



LIPENSKO PRO ŽIVOT

Občasník spolku Lipensko pro život, z.s.
www.lipenskoprozivot.cz | info@lipenskoprozivot.cz

8/2026

Spolek, který vznikl, aby chránil
přírodu Lipenska, čistotu vody
a zájmy místních obyvatel, vlastníků
nemovitostí a drobných podnikatelů.
V současné době je našimi členy
dalších 11 lipenských spolků
a s dalšími 6 spolupracujeme.

NAŠÍM CÍLEM JE ZACHOVAT
PŘÍRODU LIPENSKA, ZLEPŠIT
KVALITU VODY V LIPNĚ A POD-
POŘIT UDRŽITELNÝ TURISTICKÝ
ROZVOJ!

OBSAH

V TOMTO ČÍSLE ČTĚTE:

Špinavá voda – čisté odpovědi. Co skutečně stojí za zhoršováním vody v Lipně?

Nová studie přináší odpovědi. Fosfor, odpadní vody, sinice i oteplování – a také několik překvapivých zjištění.

str. 3

Čistá voda, která může být nebezpečná.

Letošní Lipno plné paradoxů. Proč se voda začala zelenat až na konci léta a co ukázal případ úhynu psů?

str. 5

30 000 dalších lůžek. Unese je Lipensko?

Apartmány přibývají, obyvatel ne. Co masivní rekreační výstavba skutečně přináší obcím – a co jim bere?

str. 7

Naše úspěchy ukazují, že Lipensko potřebuje změnu

Mokrá, Radslav, VIVA Lipno, Dolní Vltavice, Kovářov... Případy, které ukazují, že ochrana Lipenska má smysl.

str. 8

Musí obce nechat zastavitelné plochy navždy? Nemusí.

Hrozí při jejich zrušení skutečně stamilionové náhrady developerům? Zákon a soudní rozhodnutí říkají něco jiného.

str. 11

Co z Lipenska zbude, když zastavíme jeho krajinu?

Mizí volné břehy a louky, ubývá prostor pro chráněné druhy a roste tlak na zdroje pitné vody. Některé změny už nelze vzít zpět.

str. 13



Občasníky

ŠPINAVÁ VODA, ČISTÉ ODPOVĚDI. CO SKUTEČNĚ STOJÍ ZA ZHORŠUJÍCÍ SE KVALITOU VODY V LIPNĚ?

Nejviditelnějším projevem zhoršující se kvality vody je masivní růst sinic, které každoročně zbarvují hladinu Lipna do zelena. Loni se objevovaly nejen v létě, ale od jara až do pozdního podzimu. Zima 2025–2026 pak přinesla bezprecedentní jev – sinice zamrzlé v ledu. Zelené Lipno bylo dokonce viditelné ze satelitů. Sinice přitom nejsou samy o sobě ničím neobvyklým. Jsou přirozenou součástí vodních ekosystémů. Problém nastává ve chvíli, kdy se přemnoží – a právě to se dnes v Lipně děje. Odpověď na otázku, proč k tomu dochází, přinesla Studie příčin znečištění Lipna.

Na základě petice „Za záchranu jihočeského moře“, iniciované naším spolkem, zadal Jihočeský kraj v roce 2023 zpracování studie zaměřené na příčiny zhoršující se kvality vody v Lipně. Její analytická část byla letos na jaře dokončena. Odborníci analyzovali data sahající až padesát let do minulosti a zároveň v letech 2024–2025 provedli monitoring 25 profilů na přítocích do nádrže. Pokročilé počítačové modely následně umožnily tato data propojit a vytvořit ucelený obraz o vývoji kvality vody i zdrojích jejího znečištění.

Výsledky jsou jednoznačné: data potvrzují zhoršující se trend přibližně od roku 2008. Lipno dlouhodobě nesplňuje požadavky na dobrou kvalitu vody podle evropské legislativy a jeho ekologický potenciál je hodnocen jako „zničený“. Koncentrace celkového fosforu se pohybuje na více než dvojnásobku doporučené hodnoty. S tím souvisí také výrazný nárůst

sinic, které dnes zejména v letních a podzimních měsících tvoří významnou část fytoplanktonu.

Klíčem k pochopení problému je fosfor – živina fungující jako „hnojivo“ pro sinice, přičemž rozhoduje nejen množství fosforu, ale také jeho forma.

Do Lipna se ho ročně dostává přibližně 22 tun, z toho asi 9,1 tuny představuje jeho biologicky dostupná forma. Zatímco celkový fosfor zahrnuje i formy, které nejsou pro sinice okamžitě využitelné, biologicky dostupný fosfor mohou sinice přímo využít pro svůj růst. Právě jeho množství je proto pro intenzitu eutrofizace – tedy „zelenání“ vody – mimořádně důležité.

A zde studie přináší zásadní zjištění. Ačkoli většina celkového fosforu pochází z přirozeného pozadí – například



z organického materiálu přinášeného Vltavou, spláchnutého listí nebo půdních částic – **více než polovina biologicky dostupného fosforu pochází ze zdrojů spojených s lidskou činností.**

Celkem jde přibližně o 5 tun biologicky dostupného fosforu ročně. Významnou část představují centrální čistírny odpadních vod a odlehčování kanalizací (20 %, cca 2 t), další podíl připadá na difúzní, tedy rozptýlené zdroje včetně domovních ČOV (14 %, 1,3 t), chov dobytka či sportovní rybolov (18 %, 1,67 t). **Právě u těchto zdrojů přitom existuje prostor pro opatření, která mohou množství fosforu přitékajícího do nádrže snížit.**

Významný vliv mají odpadní vody. Centrální čistírny sice odstraňují 90–95 % fosforu, zbylá část však odtéká do vodních toků. Situace se zhoršuje během turistické sezóny, kdy jsou čistírny přetížené, a při silných deštích, kdy dochází k odlehčování kanalizace – tedy k vypouštění části nevyčištěné vody přímo do přírody. Významnou roli hraje také umístění výpusti (přímé vypouštění do nádrže má větší dopad než vypouštění do vzdálenějších přítoků) a kvalita provozu menších čistíren, které často nemají povinnost fosfor odstraňovat.

