

# Jak se bránit proti (rozmařilé) developerské výstavbě na Lipensku

JUDr. Petr Svoboda, Ph.D.

2.5.2026

# Dvě roviny problému

- rozmařilá developerská výstavba na Lipensku jako problém
- Jaké jsou příčiny?
- ve dvou rovinách:
  - 1. v územním plánování – tj. ve vymezení zastavitelných ploch v územních plánech
  - 2. při povolování záměrů

# Primární problém: „prodeveloperské“ územní plány

- zastavitelné plochy pro rekreační a obytnou výstavbu
- na levém břehu Lipna
- ve volné krajině
- na zemědělské nebo lesní půdě
- na ekologicky nebo esteticky hodnotných místech
- zejména v CHKO
- nevhodné a nepřiměřené ze všech hledisek:
  - místa (hodnoty přírody a krajiny)
  - rozsahu
  - počtu
- SEA - většinou žádná (popř. povrchní)
- zastaralé (překonané)

# Příklad: rozvojová lokalita Karlovy Dvory, Horní Planá



# Územní plán Horní Planá (2014)



# Sekundární příčina: „pokřivená“ povolovací řízení

- orgány ochrany životního prostředí
  - MŽP
  - Krajský úřad JihK
  - Správa NP Šumava
- politika: „kde je zastavitelná plocha, povolujeme“
- rezignace na ochranu životního prostředí
- těžké vady nezákonnosti
  - nesprávný výklad zákonů ve prospěch stavebníků
  - chybí zjišťovací řízení EIA
  - závažné nedostatky při dokazování skutkového stavu
  - neschopnost řádného posouzení „veřejného zájmu“

# Cíle

- **strategické:**
  - změnit staré územní plány
  - zrušit nevhodné zastavitelné plochy (§ 133 StavZ)
  - **rozsudek NSS 1 As 454/2017-102:** „pokud došlo ke zrušení pozemku k zastavění po uplynutí 5 let ..., náhrada ... ani na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny ... nenáleží“
- **taktické:**
  - zamezit vymezování nových nevhodných zastavitelných ploch v územních plánech
  - bránit přírodu ve všech řízeních o nevhodných záměrech
  - možná: plánovací smlouvy o omezení rozsahu záměrů (§ 131 StavZ)

# V jakých řízeních lze bránit přírodu

## Při územním plánování:

- řízení o územním plánu (jeho změně)
- řízení o regulačním plánu

## Při povolování záměrů:

- ve zjišťovacím řízení a řízení EIA
- do 30.6.2024: v řízení o povolení výjimky (§ 43 a § 56 ZOchrPř)
- ve „společném řízení“ u Správy NP Šumava (§ 83 odst. 9 ZOchrPř)
- v řízení o povolení záměru (u stavebního úřadu)
  - jednotné environmentální stanovisko (JES)

# Řízení o vydání územního plánu

# Řízení o územní plánu (jeho změně)

- § 87-105 a § 108-111 StavZ
- OÚ / MÚ: pořizuje **návrh** ÚP a vede řízení
- KÚ: **SEA** – stanovisko SEA (nezávazné) – tzv. systémová ochrana ŽP
- dotčené orgány: **stanoviska** (závazná)
  - voda
  - les a ZPF
  - příroda a krajina atd.
- oznámení o veřejném projednání návrhu ÚP - jen na úřední desce - 15 dnů
- **veřejné projednání (§ 96)**
- do 15 dnů: **připomínky (!)**

# SEA

- § 40 odst. 2 a § 89 odst. 3 StavZ
- komplexní „makro“ posouzení – zejména tzv. kumulativních a synergických vlivů
- **SEA** – může, ale nemusí být (!)
- proces SEA
  - autorizovaná osoba: tzv. „*vyhodnocení vlivů*“ (dokumentace SEA)
  - veřejnost: připomínky
  - KÚ: stanovisko SEA (nezávazné)

# Schéma: řízení o územním plánu (jeho změně)



SEA (jen někdy)

Řízení o vydání územního plánu

stanoviska dotčených orgánů ŽP

# Připomínky

- § 97
- **kdo:** může podat každý (vlastníci, spolky)
- **kdy:** do 15 dnů od veřejného projednání
- **komu:** pořizovateli (OÚ / MÚ)
- **co (obsah):**
  - a) vymezení dotčeného území
  - b) odůvodnění: konkrétní věcné nebo právní argumenty proti návrhu a „*vyhodnocení vlivů*“

