# **Developerské chytráctví u Nejvyššího správního soudu narazilo: Resort na Lipně se vydává za bytovou výstavbu, ale ve skutečnosti může být jen rekreačním areálem**

**Projekt VIVA Lipno v katastru obce Lipno nad Vltavou původně investor předložil jako rekreační areál, poté ho ovšem formálně změnil a označil za bytovou výstavbu, aby se vyhnul nutnosti posouzení jeho vlivů na životní prostředí v tzv. zjišťovacím řízení (EIA) a získal územní rozhodnutí. Nejvyšší správní soud (NSS) nyní rozhodl, že se územní rozhodnutí ruší a projekt musí být ve zjišťovacím řízení EIA posouzen, neboť může ve skutečnosti být jen rekreačním areálem.**

Projekt o celkové rozloze 4,5 ha chce developer postavit přímo na zalesněném břehu jezera. Skládá se z 10 bytových domů, 15 rodinných domů, 2 venkovních bazénů, klubu s restaurací a wellness. Investor projekt nejprve předložil jako rekreační resort, avšak po sdělení Krajského úřadu, že v této podobě bude muset být posouzen ve zjišťovacím řízení z hlediska vlivů na životní prostředí (EIA), investor projekt formálně upravil a předložil ho jako „komplex určený k trvalému bydlení“. Na základě této zjevně účelové změny Krajský úřad rozhodl, že projekt podle EIA posouzen být nemusí, a investor následně od stavebního úřadu ve Vyšším Brodě získal územní rozhodnutí.

Ekologické spolky proti tomuto nezákonnému postupu uplatnily podnět, kterému ovšem Krajský úřad nevyhověl. Spolek Calla následně podal žalobu na zrušení územního rozhodnutí. Tu sice Krajský soud zamítl, ale po podání kasační stížnosti Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 16. 1. 2025 č. j. 1 As 111/2024-70 územní rozhodnutí zrušil a potvrdil, že kontroverzní projekt musí nejprve projít řádným procesem posouzení vlivů na životní prostředí ve zjišťovacím řízení (rozsudek je dostupný zde): <https://www.nssoud.cz/modalni-obsah/rozhodovaci-cinnost/rozhodnuti-397048-anonymizovana-verze?cHash=3914f3bf06ff06ca2aa7aceec567bdac> (cit. 20.1.2025)].

V rozsudku mimo jiné konstatoval, že „pojem »rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí« zahrnuje i záměry rodinných a bytových domů umístěných v turisticky atraktivní přírodní lokalitě a umožňujících rekreaci a ubytování ve větším měřítku.“ Dále uvedl, že „… existují-li pochybnosti o tom, zda záměr podléhá zjišťovacímu řízení EIA, je namístě jej s ohledem na princip předběžné opatrnosti a prevence provést.“

„Jedná se o ukázkový příklad praktik některých developerů," říká předsedkyně spolku Lipensko pro život. „Nejprve propagovali luxusní rekreační resort s wellness centrem a přístavištěm pro jachty, ale když zjistili, že by museli projít posouzením vlivů na životní prostředí, rychle projekt překřtili na bytovou výstavbu."

„Pokud by investorovi jeho formalistický přístup prošel, získali by další developeři návod, jak se v podobných projektech zákonu EIA vyhnout. Soud prostě konstatoval, že když se bytová výstavba projektuje v rekreační oblasti, daleko od obce v lese a na břehu jezera, pak to může být rekreační resort a musí splnit odpovídající zákonné povinnosti,“ komentuje rozhodnutí soudu Jiří Řehounek z Cally.

Rozhodnutí soudu je precedentní - podobné „převlečené“ projekty musí procházet řádným posouzením dopadů na životní prostředí bez ohledu na to, jak je investor formálně označí.

Kontakty:

Jiří Řehounek, Calla – Sdružení pro záchranu prostředí, 605 066 898, [RehounekJ@seznam.cz](mailto:RehounekJ@seznam.cz)

Pavla Setničková – Lipensko pro život, 731 647 496, [info@lipenskoprozivot.cz](mailto:info@lipenskoprozivot.cz)