Difúzní zdroje představují rozptýlené znečištění z domovních čistíren a objektů bez napojení na kanalizaci. Z nich se fosfor může dostávat do podzemních vod a následně pomalu pronikat do nádrže. Studie zároveň ukazuje, že nelze jednoduše označit jediného viníka – například podíl rekreačních objektů je jen částí širšího problému.

Významný, i když zatím méně přesně kvantifikovaný, je vliv chovu dobytka. Fosfor z pastvin se může při deštích splachovat do vodních toků, zejména na strmých a vodě blízkých pozemcích.

Svou roli hraje i sportovní rybolov – fosfor se do vody dostává prostřednictvím vysazovaných ryb i vnaďení. Přestože je část fosforu odlovem z nádrže odstraňována, dlouhodobě převažuje jeho přísun. Zároveň se změnila struktura rybí obsádky (s dominancí kapra a úbytkem dravých ryb), což může mít další ekologické důsledky.

Vedle vnějších zdrojů hraje důležitou roli i tzv. vnitřní zatížení nádrže. Část fosforu (asi 1/3 ročního vnosu) se totiž ukládá do sedimentů na dně, odkud se za určitých podmínek znovu uvolňuje zpět do vody. Nádrž tak funguje jako jakási „zásobárna fosforu“, která problém sama udržuje.

Zásadní roli hraje také globální oteplování způsobené klimatickou změnou. Průměrná teplota vody vzrostla od konce 70. let téměř o tři stupně a období s teplotou nad 22 °C, které je pro sinice ideální, dnes trvá nyní více než sedmdesát dní ročně. Spolu s nadbytkem živin tak vznikají podmínky, v nichž se sinice mohou rychle a dlouhodobě prosazovat.

Studie tak nepřináší jednoduché řešení v podobě jednoho viníka. Ukazuje mnohem důležitější skutečnost: současný stav Lipna je výsledkem kombinace dlouhodobého přísunu živin, lidské činnosti, vnitřního zatížení nádrže a stále příznivějších teplotních podmínek pro sinice. Zároveň ale ukazuje, že významná část biologicky dostupného fosforu pochází ze zdrojů, které člověk ovlivnit může. A právě tam je třeba hledat cestu ke zlepšení.

Legální neznamená neškodné

Kolem znečištění Lipna se vytváří **mýtus, že hlavním problémem jsou nelegální výpusti a nezodpovědní jednotlivci, kteří vypouštějí splašky přímo do jezera.** Skutečnost je však jiná: **přibližně 90 % evidovaných výpustí odpadních vod do Lipna je legálních a povolených.** Znečištění tak zdaleka není pouze výsledkem porušování zákona, ale také důsledkem systému, který vypouštění odpadních vod za stanovených podmínek umožňuje. Ani povolená výpušť přitom neznamená nulové znečištění – čistírny část fosforu a dalších látek stále vypouštějí do povodí. **Pro Lipno proto není rozhodující, zda má fosfor „razítko“, ale kolik biologicky dostupných živin se nakonec do vody skutečně dostane.**

LETOŠNÍ LIPNO PLNÉ PARADOXŮ: ČISTŠÍ VODA, SUCHO A TOXICKÉ SINICE

Letošní sezóna na Lipně přinesla několik zdánlivě protichůdných jevů. Přes teplé a slunečné počasí zůstávala voda po značnou část léta relativně čistá a výrazněji se začala kazit až v jeho poslední části. Současně hladina nádrže klesla mimořádně nízkou. A na jaře se objevilo riziko, které podle vzhledu vody vůbec poznat nelze –



Sinice v ledu, 12/2025

bentické sinice produkující nebezpečné neurotoxiny. Co nám letošní mimořádný rok může říci o skutečných příčinách problémů Lipna?

Proč se voda začala kazit až tak pozdě? Teplá voda a slunečné dny vytvářejí pro množení sinic velmi dobré podmínky. Přesto byla voda v Lipně po značnou část letošní sezóny relativně čistá a výraznější rozvoj planktonních sinic přišel až později.

Definitivní vysvětlení zatím nemáme. Letošní vývoj ale otevírá důležitou otázku: **Nebylo v rozhodujícím období v nádrži jednoduše méně živin, především biologicky dostupného fosforu, který mohou sinice okamžitě využít?** Studie příčin znečištění Lipna, ukázala, že do Lipna přitéká přibližně **9,1 tuny biologicky dostupného fosforu ročně**. Zhruba polovina se nachází zejména v odpadních vodách a je pro růst sinic zásadní.

Méně turistů, méně odpadních vod. Letošní sezóna se od předchozích let lišila. Ubytovatelé a kempy hlásili zejména v první části léta nižší návštěvnost. To znamená také méně odpadních vod a menší zatížení čistíren a kanalizací právě v období, kdy je voda teplá a sinice mají ideální podmínky k růstu.

Sucho, málo deště a extrémně nízká hladina. Dalším mimořádným rysem letošního roku je **velmi nízká hladina**

Lipna. Ta je viditelným důsledkem nedostatku srážek: na řadě míst ustoupila voda desítky metrů od obvyklé břehové linie a odkryla rozsáhlé části dna. Sucho přitom mohlo ovlivnit kvalitu vody několika způsoby. Méně intenzivních srážek zna-



Sinice v ledu, prosinec 2025

mená menší splach živin ze zemědělské půdy, pastvin a dalších částí povodí. Současně dochází k menšímu počtu situací, kdy se jednotná kanalizace při dešti naplní a část směsi dešťové a odpadní vody je přes odlehčovací komory vypuštěna do vodních toků bez vyčištění.

Na druhou stranu **nízká hladina sama o sobě není pro kvalitu vody dobrou zprávou.** Menší objem vody znamená menší možnost ředění přitékajícího znečištění, rozsáhlejší mělké a rychle se prohřívající pobřežní oblasti a změny podmínek na rozhraní vody a sedimentů.