# Připomínky - odůvodnění

- konkrétní skutečnosti a argumenty
- **nezákonnost** - rozpor
  - s právním předpisem (i § 38 a 39 StavZ), s nadřazenou ÚPD
  - se stanoviskem dotčeného orgánu (lze podat žádost podle ZInf)
- **nepřiměřenost** plánované výstavby z hlediska dotčených zájmů přírody a životního prostředí (!)
  - nedostatečné nebo nerozumné zvážení protichůdných hledisek (v odůvodnění návrhu ÚP)
  - rozpor se stanoviskem SEA nebo s dokumentací SEA (!)
- **zákonná hlediska** (§ 38 a 39 StavZ)
  - „chrání ... přírodní, kulturní ... hodnoty území“, „chrání krajinu“
  - „hospodárné využívání zastavěného území“
  - „ochrana nezastavěného území“, „ochrana a rozvoj zelené infrastruktury“
  - „ochrana volné krajiny“

# Důležitá zákonná podmínka

- § 108 odst. 4 StavZ
- „*Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*“
- rozsudek NSS 1 As 231/2019-37:
- „*Při posuzování potřebnosti vymezení nové zastavitelné plochy změnou územního plánu je třeba ... zohlednit, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou vymezeny a zda jsou využity.*“

# Návrh k soudu

- § 101a a násl. SŘS
- **návrh („žaloba“)** na zrušení ÚP (jeho změny)
- může podat i ekologický spolek sdružující občany žijící v místě či oblasti (**nálezy I. ÚS 59/14, IV. 3572/14**)
- z důvodu nezákonnosti (popř. nepřiměřenosti) zásahu do práv – práva na příznivé životní prostředí
- do 1 roku
- návrh je nepřijatelný, pokud navrhovatel předtím nepodal připomínky (**§ 307 odst. 2 StavZ**)

# Zjišťovací řízení a řízení EIA *„Navazující“* stavební řízení

# Zjišťovací řízení a řízení EIA

- zákon č. 100/2001 Sb. (ZEIA)
- zvláštní správní proces
- komplexní posouzení vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví (včetně hluku)
- za účasti veřejnosti (spolků)
- výsledkem je **závazné stanovisko (ANO/NE)**
- **podklad** pro navazující stavební řízení – povolení záměru (!)

# Vztah EIA – JES – stavební řízení

```
graph LR; EIA --> JES; JES --> SR[„Navazující“ stavební řízení];
```

EIA

JES

„Navazující“  
stavební řízení

# Právo spolků na účastenství v *„navazujícím“* stavebním řízení

- § 3 písm. i), § 9c ZEIA
- **spolek**
- právo získat postavení účastníka v *„navazujícím“* stavebním řízení (*„řízení o povolení záměru“*)
- musí se „přihlásit“ do stavebního řízení u stavebního úřadu
- do 30 dnů od oznámení o zahájení stavebního řízení na úřední desce

# Jaké záměry se projednávají v EIA?

- jen „velké“ záměry – vyjmenované v Příloze č. 1 ZEIA
- **kategorie I** – projednávají se v EIA bez dalšího
- **kategorie II** – projednávají se v EIA, jen pokud tak stanoví úřad v „závěru zjišťovacího řízení“
  - a) „malá EIA“ – „zjišťovací řízení“ - bude/nebude EIA
  - b) „velká EIA“ – (vlastní, skutečná) EIA - ANO/NE

# Příklady

- ZEIA, Příloha č. 1
- kategorie II (zjišťovací řízení)
- bod 108: „záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu“ – „5 ha“
- bod 116: „rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (a) a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu (b)“ – „a) 1 ha, b) 100 lůžek“
- bod 116 má přednost před bodem 108
- § 4 odst. 1 písm. d): v CHKO a NP Šumava se limity snižují na 25 %

# K záměru VIVA Lipno – z rozsudku NSS 1 As 111/2024-66



Fotografie (vizualizace) je z projektové dokumentace společnosti Nemomax Lipno, s.r.o. (vypracoval: ACREA Atelier, s.r.o.) a Nejvyšší správní soud ji převzal do svého rozsudku č. j. 1 As 111/2024-66 v bodu 31

Poznámka: Molo není součástí posuzovaného záměru.

