



ODDĚLENÍ
SPRÁVA CHKO BROUMOVSKO
Ledhujská 59
549 54 Police nad Metují
tel.: 951 424 820
e-mail: broumovsko@aopk.gov.cz
www.aopk.gov.cz
IDDS: kpddyvy

KÚ Královéhradeckého kraje
Odbor živ.prostředí a zemědělství
Oddělení EIA, IPPC a tech.ochrany ŽP
Pivovarské nám. 1245
500 03 Hradec Králové
IDDS: gcgbp3q

POČET STRAN	VÁŠ DOPIS ČÍSLO JEDNACÍ/ ZE DNE	NAŠE ČÍSLO JEDNACÍ	VYŘIZUJE	VYPRAVENO DNE
4 + příloha	č.j. KUKHK-ZP-2026-11594 ze dne 29. 5. 2026	03925/VC/26 Spis: S/03375/VC/26	Bc. Kamil Krunka – krajinář 951 424 824, 734 788 590 kamil.krunka@aopk.gov.cz	29. 6. 2026

Věc: Vyjádření k oznámení záměru „Lázně Pramen Adršpach“ na pozemcích p. č. 2120, 2331, 490/1, 1021/4, 1140/1, 2121 v k. ú. Dolní Adršpach

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Východní Čechy, oddělení Správa CHKO Broumovsko (dále jen „Agentura“) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“) vydává na základě ust. § 6 odst. 6 zákona EIA vyjádření k oznámení záměru „**Lázně Pramen Adršpach**“ na pozemcích p. č. 2120, 2331, 490/1, 1021/4, 1140/1, 2121 v k. ú. Dolní Adršpach. Oznámení záměru bylo zasláno Agentuře dne 29. 5. 2026 Krajským úřadem Královéhradeckého kraje, Odbor ŽP a zemědělství, Oddělení EIA, IPPC a technické ochrany ŽP, IČO: 70889546, se sídlem Pivovarské nám. 1245, 500 03 Hradec Králové. Podklady k oznámení byly zpřístupněny v Informačním systému EIA České informační agentury životního prostředí.

Z podkladů vyplývá, že předmětem záměru má být vybudování hotelového a rekreačního areálu lázeňského typu. Areál by měl plnit především ubytovací funkci, s doplňkovým provozem rekreačního ubytování, včetně wellness zařízení, restaurace a prostorů pro společenské akce. Areál je navržen jako komplex několika budov. Hlavní budova hotelu v jižní části komplexu by měla být propojená zastřešenou veřejnou pochozí plochou s pěti nepravidelně uspořádanými podélnými objekty s apartmánovými jednotkami v severní části. Ubytovací kapacita záměru by měla být 70 dvoulůžkových pokojů v hlavní budově hotelu a 96 apartmánů. Realizací záměru by mělo vzniknout 235 nových parkovacích stání pro osobní automobily. Parkovací plochy mají být řešeny podzemními garážovými stáními s kapacitou 208 stání, z toho má být 97 stání určeno pro hotel a lázně a 111 stání pro ubytovací jednotky. U východního okraje pozemku v úrovni hlavní budovy hotelu je navrženo 27 zpevněných venkovních parkovacích stání. Celková plocha záměru má být 21 218 m², z toho zastavěná plocha by měla zaujímat 8 495 m², zpevněné plochy a parkoviště 660 m² a plocha zeleně 12 062 m². Záměr má být realizován v III. zóně Chráněné krajinné oblasti Broumovsko.

Na základě podkladů, které má Agentura k dispozici, požaduje doplnit a posoudit:

1. Z dokumentace nevyplývá, jestli plánované připojení odpadních vod na obecní ČOV nevyvolá potřebu její intenzifikace, ani jestli bude stávající ČOV dostatečně kapacitní jak hydraulicky tak kapacitně. Není popsán způsob dezinfekce vody v bazénu a wellness provozu, zda bude užíván chlór nebo slané vody a zda je současná technologie tyto odpadní vody schopná vyčistit. Předložená dokumentace neřeší způsob nakládání s OV v případě odstávky nebo havárie. Zákony na ochranu vod stanoví limity pouze pro určitý výběr z částí polutantů, které se dostávají do splaškové kanalizace z obytné a rekreační zástavby. Čistírný odpadních vod čistí vždy jen část těchto látek. Obvykle efektivně zejména organické znečištění reprezentované ukazatelem BSK₅ nebo CHSK. Některé znečišťující látky ovšem zachytí jen částečně, např. sloučeniny fosforu a dusíku, některé vůbec např. některá léčiva, hormonální antikoncepci, chloridy. Proto požadujeme doplnit dokumentaci o výše uvedené a posoudit:

- a. vliv vypouštěných odpadních vod z Lázní Pramen Adršpach, které mají být čištěny na obecní ČOV v Dolním Adršpachu, na EVL Metuje a Dřevíč, VKP Adršpašský potok a Metuje a jejich vodní ekosystémy, zvláště chráněné druhy (dále jen ZCHD) na ně vázané a další předměty ochrany CHKO Broumovsko.
 - b. vliv případné intenzifikace obecní ČOV v Dolním Adršpachu vyvolané zamýšlením napojením OV z hotelu na EVL Metuje a Dřevíč, VKP Metuje a Adršpašský potok a jejich vodní ekosystémy, ZCHD a další předměty ochrany CHKO Broumovsko,
 - c. vliv vypouštěných odpadních vod z ČOV v Dolním Adršpachu, na EVL Metuje a Dřevíč, VKP Metuje a Adršpašský potok a vodní ekosystémy, zvláště chráněné druhy (dále jen ZCHD) a další předměty ochrany CHKO Broumovsko v případě odstávky nebo havárie ČOV.
2. Předložené biologické hodnocení nezahrnuje všechny dotčené druhy rostlin a živočichů, které budou záměrem ovlivněny a řeší vliv záměru až po jeho dokončení za běžného provozu. Neřeší vliv provádění stavby (hluk, prach, zábery, mezideponie, popř. trhačí práce, pohyb strojů). Tyto vlivy se mohou projevat přímo v místě stavby, např. usmrcováním živočichů pohybem stavební mechanizace nebo mimo ni v důsledku významného nárůstu těžké dopravy v dotčeném území. Požadujeme doplnit dokumentaci záměru o všechny dotčené druhy a vyhodnotit vliv na ně jak běžným provozem areálu, tak i během provádění stavby. Požadujeme doplnit opatření k předcházení zraňování a usmrcování zvláště chráněných druhů při výstavbě objektů záměru i během likvidace dočasných deponií.
3. Z dokumentace nevyplývá rozsah zemních prací, jaký bude jejich časový harmonogram, jakými technologiemi budou prováděny (zejména jak budou horniny zastižené ve výkopech rozpojovány), kam bude zemina ukládána na mezideponie, jak bude případně vykopaná hornina nebo zemina dále v místě stavby upravována a jakými technologiemi a jaký podíl vykopané zeminy bude odvážen na skládku a kde bude skládkován. Proto požadujeme doplnit dokumentaci a posoudit vliv zvoleného způsobu rozpojování hornin, případného odstřelu hornin a vliv prací z hlediska hluku, doby trvání a prašnosti na předměty ochrany CHKO Broumovsko.
4. Při realizaci stavby budou přemísťovány velké objemy hmot a materiálů. V rozptylové studii se uvádí, že záměr počítá s manipulací 145 328 tun zemin (skrývek+zemin) za dobu cca 12 měsíců. To je srovnatelné s např. s roční produkcí v kamenolomu Rožmitál (aktuálně cca 80 tis. t ročně). Z dokumentace není zřejmé, na jakou vzdálenost budou odváženy vytěžené horniny a jaká bude intenzita dopravy. Dokumentace neřeší, kde a jakým způsobem bude deponována vytěžená zemina. Při zakládání stavby a na deponiích mohou vznikat pasti pro živočichy. Při delším uložení mohou na deponiích potenciálně vzniknout nové biotopy vhodné pro ZCHD. Požadujeme doplnit dokumentaci a posoudit vliv zakládání stavby a deponií zemin na krajinný ráz, významné krajinné prvky, ÚSES a ZCHD.
5. Dokumentace předpokládá nárůst dopravy a prašnosti a navrhuje kompenzačního opatření na zmírnění prašnosti. Předpokládá se zkrápění vodou. Dokumentace neobsahuje informace o množství a zdroji vody potřebné ke zkrápění ani údaje, kam budou odváděny znečištěné vody odváděny. Požadujeme doplnit dokumentaci o informace o zdroji a množství vod potřebných ke zkrápění stavenišť, deponií a komunikací užívaných k dopravě hmot, dále o způsobu likvidace znečištěných vod po jejich použití k mytí a zkrápění a posoudit vliv:
 - a. prašnosti způsobené nárůstem dopravy v souvislosti s přepravou stavebního materiálu a hmot na předměty ochrany CHKO Broumovsko;
 - b. odběru vody určené ke zkrápění na povrchové zdroje vody zejména s ohledem na jejich vydatnost a zachování minimálního průtoku;
 - c. čerpání a splach vody používané ke zkrápění na vodní ekosystémy a konkrétní druhy živočichů a rostlin;
 - d. mytí znečištěných komunikací na vodní ekosystémy a předměty ochrany CHKO Broumovsko;
 - e. zvýšené dopravy (jak ve fázi výstavby, tak po dokončení stavebního záměru) na ZCHD, a to i v širším okolí záměru.
6. Dokumentace neřeší dopady průběhu realizace záměru na krajinný ráz z hlediska dočasného umístění stavebních zařízení např. stacionárního stavebního jeřábu, stavebních buněk, sil na