Co nám mohou prozradit odlehčovací komory? Právě zde se ukazuje zásadní nedostatek současného monitoringu. Provozovatelé kanalizací by měli mít přesná data o tom, **kdy, jak dlouho a v jakém množství jednotlivé odlehčovací komory přepadají.** Při těchto událostech by měl být zároveň sledován obsah fosforu a skutečné množství znečištění, které se dostává do přítoků Lipna. V rámci Studie příčin znečištění Lipna bylo podrobnější sledování provedeno u kanalizačního systému ve Volarech. Výsledek je varovný: **během pouhého půl roku zde došlo k 52 epizodám odlehčení.** U ostatních kanalizačních systémů v povodí Lipna však srovnatelná data chybějí. Běžný monitoring navíc krátké epizody zvýšeného znečištění zpravidla nezachytí.

Čistá voda ale letos ukázala ještě jeden paradox. Na Lipně byl na jaře prokázán výskyt bentických sinic schopných produkovat nebezpečné neurotoxiny.

Na rozdíl od známých planktonních sinic, které způsobují typické „zelenání“ vody, bentické sinice žijí především na dně, kamenech, sedimentech, vodních rostlinách a vytváří lokální nárosty v mělké pobřežní zóně. Voda tak může být na pohled průzračná – a přesto se na břehu mohou nacházet toxické sinice.

Na závažnost tohoto rizika upozornily **případy akutních otrav 4 psů**, u kterých došlo po kontaktu s pobřežním

prostředím Lipna k náhlému kolapsu, křečím a následnému úhynu, a to během několika desítek minut. Jeden případ se odehrál poblíž Lipna nad Vltavou a druhý poblíž Radslavi. **Následné odborné šetření prokázalo v místě výskyt benthických sinic produkujících rychle působící neurotoxiny.**

Kriminalisté po provedení odborných analýz vzorků z Lipna i obsahu žaludků uhynulých zvířat 9. září 2026 potvrdili, že příčinou úhynu dvou psů, ke kterému došlo koncem května v Lipně nad Vltavou, bylo skutečně pozření biomasy obsahující benthické sinice. Paradoxem tak zůstává, že zatímco varování před nebezpečím byla označována za strašení, samotné riziko nakonec potvrdila odborná šetření.

Letošní Lipno tak představuje přírodní experiment. Sešlo se několik mimořádných podmínek: nižší turistická návštěvnost v části sezóny, sucho, extrémně nízká hladina vody a zároveň vysoké letní teploty. Pokud se ukáže, že menší množství odpadních vod, méně odlehčování kanalizací a menší splach z povodí skutečně vedly k nižšímu přísunu biologicky dostupného fosforu, byla by to důležitá zpráva. **Ukázalo by se, že omezení přísunu biologicky dostupného fosforu může mít na kvalitu vody velký vliv.**



Lipno - Dolní Vltavice 11/2025



Lipno - Hruštická zátoka, 11/2025



Radslav - sinice v ledu, 12/2025

KDYŽ SE Z OBCÍ STÁVAJÍ REKREAČNÍ AREÁLY

Na Lipensku se stále staví. Nové apartmány, rekreační domy a celé resorty jsou často prezentovány jako rozvoj, který přinese obcím prosperitu. Jenže skutečný rozvoj regionu se neměří počtem nových lůžek ani metry čtverečních zastavěných ploch. Měří se především tím, zda zde lidé chtějí a mohou žít. A právě v tom začíná být současný model Lipenska problémem.

Jen v Lipně nad Vltavou bylo podle statistik vybudováno 671 apartmánů a bytů – téměř stejně jako v Písku (716). Výstavba přitom bují v celém okolí nádrže a v různých fázích přípravy je více než třicet dalších záměrů. Územní plány lipenských obcí **umožňují výstavbu až 30 000 dalších rekreačních lůžek, tedy téměř dvojnásobek současných 16 000 lůžek v hromadných ubytovacích zařízeních.** Počet trvalých obyvatel (10 000) přitom navzdory pokračující výstavbě stagnuje nebo klesá. Pokud by se zastavitelné plochy skutečně využily v rozsahu, který současné územní plány umožňují, začne Lipensko připomínat předměstí Prahy.

Největším problémem je, že výstavba apartmánů zpravidla nepřivádí do obcí nové stálé obyvatele. Přivádí vlastníky druhého bydlení a krátkodobé návštěvníky.

Nový byt nebo apartmán tak může být většinu roku prázdný. Jeho vlastník zde nepotřebuje školku ani školu, nezaloží zde rodinu, často zde nenakupuje po celý rok a nepomáhá vytvářet celoroční komunitní život. V hlavní sezoně naopak využívá silnice, parkoviště, vodovod, kanalizaci, odpadové hospodářství a další infrastrukturu, a to právě v době jejího největšího zatížení.

Obci samozřejmě takovýto rozvoj přináší určité příjmy – například prostřednictvím daně z nemovitosti a při krátkodobém pronájmu také poplatku z pobytu. Například Lipno nad Vltavou vybírá nejvyšší možný poplatek z pobytu (50 Kč) a v roce 2025 tak vybralo asi 15 mil. Kč, a dalších asi 9 mil. Kč na dani z nemovitosti. **To ale ještě neznamená, že další apartmánová výstavba je pro obec automaticky ekonomicky výhodná.** Proti příjmům stojí náklady na kapacitu kanalizací a čistíren, komunikace, parkování, veřejná prostranství, odpady nebo zvládání extrémních sezonních špiček. Lipno nad Vltavou patří v přepočtu na trvalého obyvatele k mimořádně nákladným obcím. V roce 2025 vydalo téměř 95 tisíc korun na jednoho trvalého obyvatele, zatímco celostátní průměr činil přibližně 48 tisíc a průměr Jihočeského kraje 44 tisíc korun. Jen náklady na komunikace, odpady, místní správu a komunální služby představovaly přibližně 37 tisíc korun na jednoho obyvatele. V těchto nákladech přitom nejsou započteny výdaje na provoz a modernizaci čistírny odpadních vod. Z letošního vyjádření

obce Černá v Pošumaví pro Český rozhlas vyplývá, že obec **na poplatcích vybere přibližně 1,2 mil. Kč ročně, zatímco za odpady zaplatí bezmála 2,5 mil. Kč.**

V létě přeplněno, mimo sezonu prázdné. Důsledkem jednostranné orientace na cestovní ruch je také stále větší rozdíl mezi turistickou sezonou a zbytkem roku. **V létě a během několika zimních týdnů jsou některá místa přeplněná, zatímco mimo sezonu celé apartmánové komplexy ztichnou.** To není zdravá obec. Živou obec vytvářejí lidé, kteří v ní bydlí celý rok, jejich děti chodí do místní školy, nakupují v místních obchodech, využívají služby, zakládají spolky, pracují a setkávají se se sousedy. Čím větší část bytového fondu slouží pouze rekreaci, tím obtížnější je takový život udržet.

