



Lipensko na rozcestí:

Jak plánovat rozvoj bez poškození přírody a vyhnout se ekonomickému kolapsu.

Ing. Pavla Setničková, předsedkyně spolku Lipensko pro život, z. s.



Lipensko dříve a nyní

18. a 19. století

- Obchodní stezky
- Zemědělská krajina
- Plavení dřeva
- Mlýny a hamry (23)
- Těžba rašeliny a grafitu
- Papírna
- Zcela jiná krajina

Historické milníky

- Stavba železnice 19.stol.
- I. a II. světová válka
 - Odsun českých a židovských obyvatel
 - Odsun německých obyvatel
- Zánik mnoha obcí



Zdroje:

- <https://encyklopedie.ckrumlov.cz/>
- Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích Pedagogická fakulta Katedra geografie Bakalářská práce Vývoj osídlení a obyvatelstva na Lipensku do vzniku přehradní nádrže Lipno Vypracovala: Koubová Jolana Vedoucí práce: PhDr. et PaedDr. Jiří Dvořák, Ph. D.
- Foto - <https://www.penzionkvilda.cz/o-sumave/sumavska-remesla/240-plaveni-dreva-na-sumave>

- **nástup komunismu 1948**
 - Osídlení novými obyvateli v 50. a 60. letech 20.stol.
 - Zakládání JZD – další odliv obyvatel
 - Zakázané pásmo – zánik dalších obcí
- **Stavba Lipenské přehrady**
 - Plány již 1890
 - vysídlení dalších obyvatel

1989 – sametová revoluce

- Rozhodnutí chránit zejména pravý břeh, obětovat levý břeh Lipna

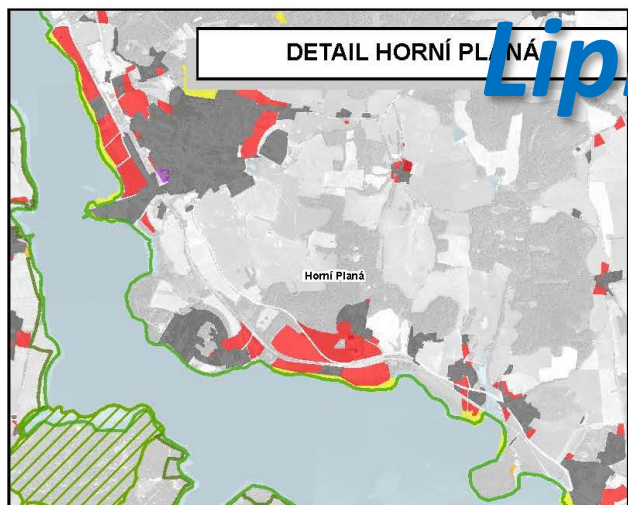
Počet obyvatel před I. svět válkou – asi 40tis., po roce 1948 se nížil počet na cca 14tis., dnes okolo 10tis.



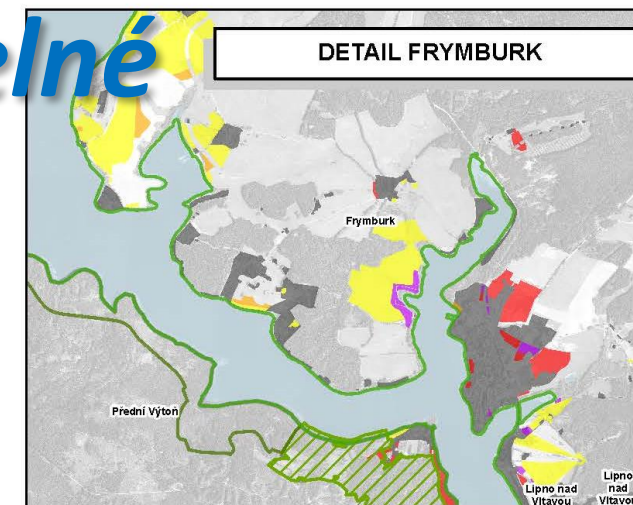
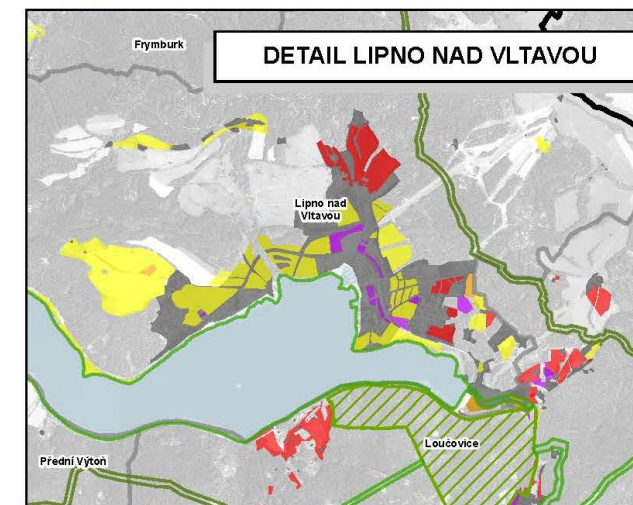
- | | | |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------|
| zájmové území | zastavěné území | biocentrum nadregionální |
| správní území obcí | plochy bydlení | biocentrum regionální |
| | plochy občanského vybavení | biokoridor nadregionální |
| | plochy pro tělovýchovu a sport | biokoridor regionální |
| | plochy rekreace | |

