



Krajský úřad
Jihočeský kraj

Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví
Oddělení IPPC a EIA



KUCBX01JOLKX

Naše č. j.: KUJCK 132585/2025
Sp. Zn.: OZZL 115467/2025/kaper SO
Vyřizuje: Ing. Kateřina Pernikářová
Telefon: 386720648
E-mail: pernikarova@kraj-jihocesky.cz
Datum: 3. 12. 2025

dle rozdělovníku

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

Identifikační údaje

Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1 k zákonu:

„VIVA LIPNO – Bytový komplex“

Záměr naplňuje dikce bodu 116 – „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (1 ha) a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu (100 lůžek)“ v kategorii II

Kapacita (rozsah) a stručný popis záměru:

Návrh počítá s umístěním 15 rodinných domů a 10 bytových domů, celkový počet obyvatel 504. Rozloha areálu činí 47 339 m².

Umístění záměru:

Kraj: Jihočeský
Obec: Lipno nad Vltavou
Katastrální území: Lipno nad Vltavou

Území pro realizaci posuzovaného záměru se nachází na levém břehu údolní nádrže Lipno mezi silnicí II/163 Lipno nad Vltavou – Frymburk a cyklostezkou vedoucí podél nádrže Lipno.

Předpokládaný termín zahájení výstavby:

2027

Předpokládaný termín ukončení výstavby:

2030

Charakter záměru a možnost kumulace vlivů:

Posuzovaný záměr představuje výstavbu nového komplexu obytných budov. V nejbližším okolí záměru prochází silnice II/163 Lipno nad Vltavou – Frymburk, se kterou může nastat kumulace vlivů. Jiné další stávající nebo navrhované záměry s možností kumulace vlivů v nejbližším okolí posuzovaného záměru nejsou.

Posuzovaný záměr bude mít kumulativní vliv na kvalitu vody v nádrži Lipno společně s ostatními stávajícími i plánovanými záměry v povodí, které představují zdroje fosforu. Nejrozsáhlejší záměry byly posouzeny v procesu hodnocení vlivů na životní prostředí (EIA) dle zákona. V následujícím přehledu jsou uvedeny záměry obytné a rekreační zástavby v povodí nádrže Lipno, které byly posouzeny v procesu EIA po roce 2015 (vydán závěr zjišťovacího řízení, nebo stanovisko EIA, posouzení v současnosti probíhá).

JHC912 Rekreační park Kovářov
JHC970 Sportovně rekreační areál Frymburk – Lipno
JHC928 Rekreační komplex s přístavištěm Dolní Vltavice
OV2027 Přístav Hrušnice a Rekreační park Lipno
JHC1078 LAKE RESORT LIPNO
JHC928 Rekreační komplex s přístavištěm Dolní Vltavice
JHC959 Rozvojová lokalita Karlovy Dvory – SOR.1.KD, SOR.4.KD, SOR.5.KD
JHC865 Tam, kde je srdce Vltavy, Horní Planá – bytové domy a wellness
JHC977 CAMP RELAX LIPNO – Nová Pec
OV2036 Revitalizace provozního areálu Soumarský most
OV2058 HOTEL KVILDA, objekt na pozemku parc. st. 53/1 v k. ú. Kvilda

Splaškové odpadní vody z posuzovaného areálu budou čištěny v ČOV Lipno nad Vltavou, množství vypouštěných vyčištěných odpadních vod naroste o 16–18 %. Přestože samotné navýšení množství vyčištěných odpadních vod nezpůsobí zhoršení kvality vody v nádrži Lipno (například zvýšení biomasy fytoplanktonu či častější výskyt vodního květu), společně s dalšími zdroji fosforu v povodí přispívá k celkovému zatížení nádrže fosforem, k růstu biomasy fytoplanktonu a následně i k tvorbě sinicového vodního květu.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Posuzovaným záměrem je novostavba bytového komplex. Komplex bude tvořen rodinnými domy, bytovými domy a společným klubovým objektem, včetně potřebné infrastruktury. Podkladem pro zpracování oznámení je Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (DÚR) „VIVA LIPNO – Bytový komplex“, zpracovatel ACREA Atelier s.r.o., 10/2020.

Území je ve smyslu územního plánu rozděleno do čtyř bloků – A, B, C a D. V obytném komplexu bude postaveno 15 rodinných domů, 10 bytových domů a 1 objekt klubu (hlavní stavební objekty). Rozdělení hlavních stavebních objektů do bloků je následující:

- BLOK A – obsahuje 15 rodinných domů
 - SO 02.A1 – Rodinný dům A1 – 2 x
 - SO 02.A2 – Rodinný dům A2 – 13 x
- BLOK B – obsahuje 5 bytových domů a klub
 - SO 03.B1 – Bytový dům B1
 - SO 04.B1 – Bytový dům B1
 - SO 04.B2 – Bytový dům B2
 - SO 04.B3 – Bytový dům B3
 - SO 04.B4 – Bytový dům B4
 - SO 05 – Klub
- BLOK C – obsahuje 4 bytové domy
 - SO 03.C1 – Bytový dům C1
 - SO 03.C2 – Bytový dům C2
 - SO 04.C1 – Bytový dům C1
 - SO 04.C2 – Bytový dům C2
- BLOK D – obsahuje 1 bytový dům
 - SO 04.D1 – Bytový dům D1

Dále budou postaveny následující stavební objekty:

- Komunikace, parkoviště (248 PS) a zpevněné plochy, chodníky
- Přístřešek pro odpadové stanoviště – komunální + tříděný odpad
- Vodovodní přípojky
- Přípojky splaškové kanalizace
- Přípojky plynovodu