Mladé rodiny si Lipensko nemohou dovolit. Možná nejzávažnějším dlouhodobým důsledkem je tlak rekreačního trhu na ceny nemovitostí a pozemků. O stejný pozemek nebo byt nesoutěží pouze místní rodina hledající domov, ale také investor nebo zájemce o druhé bydlení, pro kterého je nemovitost na břehu Lipna investičním produktem. **Místní mzdy však cenám rekreačních nemovitostí nemohou konkurovat.** Mladý člověk, který na Lipensku vyrostl, tak může zjistit, že si zde nedokáže koupit pozemek ani byt. Odchází jinam. Obec přichází o mladé rodiny a děti, a místo toho vznikají další rekreační jednotky využívané několik týdnů nebo měsíců v roce. Takový vývoj je z dlouhodobého hlediska přesným opakem udržitelného rozvoje.

Cestovní ruch Lipensko potřebuje, ale **více turistů nemusí znamenat lepší život místních.** Turismus poskytuje práci, živí restaurace, hotely, penziony, sportovní areály i mnoho místních podnikatelů. **Otázkou proto není, zda turistiku ano, nebo ne. Otázkou je její ušlechtilá míra a způsob rozvoje, který by neměl živobytí místních konkurovat.**

Existuje hranice, za kterou další lůžka již nepřinášejí odpovídající užitek. Naopak zvyšují intenzitu dopravy, spotřebu vody, produkci odpadních vod a množství odpadu, vytvářejí tlak na krajinu a zvyšují náklady na infrastrukturu. Současně mohou snižovat právě tu hodnotu, kvůli které turisté k Lipnu přijíždějí – klid, přírodu, čistou vodu a nezastavěnou krajinu.

Obec není rekreační resort. Je především domovem svých obyvatel. A podle toho bychom měli rozhodovat o tom, jak bude Lipensko za dvacet či třicet let vypadat.



Lipno - Lakeside village (Větrník)

NAŠE ÚSPĚCHY UKAZUJÍ, ŽE LIPENSKO POTŘEBUJE ZMĚNU

Stovky hektarů luk a volné krajiny kolem Lipna jsou v územních plánech dodnes určeny k zastavění. Mnohé z těchto ploch byly vymezeny před desítkami let, v době, kdy nikdo neposuzoval dnešní kumulativní tlak rekreační výstavby na krajinu, přírodu, dopravu nebo kvalitu vody a také nikdo nepředpokládal tak značný boom apartmánové rekreace ve formě uniformních apartmánových domů. Výsledky řízení, kterých se spolek Lipensko pro život a jeho členské spolky účastní, ukazují, že problém není jen teoretický. Regulační plány byly rušeny, některá povolení neobstála před soudy a další projekty musí být důkladněji posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí.

Problém začíná už v územních plánech

Na Lipensku se dnes připravují více než tři desítky větších stavebních záměrů. Jejich společným základem jsou rozsáhlé zastavitelné plochy, které obce v minulosti vymezily ve svých územních plánech. Některé pocházejí již z 90. let. Samotné zakreslení plochy jako zastavitelné ale ještě neznamená, že je možné zastavět ji automaticky. Teprve když se začne připravovat konkrétní projekt, ukáže se, zda je výstavba slučitelná s ochranou přírody a krajiny, kapacitou infrastruktury, kvalitou vody nebo požadavky právních předpisů.

Mokrá: 12,5 hektaru a až 80 domů

Jedním z prvních výrazných případů byl regulační plán pro lokalitu **Mokrá u Černé v Pošumaví**. Na ploše přibližně 12,5 hektaru měl vytvořit podmínky pro výstavbu až 80 domů, tedy zhruba 300 rekreačních lůžek.

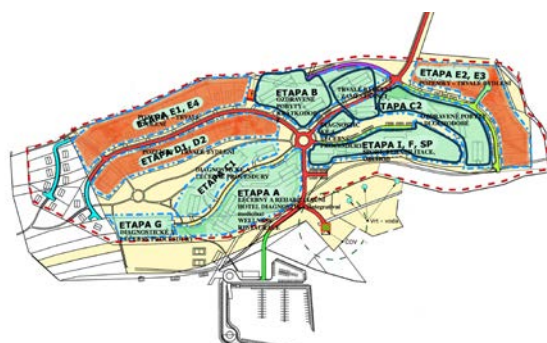
Regulační plán byl ale v dubnu 2023 Krajským úřadem Jihočeského kraje zrušen. Důvodem byl mimo jiné **nesoulad s územním plánem, procesní pochybení a nezohlednění Územní studie krajiny Jihočeského kraje**. Současně kraj rozhodl, že připravovanou technickou infrastrukturu nelze posuzovat izolovaně od budoucí zástavby a záměr musí projít procesem EIA jako celek.

Případ Mokré ukázal důležitou věc: to, že je v územním plánu vymezena rozsáhlá zastavitelná plocha, ještě neznamená, že způsob jejího zastavění obstojí při podrobnějším posouzení.

Radslav v Černé v Pošumaví: přes 200 budov na 19 hektarech

Územní plán zde ponechává zastavitelnou plochu o rozloze přibližně **19 hektarů**. Regulační plán měl umožnit výstavbu více než **200 budov s kapacitou až kolem 2 500 rekreačních lůžek** – hotelů, apartmánů, rodinných domů, sportovišť a další infrastruktury.

Místní spolky sdružené v Lipensku pro život proti takto rozsáhlému záměru dlouhodobě vystupovaly. Upozorňovaly na dopady na krajinný ráz, dopravu, kumulaci s další výstavbou i na problém řešení odpadních vod. Původní projekt počítal s **malou lokální ČOV, pro kterou by vzhledem k její velikosti nebyl stanoven limit pro vypouštění fosforu**. Právě menší ČOV s nedostatečným odstraňováním fosforu přitom Studie příčin znečištění Lipna označila za jeden z významných problémů v povodí nádrže.