Nyní:

- 10tis. trvalých obyvatel
- 16tis. rekreačních lůžek
- **ÚP umožňují až 30tis. nových lůžek!!!**



Lipno zastavěné a zastavitelné



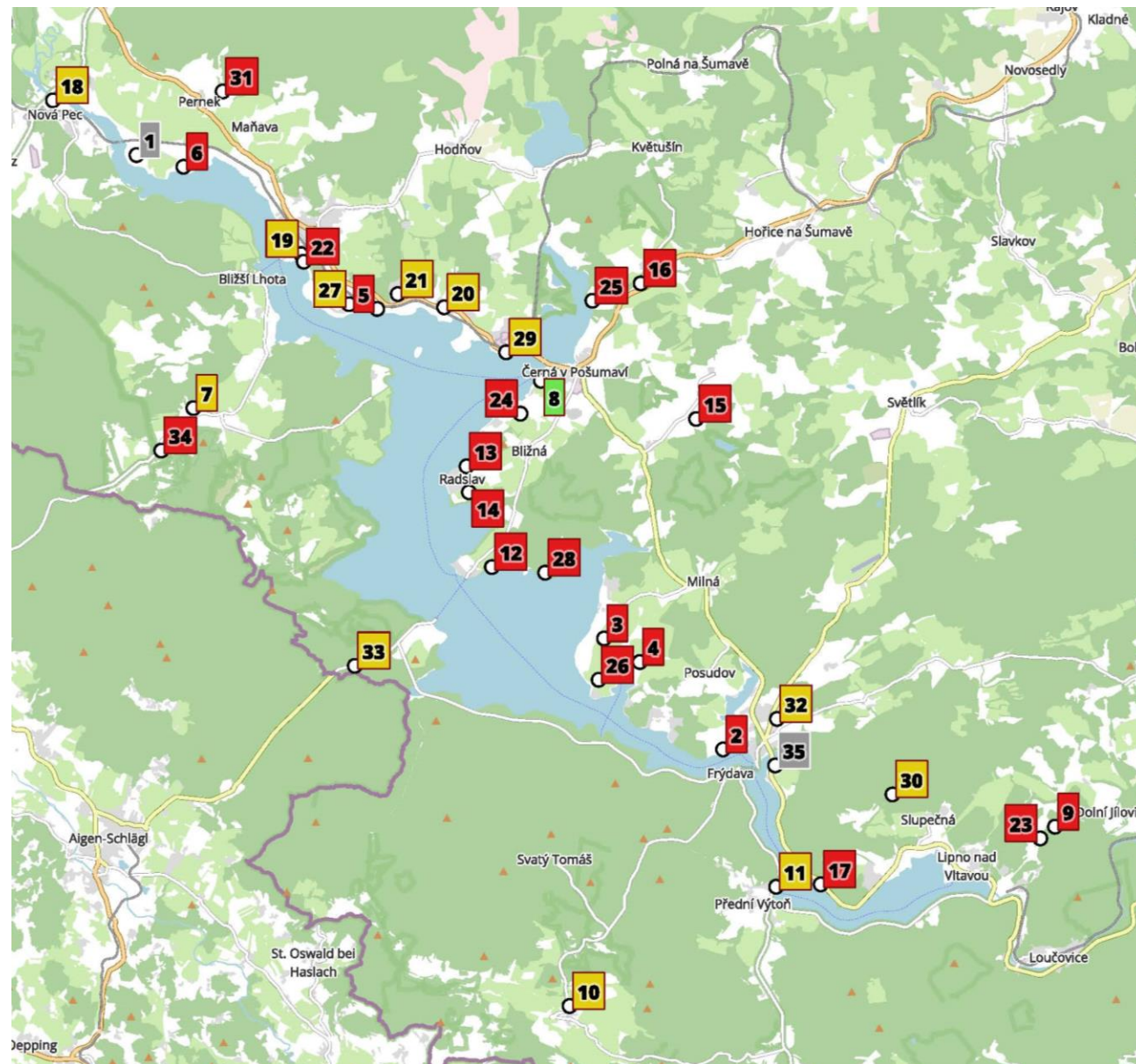
Územní systém ekologické stability 2019



Lipensko - záměrů jako hub po dešti

- 300 ha volné krajiny
- více než 40 záměrů
- více než 11? tisíc dalších rekreačních lůžek

<https://www.lipenskoprozivot.cz/mapa-projektu/>



Rekreační resort Karlovy Dvory, Horní Planá

- 27 ha území v CHKO Šumava
 - 650 lůžek, 131 objektů, přístav pro 100 jachet
- Co se odehrálo?
 - záměr v roce 2022 v EIA zamítnut
 - Přezkum 1. – developer – MŽP zrušilo zamítavé stanovisko
 - K přepracované dokumentaci (bez velkých rozdílů) byl vypracován jiný posudek – v rozporu s tím předchozím
 - Poté v EIA kraj vydal souhlasné stanovisko s povinností připojení na „polipenský vodovod a kanalizaci“
 - Podnět spolku na přezkum byl v plném rozsahu v lednu 2026 MŽP zamítnut



CHKO Šumava

projekt leží ve III. zóně CHKO – zákaz vzniku nových sídelních útvarů

Krajina a příroda

nedostatečně vyhodnocený dopad na krajinný ráz

Průchodnost krajiny (ploty 15cm nad zemí)