- Dešťové kanalizace
- Podzemní retenční nádrže
- Přípojky NN
- Veřejné osvětlení

Stavební řešení

SO 02.A1 – Rodinný dům A1 – 2 x

Rodinné domy jsou navrženy v Bloku A. Větší dvoupodlažní rodinné domy s podkrovím a s venkovním bazénem. Zastavěná plocha domu je 154 m², výška domu je 10,2 m. V přízemí (první nadzemní podlaží, 1. NP) jsou vstupní prostory, obývací pokoj s jídelnou, kuchyň, koupelna, WC a galerie. V obývacím pokoji je navržen krb. Směrem k nádrži Lipno je orientována terasa s vířivkou. V druhém nadzemním podlaží (2. NP) se nacházejí tři pokoje, koupelna a lodžie. V podkroví se nacházejí dva pokoje, koupelna a balkon. K těmto rodinným domům je navržen vnější bazén o rozměrech 6,0 x 3,5 m.

SO 02.A2 – Rodinný dům A2 – 13 x

Ménší dvoupodlažní rodinné domy s podkrovím. Zastavěná plocha domu je 133 m², výška domu je 10,2 m. V přízemí (první nadzemní podlaží, 1. NP) jsou vstupní prostory, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou a koupelnu. V obývacím pokoji je navržen krb. Směrem k nádrži Lipno je orientována terasa s vířivkou. V druhém nadzemním podlaží se nachází dva pokoje, koupelna, lodžie a terasa. V podkroví se nacházejí dva pokoje, koupelna a balkon. K těmto rodinným domům není navržen vnější bazén.

Základové konstrukce rodinných domů budou tvořeny základovými pásy, resp. monolitickými deskami. Nosná konstrukce bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva. Stropy a střešní konstrukce bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva. Nosná konstrukce zastřešení objektu bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva, krytina je navržena na bázi falcovaného plechu.

Fasáda bude sendvičové konstrukce – minerální vlna, hliníkový rošt a jako finální úprava fasády bude použit keramický obklad (gres) – keramické dřevo kombinované v úrovni 1.NP s přírodním kamenem.

Bytové domy

Bytové domy jsou navrženy v Blocích B, C, a D. Každý bytový dům má jedno podzemní podlaží s parkovacími stáními pro osobní automobily a tři nadzemní podlaží s byty 1+KK, 2+KK a 3+KK. Bytové domy jsou pavlačového typu. Z pavlače, orientované na stávající obslužnou komunikaci na severovýchodní straně jsou přístupny jednotlivé byty ve dvou nadzemních podlažích a v podkroví.

Z hlediska využití domů se předpokládá následující počet jednotek:

RD A1 1 bytová jednotka

RD A2 1 bytová jednotka

Bytový objekt SO03 B1, C1, C2 12 bytových jednotek

Bytový objekt SO04 B1, B2, B3, B4, C1, C2 18 bytových jednotek

Bytový objekt SO04 D1 24 bytových jednotek

Počet obyvatel v jednotlivých domech bude následující:

Název objektu	Počet obyvatel v objektu	Počet obyvatel celkem
Rodinný dům SO02.A1	4	8
Rodinný dům SO02.A2	4	52
Bytový dům SO03.B1	36	36
Bytový dům SO04.B1; B2; B3; B4	48	192
Bytový dům SO03.C1; C2	36	72
Bytový dům SO04.C1; C2	48	96
Bytový dům SO04. D1	48	48
Celkem		504

Základové konstrukce bytových domů budou tvořeny základovými pásy, resp. monolitickými deskami. Nosná konstrukce 1.PP bude tvořena monolitickou konstrukcí. Strop nad 1.PP bude monolitický. Schodiště monolitické s keramickým obkladem, resp. dlažbou. Pavlače budou tvořeny monolitickou deskou. Nosná konstrukce nadzemních podlaží bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva. Stropy a střešní konstrukce bude tvořena

celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva. Nosná konstrukce zastřešení objektu bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva, krytina je navržena na bázi falcovaného plechu.

Fasáda bude sendvičové konstrukce – minerální vlna, hliníkový rošt a jako finální úprava fasády bude použit keramický obklady (gres) – keramické dřevo kombinované v úrovni 1.NP s přírodním kamenem.

Klub SO05

Zastavěná plocha objektu Klubu je 580 m², výška objektu je 10,14 m. Objekt Klubu slouží výhradně pro obyvatele bytového komplexu. V úrovni 1.PP je situované wellness, zázemí, toalety a kuchyň. V úrovni 1.NP se nachází restaurace, bazénová hala s napojením – průplavem na venkovní bazén s celoročním využitím. V 2.NP je situována další část obytného prostoru restaurace a multifunkční sál. V úrovni 1.NP se nachází letní terasa.

Základové konstrukce budou tvořeny základovými pásy, resp. monolitickými deskami. Nosná konstrukce 1.PP bude tvořena monolitickou konstrukcí. Strop nad 1.PP bude monolitický. Schodiště monolitické s keramickým obkladem, resp. dlažbou. Nosná konstrukce nadzemních podlaží bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva. Stropy a střešní konstrukce bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva. Nosná konstrukce zastřešení objektu bude tvořena celoplošným dřevěným panelem z lepeného dřeva, krytina je navržena na bázi falcovaného plechu.

Fasáda bude sendvičové konstrukce – minerální vlna, hliníkový rošt a jako finální úprava fasády bude použit keramický obklady (gres) – keramické dřevo kombinované v úrovni 1.NP s přírodním kamenem.