Radslav, Regulační plán č. 6, aktualizovaný náčrsek



Záměr Mokrá, Černá v Pošumaví

Po schválení regulačního plánu obcí následovala žaloba a **Krajský soud v Českých Budějovicích jej v lednu 2026 zrušil**. Dospěl mimo jiné k závěru, že plán vytvářel konkrétní rámec pro rozsáhlou rekreační výstavbu, a proto neměl být přijat bez odpovídajícího posouzení vlivů na životní prostředí. Spor následně pokračoval před Nejvyšším správním soudem. Radslav tak názorně ukazuje problém naddimenzovaných územních plánů: **jediná zastavitelná plocha může otevřít cestu projektu velikosti menšího města**.

Po zrušení regulačního plánu představil investor spolku novou variantu, která má snížit kapacitu z přibližně **2 500 na 1 200 lůžek** a počítá s celoročním „longevity“ konceptem. Zároveň požádal o změnu územního plánu, která má umožnit vybudování **centrální kanalizace a napojení areálu i přilehlé chatové osady na obecní ČOV v Černé v Pošumaví**.



Radslav - místo plánované výstavby RP6

To je oproti původní malé lokální ČOV významné zlepšení. Ani 1200 nových lůžek však neznamená nulový dopad – zábor 19 ha krásných luk se nezmění a záměr přinese další produkci odpadních vod a další přísun živin do povodí Malého Lipna, které se již dnes potýká s vysokým zatížením a problémy s kvalitou vody.

VIVA Lipno: projekt nelze posuzovat jen podle názvu

Důležitý precedent přinesl také spor týkající se projektu **VIVA Lipno**. Nejvyšší správní soud se zabýval otázkou, zda lze rozsáhlý záměr posuzovat pouze podle toho, jak investor stavby formálně označí, nebo zda je nutné zkoumat jejich skutečný charakter.

NSS rozhodl, že při pochybnostech, zda záměr fakticky představuje rekreační areál podléhající zjišťovacímu řízení EIA, musí být tato otázka řádně prověřena. Soud současně zdůraznil, že při posuzování nelze mechanicky vycházet pouze z deklarovaného účelu jednotlivých staveb.

Význam tohoto rozsudku přesahuje jeden projekt. Na Lipensku existují rozsáhlé volné plochy, které mohou být postupně zastavovány jednotlivými objekty. **Rozdělení velkého rekreačního záměru na menší části nesmí vést k tomu, že se z posuzování vytratí jeho skutečný rozsah a kumulativní dopad.**

Dolní Vltavice: soukromý projekt není automaticky veřejným zájmem

Další významný rozsudek jsme získali letos v případě připravovaného rekreačního komplexu v **Dolní Vltavici**. Projekt má zabrat přibližně 11 hektarů, nabídnout kolem 800 lůžek v apartmánových domech a dvou hotelech a zahrnovat přístaviště pro 100 lodí.

Krajský soud v Českých Budějovicích dal spolku Lipensko pro život za pravdu a zrušil rozhodnutí Jihočeského kraje i podkladové závazné stanovisko umožňující zásah do biotopů zvláště chráněných druhů v části projektu. Soud vytkl především nedostatečné prokázání toho, proč by měl zájem na realizaci projektu převážit nad zákonem chráněným zájmem ochrany přírody.

Rozsudek vysílá důležitý signál: **samotný argument rozvoje cestovního ruchu nestačí k tomu, aby rozsáhlý soukromý developerský projekt automaticky získal přednost před ochranou zvláště chráněných druhů a jejich biotopů.**

Frymburská pole: soud potvrdil právo upozorňovat na problémy

Úspěchem spolku skončil také soudní spor týkající se **Frymburských polí**. Společnost připravující zdejší developerský projekt žalovala Lipensko pro život kvůli našemu veřejnému příspěvku, v němž jsme upozorňovali mimo jiné na rozsah kácení, zásah do krajinného rázu, budoucí rekreační výstavbu, zatížení Lipna odpadními vodami a postupné povolování jednotlivých částí projektu.



Záměr - Dolní Vltavice

Žalobu zamítl Krajský soud v Českých Budějovicích a jeho rozhodnutí následně potvrdil také **Vrchní soud v Praze**. Spor tak skončil pravomocně ve prospěch Lipenska pro život.

