



# EIA na stavbu golfových hřišť – prostředek ochrany přírody, nebo potírání konkurence?

Pravděpodobně drtivá většina z nás má golfová hřiště spojená se slunečnými víkendy a příjemnou procházkou „v přírodě“. Golf v posledních několika letech zažil v České republice masový rozvoj, v současné době u nás existuje přes 140 golfových hřišť a více než padesát tisíc hráčů.

**I**když počtem hráčů na tisíc obyvatel Česká republika stále trochu zaostává za golfovými velmocemi typu Skotsko, Švédsko, Rakousko a USA, pro rychlý rozvoj se jí přezdívá golfový tygr střední Evropy. Se zvyšujícím se

počtem hráčů (registrovaných i neregistrovaných) i výstavbou nových golfových hřišť se také stupňuje konkurence mezi provozovateli jednotlivých hřišť. Například jen v Praze a Středočeském kraji je dohromady 32 venkovních a indoorových

golfových areálů. Dnes tak již není výjimkou, kdy s klubovou registrací, popř. hracím poplatkem, hráč automaticky získá balíček slev na vstup na partnerská golfová hřiště nebo na vybavení. Jiní hráči jsou lákáni na známé osobnosti, se kterými si mohou porovnat svou techniku na odpališti. Boj o zákazníka se odehrává i na poli služeb. Většina golfových hřišť dnes nabízí kvalitní zázemí, luxusní restaurace, kvalifikované trenéry. Výjimkou nejsou ani dětské koutky, kde hráč může své dítě bez obav odložit a plně se koncentrovat na hru. Z právního pohledu je však golfové hřiště stavbou, jež může významně ovlivnit své okolí, zejména krajinný ráz, migrační cesty živočichů a biodiverzitu. Z tohoto důvodu stavba každého golfového hřiště musí projít tzv. zjišťovacím řízením, potažmo posouzením, dopadů na životní prostředí, podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění (dále jen ZPVZP). V praxi to znamená, že předtím, než příslušný stavební úřad vydá stavební povolení a bude se moci poprvé kopnout do země, musí proběhnout tzv. malá, respektive velká EIA.

### Velká EIA se musí dělat jen v některých případech

Takzvaná malá EIA je posouzení, jestli dopad na přírodu a krajinu může dosáhnout takové intenzity, že je potřeba jej dále zkoumat, nebo jestli lze s určitou mírou jistoty předpokládat, že dopad na životní prostředí bude zanedbatelný. V případě první varianty je pak potřeba vypracovat tzv. velkou EIA, která se již skládá z dokumentace podrobně popisující případné dopady na okolní přírodu i s výhledem do budoucnosti, znaleckého posudku s návrhy různých variant řešení, včetně tzv. nulové varianty. V tomto směru můžeme rozlišit tři základní kategorie záměrů: a) ty, které podléhají tzv. velké EIA vždy (hutě, nové dobývací prostory, rafinerie, chemiky, cementárny atd.), b) ty, které podléhají vždy tzv. malé EIA (těžby nerostů v menším rozsahu, vodní elektrárny nad 10 MWe, potravinářské závody většího rozsahu atd.), a c) ty, které mohou poškodit lokality soustavy Natura 2000. Proces posuzování vlivů na životní prostředí byl do našeho právního řádu zaveden na základě směrnic Evropské unie, a tak na poněkud netypicky pro českou právní úpravu je celé řízení velice transparentní a okruh účastníků není ničím omezen, ust. § 6 odst. 7 ZPVZP dokonce výslovně stanoví, že každý může zaslat své písemné vyjádření k oznámení příslušnému úřadu do 20 dnů ode dne zveřejnění informace o oznámení.

Na jednu stranu je třeba souhlasit s tím, že tak dochází k většímu zapojení veřejnosti do rozhodovacího procesu, nicméně na druhé straně to také otevírá cestu pro cílené obstrukce ze strany zapřísažlých odpůrců zeleného sportu i nepřející konkurence. Jsou známé případy, kdy proti výstavbě golfového hřiště bylo podáno i několik stovek vyjádření.

