stávající el. vedení VN 22kV, trafostanice TS-T10 (PTS - do 160 kVA) je umístěna za hranicí zastavěného území sídla. Vzhledem k tomu, že stávající trafostanice nemá dostatečnou rezervu výkonu pro napojení nové výstavby, je navržena její výměna za novou (BTS - 400kVA). Dále je navržena trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně.“. Požadavek na posílení stávající trafostanice a na vybudování nové trafostanice ve východní části lokality v pásu veřejné zeleně zde jednoznačně uveden, je, argumentaci v tomto bodě tedy pořizovatel považuje za bezpředmětnou.

5) Jak je v požadavku správně uvedeno, územní studie krajiny Jihočeského kraje je pouze neopominutelným podkladem, kdy tato byla krajským úřadem pořízena až následně po vydání územního plánu obce Loučovice, který umožnil výstavbu v lokalitě Dvorečná, a také po pořízení územních studií Dvorečná a Dvorečná III., které stanovily podrobnější podmínky pro parcelaci, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury a stanovily max. počet stavebních pozemků v lokalitě Dvorečná. Územní studie Dvorečná I. pouze seskupila již dříve pořízené a zaevidované územní studie Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné, přehlednější územní studie Dvorečná I. Návrh územní studie Dvorečná I. by neměl retroaktivně měnit to, co již bylo stanoveno řešením těchto výše zmíněných a pořízených územních studií, ale pouze jejich obsah sesadit do jednoho celku.

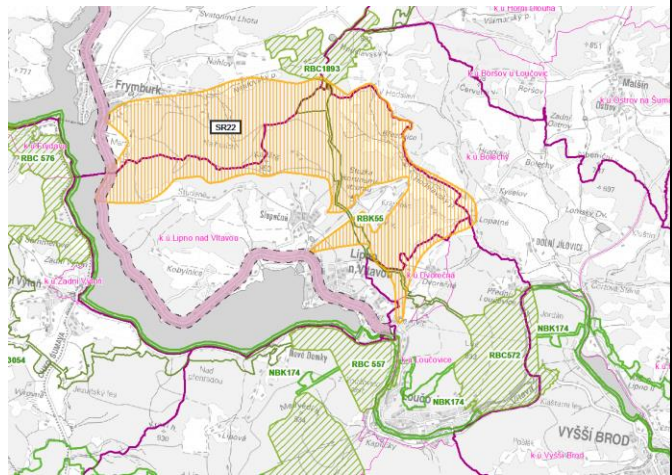
6) O tom, co je nutné posoudit z hlediska dopadů celého záměru na ŽP, rozhodují příslušné dotčené

nezastavovat volné plochy Lipenska! Navíc z celého projektu je zřejmé, že se nejedná o běžnou plochu pro bydlení se zástavbou pro rodinné domy, ale jedná se jen o další investiční projekt pro rekreační a komerční účely (apartmány), který je ve zjevné interakci s dalším projektem na rozšíření a modernizaci ski areálu Lipno. Který by teoreticky v případě vzniku obojího, dal základ dalšímu komerčnímu boomu této dosud nedotčené lokality, která však z hlediska trendu klimatických změn nemá v horizontu několika málo let udržitelný charakter!!!