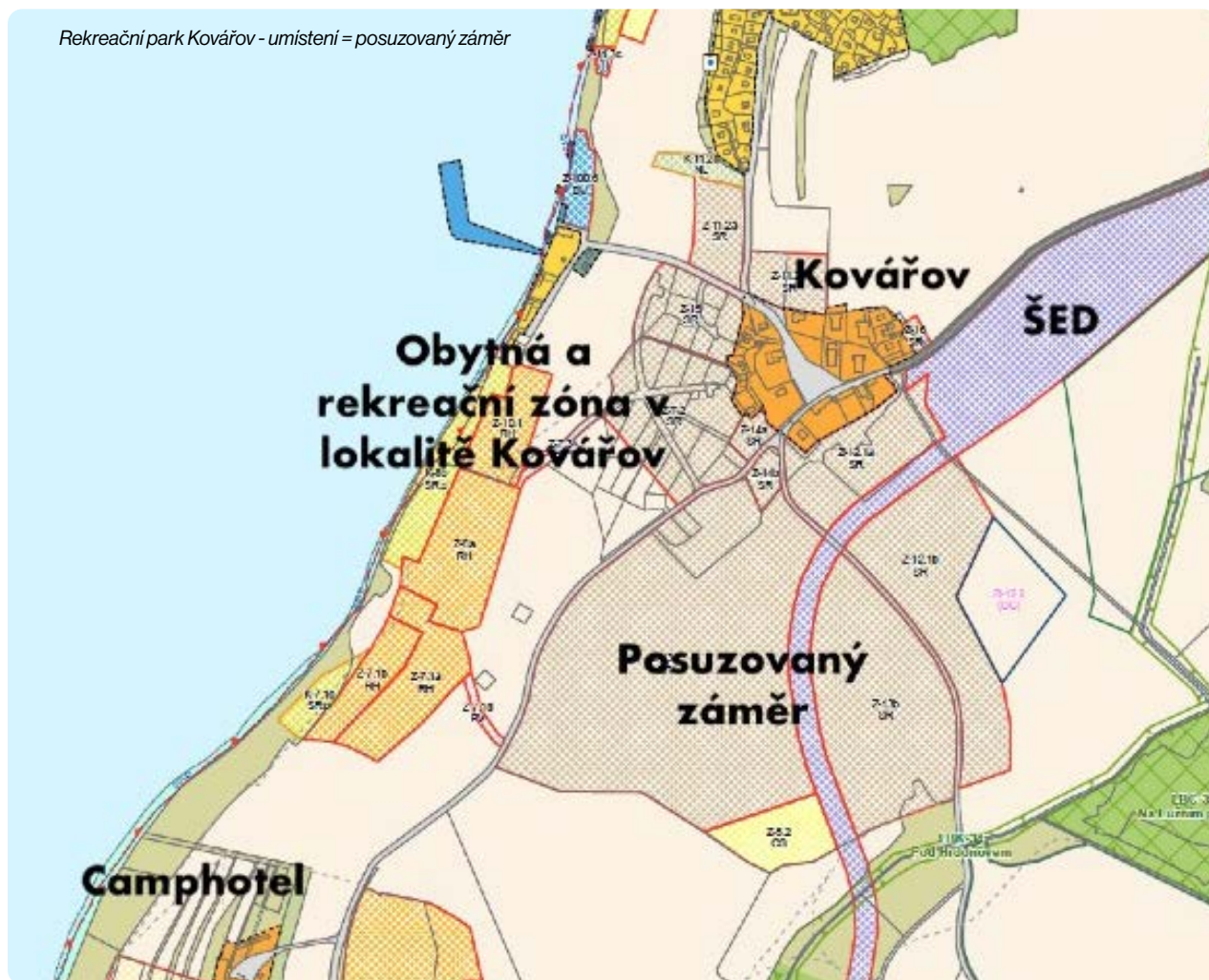
Pro nás je tento rozsudek důležitý nejen jako vítězství v konkrétním sporu. Potvrzuje také význam občanské kontroly a právo veřejně upozorňovat na dopady rozsáhlých developerských projektů.

Rekreační park Kovářov: nesouhlasné stanovisko EIA

Z podobných důvodů získal v létě 2025 **nesouhlasné stanovisko EIA Krajského úřadu Jihočeského kraje také tento záměr**. V minimální variantě počítal s 95 objekty a 549 lůžky, a zasahoval území o rozloze přes 25 hektarů. Prošel **opakovaným posuzováním EIA a dokumentace musela být dvakrát přepracována**. K výslednému posouzení významně přispěla také dlouhodobá aktivita místních spolků, které upozorňovaly na rozsah projektu a jeho dopady na krajinu, přírodu a území v bezprostřední blízkosti Lipna.

Mokrá, Radslav, VIVA Lipno ani Dolní Vltavice nejsou totožné případy a totožné případy a úřady a soudy v nich rozhodovaly z různých právních důvodů. **Jejich společný obraz je ale varovný.**

Na březích Lipna existují rozsáhlé zastavitelné plochy, jejichž skutečný rozsah a možné důsledky jejich zastavění se často naplno projeví až ve chvíli, kdy investor předloží konkrétní projekt. Pak vzniká konflikt s ochranou krajiny, zvláště chráněných druhů, s kapacitou infrastruktury nebo ochranou vody, a logicky vzniká požadavek na posouzení EIA či SEA. To podle nás dokládá, že **současné územní plány Lipenska jsou v řadě míst naddimenzované a neodpovídají dnešní realitě regionu**. Nejde přitom jen o jednotlivé projekty. Pokud každá obec posuzuje pouze svoji zastavitelnou plochu, ztrácí se ze zřetele součet všech záměrů kolem jedné nádrže a v jedné mimořádně cenné krajině. Právě kumulace je dnes největším rizikem.



Co mají všechny případy společného?

MUSÍ OBCE DRŽET ZASTAVITELNÉ PLOCHY NAVŽDY? NEMUSÍ. A STAMILIONOVÝCH NÁHRAD SE ČASTO OBÁVAJÍ ZBYTEČNĚ

„Už s tím nemůžeme nic dělat. Kdybychom pozemky vyřadili ze zastavitelných ploch, museli bychom developerům zaplatit stovky milionů korun.“ Tento argument slyšíme na Lipensku opakovaně. Právní úprava ani judikatura ale tak jednoduchý závěr nepodporují. Územní plán není příslibem, že jednou zastavitelný pozemek zůstane zastavitelný navždy. A platí to zejména u ploch, které jsou k výstavbě určeny mnoho let, avšak jejich vlastníci tuto možnost nevyužili. V takových případech zákon nárok na náhradu výrazně omezuje.

Zastavitelnost není věčné právo

Územní plán je nástrojem, kterým obec řídí svůj budoucí rozvoj. Musí reagovat na to, jak se území skutečně vyvíjí, jaké jsou kapacity infrastruktury, potřeby obyvatel nebo stav životního prostředí. Obce přitom mají poměrně širokou možnost rozhodovat o regulaci svého území v rámci práva na samosprávu.

To znamená, že mohou svůj předchozí pohled na rozvoj přehodnotit. Pokud se například ukáže, že bylo vymezeno příliš mnoho zastavitelných ploch, jejich využití by přetížilo infrastrukturu nebo už neodpovídá současným potřebám obce, může nový územní plán některé plochy zmenšit či úplně vypustit.

Soudy takový postup připouštějí. V jednom z případů vlastník mohl své pozemky zastavět **13 let**, ale nevyužil toho. Když obec následně změnila koncepci svého rozvoje a pozemky již jako zastavitelné nevymezila, soud návrh vlastníka zamítl. Za podstatné považoval právě plynutí času, nevyužití ploch a změnu poměrů v obci.

A co údajné stamilionové náhrady?

Právě zde vzniká jeden z největších mýtů. **Samotný fakt, že pozemek po změně územního plánu ztratí část své tržní hodnoty, automaticky neznamená, že obec musí vlastníkově tento rozdíl zaplatit.** Náhrady za změny v území mají zákonem stanovené podmínky.