cement či beton, drtičky kamene, osvětlení staveniště aj. Dále neobsahuje informace o velikosti záboru vlastního staveniště a jeho zázemí po dobu realizace. Zastavitelnost pozemku je dle územního plánu obce 40 %, z dokumentace není zřejmé, jaký bude zábor v průběhu provádění stavby. Požadujeme doplnit dokumentaci o výše uvedené a vyhodnotit vliv záměru na krajinný ráz i po dobu realizace.

7. Předložená dokumentace obsahuje posudek „Posouzení vlivů navrhovaného záměru (NZ) na krajinný ráz dle §12 zákona 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny“ zpracovaný Doc. Ing. Ivanem Vorlem, CSc. (ATELIER V) a kol. Autorský kolektiv posudku uvádí, že plošná dimenze souboru vzájemně propojených hmot je značná, v existující zástavbě nemá srovnání, měřítku objektů v existující zástavbě se vymyká. Následně přiznává objektu výjimečnou funkci, kterou obhazuje (navzdory výše uvedenému) jeho přípustnost. Z popisu záměru vyplývá, že zcela převažující funkcí objektu budou ubytovací služby, a to v hotelových pokojích a v apartmánech, dále zde budou nabízeny restaurační služby. Objektů se stejnou funkcí je v dotčeném krajinném prostoru větší množství, aktuálně 4 hotely a 20 penzionů, jako kompenzační opatření ovlivnění krajinného rázu je navržena solitérnost navrženého objektu. Autor posudku uvádí, že místo záměru není vizuálně exponovanou lokalitou a že se hodnocený záměr nebude promítat do cenných scenérií krajiny. Požadujeme doplnit dokumentaci o popis a zdůvodnění výlučnosti navrženého záměru a reálné vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz dotčeného segmentu krajiny, který je naprosto unikátní, tím že se v něm při pohledu z Křížového vrchu zobrazuje největší pískovcové skalní město ve střední Evropě (Adršpašsko-teplické skály) na panoramatu východních Krkonoš. Požadujeme doplnit dokumentaci o reálné ovlivnění zachování kulturních dominant území. Záměr se nachází v relativní blízkosti zámku, s ohledem na svůj značný plošný rozsah a umístění ve zvýšené poloze dojde k vytvoření nové dominanty. Dále požadujeme doplnit dokumentaci o variantu záměru, která by respektovala platný územní plán obce Adršpach, kde je dotčená plocha určena pro malou a střední občanskou vybavenost.
8. V oznámení záměru není konkrétně popsán způsob provedení veřejného osvětlení areálu. Biologické hodnocení nehodnotí vliv venkovního osvětlení, protože to není v popisu záměru přesně definováno a není vyhodnocen vliv světelného znečištění vycházejícího z rozsáhlých prosklených ploch pocházející z vnitřních prostor navržených objektů na krajinný ráz, hmyz, netopýry a ptáky. Požadujeme posoudit tyto vlivy s ohledem na obecnou ochranu přírody a krajiny a na předměty ochrany zvláště chráněných území a s ohledem na předměty ochrany CHKO Broumovsko a okolních maloplošných zvláště chráněných území (NPR Adršpašsko-teplické skály, PR Křížová cesta), zejména na zvláště chráněné živočichy.
9. Není posouzen vliv rozsáhlých prosklených ploch na ptáky a nejsou navržena kompenzační opatření. Dokumentace neřeší vliv rozsáhlých lesklých skleněných ploch fotovoltaických panelů na hmyz, ptáky a netopýry, a proto ani nenavrhuje kompenzační opatření. Je třeba posoudit tyto vlivy ohledem na obecnou ochranu přírody a krajiny a na předměty ochrany zvláště chráněných území a s ohledem na předměty ochrany CHKO Broumovsko a okolních maloplošných zvláště chráněných území (NPR Adršpašsko-teplické skály, PR Křížová cesta), zejména na zvláště chráněné živočichy.
10. Dokumentace neřeší vliv zvýšeného hluku při realizaci záměru a jeho provozu na živočichy, zejména v nočních hodinách. Požadujeme doplnit a vyhodnotit.
11. Biologické hodnocení se nezabývá vlivy, které způsobí významný nárůst pohybu osob za účelem rekreace v okolí místa záměru. I když je území Adršpachu intenzivně navštěvováno turisty, naprostá většina míří na prohlídkový okruh v Adršpašských skalách v NPR Adršpašsko-teplické skály. Blízké okolí místa záměru má návštěvnost o několik řádů nižší. Zde lze předpokládat výrazný nárůst návštěvnosti a zvýšenou mobilitu hostů i ve večerních a nočních hodinách. Požadujeme doplnit dokumentaci a vyhodnotit vliv pobytu ubytovaných na ZCHD v okolí hotelu a zejména vliv na hnízdiště sokola stěhovavého v PR Křížová cesta.
12. Navržený záměr v oznámení záměru prezentuje stavbu tak, že kromě míst zastavěných budovami a nezbytnou dopravní infrastrukturou (parkoviště, chodníky), budou okolní pozemky ve vlastnictví investora využívány prakticky jako dosud, jako sečená louka doplněná pomístně o