Při zakládání staveb nedojde ke kontaktu s podzemní vodou.

Napojení areálu na technickou infrastrukturu

Dopravně je areál napojen stávající obslužnou komunikací dvěma vjezdy na silnici II/163 Lipno nad Vltavou – Frymburk. Obslužná komunikace je obousměrná s výhybními. Nově bude zřízeno 75 parkovacích stání na terénu podél obslužné komunikace, z toho 4 parkovací stání pro zdravotně postižené. Obyvatelé obytných domů budou mít zabezpečena parkovací místa v podzemních garážích v 1. PP. Předpokládá se celkem 179 parkovacích stání v bytových domech. Počet parkovacích stání bude upřesněn v dalších stupních projektové přípravy. V místě rodinných domů je navrženo 38 parkovacích stání, u bytových objektů je doplněno 45 parkovacích stání. V podzemních garážích v bytových domech je navrženo 165 parkovacích stání. Z celkového počtu 248 parkovacích stání bude 8 stání vyhrazeno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Areál bude napojen na stávající středotlaký plynovod, vodovod a splaškovou kanalizaci, tato infrastruktura je vedena v koridoru cyklostezky podél nádrže Lipno. Odpadní vody budou odváděny do čistírny odpadních vod (ČOV) Lipno nad Vltavou. Všechny objekty (rodinné domy, bytové domy, klub) budou vytápěny kondenzačními kotly na zemní plyn. V rodinných domech budou instalovány krby na dřevo. Elektrická energie bude přivedena do areálu samostatným projektem, zajišťuje ČEZ Distribuce a.s. Klimatizace bude instalována pouze v objektu Klubu, v rodinných a bytových domech se klimatizace neuvažuje. Dešťové vody ze střech, teras a balkonů objektů budou svedeny do retenčních nádrží. Z retenčních nádrží budou dešťové vody odvedeny regulovaným odtokem dešťovou kanalizací do nádrže Lipno. Odvodnění zpevněných ploch je řešeno volným odtokem do okolní zeleně – plošným vsakováním.

Lesní porosty na ploše posuzovaného záměru budou z větší části smýceny, ponechány budou dřeviny vhodné k začlenění do sadových úprav, plochy budou vyňaty z pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL). Po ukončení stavebních prací bude v ploše záměru provedena technická rekultivace terénu a rozproštění ornice. Následně budou realizovány sadové úpravy.

Oznamovatel:

Nemomax Lipno s.r.o., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

Zpracovatel oznámení:

Mgr. Radomír Mužík (autorizovaná osoba podle § 19 zákona), ze společnosti EIA SERVIS s.r.o., U Malše 20, 370 01 České Budějovice

Záměr „VIVA LIPNO – BYTOVÝ KOMPLEX“ naplňuje dikci bodu 116 – „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (1 ha) a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu (100 lůžek)“ v kategorii II č. 1 k zákonu. V souladu s § 7 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví, případně zda záměr může samostatně nebo ve spojení s jinými mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčích oblastí, a zda tedy podléhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle tohoto zákona. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení byl v souladu s § 22 písm. a) zákona Krajský úřad Jihočeského

kraje (dále také „příslušný úřad“).

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených orgánů, dotčené veřejnosti a zjišťovacího řízení provedeného podle kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu dospěl příslušný úřad podle § 7 odst. 5 zákona k závěru, že záměr

„VIVA LIPNO – BYTOVÝ KOMPLEX“

může mít významný vliv na životní prostředí a bude dále posouzen podle zákona.

Oznamovatel předloží k projednání dokumentaci vlivů na životní prostředí (dále jen „dokumentace EIA“) ve smyslu ust. § 8 zákona, zpracovanou dle přílohy č. 4 zákona.

Dokumentace EIA se zpracovává se zohledněním současného stavu poznatků a metod posuzování a případných výsledků jiných environmentálních hodnocení podle zvláštních předpisů.

V dokumentaci EIA je nutné se především zaměřit na následující oblasti:

- Zpracovat komplexní návrh sadových úprav, jehož cílem bude minimalizovat negativní dopady na krajinný ráz, začlenění záměru do okolní krajiny a zároveň zajistit kompenzaci za zábor lesních pozemků.
- Doložit celkovou kapacitu a zbývající volnou kapacitu stávající ČOV Lipno nad Vltavou (v ekvivalentních obyvatelích nebo jiných objektivně měřitelných jednotkách).
- Provéřit správnost a úplnost Hodnocení vlivů zásahů na přírodu a krajinu podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
- Provéřit variantní řešení záměru, s menším vlivem na urbanizaci prostředí a zatížení únosné kapacity území.
- Dále je potřeba v dokumentaci EIA zohlednit či vypořádat všechny požadavky na doplnění, připomínky a podmínky, které jsou uvedeny v došlých vyjádřeních. V této souvislosti by bylo vhodné na úvod dokumentace EIA předřadit kapitolu, kde bude popsáno, jakým způsobem byly jednotlivé připomínky zohledněny či vypořádány.