Zvlášť důležitá je **pětiletá lhůta**. Podle § 133 odst. 3 současného stavebního zákona **náhrada zásadně nenáleží, pokud ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti dojde po více než pěti letech od účinnosti územního plánovací dokumentace**, která zastavění daného pozemku umožnila. Do této doby se ovšem nezapočítává období, kdy

bylo zastavění znemožněno například stavební uzávěrou nebo jiným dočasným omezením. Pokud měl vlastník možnost stavět, ale nic neudělal a ne získal potřebné pravomocné rozhodnutí, **nárok na náhradu nemá**. Dokonce ani následný prodej pozemku novému vlastníkově pětiletou lhůtu nespouští znovu. To je pro Lipensko mimořádně důležité. Řada rozsáhlých zastavitelných ploch zde byla vymezena před mnoha lety. **Právě u těchto starých, dosud nevyužitých ploch proto nelze automaticky tvrdit, že jejich vrácení do nezastavitelného území způsobí obci povinnost platit developerům milionové či stamilionové částky.**

Zajímavé je, že možnost redukovat dlouhodobě nevyužívané zastavitelné plochy veřejně připouští i **architekt Radek Boček, který je autorem či pořizovatelem řady územních plánů a jejich změn na Lipensku**. V červenci 2026 pro média uvedl (*iDNES červenec 2026 „Na okraji Braníc by mohla vyrůst solární elektrárna“*), že pokud se na zastavitelné ploše dlouhodobě nestaví, může ji obec po splnění zákonných podmínek **z územního plánu vypustit bez povinnosti hradit vlastníkově náhradu**.

Obec může – a někdy dokonce musí – reagovat

Ještě důležitější je jiný závěr judikatury. Pokud dosavadní rozvoj začne ohrožovat fungování veřejné infrastruktury nebo již vymezené zastavitelné plochy neumožňují kvalitní a vyvážený rozvoj obce, územní plánování na tuto situaci musí reagovat. **Krajský soud v Praze výslovně konstatoval, že obec je v takové situaci povinna přijmout změnu regulace, která obnoví rovnováhu a zabráni ohrožení veřejné infrastruktury.**

To je argument, který je pro Lipensko velmi aktuální. **Pokud územní plány umožňují další desetitisíce rekreačních lůžek, nelze jejich rozsah považovat za něco jednou provždy daného.** Obce mohou vyhodnotit kapacitu čištění odpadních vod a kanalizací, dopravu, zásobování vodou, dopady na krajinu a přírodu, dostupnost bydlení i skutečné potřeby místních obyvatel.

Soudy již akceptovaly rušení zastavitelných ploch například tam, kde bylo podloženo změnou potřeb obce a veřejným zájmem. Nejvyšší správní soud připustil i situaci, kdy obec některé zastavitelné plochy zrušila a jiné vymežila nově, protože reagovala na negativní vývoj obce a potřeby jejích obyvatel.

Neznamená to však, že lze škrtnout všechno bez rozmyslu

Obce ale musí postupovat odborně a jednotlivé plochy posoudit. Změna nesmí být svévolná ani diskriminační a musí být rádě odůvodněna. Je třeba vysvětlit, **proč je zásah ve veřejném zájmu, proč je potřebný a zda neexistuje mírnější řešení.**

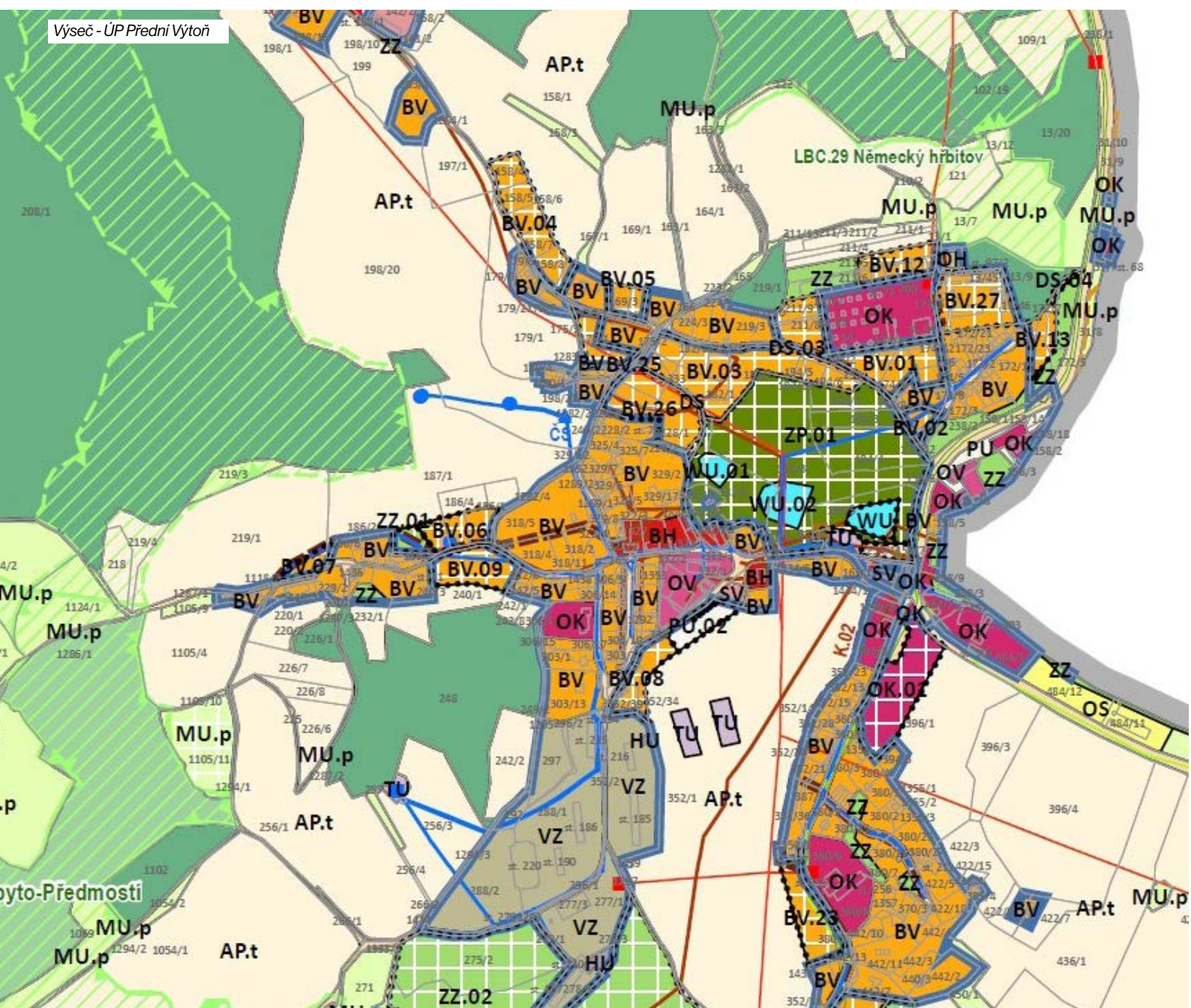
U některých pozemků může být situace složitější – například pokud byla zastavitelnost umožněna teprve nedávnou změnou územního plánu nebo pokud vlastník včas podnikl konkrétní právní kroky k realizaci záměru. Takové případy je nutné posuzovat individuálně. Ani případný nárok navíc není automaticky roven ceně plánovaného developerského projektu; **musí být splněny zákonné podmínky pro náhradu a prokázána příslušná újma.**