6) Ekologie – dotčené území je oblastí mimořádného významu, kde byly zaznamenány ohrožené druhy živočichů a rostlin. Z bezobratlých živočichů byly v zájmovém území nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Ve znění pozdějších předpisů - střevlík *Carabus scheidleri scheidleri*, čmeláci rodu *Bombus* (*Bombus lucorum*) a *Pyrobombus* (*Pyrobombus lapidarius*, *P. Hypnorum*). Podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 225/2017 Sb., je ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé (Obecná ochrana přírody a krajiny), třetí (Zvláště chráněná území) a páté (Památné stromy, zvláště chráněné druhy rostlin, živočichů a nerostů) tohoto zákona (dále jen "investor"), je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto chráněné zájmy, biologické hodnocení. Z výše uvedených důvodů je zřejmé, že není možné pokračovat v územním řízení, dokud nebude k dispozici aktuální biologický průzkum. Domnívám se, že při takovéto rozloze území (52 928 m²) zahrnutého ve studii je toto na místě. Jedná se o zásah do krajiny zvláště závažným způsobem! Z tohoto důvodu by se na tento více jak pět hektarový projekt měla vztahovat úplně stejná kritéria, jako na sousední projekt modernizace ski areálu Lipno, tedy součástí souhlasného stanoviska pro realizaci by měl být projekt zpracován a odsouhlasen v rámci řízení EIA! Před schválením tohoto záměru ke stavebnímu řízení, budeme iniciovat veřejné projednání s občany, tak aby měli možnost vyjádřit svůj souhlas nebo nesouhlas. Na tyto dílčí posudky a stanoviska, které by měly být k budoucímu projektu dopracovány se budeme informovat u nadřízeného příslušného orgánu včetně MMR a MŽP.

Dovolte mi několik poznámek: bytové domy = stavby, ve kterých více než jedna polovina

orgány státní správy. Územní studie, jako nezávazné podklady, se obvykle z hlediska vlivů na životní prostředí neposuzují. Hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je někdy vyžadováno až na úrovni závazných územně plánovacích dokumentací, a to opět na základě správní úvahy dotčeného správního orgánu. V případě, že v dané lokalitě byly nalezeny čtyři zvláště chráněné druhy ve smyslu zákona, dle sdělení autorky požadavků, tak je zde důvodný předpoklad, že k tomu kompetentní orgány budou v navazujících správních procesech vedoucích k povolení jednotlivých staveb požadovat provedení tzv. biologického hodnocení pro danou lokalitu a stanovit podmínky pro ochranu a zachování lokalit výše uvedených druhů zvláště chráněných živočichů. Také to, zad bude vyžadováno hodnocení EIA na projekt Dvorečná, který ale není jedním developerským projektem, ale pouze sloučením 3 samostatných územních studií do jedné, je věcí správní úvahy k tomu kompetentních správních orgánů majících v kompetenci posuzování vlivů záměrů na životní prostředí v navazujících správních řízeních. Stejně tak posouzení toho, zda navrhované řešení je nebo není zvláště závažným zásahem do krajinného rázu dané lokality a prostředí pod tělesem přehradní nádrže Lipno. V této souvislosti je také nutno podotknout, že lokalita navazuje na již vymezený a schválený záměr rozšíření lyžařského areálu Lipno-Kramolín s kódem „SR22“ dle nadřazené územně plánovací dokumentace.



Nejedná se tedy o enklávu izolovaných rodinných domů ve volné krajině bez návaznosti na jakoukoliv turistickou infrastrukturu. Půjde o lokalitu na okraji lyžařského areálu regionálního významu. Záměr výstavby v lokalitě Dvorečná byl vložen již do původního územního plánu obce Loučovice v roce 2007. Celou dobu tento záměr nikomu nevadil. Dokonce nebyly ani uplatněny námitky ke změně č. 7 ÚPO Loučovice, která rozšířila možnost výstavby v lokalitě Dvorečná o plochu B1-z7. Jedinou námitku proti tomu podal Ing. Karel Hrdlovics, který ovšem

podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomuto účelu určeny. Bytový dům není omezen podlažní plochou ani podlažností. Negativa – nepřiměřené měřítko a objem výstavby, zvýšené nároky na dopravní a technickou infrastrukturu obce, apartmán je považován za bytovou jednotku, proto jeho majitelé neodvádí rekreační poplatky, ztráta soukromí a narušení tradičního životního stylu místních obyvatel, zvýšené nároky na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nakládání s odpady a zanedbatelné příjmy do rozpočtu obce, vlastníci ani neodvádějí obcím rekreační poplatky z lůžek, jako je tomu u jiných komerčních ubytovacích zařízení.