Odůvodnění vydání závěru zjišťovacího řízení a úvahy, jimiž se příslušný úřad řídil při hodnocení kritérií uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu:

Krajský úřad obdržel oznámení záměru „VIVA LIPNO – BYTOVÝ KOMPLEX“ zpracované podle přílohy č. 3 k zákonu dne 10. 10. 2025. Oznámení záměru splňovalo náležitosti podle § 6 odst. 5 zákona, proto příslušný úřad zahájil dopisem ze dne 20. 10. 2025 pod č. j. KUJCK 118434/2025 zjišťovací řízení podle § 7 zákona. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla v souladu s § 16 zákona zveřejněna na úřední desce Krajského úřadu Jihočeského kraje dne 20. 10. 2025, na úřední desce obce Lipno nad Vltavou dne 21. 10. 2025. Oznámení bylo příslušným úřadem současně rozesláno k vyjádření dotčeným správním orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům. Oznámení bylo zveřejněno na internetových stránkách České informační agentury životního prostředí (<http://www.cenia.cz/eia>) a na stránkách Ministerstva životního prostředí (www.mzp.cz/eia) – kód záměru JHC1205 a stránkách Krajského úřadu Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (<https://zp.kraj-jihocesky.cz/>). Lhůta k vyjádření ke zveřejněnému oznámení byla stanovena do 19. 11. 2025.

Záměr „VIVA LIPNO – BYTOVÝ KOMPLEX“ naplňuje dikci bodu č. 116 kategorie II přílohy č. 1 k zákonu, a to ve smyslu ust. § 4 odst. 1 písm. c) zákona, podle kterého tento záměr podléhá posouzení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení. Proto cílem zjišťovacího řízení bylo stanovit, zda záměr bude předmětem posouzení vlivů na životní prostředí, a zda může mít významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

Při určování, zda záměr může mít významné vlivy na životní prostředí, přihlížel příslušný úřad podle ust. § 7 odst. 3 zákona k povaze a rozsahu záměru a jeho umístění a rovněž k obdrženým vyjádřením dotčených orgánů a dotčených územních samosprávných celků. Příslušný úřad také přihlížel k zásadám uvedeným v příloze č. 2 k zákonu, zejména k charakteru záměru, kapacitních parametrů a jeho umístění v dotčeném území.

Realizace záměru spočívá ve výstavbě nového obytného komplexu, který se bude skládat z rodinných domů, bytových domů a společného objektu klubu.

Příslušný úřad obdržel řadu relevantních odůvodněných připomínek a požadavků na zpracování dokumentace EIA. S přihlédnutím k těmto požadavkům a rovněž se zřetelem na povahu a druh záměru, faktory životního prostředí uvedené v ust. § 2 zákona, které mohou být provedením záměru ovlivněny (zejména lesní ekosystémy, vodní prostředí, ekologická stabilita a funkce krajiny, krajinný ráz a světelné prostředí), a na současný stav poznatků a metody posuzování byly příslušným úřadem specifikovány výše uvedené oblasti. Příslušný úřad tak dospěl podle ust. § 7 odst. 2 a 3 zákona k výše uvedenému závěru, tedy, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí, a tedy podléhá posouzení podle zákona, a vydal o tom tento závěr zjišťovacího řízení (odůvodněný písemný závěr) podle ust. § 7 odst. 5 zákona. Požadavky tohoto závěru zjišťovacího řízení rovněž vyplývají z obdržených vyjádření, přičemž příslušný úřad považuje jejich stanovení za účelné a v obdržených vyjádřeních některé za dostatečně odůvodněné.

Příslušnému úřadu byla v zákonné lhůtě zaslána vyjádření od těchto subjektů:

- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, vyjádření č. j. KHSJC 30383/2025/HOK CB-CK ze dne 30. 10. 2025
- Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí vyjádření zn. MUCK 90472/2025/OŽPZ/Ra S-MUCK 90472/2025/2 ze dne 14. 11. 2025
- Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení lesního hospodářství a zemědělství vyjádření ze dne 19. 11. 2025 č. j. KUJCK 128796/2025
- Povodí Vltavy, státní podnik, závod Horní Vltava vyjádření ze dne 18. 11. 2025 zn. PVL-64960/2025/140 a doplnění ze dne 1. 12. 2025 zn. PVL-67850/2025/140
- Calla – Sdružení pro záchranu prostředí, z. s. vyjádření ze dne 18. 11. 2025
- Lipensko pro život, z. s. zastoupené advokátem JUDr. Svobodou, Ph.D. vyjádření ze dne 18. 11. 2025 (přílohou znalecký posudek RNDr. Vlašín ze dne 10. 11. 2025) a ze dne 19. 11. 2025
- Lipensko pro život, z. s. vyjádření ze dne 19. 11. 2025 (doplnění vyjádření)
- ŠUMAVANENAPRODEJ, z. s. vyjádření ze dne 18. 11. 2025

Po lhůtě

- ČEVAK a.s., vysvětlení provozovatele ČOV Lipno nad Vltavou č. j. O25010154836 ze dne 26. 11. 2025 k vyjádření státního podniku Povodí Vltavy zn. PVL-64960/2025/140 ze dne 18. 11. 2025

Obsah obdržených vyjádření:

Krajská hygienická stanice nemá k záměru připomínky a nepožaduje další posouzení podle zákona.

Městský úřad Český Krumlov nepožaduje z pohledu svých svěřených kompetencí záměr posoudit v celém procesu EIA, avšak z hlediska zákona o ochraně a přírody má připomínku k sadovým úpravám, které budou mít krycí a hygienickou funkci a rovněž se bude jednat o opatření dostatečně snižující negativní vliv stavby na krajinný ráz. Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci realizace projektu dojde k odstranění stávajících dřevin a projekt řeší náhradní výsadbu v daném území jen v minimálním rozsahu, nepovažuje správní orgán předložený návrh sadových úprav za dostatečný. Z toho důvodu požaduje správní orgán realizaci plnohodnotné náhradní výsadby za odstraněnou zeleň v lokalitě. Výsadba dřevin bude přednostně provedena v lokalitě bytového komplexu, případně v odůvodněných případech na jiném vhodném místě ve vlastnictví obce či investora. Pro výsadbu je nutné zvolit takové pozemky, na kterých je v souladu s územně plánovací dokumentací Lipno nad Vltavou zajištěna dlouhodobá perspektiva vysazených dřevin.