Zemědělská půda

86 % půda I. třídy ochrany - kritika orgánu ochrany ZPF

sporné označení cenných luk jako „intenzivně využívané půdy“

Nedostatečné hodnocení kumulativních vlivů

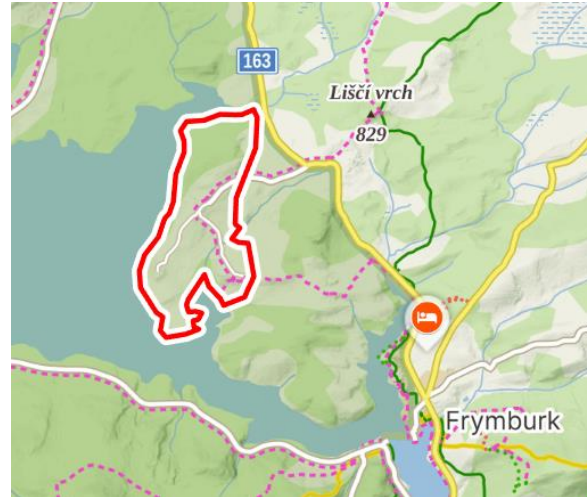




Frymburk, listopad 2025

Rekreační park Kovářov, Frymburk

- **Vývoj projektu 2019–2024**
 - investor předložil projekt EIA celkem 3x
 - v roce 2024 získal záměr negativní stanovisko EIA
- **Rozsah projektu**
 - CHKO Šumava + EVL Šumava
 - redukovaná varianta: 95 objektů, 549 lůžek, 25,4 ha
 - součástí malá ČOV vypouštějící vodu do Lipna
- **Hlavní důvody negativního stanoviska**
 - Ochrana přírody a krajiny
 - Zemědělská půda
 - Kumulativní vlivy (souběh mnoha resortních projektů v okolí)
- **Dopady na vodu a eutrofizaci Lipna**
 - ČOV - kapacita 900 EO
 - vypouštění do Hruštické zátoky
- **Krajský úřad zdůraznil**
 - kumulaci vlivů s dalšími projekty
 - dlouhodobé přetížení území odpadními vodami
 - **Soulad s územním plánem nestačí**



Lipno Lake Side Village Větrník



VIVA LIPNO, Lipno nad Vltavou

- původně prezentován jako rekreační resort
- 25 objektů, wellness, restaurace, 3 mola
- 4,5 ha lesa – cílově celkový areál až 11 ha
- později označen jako „bytový komplex“
- Snaha vyhnout se hodnocení vlivů na ŽP
- **Spolek Calla podal žalobu – záměr půjde do velké EIA**
- **Spolek LPŽ – podal žalobu proti vydané výjimce z chráněných druhů, soudní spor běží – veřejný zájem?**

Výstavba v Lipně nad Vltavou pokračuje

- **Bytové domy Skála Lipno**
 - lesní pozemky - užitková plocha bytů 2.376 m².
- **Apartmány Přístav Lipno, Lipno nad Vltavou,**
 - HPP APARTMÁNY.10 700m² (Počet osob 242)
- **Lipno Forest** rezidence , Plískov,
 - ve výstavbě, podrobnější informace nemáme.



Černá v Pošumaví

chystá se změna ÚP č. 11 – malý posun v mezích zákona

RP č. 4 - Radslav

- ~~• plocha 4 ha, hotel, 104 apartmánů, asi 700 nových lůžek~~
- ~~• Ohrožení zdrojů pitné vody pro stávající objekty~~
- ~~• Chybějící připojení na kanalizaci~~
- ~~• V důsledku zásadních pochybení plán zrušen~~



RP č. 6 Radslav

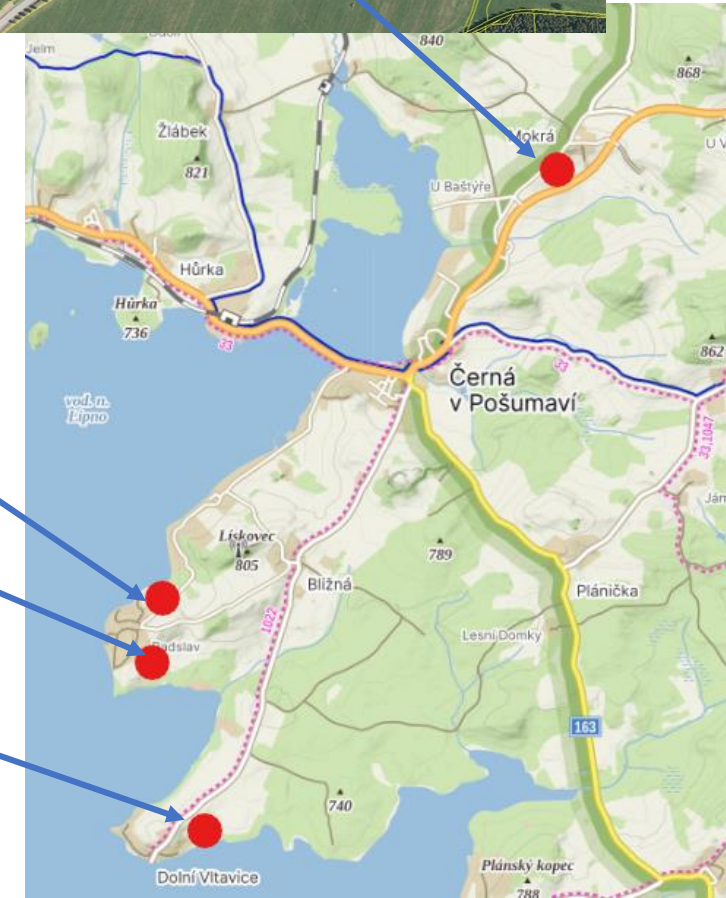
- ~~• 19 ha, hotel, 300 apartmánů, asi 2600 nových lůžek~~
- ~~• Ohrožení zdrojů pitné vody~~
- ~~• Chybějící připojení na kanalizaci~~
- ~~• RP6 – zrušen soudem~~