výsadby stromů a keřů. Lze předpokládat, že v okolí hotelu bude umístěna infrastruktura sloužící volnočasovým aktivitám (např. sadovnické úpravy, pěšinky, lavičky, altány, herní prvky, hřiště, sportoviště, veřejná ohniště a grily. Po upřesnění navrženého záměru je třeba posoudit vlivy i všech těchto prvků ve smyslu výše uvedených bodů.

13. V biologickém hodnocení nejsou řešeny vlivy spojené s potenciálními požadavky na změnu zimní údržby komunikací v souvislosti s předpokládaným nárůstem osobní dopravy v zimním období. Vyšší intenzity automobilové dopravy obvykle způsobují obtíže při zajištění sjízdnosti komunikací při vyhrnování sněhu a posypem inertním materiálem, a vedou k požadavkům správce komunikace na aplikaci chemického posypu. Požadujeme posoudit vlivy spojené s potenciálním požadavkem na aplikaci chemického posypu.

Ze všech výše uvedených důvodů je třeba záměr dále posuzovat. Je třeba posoudit tyto vlivy s ohledem na obecnou ochranu přírody a krajiny a na předměty ochrany zvláště chráněných území a s ohledem na předměty ochrany CHKO Broumovsko a okolních maloplošných zvláště chráněných území (NPR Adršpašsko-teplické skály, PR Křížová cesta), zejména na zvláště chráněné druhy živočichů.

Doplnění souvislosti

Agentura uvádí, že k předmětnému záměru vydala předběžnou informaci (na základě ust. § 90 odst. 23 zákona a ve smyslu ust. § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění) č. j. 03872/VC/25 ze dne 15. 7. 2025, která je přílohou tohoto vyjádření a kde jsou uvedeny požadavky Agentury podmiňující uskutečnění záměru.

Vedena zásadou vstřícnosti Agentura uvádí, že při započtení venkovních zpevněných parkovacích míst je překročen limit zastavěnosti 40 %. V oznámení záměru je uvedeno na str. 8, že plocha pozemku určeného ke stavebnímu záměru činí 21 218 m², tj. 100 %. Z toho zastavěná plocha je 8 495 m², tj. 40 %. Venkovní zpevněná parkoviště navržená jako mlatová s filtrační fólií zabírají 660 m², tj. 3,1 %. V dopravním řešení stavby je popisováno, že mají sloužit mimo jiné autobusům. Lze důvodně pochybovat o tom, že mlatové parkoviště bude splňovat požadavky na celoroční parkování autobusů. Zejména je třeba zdůraznit, že tyto plochy jsou plochami zastavěnými. Pak je zastavěnost plochy záměru 43 % a dle názoru Agentury není v souladu s platným územním plánem.

Poučení:

Toto vyjádření není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

„Otisk úředního razítka“

Ing. Hana Heinzlová
VEDOUCÍ SPRÁVY CHKO BROUMOVSKO