# K záměru VIVA Lipno - z rozsudku NSS 1 As 111/2024-66

- možný rozpor mezi formálním a skutečným účelem záměru
- „Pojem »*rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí*« (bod 116 ...) zahrnuje i záměry rodinných a bytových domů umístěných v turisticky atraktivní přírodní lokalitě a umožňující rekreaci a ubytování ve větším měřítku. Typicky půjde o záměry podobné hotelovým komplexům.“
- „[e]xistují-li pochybnosti o tom, zda záměr podléhá zjišťovacímu řízení ..., je namístě jej s ohledem na princip předběžné opatrnosti a prevence provést.“

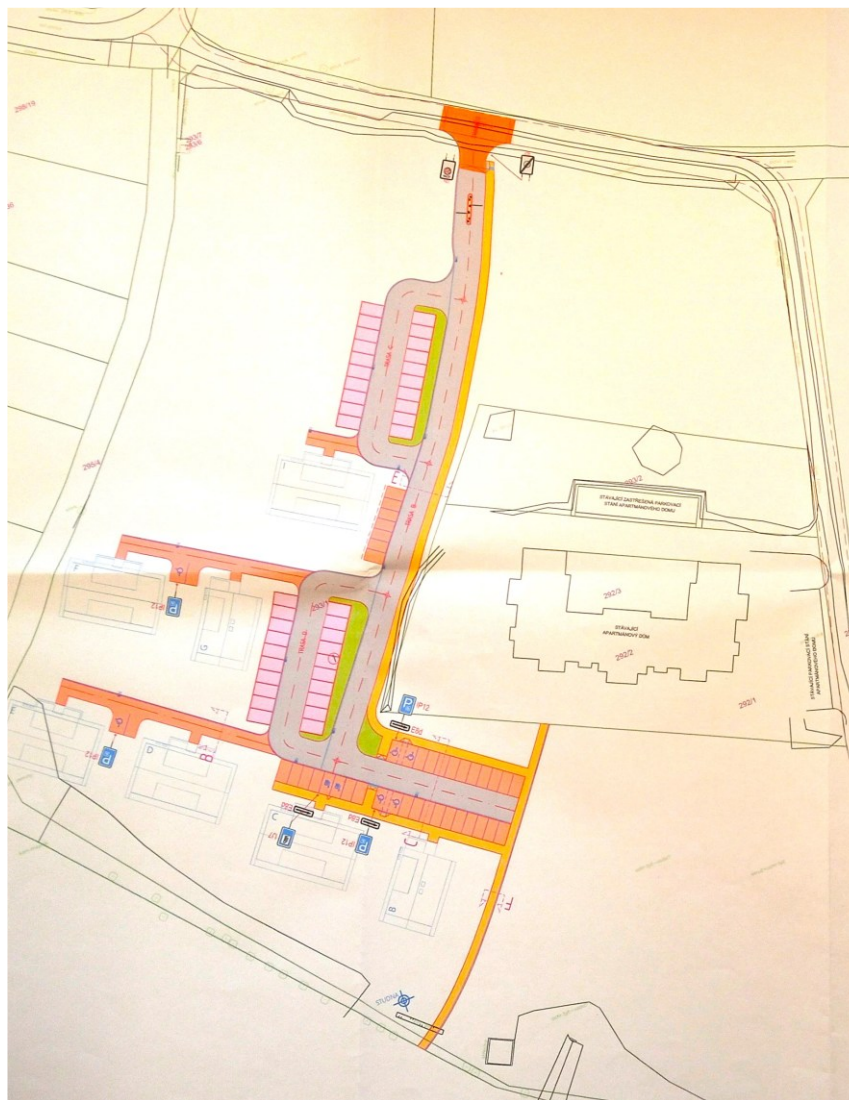
# K záměru Apartments Lipno, Pernek

- skládá se ze 4 dílčích záměrů:
  1. příjezdová účelová komunikace
  2. areálové komunikace a parkovací stání
  3. 7 apartmánových domů
  4. ČOV
- tvoří jeden „*funkční celek*“ - „*záměr rozvoje sídel*“
- celková plocha více než 1,25 ha
- v CHKO Šumava
- záměry č. 1 a 2 povolovány samostatně
- tzv. **salámová metoda**
- bez zjišťovacího řízení EIA