Nárazové využívání v sezóně - významné navýšení spotřeby energií, vody a tvorby odpadů, mimo sezonu jsou to „mrtvé domy“. Změna fyzického stavu obce bývá doprovázena změnami v sociální struktuře uživatelů území, což může významně ovlivnit socioekonomické chování obyvatel. Koncentrovaný cestovní ruch představuje pro rezidenty zátěž spojenou se ztrátou klidu a soukromí, narušováním tradičního životního stylu, zvýšeným dopravním zatížením. Všechna tato negativa mohou postupně vést až ke ztrátě trvalých obyvatel obce. Sídlo tak ztrácí svoji původní funkci a mění se pouze v rekreační destinaci. V těchto obcích pal, dochází k paradoxu, kdy se zvyšuje počet bytů a zároveň se snižuje podíl trvale žijících obyvatel. Zavlečení cizorodých rostlin při budování turistických resortů, ohrožení fauny a flóry v jejím přirozeném prostředí - v blízkosti se nachází národní přírodní rezervace Čertova stěna - Luč a Přírodní park Vyšebrodsko. Závěrem mého nesouhlasného stanoviska se záměrem vybudování satelitu rekreačních komerčních domů Dvorečná uvádím, že jejich výstavbou by došlo zásadním způsobem ke snížení kvality života místních obyvatel, z nichž více jak polovina je zde trvale žijících. Budou obtěžováni soustavným hlukem, prachem, světelným smogem a negativními dopady komerční krátkodobé rekreace. Nad míru únosnou se toto zvýší v době realizace díla, kdy dílčí dokončovací práce se mohou táhnout roky. V neposlední řadě výstavba a činnost následně spojená s tímto typem rekreace, negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí. Domnívám se, že není v pořádku se tímto způsobem chovat k přírodě a krajině, která nám nepatří. Opravdu je vaším cílem zničit, zastavět a krátkodobě zpeněžit každý zbylý

požadoval pouze omezení počtu stavebních pozemků pro RD v této části Dvorečná na 6-8, a bylo mu vyhověna, změna č. 7 omezila počet RD v rámci řešeného území změny v lokalitě B1-z7 na 8 a toto převzalo i následně zpracovaná a pořízená územní studie Dvorečná IV. Teprve změna celospolečenského klimatu s ohledem na snad až přepjatou snahu o ochranu ŽP, klimatu, záchranu planety a s tím spojená aktivita spolků jako právě Lipensko pro život, z.s., vedu k tomu, že záměry, které dříve byly považovány za nekonfliktní, jsou dnes považovány za projekty, které „negativně ovlivní dosud nedotčenou přírodu, chráněné rostliny a zvěř zásadním způsobem omezí, brutálně změní jejich životní podmínky a biokoridory, nebo je zahubí.“. Pořizovatel toto hodnocení považuje za přehnané. Je to na dotčených orgánech, zda budou v navazujících správních řízeních vyžadovat biologické posouzení, hodnocení vlivů na krajinný ráz, dokumentaci EIA a pokud ano, jak tato odborná vyhodnocení pro dané záměry, jejichž podobu nyní nemůžeme předjímat, vyjdou. Také zde může nakonec být realizováno 20 ostrovních domů bez požadavků na vodovod, kanalizaci, elektřinu, případně přívod tepelného média a dopad na životní prostředí i na okolí obecně bude skoro zanedbatelný. Tyto charakteristiky budoucích staveb územní studie neurčuje.

Pokud jde o poznámky uvedené v rámci uplatněných požadavků: územní studie nenavrhuje bytové domy. Všechny navrhované stavební pozemky jsou určeny pro rodinné domy – argumentovat tedy negativy apartmánového bydlení v bytových domech je zde tedy zcela bezpředmětné.