Územní plán má SEA, ale nerespektuje doporučení. Počítá s 50 ha zástavby, cca 3600 nových lůžek. Počet trvalých obyvatel 850.

Mokrá

- ~~• plocha 12,5 ha, 300 lůžek, 80 domů~~
- ~~• Regulační plán zrušen Krajským úřadem pro zásadní pochybení a nesoulad s ÚSK~~
- ~~• Rozhodnuto o nutnosti posuzování vlivů životního prostředí EIA~~



Rekreační komplex s přístavištěm Dolní Vltavice

- **EIA 2010** – nevyhodnoceny kumulativní vlivy
- **Podmínkou byla lokální ČOV** – st. povolení pozbylo platnost
- **11,1 ha** (zastavěná 1 ha), **34 domů**, celkem **807 nových lůžek**.
- přístaviště **80 sportovních lodí**, parkoviště **320 aut**.
- 2x zvětšuje rozlohu Dolní Vltavice a kompletně mění ráz krajiny.
- **Hrozí nedostatek pitné vody**



Další záměry

- Apartmány Pernek – Jasenka
- Apartmánový komplex Další Lhota – Hinterstift
- Kemp Relax Nová Pec
- Racek –
- ...



Rizika

aneb je rozvoj na Lipensku udržitelný?

Ekonomický kolaps

ZNIČENÁ KRAJINA

ODLIV OBYVATEL

HLUK

ZTRÁTA BIODIVERZITY

ÚBYTEK PODZEMNÍ VODY

POKLES HODNOTY

NEMOVITOSTÍ

ZNEČISTĚNÍ VODY

ZNEČISTĚNÍ OVZDUŠÍ

SVĚTELNÝ SMOG



Zátoka Radslav 2022



Výstavba Frymburk směr Světlík 2023

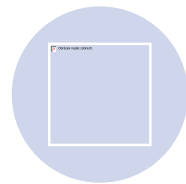
Dopady na kvalitu života a rekreaci

Trvalí obyvatelé, podnikatelé

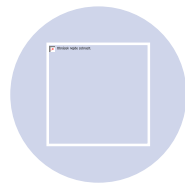


VYSOKÉ CENY

POTRAVINY, **VODA**,
ODPADY, **POZEMKY!**



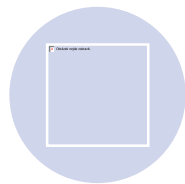
ZAMĚSTNÁNÍ POUZE
V TURISMU –
SEZÓNÍ



PROBLÉMY S
ODPADY



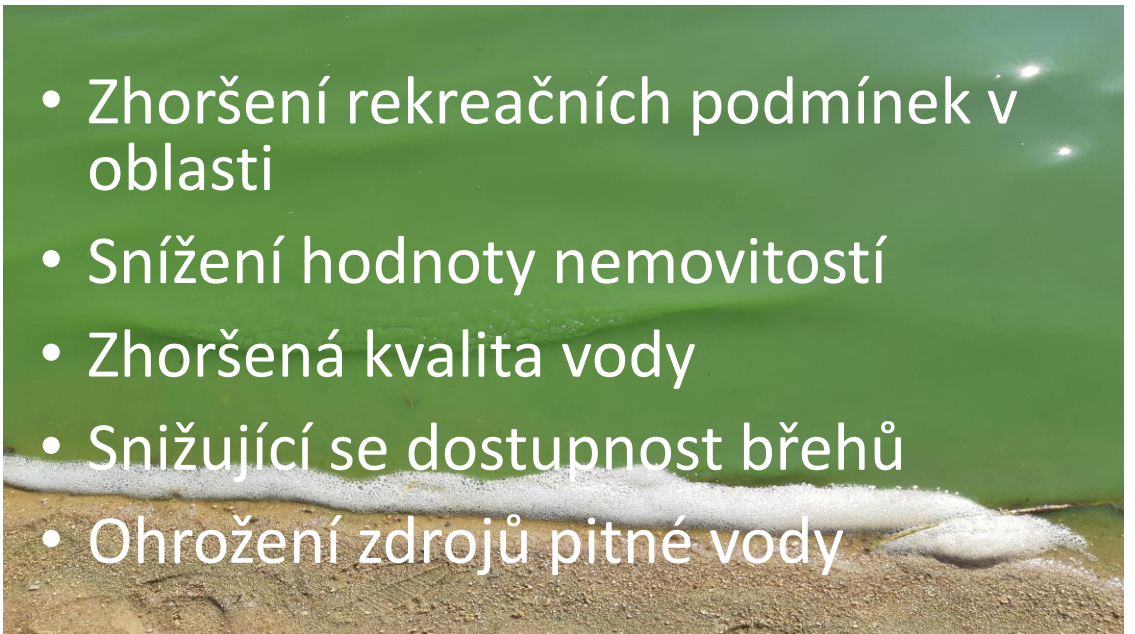
NIŽŠÍ VÝNOSY Z
PRONÁJMU PRO
MÍSTNÍ
(PŘEVIS NABÍDKY -
INVESTICE ODJINUD)