# K záměru Apartments Lipno, Pernek



# K záměru Apartments Lipno, Pernek - z povolení č. j. MUCK 35281/2024/ODSH/Is



# k záměru Apartments Lipno, Pernek - z rozsudku NSS 6 As 39/2026-36

- „V procesu EIA ... nesmí docházet k **účelovému dělení záměru na menší celky** vyloučené z působnosti předpisů o EIA. Úprava posuzování vlivů záměrů na životní prostředí požaduje, aby byly záměry při posuzování dopadů na životní prostředí vnímány jako logické funkční celky. Účelovým členěním záměrů by byl požadavek jejich posouzení obcházen ....“
- „**chybějící zjišťovací řízení** představuje nezákonnost s natolik vysokou intenzitou narušení veřejného zájmu na ochraně životního prostředí, kterou nemůže převážit dobrá víra stavebníka či jiných osob“

# K ochraně práva spolku na účast ve zjišťovacím řízení

- Pokud stavební úřad vede stavební řízení, aniž předtím proběhlo zjišťovací řízení, může se spolek u stavebního úřadu **domáhat**, aby mu přiznal **postavení účastníka** stavebního řízení  
[NSS 8 As 277/2021-66]
- Pokud stavební úřad vydal povolení záměru, aniž předtím proběhlo zjišťovací řízení, může spolek podat **žalobou přímo** proti povolení záměru  
[NSS 1 As 64/2023-91, NSS 6 As 104/2025-32]

# Proces – vede KÚ / MŽP

## „Malá EIA“ - zjišťovací řízení:

- oznámení záměru - jen na úřední desce (!)
- lhůta 30 dnů
- **vyjádření** (veřejnosti, spolků, obcí, dotčených orgánů)
- **závěr zjišťovacího řízení**
- (odvolání, žaloba)

## „Velká EIA“ – vlastní EIA:

- dokumentace – jen na úřední desce (!)
- lhůta 30 dnů
- **vyjádření** (veřejnosti, spolků, obcí, dotčených orgánů)
- veřejné projednání
- posudek
- **závazné stanovisko EIA**

# Přezkum

- **závazné stanovisko EIA**
- není rozhodnutím (!)
- nelze ho napadnout přímo odvoláním (ani žalobou)
- **odvoláním** - lze napadnout jen povolení vydané v navazujícím řízení (§ 149 odst. 7 SprŘ)
- přímo lze podat jen podnět k **přezkumnému řízení** (§ 149 odst. 8 SprŘ)

# Navazující stavební řízení

- vede stavební úřad (OÚ / MÚ)
- oznámení o zahájení řízení – jen na úřední desce (!)
- lhůta 30 dnů
- **spolek** se musí „přihlásit“ do řízení (!)
  - postavení „účastníka řízení“
  - námitky - ke všem otázkám životního prostředí (nejen k otázkám přírody a krajiny)
  - odvolání, žaloba

Další řízení - dotýkající se  
*„přírody a krajiny“*

# Účastenství spolků dotýkajících se přírody a krajiny - úvod

- zákon č. 114/1992 Sb. (ZOchrPř)
- § 70
- zaručuje spolkům **dvě práva**:
- **podle odst. 2:** právo, aby ho orgán „*předem informoval o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny*“
- **podle odst. 3:** právo „*účastnit se (správního) řízení*“

# Právo spolku být předem informován

- § 70 odst. 2 ZOchrPř
- podmínkou je: obecná **žádost** spolku u orgánu o informování
  - spolek ji musí podat každý rok znovu
- **právo spolku být informován** se vztahuje:
  - na orgány ochrany přírody
  - na stavební úřady

# Posloupnost úkonů

Obecná  
žádost o  
informování



Zásah /  
Zahájení  
správního  
řízení



Informace  
od orgánu



Přihláška  
do  
správního  
řízení

# Povinnost orgánu informovat spolek – I.

- § 70 odst. 2 ZOchrPř
- oznámení (informace) orgánu o zahájení řízení
- dva způsoby:
  - 1) adresné **doručení** (i do datové schránky spolku)
  - 2) **zveřejnění** na úřední desce (a souběžně na „elektronické“ úřední desce)

# Povinnost orgánu informovat spolek – II.

- **způsob oznámení** se neřídí úvahou orgánu, ale zákonem
- pokud jde o řízení, v němž se podle zákona nedoručuje veřejnou vyhláškou, musí oznámení doručit **adresně**
- pokud jde o řízení, v němž se podle zákona doručuje veřejnou vyhláškou, může oznámení zveřejnit **na úřední desce**  
[NSS – 1 As 269/2021-47, 6 As 38/2013-23]
- řízení s velkým počtem účastníků – více než 30  
[§ 188 StavZ]