Lipensko má možnost svou budoucnost změnit

Obavy z náhrad proto nemohou být univerzální výmluvou pro zachování všech zastavitelných ploch, které byly do územních plánů zakresleny před deseti, dvaceti či více lety.

Naopak. Právě při pořizování nových územních plánů mají obce jedinečnou příležitost prověřit, kolik další výstavby Lipensko skutečně potřebuje a kolik jí jeho krajina, infrastruktura a voda ještě unesou.

Územní plán není smlouva s developerem ani garance budoucího zisku vlastníka pozemku. Je to nástroj obce pro rozhodování o její budoucnosti. A budoucnost Lipenska by neměla být určována strachem z náhrad, které v řadě případů podle zákona vůbec nemusí vzniknout.



VÝSTAVBA NIČÍ KRAJINU, PŘÍRODU I VODNÍ ZDROJE

Nekoncepční výstavba postupně ničí charakter krajiny Lipenska a rekreační projekty často nerespektují principy ochrany krajiny v Chráněné krajinné oblasti Šumava. Zastavování volných břehů, luk a otevřených krajinných prostor apartmánovými komplexy, hotely, parkovišti a další infrastrukturou mění typické pohledy přes jezero i původní charakter obcí.

Problémem přitom není pouze každý projekt zvlášť – jejich postupným přibýváním se pobřeží stále více zastavuje a původně oddělené obce a osady začínají splývat. Další výstavba tak paradoxně ničí právě to, kvůli čemu lidé na Lipensko přijíždějí: zachovalou krajinu, přírodní charakter jezera, klid a jedinečné panorama. Lipensko tím riskuje ztrátu své výjimečnosti a proměnu v běžnou, hustě zastavěnou rekreační oblast.

Výstavba navíc nezatěžuje pouze krajinu a přírodu, ale i přírodní zdroje. **Rozsáhlé apartmánové komplexy a rekreační areály zvyšují spotřebu pitné vody právě v obdobích sucha a turistické sezóny, kdy jsou vodní zdroje nejvíce zatíženy. A právě pitná voda začíná být na Lipensku vážným problémem.** Současně přibývá zpevněných ploch, které urychlují odtok vody z krajiny a snižují její schopnost vodu zadržovat. V době klimatické změny a častějších období sucha se tak otázka dostatečných zdrojů pitné vody stává jedním z klíčových limitů dalšího rozvoje regionu.

Výstavba také ohrožuje chráněné druhy, především ničením jejich biotopů, fragmentací krajiny a rostoucím rušením dopravou, pohybem lidí, hlukem i nočním osvětlením. Nejde přitom o teoretické riziko. **Při biologických průzkumech pro projekt Karlovy Dvory, který počítá se záborem přibližně 30 hektarů luk, bylo zaznamenáno 21 zvláště chráněných druhů živočichů, z toho dva kriticky a sedm silně ohrožených. Ještě názornějším příkladem je Kovářovský poloostrov, kde podle biologa Jiřího Řehounka již zaniklo někdejší tokaniště silně ohroženého tetřívka obecného.** Další chráněné druhy zde zatím přežívají, avšak jejich životní prostor se postupně zmenšuje.

Každá další zastavěná louka, vykácený porost nebo nová komunikace ukrajuje další část prostoru, který zdejší příroda potřebuje k přežití. Ztráta takových míst bývá často nevratná – apartmán lze postavit jinde, zaniklé tokaniště tetřívka nebo cenný přírodní biotop však obnovíme jen velmi obtížně, pokud vůbec.



Tetřívka



Rys ostrovid



Dolní Vltavice - Umístění ČOV1



Dřipatka horská

CHRÁNÍME LIPENSKO - PŘÍRODU, KRAJINU A PRÁVO OBYVATEL MLUVIT DO BUDOUCNOSTI SVÉHO DOMOVA.

Za správnost obsahu ručíme. Vše, co publikujeme v tomto časopise, jsou informace získané v průběhu různých procesních řízení, případně se jedná o odhady na základě dostupných dokumentů. Pokud najdete konkrétní odchylku, kontaktujte nás.

Chceme Lipensko pro život

Připojte se k nám, nebo založte svůj vlastní spolek. Poradíme Vám, jak na to.

Pište na info@lipenskoprozivot.cz

**Podepsali jste petice? Najdete je našich webových stránkách.
Sledujeme pro vás kauzy na Lipensku a přinášíme informace,
které se jinde nedozvíte.**

Abychom Vám je mohli přinášet i nadále, potřebujeme Vaši podporu.



Petice



webové stránky



Facebook



Občasníky



Daruji Lipensku
pro život

Děkujeme, že pomáháte.

Číslo účtu u Fio banky a.s.: 2002087479/2010 nebo přes portál Darujme.

Lipensko pro život – Občasník, vychází 1-2x ročně, číslo vydání: 8, datum vydání: 22. 9. 2026

Vydavatel: Lipensko pro život z.s., Za dvorem 1863/1, Praha 4, IČO: 13998676

MK ČRE 24486

www.lipenskoprozivot.cz