### Bez posouzení stavby nelze zahájit stavební práce

V první řadě je třeba si uvědomit, že EIA, jedno jestli tzv. malá nebo tzv. velká, musí být zpracována ještě před vydáním stavebního povolení. Není možné zahájit stavbu, aniž by proběhl proces posouzení na životní prostředí. Pokud by se tak stalo, mohla by celá věc skončit až odstraněním černé stavby. Řízení o zpracování EIA na výstavbu golfového hřiště se zahajuje na základě oznámení příslušnému krajskému úřadu. Pokud jsou splněny formální požadavky, zejména že jsou podklady dodány i v elektronické podobě, příslušný krajský úřad je do sedmi pracovních dnů zveřejní na své úřední desce i internetu (<http://tomcat.cenia.cz/eia/view.jsp>). A právě v tomto bodě nastává kámen úrazu. Po zveřejnění může kdokoli zaslat příslušnému úřadu své vyjádření, zpravidla tedy negativní. Opomineme-li činnost různých ekologických sdružení, jež před svými sponzory musejí vykazat činnost, začíná být proces EIA v poslední době využíván i jako efektivní cesta, jak prosadit vlastní zájmy. Zejména zbavit se nepohodlného konkurenta nebo zabránit uzavření například dosud veřejně přístupného parku nebo lesa. Argumenty jsou různé, od oprávněných připomínek, že by hřiště mohlo zničit stanoviště vzácného



endemita, přes méně důvěryhodné, jako například poškození krajinného rázu, až po naprosto irelevantní, že chemické látky využívané na hřišti vyhubí faunu a flóru v širokém okolí. Zajímavá je i tendence směřující k profesionalizaci. Není výjimkou, že společenství obyvatel si k hájení svých zájmů najímá služby advokátních kanceláří. Bohužel se však lze setkat i s tím, že stejnou cestu volí i konkurenti, jejichž zaměstnanci vytvoří sdružení na ochranu přírody a snaží se konkurenční projekt brzdit.

### I pozitivní stanovisko může zkomplikovat plány

Obě skupiny většinou počítají s tím, že při vytvoření dostatečné aktivity a negativního mediálního obrazu investor od svého záměru ustoupí a bude hledat méně agilní lokalitu, popř. se jim podaří svými připomínkami přesvědčit příslušný krajský úřad o nutnosti dalšího posuzování, tj. vypracování tzv. velké EIA, což samo o sobě lze považovat za částečné vítězství. Rozhodnutí o nutnosti dalšího zkoumání totiž ve skutečnosti znamená, že příslušný krajský úřad shledal v záměru ohrožení pro životní prostředí a žádá si další informace. Zpravidla, i když je pak záměr povolen, jsou stanoveny podmínky pro jeho provedení. Ty sice nejsou pro stavební úřad závazné, nicméně odchýlení od nich musí být odůvodněno. V této souvislosti se někdy setkáváme s fenoménem tzv. pozitivní EIA, kdy si developéři přejí, aby EIA skončila pozitivním rozhodnutím, a naopak odpůrci stavby nehodlají akceptovat nic jiného než zamítavé stanovisko. Často se však zapomíná na skutečnost, že i když EIA skončí pozitivně, může stanovit požadavky, které se týkají ochrany životního prostředí. S trochou nadsázky tak lze říci, že se může lehce stát, že z 18jamkového hřiště s luxusním zázemím „pozitivní“ stanovisko EIA umožní udělat maximálně minigolf přinejlepším se stánkem rychlého občerstvení. Závěrem tak lze shrnout, že než se jakýkoli developer pustí do samotné investice, měl by kromě obchodních hledisek důkladně zvážit i dopady na přírodu a krajinu. Vhodné je si také zjistit stanovisko místních obyvatel, protože při procesu EIA určitě nějaké záporné připomínky zazní. Hlavním cílem je snížit jejich počet a relevanci. Developéři by tak při přípravě podkladů pro EIA měli postupovat v úzké spolupráci s environmentálními experty, přičemž vždy by v týmu měl být přítomen i zkušený právní poradce.

**Mgr. Jiří Bárta,**

*bpv Braun Partners s. r. o.,  
advokátní kancelář*