VYSOKÉ NÁKLADY NA
INFRASTRUKTURU
OBCE

PARADOX
*Komerzializace
pozemků
způsobuje
vyliďnění obcí*

Rekreanti, vlastníci rekreačních objektů



- Zhoršení rekreačních podmínek v oblasti
- Snížení hodnoty nemovitostí
- Zhoršená kvalita vody
- Snižující se dostupnost břehů
- Ohrožení zdrojů pitné vody

Územní plán – prostor pro život


















Řešením je změna ÚP

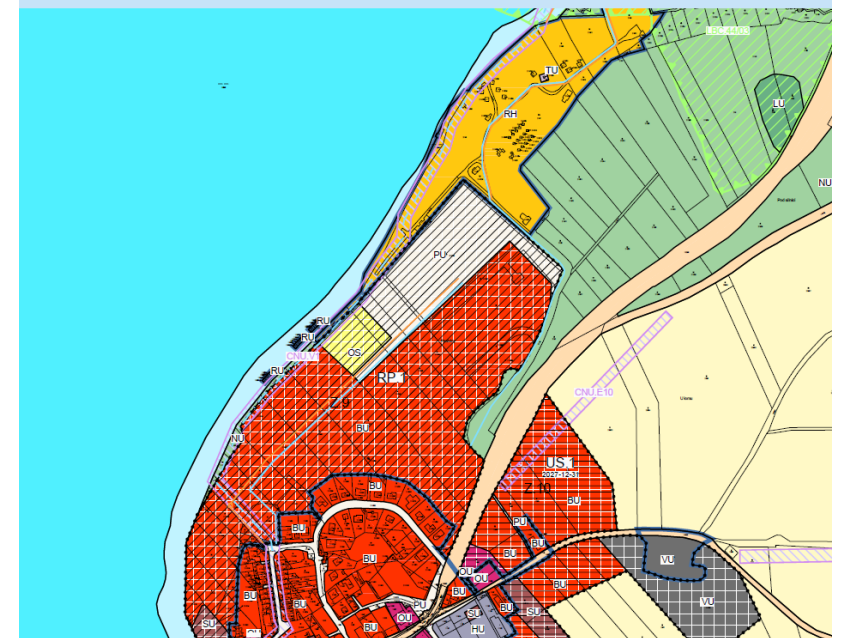
- Koncepce rozvoje, která má odpovídat demografickému rozvoji obce a **sloužit veřejnému zájmu** a svým obyvatelům, místním podnikatelům a vlastníkům nemovitostí – hájit jejich právo na příznivé životní prostředí ve prospěch svých obyvatel
- měl by **připravit krajinu na změnu klimatu**
- **lze ho přezkoumat** ve správním řízení (krajský úřad zkoumá zákonnost) nebo u správního soudu
- obce mají poměrně velkou volnost při volbě regulace svého území a při usměrňování územního rozvoje – **právo na samosprávu**

Černá v Pošumaví, K

LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

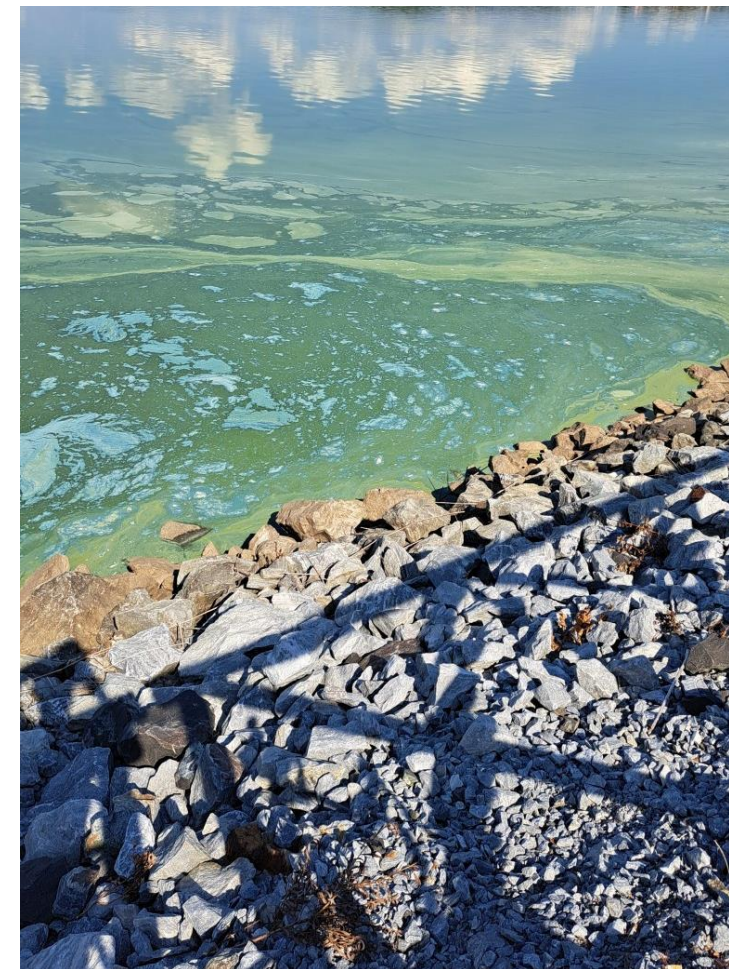
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	
 BU	 SU	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ
 BH		BYDLENÍ HROMADNÉ
 SU	 SU	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
 OU	 OU	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
 OH		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HRBITOVY
 OS	 OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT
 OX		OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - STŘE
 RU	 RU	REKREACE VŠEOBECNÁ
 RH	 RH	REKREACE HROMADNÁ - REKREA
 VT	 VT	VÝROBA VŠEOBECNÁ