# Povinnost spolku přihlásit se do řízení

- § 73 odst. 3 ZOchrPř
- „**přihláška**“ spolku do řízení
- ve lhůtě 8 dnů ode dne oznámení (sdělení informace) orgánu o zahájení řízení
- lhůta 8 dnů běží ode:
  - a) dne, kdy bylo oznámení spolku doručeno
  - b) prvního dne, kdy bylo oznámení zveřejněno na úřední desce (!!)
- až po (včasném) přihlášení získá spolek „*postavení účastníka řízení*“

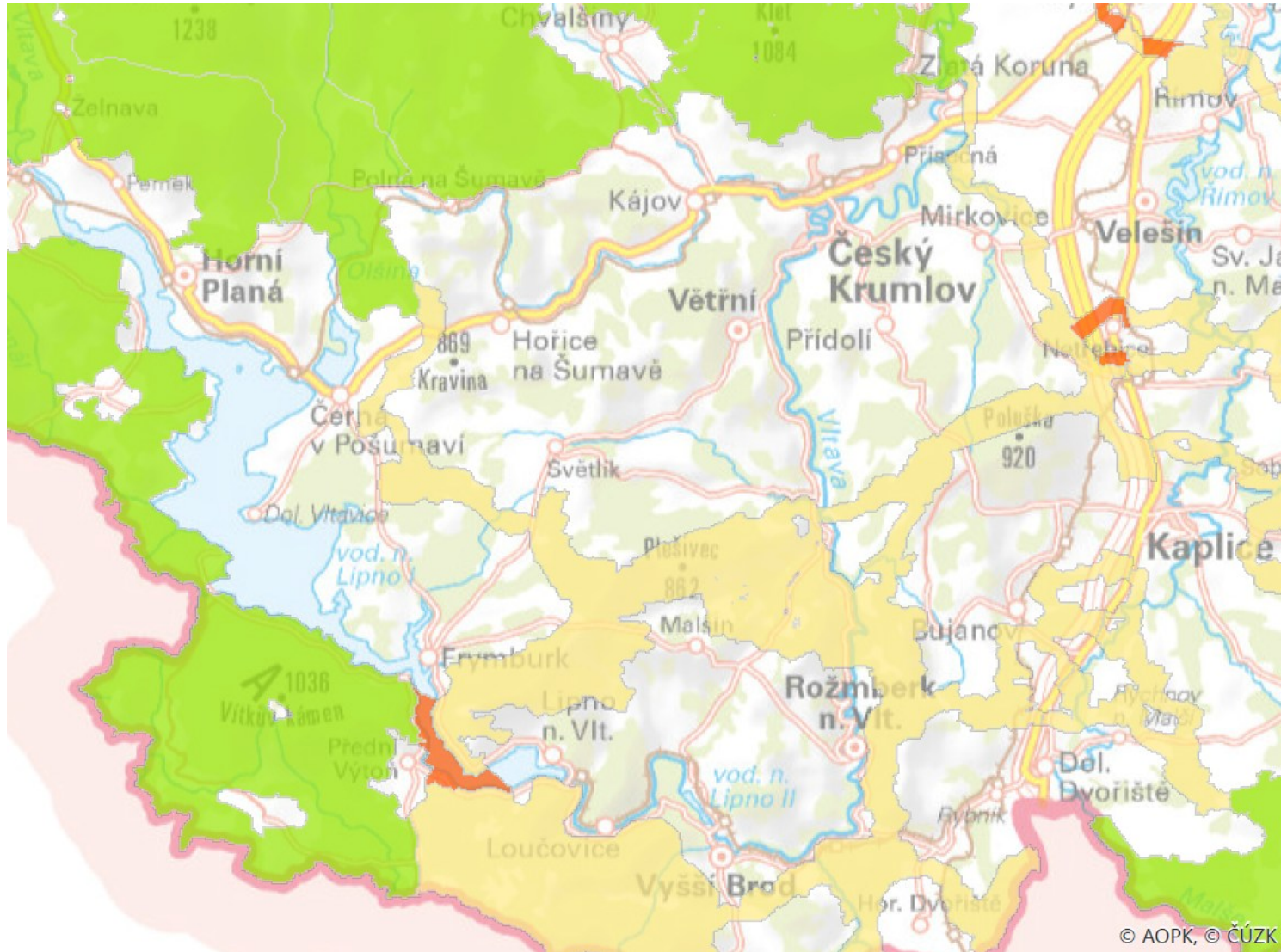
# Jakých řízení dotýkajících se přírody a krajiny se mohou spolky účastnit?