Krajský úřad, oddělení lesního hospodářství zaslal k záměru z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (dále lesní zákon) vyjádření, v němž úvodem odkazuje na neplnění regulativů plynoucích z územního plánu obce Lipno nad Vltavou (překročení zastavitelnosti max. 20 % pro plochy PR2). Podle oznámení záměru má dojít k rozsáhlému záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) o celkové ploše 4,7339 ha lesních pozemků, resp. pozemků určených k plnění funkcí lesa PUPFL. Dále má správní orgán připomínku k rozsahu záboru, kdy záměr předpokládá odnětí cca 5 ha PUPFL, což je podle správního orgánu zábor velkého rozsahu s významnými negativními dopady na lesní funkce. Vyhodnocení vlivů na lesní porosty považuje správní orgán za nedostatečné. Správní orgán nesouhlasí s tvrzením, že funkce půdy na nezastavěných plochách budou „z větší míry zachovány“, s ohledem na rozsah plánované zástavby to nelze považovat za reálné. Dále dojde ke ztrátě funkcí lesa, neboť výstavbou 15 RD, 10 BD,

klubu, komunikací, parkovišť a sítí dojde k úplnému zániku produkčních i mimoprodukčních funkcí lesa na dotčeném území. Správní orgán ve svém vyjádření také mimo jiné odkazuje na ust. § 1 a 14 odst.1 lesního zákona. Závěrem správní orgán uvádí, že záměr výstavby rozsáhlých obytných či rekreačních objektů na lesních pozemcích naruší lesní porosty a jejich funkce, sníží vsakovací schopnost půdy a je situován do volné krajiny bez návaznosti na jiné obytné zóny obce.

Povodí Vltavy (dále také správce povodí) požadovalo před zahájením stavebního řízení doložit dostatečnou hydraulickou i látkovou kapacitu centrální ČOV Lipno nad Vltavou, na které budou zneškodňovány splaškové odpadní vody z uvedeného záměru (cca 106 m³/den, 38 649 m³/rok, přibližně 1 060 EO). Správce povodí v té souvislosti poukázal na nejistotu ohledně skutečné kapacity a zatížení ČOV v Lipně nad Vltavou. Dne 26. 11. a 28. 11. 2025 byly společností Čevak, a.s. zaslány správci povodí doplňující informace a dokumenty – byla doložena kapacita ČOV Lipno nad Vltavou dle stavebního povolení č.j. 4820/93-Ža ze dne 14. 10. 1993 na 6 000 EO (látková kapacita dle BSK₅). Na základě těchto doplnění správce povodí vyrozuměl krajský úřad novým vyjádřením, ve kterém uvedl, že jeho připomínka z vyjádření č.j. PVL-64960/2025/140 ze dne 18. 11. 2025 byla tímto vypořádána.

Calla – sdružení pro záchranu prostředí, z. s. zaslalo vyjádření s připomínkami k záměru, jež se týkaly zejm.:

- variantní řešení: Sdružení navrhuje porovnat posuzovanou variantu s výrazně redukovanou alternativou (méně objektů, nižší kapacita lůžek, menší zábor) a také s nulovou variantou. Tyto varianty by měly být vyhodnoceny i z hlediska kumulativních a synergických vlivů rekreačního resortu a dalších podobných záměrů, zejména na levém břehu Lipna.

- dopady na klima: Sdružení upozorňuje, že tvrzení o neohrožení lokality dlouhodobým suchem neodpovídá aktuální situaci: hladina Lipna dlouhodobě klesá vlivem sucha i povinného nadlepšování průtoku, což ohrožuje například populace velkých mlžů. Riziko sucha je proto reálné a může se s klimatickou změnou dále zhoršovat. Dokumentace EIA by měla současnou situaci zohlednit.

- znečištění lipenské nádrže fosforem: Dle sdružení navrhované řešení vypouštění přečištěné vody z nové ČOV až pod hrází pouze přesouvá zátěž dále po toku Vltavy. Tím se neřeší celkové zatížení povodí fosforem. Nelze proto považovat za prokázané, že vlivy záměru na kvalitu vod budou malé. Dokumentace EIA by měla tuto problematiku podrobně vyhodnotit a navrhnout účinnější opatření, například pokročilejší technologie či úpravu rozsahu záměru, a také zohlednit vývoj kvality vod v souvislosti s klimatickými změnami.

- zvláště chráněné druhy: Sdružení uvádí, že vydaná výjimka pro zásah do ochranných podmínek zvláště chráněných druhů se vztahuje i na druhy, které v oznámení nejsou uvedeny (ještěrka živorodá).

- vlivy na lesní porosty: Odlesnění lokality by mělo být posouzeno také vzhledem k břehové linii lipenské nádrže a celkově k přiběžní oblasti Lipna a okolí místních obcí. Břehy lipenské nádrže jsou postupně odlesňovány kvůli rekreační zástavbě.

- migrační prostupnost: Dle sdružení je hodnocení vlivu na migraci nedostatečné. Investor sice tvrdí, že prostupnost území „do určité míry“ zůstane zachována, ale migrační pás bude výrazně zúžen a vystaven bariérám (stavby, hluk, světlo, pohyb lidí, vozidel aj.).