Stav územních plánů na Lipensku?



Malé Lipno srpen 2023



Investor za humny
Advokátní kancelář David Zahumenský, s.r.o.

Redukce zastavitelných ploch je možná:

- obce mají poměrně velkou volnost při volbě regulace svého území
..musí vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území
- **Vyjmutí zastavitelných ploch je možné bez náhrady* pokud:**
 - To odpovídá koncepci a změna není diskriminační
 - Uběhlo 5 let od zahrnutí plochy do zastavitelných a nevznikla na ní stavba
 - Je řádně odůvodněno
- **O co je možné se opřít na Lipensku?**
 - Není k dispozici zpráva o uplatňování ÚP
 - Územní studie krajiny JH kraje z 2021/ 10 změna ZÚR
 - Studie příčin znečištění Lipna
 - Nedostatečná infrastruktura (komunikace, ČOV, ...)
 - Opatření v rámci klimatické změny
 - Ochrana kvality života obyvatel a vlastníků nemovitostí

***Náhrada:** při nesplnění uvedených podmínek – vlastník musí prokázat majetkovou újmu, což je obtížné

Kdy se poskytuje náhrada

Zrušením určení
pozemku k zastavění
vznikla vlastníkovi
**prokazatelná
majetková újma**

Prokazuje vlastník, je to
obtížné

Ke zrušení nedošlo na
žádost vlastníka

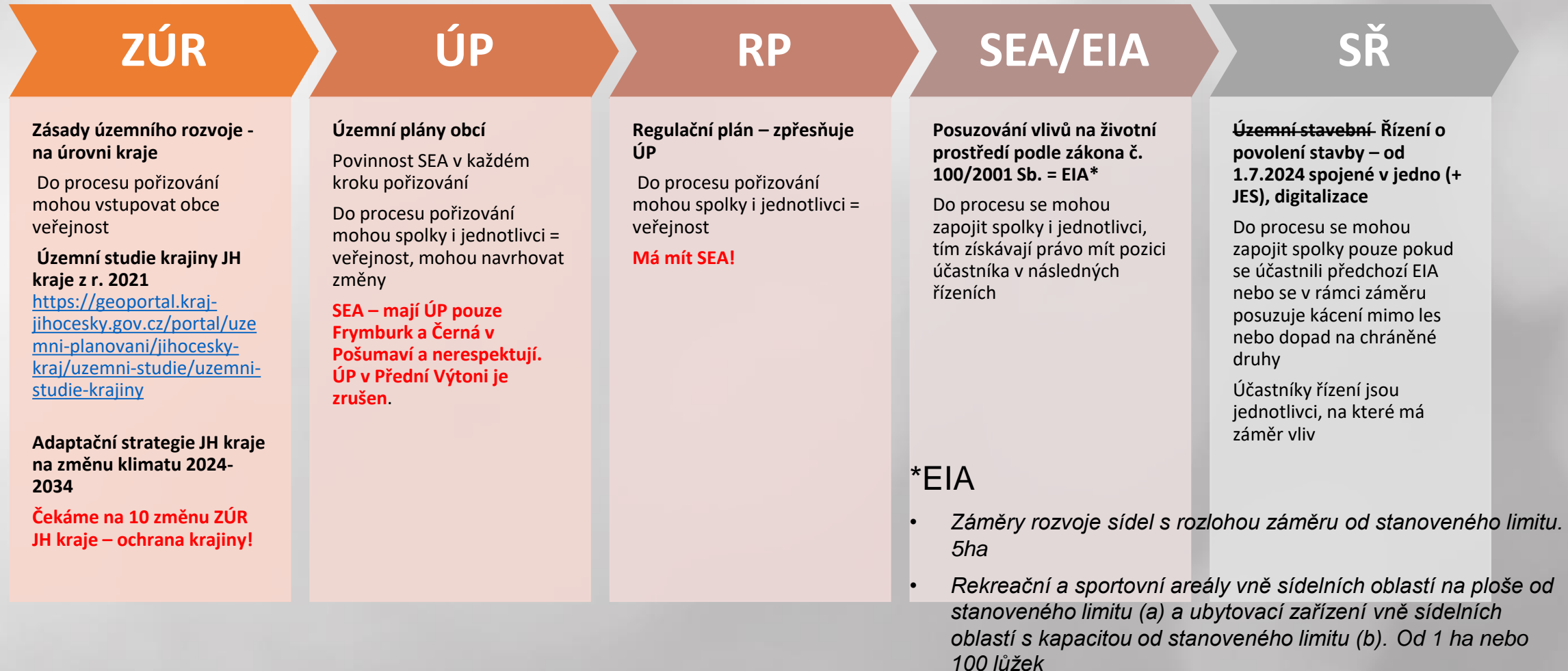
Neuplynula lhůta 5 let
od nabytí účinnosti ÚP
nebo změny, která
zastavění pozemku
umožnila

Intenzita omezení
vlastnického práva
**přesáhne spravedlivou
míru,**

Vlastník musí **o
náhradu požádat**

V praxi existuje minimum soudních rozhodnutí, ve kterých byla náhrada skutečně přiznána.