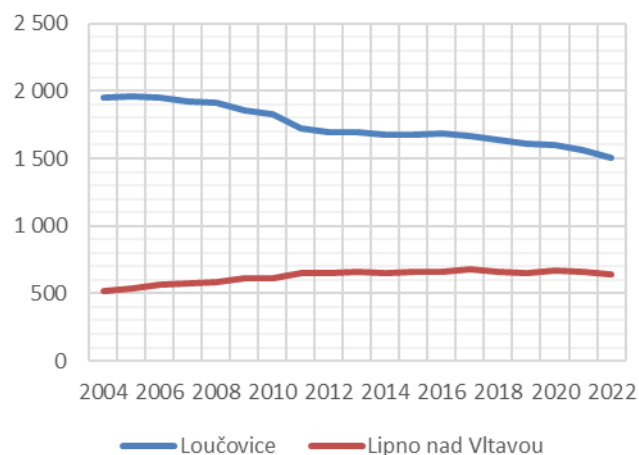
Pokud má být na Dvorečnou vybudována kanalizace, vodovod, slušná příjezdová komunikace, je nutné počítat alespoň se základním rozvojem této lokality. Tyto ekonomicky nákladné a náročné investice musí někdo hradit, typicky obec ve spolupráci s investory. A právě proto je zde navržen přiměřený rozvoj této lokality, aby mohly být sdruženy finanční prostředky na vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury potřebné i pro stávající obyvatele lokality Dvorečná.

kus přírody, který se nachází v ploše určené k rekreaci!? Obec se zajímá o kvalitu života svých občanů jen velmi okrajově. Na Dvorečné není ani vodovodní řad, ani kanalizace, ani slušná příjezdová komunikace, která je normálně běžná všude jinde v EU. Jakým kladem a přínosem pro obec Loučovice je tento uvažovaný mega projekt? Všude jinde starostové /Špindlerův Mlýn, Harrachov, Horní Mísečky, Borová Lada aj./ si stěžují na apartmánové bydlení, na které obce doplácují, nic z něho nemají. Tento problém již řeší i na MMR. Přikládám odkazy k tomuto problému: https://www.seznamzpravy.cz/clanek/domaci-zivot-v-cesku-krkonose-zazivaji-apartmanovy-boom-jen-na-tom-tratime-tvrdi-starostove-211682 Ke Dvorečné má naše rodina silný citový vztah. Náš otec byl jedním z prvních, který se před padesáti lety pustil do opravy jedné z původních usedlostí. Z těchto německých usedlostí byli původní majitelé nuceně násilně odsunuti po druhé světové válce, domy pak nechali zaniknout komunisté. Postupně se do oprav zapojilo i několik dalších nadšených obyvatel Loučovic a postupně si domy opravili a zabydleli se tam. Hlavním důvodem byl pro ně klid a nedotčená krásná šumavská příroda daleko od lidí. Domnívali jsme se, že se Dvorečné ten overturismus, který panuje na druhé straně kopce (Lipno nad Vltavou) vyhne. Bohužel!	
08/ Olga a Václav Zemanovi / 3.3.2023 Podání námitek ke studii a k navrhované změny využití území ÚS Dvorečná I. týkající se dotčeného území ve správním území Loučovice, k.ú. Dvorečná, osada Dvorečná, na parcelách číslo 123, 9/1, 154/1, 9/3, 54/5, 37, 133/1, 133/4, 133/5, na žádost objednatele, společnosti Nemoli Invest s.r.o., Bílkova 855/19, Praha 1 – Staré město, 110 00 Praha, IČ: 090955365, k předložené studii vypracované firmou Projektový ateliér AD s.r.o. Se sídlem v Českých Budějovicích, zastoupené Ing. Arch. Jaroslavem Daňkem, pod názvem Územní studie DVOREČNÁ I. ÚS, z ledna 2023, ve správním území Obce Loučovice, zastoupené starostou obce, Ing. Janem Kubíkem. Vyjadřujeme tímto naši námítku a nesouhlasné stanovisko realizace satelitu Dvorečná I. ÚS. Z celého projektu je zřejmé, že se nejedná o rodinné domy pro bydlení, ale o projekt pro rekreační a komerční účely. Tento záměr, by měl nemalý negativní vliv na krásnou, nedotčenou přírodu, která je kolem Dvorečné směrem na Lipno i na Loučovice. Z lesních pramínek jsou napájeny studny obyvatel a v případě kácení lesa o vodu přijdou. Budou hrozit polomy, eroze půdy, veškerá voda oteče pryč. Zvířata se odstěhují někam do	NEVYHOVĚT Námítky neobsahují konkrétní požadavky na změny v obsahu územní studie Dvorečná I. Jak je uváděno v argumentaci výše, např. u požadavku spolku Lipensko pro život, z.s., územní studie nevymezuje nové plochy pro bydlení, ani pro rekreační bydlení, ale pouze z formálních důvodů sjednocuje řešení územních studií Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV. do jedné územní studie za účelem zpřehlednění podmínek pro územní rozhodnutí v lokalitě Dvorečná I. Dále je evidovaná územní studie Dvorečná II., která se ale týká jiné lokality a má i jiného zhotovitele. Zde se jedná jen a pouze o zcelení 3 již pořízených a zaevidovaných územních studií do jednoho celku. Konstatování, že „Z celého projektu je zřejmé, že se nejedná o rodinné domy pro bydlení, ale o projekt pro rekreační a komerční účely.“ je čistě spekulativního charakteru, jde o atraktivní lokalitu na okraji plánovaného rozšíření lyžařského areálu Lipno – Kramolín, který by měl nastartovat rozvoj také Loučovic. V této souvislosti je nutné zmínit demografický vývoj v obci Loučovice a sousední obce Lipno nad Vltavou. Zatímco počet obyvatel Lipno nad Vltavou stoupal až do r. 2020, kdy se stavili, zřejmě díky nedostatku volných kapacit pro další projekty