- kumulativní vlivy: Kapitola o kumulativních a synergických vlivech záměru je dle sdružení příliš stručná a nedostatečně vyhodnocená. Zaměřuje se téměř výhradně na ovzduší a vodu, přičemž problematiku vlivů na vodní prostředí podceňuje a omezuje pouze na Lipno. Plánované či povolované záměry však mění levý břeh Lipna v téměř souvislou rekreační aglomeraci, což se nevyhnutelně projeví i v kumulativních a synergických vlivech posuzovaného projektu VIVA Lipno. Tyto vlivy se týkají nejen ovzduší a vody, ale i biodiverzity (včetně zvláště chráněných druhů), migrační prostupnosti krajiny, krajinného rázu, světelného smogu a řeky Vltavy s přehradní nádrží pod lipenskou hrází, bez ohledu na místo vypouštění přečištěné vody s obsahem fosforu.

- navržená opatření: Sdružení vyjadřuje pochybnosti ohledně kontroly navržených opatřeních, především těch na podporu biodiverzity. V oznámení dále nejsou dle sdružení navrhována žádná opatření pro fázi provozu, přestože některá opatření z fáze výstavby (péče o travnaté porosty, zákaz pesticidů, výsadba původních dřevin apod.) by se měla realizovat nebo kontrolovat právě během provozu. Některá opatření vyžadují dlouhodobé dodržování, např.

standards pro odrazné plochy proti kolizím s ptáky. Dokumentace EIA by proto měla zahrnovat vhodná opatření pro fázi provozu a způsoby jejich efektivní kontroly.

- světelné znečištění: Ohledně světelného smogu považuje sdružení za důležitou ještě konkrétnější specifikaci světelných zdrojů, např. ve vztahu k tzv. modrému peaku s ohledem na negativní vliv na hmyzí společenstva. Podle jejich zkušeností by měly být parametry následující: teplota chromatičnosti max. 2000 K (oranžové světlo bez modrého peaku), sklo (difuzér) úplně rovné (ne vypouklé), svítící do spodního poloprostoru.

- osetí zelených ploch: Sdružení požaduje zajistit použití dostupné regionální směsi osiva pro Šumavu.

Závěrem sdružení požaduje posuzování záměru v celém procesu EIA. Dokumentace EIA by se měla zaměřit na všechny výše uvedené připomínky, včetně porovnání vlivu různých variant záměru.

Spolek Lipensko pro život, z. s., zastoupený **advokátem JUDr. Svobodou, Ph.D.** (dále jen „podatel“), zaslal k předloženému záměru spolu se znaleckým posudkem RNDr. Vlašina (dále jen „znalecký posudek“) dvě podání obsahující připomínky, a to v následujících oblastech:

1. Nedostatky v podkladech (oznámení EIA a Hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny), zejména v oblasti biologických průzkumů a posouzení světelného znečištění:

- Nehodnocené světelné emise (chybí data o světelných emisích). Záměr má vzniknout v dosud tmavém, přírodním prostředí, a nový „světelný ostrov“ o délce 1,5 km může mít významný negativní dopad na místní biotu.

- Nedostatečné biologické průzkumy

a) Noční hmyz – průzkumy neuvádějí čas provádění, není jasné, zda byly sledovány noční druhy, které tvoří přes 95 % všech motýlů. Znalecký posudek uvádí, že nebyly provedeny systematické noční odchvy, hodnocení neodpovídá metodice a výsledky jsou nespolehlivé.

b) Obojživelníci a plazi – při biologickém průzkumu nebyly použity zemní úkryty nebo odchytové pasti. Tyto skupiny se v terénu obtížně zjišťují, a použitá metodika je tudíž nedostatečná.

c) Netopýři – nevhodně zvolená metoda sledování. Chybí akustické sledování, základní metoda pro detekci netopýřů. Údaje z náleзовé databáze ochrany přírody jsou staré (2010–2012) a nejasného původu. Tabulky v hodnocení si vzájemně odporují.

d) Ptáci – hodnocení vlivů je v části týkající se zvláště a obecně chráněných druhů ptáků nepřehledné a nesrozumitelné. Ze znaleckého posudku vyplývá, že výčet druhů v Hodnocení není spolehlivý. Tabulky si odporují, některé druhy jsou uvedeny bez zjištění výskytu a jiným, rovněž nezjištěným, pozornost věnována není. Uvedené druhy neodpovídají reálné situaci v území.

Autorizovaná osoba v hodnocení vlivů navíc dle podatele zvolila nesprávnou skupinu sledovaných živočichů. Záměr je spojen se světelným znečištěním, hlukem a fragmentací biotopů, což vyžaduje jiné ekologicky definované skupiny (např. noční živočichy, opylovače, arborikolní druhy). Výběr je metodicky chybný a neúplný.

- K vlivům na biotopy: Oznámení pouze odkazuje na dřívější rozhodnutí o výjimkách. Podatel upozorňuje, že nově doložené skutečnosti ukazují na výskyt dalších dotčených chráněných druhů, které výjimkou pokryty nejsou.

2. Kumulativní vlivy – Hodnocení kumulativních vlivů je nedostatečné – počítá jen s plánovanou Šumavskou elektrickou dráhou a ignoruje, že záměr zasahuje do posledního většího přírodního území mezi Frymburkem a Lipnem nad Vltavou. Záměr výrazně přispěje k fragmentaci biotopů spolu s okolními rekreačními areály.