Proces územního plánování a povolení záměrů - politická vůle ?



Snížení zastavitelnosti ve veřejném zájmu?

- **Veřejný zájem je něco, co prospívá většině společnosti nebo chrání důležité hodnoty pro všechny lidi**
- **✿ Ochrana přírody**
 - krajinný ráz
 - biodiverzita
 - voda v krajině
- **🌍 Ochrana klimatu**
 - omezení nadměrné urbanizace
 - retenční schopnost území
 - nižší zátěž infrastruktury
- **👤 Kvalita života**
 - doprava a přetížení obcí
 - rekreační hodnota území
 - zdravé životní prostředí

Ochrana životního prostředí, přírody a krajiny je obecně soudy uznávaným vážným důvodem pro zásahy do vlastnického práva

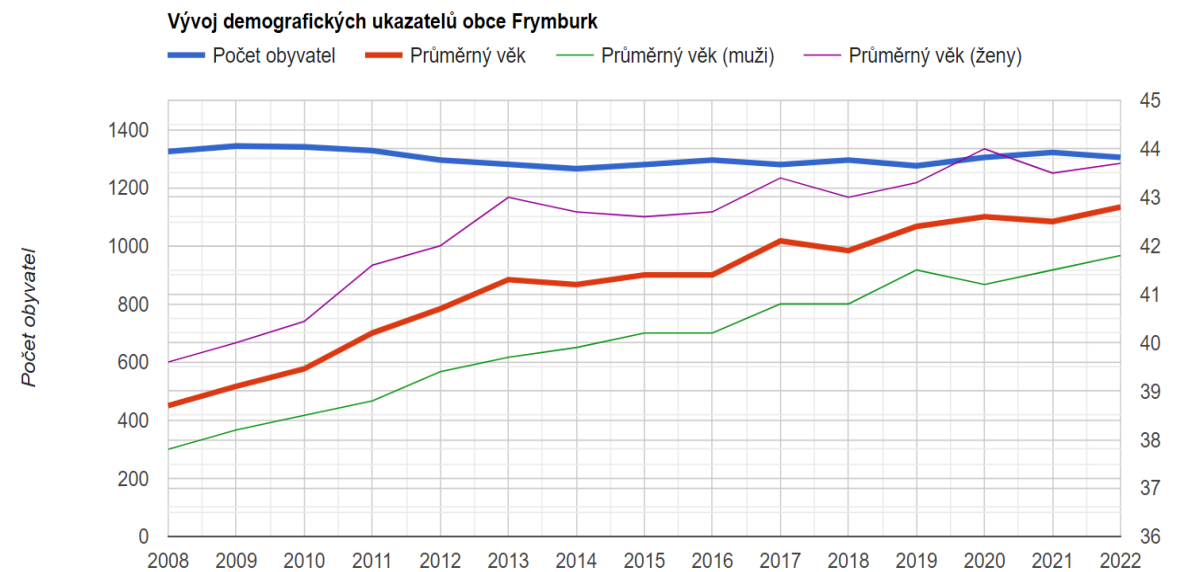
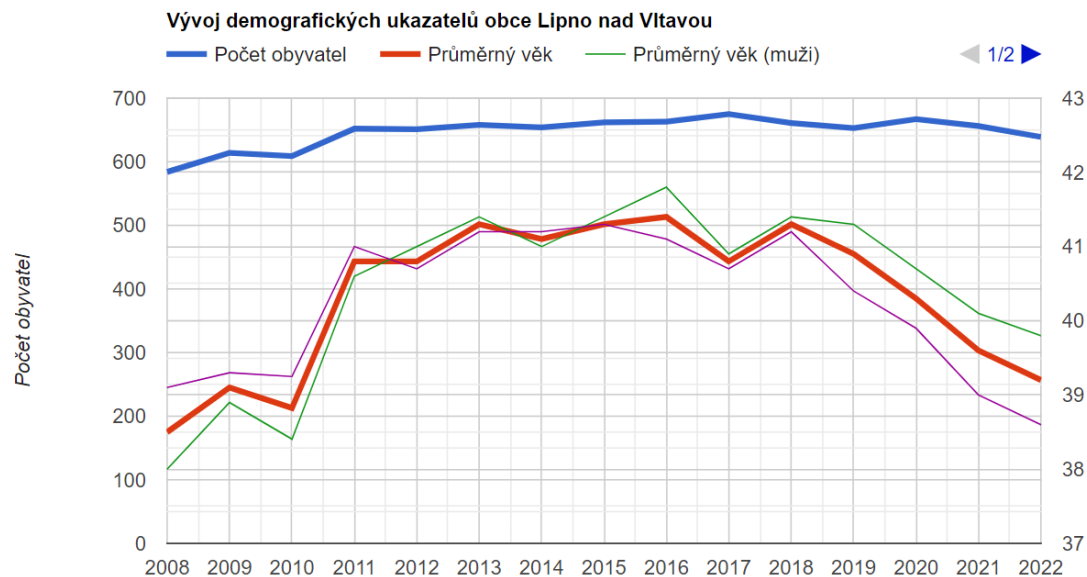
Výstavba – Kemp Relax Nová Pec

Demografický vývoj



- 2018 a 2022
 - vzniklo v Lipně celkem + 253 nových bytů
 - Zároveň poklesl počet obyvatel o - 22

Pokles nebo stagnace počtu trvalých obyvatel a celkové zvyšování průměrného věku je typický pro všechny obce v okolí Lipenska.