- před 1.7.2024
- § 70 odst. 3 ZOchrPř
- řízení u orgánu ochrany přírody
- řízení o povolení výjimky ze zákazů týkajících se chráněných druhů (§ 56 ZOchrPř)
- řízení o povolení výjimky ze zákazů v chráněných územích (§ 43 ZOchrPř)
- podmínka pro povolení výjimky: záměr musí být ve „veřejném zájmu“ (!)

# K prokazování „veřejného zájmu“

- musí jít o „zájem celé společnosti nebo podstatné části společnosti“ a „směřovat k všeobecnému blahu a dobru“ [NSS 8 As 63/2018-112, 2 As 207/2016-46]
- musí prokázat žadatel [NSS 6 As 73/2015-40]
- musí být prokázán „konkrétně ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti“ [NSS 8 As 63/2018-112, 6 As 65/2012-161]
- musí být „přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého či kolektivního“ [NSS 8 As 63/2018-112]
- „ze souladu záměru s územním plánem nelze dopředu dovodit veřejný zájem“ [NSS 8 As 63/2018-112 1 As 347/2021-91]
- např. uspokojení potřeby bydlení, zvýšení zaměstnanosti

# Exkurz: biotopy VZCHDVS (vlk, rys, los)



# Od 1.7.2024 - JES

- zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku
- **integrace** většiny podkladových aktů vydávaných dotčenými orgány v oblasti životního prostředí (ŽP)
- do jednoho aktu - **jednotného environmentálního stanoviska (JES)**
- vydává: zpravidla **ORP / KÚ**
- **JES:**
  - závazné stanovisko (není to povolení)
  - vydává se namísto jednotlivých podkladových aktů vydávaných v oblasti ŽP
  - podklad pro stavební řízení - povolení záměru (!)

# Zvláštní úprava v chráněných územích

- § 83 ZOchrPř
- **mimo chráněná území**: JES nahrazuje všechny akty, včetně aktů vydávaných podle ZOchrPř
  - povolení ke kácení dřevin
  - povolení výjimek pro chráněné druhy
- **v chráněných územích**:
  - **JES** - nahrazuje všechny akty kromě aktů vydávaných podle ZOchrPř
  - **„společné rozhodnutí“** – nahrazuje akty vydávané podle ZOchrPř (§ 83 odst. 9 ZOchrPř)

# Jakých řízení dotýkajících se přírody a krajiny se mohou spolky účastnit? - II.

- od 1.7.2024
- § 70 odst. 3 ZOchrPř
- účastenství spolků v řízeních o stavebních záměrech:
- **v chráněném území:** účastenství ve „společném řízení“ u Správy NP Šumava (§ 89 odst. 9 ZOchrPř)
  - zahrnuje povolení kácení „nelesních“ dřevin
  - zahrnuje povolení výjimek (§ 43, § 56 ZOchrPř)
- **mimo chráněné území:** účastenství přímo ve stavebním řízení u stavebního úřadu
  - ale: jen tehdy, pokud záměr vyžaduje kácení „nelesních“ dřevin (§ 8 odst. 1 ZOchrPř), nebo škodlivý zásah do života chráněných druhů (§ 56 odst. 1 ZOchrPř)

# Účastenství v řízeních o záměrech v chráněných územích

Řízení JES

Společné řízení

Stavební řízení

# Účastenství v řízeních o záměrech mimo chráněná území

```
graph LR; A[Řízení JES] --> B[Stavební řízení]
```

Řízení JES

Stavební řízení

# Účast spolku ve stavebním řízení – jak?

- § 190 odst. 3, § 226 odst. 2 StavZ
- námitky
- odvolání
- *„pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona“*
- výkladová otázka:  
Může spolek uplatňovat i námitky týkající se jiných částí přírody a krajiny, než jsou „nelesní“ dřeviny a chráněné druhy?  
Např. námitky týkající se ÚSES, VKP, krajinného rázu, přírodního parku?
- MOŽNÁ ANO

Děkuji za pozornost

[svoboda@akpetrsvoboda.cz](mailto:svoboda@akpetrsvoboda.cz)