3. Migrační koridor velkých savců – S ohledem na umístění předmětného záměru přímo do migračního koridoru, a navíc v bezprostřední blízkosti kritického místa migračního koridoru vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců, je zřejmé, že předmětný záměr představuje zásah, který je neslučitelný se zachováním funkčnosti (průchodnosti) těchto dvou prvků biotopu uvedených zvláště chráněných druhů, konkrétně losa evropského, vlka obecného a rysa ostrovida. Území je už nyní silně zatížené, migrační trasy jsou omezené a Hodnocení vlivů vůbec neposuzuje kumulativní ani sekundární vlivy.

4. Vlivy na krajinu, její ekologické funkce a krajinný ráz – Záměr představuje nežádoucí suburbii umístěnou uprostřed posledního velkého lesního celku na levém břehu Lipna. Zabírá více než 4,5 ha lesní půdy, vyžaduje vykácení téměř 1 ha vzrostlého lesa a nahrazuje 1,5 km dlouhý přírodní břeh jezerní krajiny rozsáhlou zástavbou. Tím zásadně narušuje les jako významný krajinný prvek i krajinný ráz území, jehož dominantou je dosud souvislý lesní porost.

Hodnocení vlivů a oznámení dle podatele chybně tvrdí, že krajinný ráz nebude dotčen. Vizualizace a projektová dokumentace ukazují opak: nové stavby přesahují obzorovou linii, dominují pohledům z jezera i cyklostezky a nahrazují přírodní horizont „pseudoměstskou riviérou“. Sadové úpravy nejsou schopny tento efekt zakrýt – stromy jsou málo početné, opadavé a plného efektu by dosáhly nejdříve za 20 let. Záměr je rovněž v rozporu s doporučeními Územní studie krajiny Jihočeského kraje, která varuje před nevhodnou rekreační zástavbou a fragmentací území. Celkově jde o projekt odporující principům ochrany krajiny, biotopů i přiměřeného využívání volné krajiny v době klimatické změny.

5. Vlivy na povrchové vody – Z dostupných podkladů není jasné, zda čistírna odpadních vod (ČOV) v Lipně nad Vltavou má dostatečnou zbyvající kapacitu pro odvádění poměrně velkého množství odpadních vod z předmětného záměru. Podatel požaduje, aby bylo oznamovateli uloženo v dokumentaci EIA prokazatelně doložit tyto skutečnosti: a) Jakou celkovou kapacitu má v současné době stávající ČOV? A to v ekvivalentních obyvatelích, popř. v jiných objektivních a číselně vyjádřených jednotkách a za b) Jaká je v současné době zbyvající volná kapacita této ČOV? A to ekvivalentních obyvatelích, popř. v jiných objektivních a číselně vyjádřených jednotkách.

Závěrem podatel požaduje, aby byl záměr posuzován v celém procesu EIA a aby oznamovatel zpracoval kompletní dokumentaci EIA dle přílohy č. 4 zákona, v níž odstraní všechny nedostatky uvedené v připomínkách.

Spolek Lipensko pro život, z. s., v podání zaslaném samostatně doplnil připomínky k záměru takto:

1. Nedostatečné vyhodnocení dopadu klimatických změn – dle hodnocení ČHMÚ byl rok 2025 z hlediska srážek výrazně podprůměrný, přičemž 1. pololetí bylo nejsušší za více než 60 let. Nízká vodnatost ovlivnila řeky, a i vodní nádrž Lipno dosáhla kriticky nízké hladiny, což si vyžádalo řízené dopouštění vody a záchranné akce pro ohrožené mlže.

2. Kumulativní vliv na kvalitu vody – Odpadní vody z komplexu VIVA Lipno mají být odváděny do ČOV Lipno nad Vltavou, jejíž skutečná kapacita a míra současného využití nejsou jasně doloženy. Spolek disponuje těmito informacemi ke stávající ČOV: Celková kapacita čistírny zůstala i po provedené rekonstrukci na úrovni 6 000 EO a počet připojených EO je deklarován ve výši 2 104 v roce 2024. Toto číslo se však podle spolku jeví jako nevěrohodné. S ohledem na ubytovací kapacity Lipenska lze předpokládat, že skutečný počet připojených EO bude vyšší, a bylo by vhodné tento údaj ověřit u vodoprávního úřadu. Limity pro celkový fosfor na odtoku z ČOV jsou 1 mg/l průměr, 3 mg/l maximum, ročně 0,59 t/rok, přičemž reálné hodnoty mohou být dle spolku mnohem vyšší. Vnos fosforu z posuzovaného záměru by mohl dále zhoršit eutrofizaci nádrže, která již trpí pravidelným výskytem sinic a překračuje limity Rámcové vodní směrnice. Plánovaná nová ČOV pod nádrží zatím neexistuje a nelze ji v hodnocení zohlednit. Aktuální studie o příčinách znečištění Lipna ukazuje, že Lipno se zhoršuje z hlediska trofie a k dosažení dobrého ekologického potenciálu bude nutné snížit vnos fosforu z rybářství a komunálních vod o 1,8 t/rok.

3. ÚSES – Územní systém ekologické stability – Dle spolku oznámení mylně interpretuje nadregionální biokoridor NBK 174, který je po změně ZÚR 4b veden na obou březích Lipna, a nikoli pouze na pravém břehu. Podle závazných podmínek ÚSES nesmí být narušena kontinuita ani funkčnost biokoridorů, které mají ochranné pásmo 2 km na každou stranu a zahrnují i citlivé ekotonové zóny mezi vodním a suchozemským prostředím. Záměr VIVA Lipno leží přímo v trase biokoridoru, čímž zásadně oslabuje migrační funkce území a mění charakter celé přechodové zóny. Zástavba je proto v rozporu se zásadami ekologické stability, přičemž území je navíc v ZÚR vedeno také jako koridor železniční dopravy, kde výstavba není přípustná.