Zdroj: <https://obce.radekpapez.cz/>

Výstavba Lipno nad Vltavou



- 2022 se byty v JH kraji stavěly nejintenzivněji v Lipně nad Vltavou, kde jich bylo dokončeno 78, tedy více než v třicetitisícovém Táboře.
- 2018 a 2022
 - vzniklo v Lipně celkem + 253 nových bytů
 - Zároveň poklesl počet obyvatel o - 22

Období	Počet dokončených bytů/apartmánů
2021	76
2022	78
2023	159
Období	Počet dokončených bytů/apartmánů
2019–2023 celkem	325
2005–2024 celkem	691

Porovnání s jinými městy 2023:

Obec / město	Dokončené byty
České Budějovice	277
Lipno nad Vltavou	159
Hluboká nad Vltavou	104
Tábor	64

- Mezi roky 2022 a 2023 došlo téměř k dvojnásobnému nárůstu dokončených bytů.
- Rok 2023 mimořádně silný — obec byla v kraji druhá hned po Českých Budějovicích.
- **Velká část nové výstavby je podle ČSÚ určena spíše pro rekreační bydlení a investice než pro trvalé bydlení.**
- **Lipno je tedy na velikost obce extrémně nadprůměrné — zejména po přepočtu na počet obyvatel mělo nejvyšší intenzitu bytové výstavby v kraji.**

Veřejný zájem ve hře

- Chráněné druhy živočichů či rostlin – CHKO Šumava
 - Investor musí získat výjimku z chráněných druhů a prokázat veřejný zájem
- Ochrana ZPF



Jde to i jinak Derwentwater, Lake District, UK

- Zachování přírodního rázu krajiny při využití stávající výstavby
- Aktivní zapojování návštěvníků do ochrany krajiny a boje s klimatickou změnou
- Vzdělávání návštěvníků
- Správa oblasti – 20 zástupců z různých organizací a států
 - 50% soukromí vlastníci
 - 25% the National Trust,
 - 8% United Utilities
 - Pouze 3.9% Národní park Lake District

Co se s tím dá dělat?

... aneb kdo je tady pánem?



Zastupitelstvo obce



Územní plán

Revize
• Vypuštění zastavitelnosti
• Nastavení přísných podmínek pro výstavbu
Stavební uzávěra



Změny ÚP

Zamítnutí - schválení



Pravidla pro investory

příspěvek na infrastrukturu na m2

Veřejnost a spolky

- Vstupování do řízení
 - Podávání námitek a připomínek
 - Navrhování přezkumů a státního dozoru
 - Žaloba
- Petice a osvěta
- Média
- Referendum
- Volby
- Žaloby

*Prověření
fungování
demokracie v
Čechách*

Jak na udržitelnou turistiku

... která zohledňuje současné i budoucí ekonomické, sociální a environmentální dopady, potřeby návštěvníků, průmyslu, životního prostředí a místních komunit?

Hlavní zásady udržitelné turistiky:

- 1. Ochrana životního prostředí** - Minimalizace znečištění, eroze a poškozování přírodních zdrojů - Ochrana přírodního prostředí, biologické rozmanitosti a ekosystémů
- 2. Sociokulturní udržitelnost** - Respektování místních komunit, jejich tradic a zvyků - Poskytování socioekonomických příležitostí místním obyvatelům - Podpora mezikulturního porozumění a tolerance
- 3. Ekonomická udržitelnost** - Zajištění dlouhodobě udržitelných ekonomických aktivit - Rovnoměrné rozdělení příjmů a pracovních příležitostí - Pomoc chudším regionům s rozvojem turistického ruchu

Udržitelná turistika = dlouhodobě udržitelný turismus s minimálními negativními dopady na životní prostředí a místní obyvatele.

Je protiváhou masové turistiky.

Stále populárnější je ekoturismus, venkovská turistika, dobrodružné cesty apod.



Lofoty, Norsko

Využití brownfieldů

Existuje záměr bez negativních vlivů?

Eko záměr – Lake resort Lipno
alias brownfield Racek



Chátrající hotel v Nové Peci



Rota Přední Zvonková (2,6 ha)



Milná: Kopečná pole



Treetop Stables in Faebuie, Inverness, Scotsko



Děkuji za
pozornost



- *Lipensko se nachází na křižovatce – jak vybalancovat ekonomický rozvoj s ochranou přírody? Přednáška analyzuje aktuální stav územních plánů, připravované developerské záměry a jejich potenciální dopad na region. Jaká rizika nám hrozí? Jaké máme příležitosti pro udržitelný rozvoj? Diskuse o tom, jak chránit Lipensko pro příští generace.*