klidu. Už nyní je doloženo, že je vody málo, v krajině se neudrží. V této oblasti jsou ohrožené druhy živočichů a rostlin. Vybudováním tohoto gigantického satelitu se značně znehodnotí život obyvatel, kteří si vážící toho klidu a poklidného života, který tam žijí a mají ho rádi. A vzhledem k tomu, že se to obyvatelům dotčeného území nelíbí, měli by zastupitelé obcí, který tento záměr podporují, brát tento jejich nesouhlas v potaz. Nikdo z nás nechce, aby to tady vypadalo jako v Lipně. Nemyslíme si, že je nutné za každou cenu kolem sebe všechno ničit. Přírodu máme vypůjčenou, nemáme právo se k ní takto chovat. Byla tady dříve než lidstvo, tak by možná neuškodila trocha pokory. Pak když přijde nějaká přírodní katastrofa, všichni se diví, co se to děje, že to nikdy nebylo. Ale ta příroda se pouze brání.

bydlení, počet obyvatel Loučovic, bohužel, setrvale klesá.

Srovnání počtu obyvatel obcí Loučovice a Lipno nad Vltavou 2004-2022



Mělo by být cílem strategického plánu Loučovic a následně i územního plánu zvrátit tento negativní trend odlivu trvale bydlících obyvatel z Loučovic. Proto také bylo do návrhu aktualizace Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje vloženo rozšíření lyžařského areálu Lipno – Kramolín s propojením na Loučovice tak, aby se cestovní ruchu stal motorem hospodářského růstu, nebo alespoň nepoklesnutí hospodářských charakteristik Loučovic poté, co zde skončil těžební a dřevozpracující průmysl. Vybudování „gigantického satelitu“ je zcela excitovaný popis bez vazby na realitu projektu – jedná se o návrh územní studie pro 26 rodinných domů. Nic více, nic méně. Ano, tento projekt zatíží osadu Dvorečná, omezí klid zdejších starousedlíků. Ale také dá možnost vybudovat do této lokality kapacitní příjezdovou komunikaci, vodovod, kanalizaci, novou trafostanici a posílení té stávající. A znovu je nutné zdůraznit, že návrh územní studie Dvorečná I. nevymezuje žádné nové stavební pozemky oproti dnes platnému a účinnému ÚPO Loučovice ve znění změny č. 1-8. Naopak – pouze poměrně výrazně omezuje a zpřísňuje podmínku pro výstavbu na takto vymezených zastavitelných plochách a to na základě již pořízených, projednaných a zaevidovaných územních studií Dvorečná, Dvorečná III. a Dvorečná IV., které slučuje do jedné územní studie, ale respektuje věcný obsah těchto územních studií.