4. Kumulativní vlivy – Vyhodnocení kumulativních vlivů v oznámení je z pohledu spolku nedostatečné. Zpracovatel neuvádí všechny známé záměry, které mohou negativně ovlivnit životní prostředí, tvrzení doplňuje webovými odkazy. Kumulativní dopady je třeba hodnotit z pohledu celého regionu Lipenska, protože souhrn všech záměrů ohrožuje ekologickou stabilitu oblastí, zejména migraci a kvalitu vody v nádrži Lipno.

Závěrem spolek uvádí, že s ohledem na výše uvedené připomínky může záměr samostatně i ve spojení s dalšími projekty významně negativně ovlivnit životní prostředí, a proto požaduje jeho posouzení v celém procesu EIA.

Spolek ŠUMAVANENAPRODEJ, z. s. zaslal k záměru vyjádření, v němž rozporuje deklarované využití areálu, poukazuje na izolovanou polohu navrhované zástavby a možnost vzniku nového sídelního celku, zastavění dosud zalesněné lokality, zablokování pohledů na nádrž a oslabení rekreační funkce nádrže, porušení typicky řídké zástavby Lipenska a oslabení rekreační a krajinné hodnoty. Dále spolek poukazuje na porušení zásad Územní studie krajiny

Jihočeského kraje a ohrožení cílových kvalit dolnolipenské oblasti, porušení zásad ekologické stability území formou zásahu do ekotonu a oslabení funkce biokoridoru, dle názoru spolku také projekt změny přírodního prostředí v zastavěnou oblast městského typu a tím sníží atraktivitu celé oblasti.

Z výše uvedeného je patrné, že stěžejními požadavky pro fázi zpracování dokumentace EIA je zejm. vyhodnocení vlivů na živočichy, lesní porosty a krajinný ráz, kvalitu vody a účinnost ČOV, světelné znečištění, kumulativní vlivy a prověření variantního řešení o menším kapacitním rozsahu. Požadavky byly příslušným úřadem z části akceptovány a v závěru zjišťovacího řízení formulovány s tím, že zpracovatel dokumentace EIA se musí vypořádat i s dalšími relevantními připomínkami obsaženými v podaných vyjádřeních.

Závěr zjišťovacího řízení je v elektronické podobě k nahlédnutí na internetových stránkách České informační agentury životního prostředí (<http://www.cenia.cz/eia>) a na stránkách Ministerstva životního prostředí (www.mzp.cz/eia) – kód záměru JHC1205, případně na stránkách Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví (<https://zp.kraj-jihocesky.cz/>).

Oznamovatel ve smyslu § 8 odst. 1 zákona zajistí zpracování dokumentace EIA s náležitostmi dle přílohy č. 4 k citovanému zákonu, kterou předloží příslušnému úřadu k posuzování. V dokumentaci EIA je potřeba zejména zohlednit a vypořádat všechny relevantní připomínky, které byly uvedeny ve vyjádřeních a stanoviscích ke zjišťovacímu řízení.

Závěr zjišťovacího řízení není rozhodnutím ve smyslu zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a nelze se proti němu odvolat, rovněž nenahrazuje vyjádření dotčených správních úřadů ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů.

Ing. Marcela Jirková
vedoucí oddělení

Obec Lipno nad Vltavou, jako dotčený územní samosprávný celek, žádáme podle § 16 odst. 2 zákona o **neprodlené zveřejnění závěru zjišťovacího řízení na úřední desce**, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Doba zveřejnění je dle § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. **Dotčený územní samosprávný celek zároveň žádáme** v souladu s § 16 odst. 2 zákona o **zaslání písemného či elektronického vyrozumění** (pernikarova@kraj-jihocesky.cz) **o dni vyvěšení závěru zjišťovacího řízení na úřední desce**.

Záznam o zveřejnění:

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Úřad vyvěšující písemnost na úřední desku tímto potvrzuje, že písemnost byla současně zveřejněna i způsobem umožňujícím dálkový přístup podle ustanovení § 25 odst. 2 správního řádu.

Razítko a podpis:

Rozdělovník

Oznamovatel (prostřednictvím datové schránky)

- Nemomax Lipno s.r.o., Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

Dotčené územní samosprávné celky (kromě KÚ prostřednictvím datové schránky)

- Jihočeský kraj, k rukám člena rady Ing. Davida Štojdla, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
- Obec Lipno nad Vltavou, Lipno nad Vltavou 83, 382 78 Lipno nad Vltavou

Dotčené orgány (prostřednictvím datové schránky)

- Městský úřad Český Krumlov, odbor životního prostředí, Kaplická 439, 381 01 Český Krumlov
- Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje se sídlem v Českých Budějovicích, územní pracoviště Český Krumlov, Havraní 594, 381 01 Český Krumlov
- Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví *kopie všem*
 - oddělení lesního hospodářství a zemědělství
 - oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000

Na vědomí (prostřednictvím datové schránky)

- Povodí Vltavy, státní podnik, závod Horní Vltava, Litvínovická 5, 371 21 České Budějovice

Zpracovatel oznámení (prostřednictvím datové schránky)

- EIA SERVIS s.r.o., U Malše 20, 370 01 České Budějovice

Dále obdrží se žádostí o zveřejnění na úřední desce po dobu nejméně 30 dní (email)

- Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice, prostřednictvím Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor kancelář ředitele, U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice