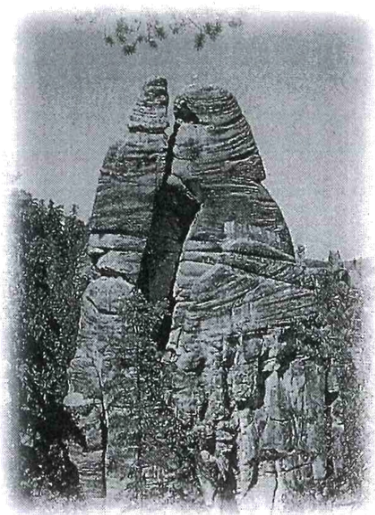




Obec ADRŠPACH

549 52 Horní Adršpach 128

Krajský úřad Královéhradeckého kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
oddělení EIA, IPPC a technické ochrany živ. prostředí
Pivovarské náměstí 1245
500 03 Hradec Králové

K č. j. UKHK-ZP-2026-11594

Adršpach dne: 29.06.2026

Podatel: Obec Adršpach, se sídlem: Horní Adršpach 128, 549 52 Adršpach, IČO: 00653560

Vyjádření k oznámení záměru „Lázně Pramen Adršpach“

Přílohy dle textu

I.

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, oddělení EIA, IPPC a technické ochrany živ. prostředí („**krajský úřad**“) dne 29. 5. 2026 pod č. j. KUKHK-ZP-2026-11594 zveřejnil na úřední desce Královéhradeckého kraje dle § 16 odst. 2 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 („**zákon EIA**“) oznámení záměru „Lázně Pramen Adršpach“ („**záměr**“) oznamovatele ADRŠPACH REAL a. s., se sídlem Klášterní 3, 550 01 Broumov, IČO: 25950100 („**oznamovatel**“), se sdělením, že daný záměr bude podroben zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona EIA. Krajský úřad v oznámení taktéž poučil o možnosti zaslat písemné vyjádření k oznámení dle § 6 odst. 6 zákona EIA ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění oznámení, tj. do 29. 6. 2026.

Na základě ustanovení § 6 odst. 6 zákona EIA podává tímto podatel, jakožto dotčený územně samosprávný celek ve smyslu § 3 písm. d) zákona EIA, v zákonné lhůtě 30 dnů k oznámení záměru následující vyjádření.

E-mail: ou@obecadrspach.cz – účetní
oul@obecadrspach.cz – podatelna

Tel.: 491 586 038

IČO: 00653560

DIČ: CZ00653560

www.obecadrspach.cz

Bankovní spojení: KB Náchod
číslo účtu 29228551/0100

II.

Předmětem záměru má být vybudování hotelového a rekreačního areálu lázeňského typu, navrženého jako komplex několika budov se 70 hotelovými pokoji a 96 apartmány pro celkem 368 osob, doplněného o wellness zařízení, restauraci a prostory pro společenské akce. Celková plocha záměru má činit 21.218 m² a parkování má být řešeno 235 stáními. Záměr má být realizován ve III. zóně Chráněné krajinné oblasti Broumovsko, v bezprostřední blízkosti národní přírodní rezervace Adršpašsko-teplické skály. Dle kategorizace stanovené v příloze 1 zákona EIA záměr spadá pod bod 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). Jde tedy o záměr, který je v souladu s § 7 zákona EIA podroben zjišťovacímu řízení, k jehož vedení je příslušný krajský úřad.

Podatel v první řadě připomíná, že vystupuje jako dotčený územní samosprávný celek v rámci předmětného procesu posuzování vlivů v souladu s § 6 odst. 6 zákona EIA. K tomu podatel upozorňuje, že v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, je jeho úkolem a také povinností **pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů**. Právě i s ohledem na to podává podatel toto své vyjádření.

Podatel zdůrazňuje, že realizaci záměru hrozí významně negativní dotčení životního prostředí a kvality prostředí obyvatel obcí v okolí záměru. Nejvýraznější negativní vliv záměru podatel spatřuje především v nárůstu turismu, s nímž se pojí i zvýšené nároky na dopravní i technickou infrastrukturu. Dále hrozí i významný zásah do krajinného rázu, a to s ohledem na celkový rozsah záměru a jeho parametry. Záměr se bude zcela vymykat stávající zástavbě. Realizaci záměru také dojde k vynětí půdy v I. třídě ochrany ze zemědělského půdního fondu, aniž by byl doložen převažující veřejný zájem nad zájmem na ochraně ZPF. Další negativní vlivy záměru jsou popsány podrobně níže.

S ohledem na výše uvedená rizika je tím spíše třeba dbát na to, aby oznámení záměru odpovídalo zákonným i podzákonným požadavkům, přičemž podatel již na tomto místě předesílá, že oznámení záměru považuje za **nedostatečné. Bez podstatného doplnění podkladů nelze uzavřít, že by záměr nemohl mít podstatný vliv na životní prostředí. Je tedy třeba vydat závěr zjišťovacího řízení, podle kterého záměr může mít významný vliv na životní prostředí a je třeba jej posoudit postupem dle § 5 a § 8 zákona EIA.**

Jelikož se předmětné řízení týká odborných otázek, je toto vyjádření založeno na základě expertního posouzení Ing. Jarmily Paciorkové, ze společnosti JP EPROJ s.r.o., IČO: 29443831, se sídlem U Statku 301/1, Bludovice, 736 01 Havířov, jakožto nositele osvědčení odborné způsobilosti (autorizace) ke zpracování dokumentací o hodnocení vlivu stavby, činnosti nebo technologie na životní prostředí dle zákona o posuzování vlivů.

1. Nedostatečné zohlednění dopadů overturismu

Adršpach je oblíbené turistické místo nadregionálního významu, které podle dostupných údajů ročně navštíví přes půl milionu turistů¹. Hlavní atrakcí jsou Adršpašsko-teplické skály a Křížový vrch. Turismus zásadně proměnil charakter Adršpašsko-teplických skal z klidné přírodní rezervace na globálně vyhledávanou destinaci. Tento masivní zájem o návštěvu oblasti souvisí s ekonomickými benefity pro region, ale také s výraznými negativními dopady na obyvatele a místní ekosystém.

Záměr je sice mimo území NPR Adršpašsko-teplické skály a Křížový vrch, ale ve skutečnosti je jejich blízkost významná zejména pro turistickou sezónu. Adršpašské skály už léta čelí masivnímu zájmu ze strany turistů.

¹ Viz data státní příspěvkové organizace na podporu cestovního ruchu Czech Tourism podle nichž se návštěvnost Adršpašských skal pohybovala v roce 2023 okolo 488 tisíc návštěvníků (<https://tourdata.cz/data/navstevnost-turistickych-cilu-2023-kralovehradecky-kraj/>) a v roce 2024 to bylo již cca 510 tisíc návštěvníků (<https://tourdata.cz/data/navstevnost-turistickych-cilu-2024-kralovehradecky-kraj/>)

Realizaci záměru dojde k rozšíření trvalé přítomnosti dalších návštěvníků. Plánovaná kapacita záměru 368 osob je přitom velmi naddimenzovaná. S nárůstem návštěvníků souvisí negativní vlivy na přírodu a ekosystém. Jedná se zejména o erozi a ničení terénu (pohyb lidí způsobuje sešlapání půdy, ničení kořenového systému stromů, urychluje erozi unikátních pískovcových útvarů), rušení vzácných druhů (hluk a pohyb negativně ovlivňují chráněné živočichy, např. je často uváděno hnízdění sokola stěhovavého a výra velkého). Je vymezen návštěvní řád, přesto se zde objevují problémy s neukázněným chováním, pohybem mimo vyznačené trasy nebo odpadky.

Zejména v hlavní sezóně již nyní dochází k přetížení kapacity (overturismu), tvoří se dlouhé kolony, ucpané silnice a je nedostatek parkovacích kapacit (viz samostatná připomínka k dopravě). Tato skutečnost významně snižuje kvalitu života místních v obci Adršpach.

Realizaci záměru ještě dojde k dalšímu navýšení počtu návštěvníků v oblasti. To se sice nebude soustřeďovat jen do období největšího turistického zájmu, ale v tomto období se může významně projevit navýšením dopravy.

Podatel tak má za to, že vzhledem k celé problematice masové turistiky je potřeba do dokumentace výrazněji zahrnout i tuto problematiku. S ohledem na uvedené podatel požaduje, aby v rámci dokumentace EIA byly podrobněji řešeny dopady nárůstu turismu a případně i závazně navržena opatření k jejich zmírnění.

2. Nedostatečné posouzení vlivů dopravy

Podatel by chtěl dále poukázat na některé nejasnosti vztahující se k vlivům záměru na dopravu.

Záměr lázeňského a ubytovacího komplexu s kapacitou 368 osob je svou kapacitou rozsáhlý, převyšující počet obyvatel místní části (131 osob v Dolním Adršpachu), a nutně tak vyvolá zvýšené nároky na stávající komunikační síť, která na tyto kapacity není dimenzovaná. Ta je již v současné době v nevyhovujícím stavu, místní komunikace jsou zejména v turistické sezóně mnohdy na hranici své kapacity a dochází k pravidelným dopravním kolapsům. Parametry stávající dopravní sítě nevyhovují současným normám, například co do šířky komunikace.

Záměr má být dopravně obsluhován upravenou polní cestou napojenou na silnici č. III/30110. Tato přístupová komunikace nevyhovuje svou šířkou ani konstrukčním provedením nárokům, které na ni záměr klade jak ve fázi výstavby (nákladní automobily, bagry, rypadla, stavební jeřáby, domíchávače betonu), tak při provozu (příjezd turistických autobusů, zásobování, záchranná vozidla, trvalý provoz až 533 osobních a 20 nákladních automobilů denně). Rozšíření této komunikace je vyloučeno s ohledem na blízkost stavebních parcel, střet se zelení či regulaci v územním plánu. Oznámení záměru tuto skutečnost neadresuje a neobsahuje žádné kapacitní výpočty ani posouzení stavebně-technického stavu přístupové komunikace. Podatel žádá, aby příslušný úřad uložil investorovi povinnost zpracovat nezávislou dopravně-inženýrskou studii, která posoudí kapacitu a technické parametry dotčených komunikací, a to pro podmínky nejvyšší sezónní dopravní špičky.

Stejně tak má podatel za to, že v předloženém oznámení jsou zcela opomenuty vlivy dopravy na okolní obce, kterými budou směřovat návštěvníci záměru. Silnice č. III/30110, na níž bude záměr napojen, vede na Teplice nad Metují (směr Náchod) a na Chvaleč (směr Trutnov). Vyvolaná doprava záměru bude procházet obcemi Teplice nad Metují, Chvaleč, Radvanice, Jívka a dalšími sídly na příjezdových trasách, přičemž tamní komunikace procházejí v bezprostřední blízkosti obytné zástavby. Oznámení záměru vlivy na tato tranzitní sídla nehodnotí. Hlukové a rozptylové studie jsou zpracovány výhradně pro referenční body v bezprostředním okolí záměru v Dolním Adršpachu. Podatel žádá, aby příslušný úřad v rámci plného posouzení vlivů uložil investorovi povinnost rozšířit okruh hodnoceného území na tranzitní obce ležící na příjezdových trasách a zpracovat hlukovou a rozptylovou studii modelující nárůst imisí a hlukové zátěže v kritických úsecích těchto obcí.

Podatel má za to, že v dokumentaci oznámení není ani přesvědčivě řešeno parkování. Záměr v sobě kombinuje vícero funkcí, konkrétně přechodné ubytování (hotel) o více než 140 lůžcích, samostatné ubytovací (apartmánové jednotky) s 96 jednotkami o velikostech 1+kk až 3+kk, restaurace se 170 místy a bistro se 129 místy. Dále by součástí záměru měl být i multifunkční sál s kapacitou 160 osob a dále lázeňský a wellness provoz s uvažovanou denní návštěvností 170 osob. S ohledem na zamýšlené kapacity je proto diskutabilní, zda navržený počet celkem

235 parkovacích stání je schopen pokrýt potřeby záměru, zejména s přihlédnutím k tomu, že část kapacit bude využívána i externími návštěvníky (lázně a multifunkční sál). Podatel žádá, aby bylo v rámci plného posouzení vlivů na životní prostředí předloženo úplné výpočtové zdůvodnění počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. pro všechny dílčí účely záměru.

Ze všech uvedených důvodů podatel navrhuje, aby příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení rozhodl, že záměr podléhá plnému posouzení dle § 5 a § 8 zákona EIA, a aby v jeho rámci uložil zpracování úplné dopravní studie a zohlednil všechny uvedené požadavky.

Podatel dále upozorňuje, že Dolní Adršpach se nachází v inverzní údolní poloze, kde za bezvětří dochází k výraznému omezení rozptylu škodlivin. Rozptylová studie přiložená k oznámení přitom vychází z dat monitorovacích stanic ISKO Polom (vzdálenost cca 33,5 km) a ISKO Krkonoše-Rýchory (vzdálenost cca 19,3 km), které se nacházejí v naprosto odlišných orografických a meteorologických podmínkách. Tyto údaje nemohou věrohodně charakterizovat imisní situaci v uzavřeném údolí Dolního Adršpachu. Záměr přitom počítá s podzemními garážemi pro více než 200 vozidel, jejichž nucená ventilace bude vypouštět emise (oxidy dusíku, jemné prachové částice PM_{2,5} a PM₁₀, benzen a další těkavé organické látky) přímo do inverzní zóny obce. Podatel požaduje, aby v rámci plného posouzení byla rozptylová studie zpracována na základě skutečného lokálního meteorologického měření zahrnujícího inverzní situace a aby hodnotila kumulativní imisní zátěž ve scénáři bezvětří v kombinaci s maximální dopravní špičkou.

3. Vady posouzení vlivu na krajinný ráz

Předložené oznámení záměru neobsahuje dostatečné podklady pro závěr, že záměr nebude mít významný vliv na krajinný ráz.

Podatel má za to, že posouzení vlivů navrhovaného záměru na krajinný ráz dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny („ZOPK“), zpracované společností ATELIER V – ING. ARCH. IVAN VOREL, CSc. v srpnu 2024, trpí zásadními věcnými nedostatky a vnitřními rozpory, které neumožňují příslušnému úřadu spolehlivě posoudit vliv záměru na krajinný ráz v souladu s § 7 odst. 4 zákona EIA.

Lokalita záměru náleží dle preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Broumovsko zejména do krajinného prostoru KP A2 Adršpach - Bučnice, jenž je zařazen do II. pásma ochrany krajinného rázu. Ochranné podmínky tohoto vyžadují, aby nová výstavba *„respektovala existující charakteristické a cenné vizuální vztahy zástavby a krajinného rámce včetně existujícího vztahu zastavěných a nezastavěných ploch“*, aby *„nedošlo k negativní změně existující siluety zástavby nebo výraznému narušení přechodu zástavby do krajiny“* a aby nová výstavba nebo změna využití území *„výrazněji nesnížila význam přírodních prvků a struktur krajiny v krajinné scéně.“* Výslovně pak stanoví, že *„v pásmu II nelze připustit silný zásah do některého z pozitivních znaků jednotlivých charakteristik krajinného rázu, zejména do přírodních a estetických hodnot, do ZCHÚ, kulturních dominant, harmonického měřítka a vztahů“* a že *„v pásmu II nelze připustit takové zásahy, které jsou v souhrnu z hlediska míry zásahu do hodnot krajinného rázu na hranici přijatelnosti“*.

Stejně tak je záměr vymezen v lokalitě se zástavbou A2/1 Adršpach (Dolní Adršpach) ve III. kategorii, mezi podmínky jejíž ochrany patří mimo jiné: *„Stavební rozvoj je zde možný mimo blízkost dochované hodnotné lidové architektury s omezením hmotového a materiálového řešení a dodržení detailu“*.

Podatel má za to, že záměr svým rozsahem tyto podmínky zjevně nesplňuje, když se jedná o šest vzájemně propojených budov na zastavěné ploše 8 495 m² s podzemním komplexem dosahujícím hloubky 8,7 m, s kapacitou vyšší, než je počet obyvatel místní části. Nesoulad s okolní zástavbou je patrný z níže přiložené vizualizace hmot záměru z oblasti vyhlídky na Křížovém vrchu.



Vizualizace hmot záměru z oblasti vyhlídky na Křížovém vrchu

Posouzení krajinného rázu dospívá ke kladnému závěru, který je v přímém rozporu s jeho vlastními zjištěními. Autorský kolektiv na jednom místě konstatuje, že „plošná dimenze souboru vzájemně propojených hmot je značná, v existující zástavbě nemá srovnání, měřítku objektů v existující zástavbě se vymyká“, a záměr označuje za stavbu „výjimečnou svou funkcí a solitérní svojí polohou“, která v zástavbě „nemá srovnání“. Záměr je tak v rozporu s výše uvedenými podmínkami, zejména co se týče nutnosti respektovat charakter zástavby a nenarušit přechod zástavby do krajiny. Dále je i v rozporu s ustanovením § 12 odst. 1 ZOPK, podle něž „zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.“ A neposlední řadě pak v rozporu s § 44a ZOPK, podle něž „urbanistické a architektonické řešení musí respektovat měřítko, charakter a strukturu zástavby s cílem zachování rázu sídel.“

Navzdory tomu posouzení krajinného rázu uzavírá kladně s tím, že vlivem záměru nedochází ke snížení přírodní a estetické hodnoty ani ke změně krajinného rázu. Autoři uvádí, že záměr „nenarušuje význačné nebo charakteristické vlastnosti krajiny a nemůže výrazněji změnit krajinný ráz vymezeného území DKP“, „nepředstavuje relevantní zásah do znaků a hodnot jednotlivých charakteristik krajinného rázu dotčené krajiny, neovlivňuje jedinečné hodnoty krajiny vymezeného území DKP a nemůže nepřiměřeně snížit jeho hodnoty přírodní a estetické“ a „je navržen s ohledem na zachování významných krajinných prvků (VKP), zvláště chráněných území (ZCHÚ), kulturních dominant, harmonického měřítka krajiny, harmonických vztahů v krajině. To znamená, že není ohroženo zachování těchto kritérií krajinného rázu stanovených zákonem“. Takový závěr je v rozporu s vlastními zjištěními uvedenými výše.

Podatel dále poukazuje na to, že fáze výstavby nebyla z hlediska krajinného rázu hodnocena vůbec. Posouzení krajinného rázu se výlučně soustředí na záměr po jeho dokončení a vliv fáze výstavby trvající 24 měsíců zcela pomíjí. Přemístění až 84 430 m³ zemin, rozsáhlá stavební mechanizace a zařízení staveniště po dobu dvou let na dosud nezastavěném pozemku v bezprostřední blízkosti nejnavštěvovanější turistické lokality CHKO Broumovsko představují samy o sobě intenzivní a dlouhotrvající zásah do krajinné scény. Umístění a rozsah zařízení staveniště ani mezideponií vytěžených zemin v posouzení krajinného rázu ani jinde v oznámení popsány ani hodnoceny nejsou, přitom zpět na staveniště bude po dokončení zemních prací navraceno pouze 7 646 m³ zemin.

Ze všech uvedených důvodů podatel navrhuje, aby příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení rozhodl, že záměr podléhá plnému posouzení dle § 5 a § 8 zákona EIA, a aby v jeho rámci uložil zpracování nového posouzení vlivu záměru na krajinný ráz vycházejícího z konzistentní hodnotící metodiky zahrnující i fázi výstavby.

4. Vady biologického hodnocení

Biologické hodnocení vlivů závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 67 ZOPK zpracované Ing. Mgr. Michalem Pravcem v roce 2025 trpí řadou závažných metodických a věcných nedostatků. Podatel má za to, že biologické hodnocení v předložené podobě nesplňuje nároky kladené na podklady pro zjišťovací řízení a že jeho nedostatky jsou samostatným důvodem pro provedení plného posouzení EIA.

Podatel spatřuje nedostatky biologického hodnocení například ve vztahu k posouzení dopadů na chřástala polního. Biologické hodnocení samo konstatuje, že chřástal polní byl na lokalitě a v bezprostředním okolí v posledních deseti letech zaznamenán sedmkrát a že zdejší louky jsou biotopem chřástala polního. Přesto je vliv záměru na tento druh hodnocen jako mírně negativní. Chřástal polní je druhem silně ohroženým dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. a předmětem ochrany dle přílohy I směrnice 2009/147/ES o ochraně volně žijících ptáků. Trvalá ztráta části jeho hnízdního biotopu zastavěním plochy 8 495 m² nelze bez dalšího klasifikovat jako mírně negativní vliv.

Dle popisu metodiky probíhala většina terénních průzkumů v ranních a dopoledních hodinách a pouze dvě kontroly ve večerních hodinách. Chřástal polní je však druh s převážně noční hlasovou aktivitou. Dvě večerní kontroly požadavku na dostatečný průzkum zjevně nedostačují a hrozí podhodnocení skutečné hustoty výskytu druhu. Podatel žádá, aby příslušný úřad uložil doplnění průzkumu odpovídajícího standardní metodice pro noční druhy.

Rovněž je třeba zdůraznit, že provozem záměru nevznikne pouze plošný zábor 8 495 m² zastavěné plochy, ale celá řada nepřímých rušivých vlivů, které budou zasahovat podstatně širší území. Pohyb stovek osob denně, provoz vzduchotechniky, noční osvětlení, doprava po přístupové komunikaci směrem k lesu na severozápadě a zvýšená rekreační aktivita hostů záměru v okolní krajině budou představovat trvalé rušení, jehož dosah výrazně přesáhne hranice stavebního pozemku. Pro druhy citlivé na rušení, jako je chřástal polní, může takový souběh vlivů znamenat faktické znehodnocení podstatné části dosud funkčního biotopu.

Nedostatkem biologického hodnocení je i například to, že zcela chybí průzkum netopýrů. Biologické hodnocení ve svém závěru konstatuje, že *„vzdálenost okraje budov na západní straně od okraje lesa může představovat problémy během migrace ptáků a netopýrů, kteří pravděpodobně využívají tento prostor pro lokální migraci.“* Přesto průzkum netopýrů detektorovou metodou v biologickém hodnocení zcela absentuje. Netopýři jsou přitom chráněni přímo použitelným právem EU (příloha IV směrnice 92/43/EHS) a ZOPK. Záměr umístěný na rozhraní otevřené louky a lesního okraje, s rozsáhlými prosklenými fasádami a plánovaným venkovním osvětlením, představuje pro netopýry potenciálně závažnou bariéru. Absence chiropterologického průzkumu je zásadním nedostatkem biologického hodnocení, který neumožňuje posoudit vliv záměru na tuto skupinu zvláště chráněných živočichů.

Biologické hodnocení také nehodnotí vliv prosklených fasád na ptáky. Záměr počítá s rozsáhlými prosklenými plochami na fasádách všech objektů. V lokalitě s prokázaným výskytem zvláště chráněných druhů v bezprostředním okolí (tuhýk obecný, bramborníček hnědý) a v migrační trase ptáků využívající rozhraní lesa a otevřené louky je toto riziko reálné a závažné. Biologické hodnocení jej neadresuje a nenavrhuje žádná kompenzační opatření, jako je použití ornitologicky bezpečného zasklení nebo vzorování skel.

Biologické hodnocení nehodnotí ani vliv světelného znečištění. Záměr zahrnuje rozsáhlé venkovní osvětlení parkovacích ploch, přístupových komunikací a vstupního prostoru, jakož i únik světla z interiéru skrze prosklené fasády v nočních hodinách. Umělé osvětlení v noci narušuje orientaci a životní cykly hmyzu, netopýrů a migrujících ptáků. Biologické hodnocení vliv světelného znečištění na faunu hodnoceného území nevyhodnocuje a nenavrhuje žádná technická opatření (cloněná svítidla, omezení teploty chromatičnosti, automatické stmívání). Podatel žádá, aby příslušný úřad uložil zpracování samostatné studie světelného znečištění a aby bylo jako

podmínka provozu záměru závazně stanoveno použití plně cloněných svítidel směřujících výhradně do dolního poloprostoru s teplotou chromatičnosti nepřesahující 2 200 K v souladu s metodickým pokynem MŽP ze dne 29. 9. 2023, č.j. MZP/2023/710/2146.

Dále podatel poukazuje na to, že biologické hodnocení nehodnotí záměr jako migrační bariéru pro velkou faunu. Louky v Dolním Adršpachu plní funkci přirozeného migračního koridoru pro volně žijící živočichy, včetně velkých savců a šelem, které se v oblasti CHKO Broumovsko trvale vyskytují (rys ostrovid, vlk obecný). Výstavba rozsáhlého hotelového komplexu o půdorysných rozměrech odpovídajících přibližně 170 × 130 m vytvoří v krajině fyzickou a ekologickou bariéru, která může nevratně fragmentovat migrační prostor mezi zalesněnými hřbety Adršpašsko-teplických skal a navazujícími krajinnými celky. Biologické hodnocení tuto problematiku neřeší a migrační průchodnost území pro velké savce nehodnotí. Podatel žádá, aby příslušný úřad uložil investorovi povinnost zpracovat podrobné migrační hodnocení prokazující, že záměr nezablokuje prostupnost území pro velké savce a kriticky chráněné šelmy.

Záměr bude produkovat 135 360 litrů splaškových vod denně a zásobovat se z obecního vodovodu napojeného na zdroj v PHO II. stupně (k tomu blíže samostatné body vyjádření), přesto absentuje jakékoliv posouzení vlivů na vodní ekosystémy. Čistírny odpadních vod přitom nezachycují veškeré látky, které se do kanalizace z ubytovacího a lázeňského provozu dostávají. Jde zejména o sloučeniny fosforu a dusíku, farmaceutické látky, hormonální přípravky a dezinfekční prostředky z bazénového a balneologického provozu (typicky chlor nebo sůl). Tyto látky mohou negativně ovlivnit vodní ekosystémy vázané na Adršpašský potok a řeku Metuji, které jsou jako VKP chráněny ZOPK a v nichž se vyskytují zvláště chráněné druhy. Biologické hodnocení tyto vlivy vůbec nehodnotí.

Podatel dále upozorňuje, že dotčené území je v oznámení záměru i v biologickém hodnocení charakterizováno jako mezofilní ovsíková louka s dominantním porostem ovsíku vyvýšeného. Biotop T1.1 Mezofilní ovsíkové louky odpovídá stanovišti č. 6510 (Nížinné sečené louky) dle přílohy I směrnice 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť. Přestože biologické hodnocení konstatuje, že „*luční porost na dotčeném území není druhově významný*“, neznamená to, že tento biotop postrádá ekologickou funkci. Mezofilní ovsíkové louky jsou v současné krajině ubývajícím typem přírodního biotopu, jehož obnova v případě zničení není v horizontu lidské generace reálná. Biologické hodnocení se soustředí na botanickou druhovou bohatost, ale opomíjí funkci biotopu jako hnízdního prostředí, potravní základny a migračního koridoru pro faunu.

Ze všech uvedených důvodů podatel navrhuje, aby příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení rozhodl, že záměr podléhá plnému posouzení dle § 5 a § 8 zákona EIA, a aby v jeho rámci uložil doplnění biologického hodnocení.

5. Zábor zemědělského půdního fondu

Podatel má za to, že v dokumentaci k oznámení nebyl prokázán veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Záměr předpokládá trvalé odnětí cca 23.400 m² půdy ze zemědělského půdního fondu. Konkrétně se předvídá odnětí půdy o výměře 22.982 m² v I. třídě ochrany ZPF a 418 m² v IV. třídě ochrany ZPF.

Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu („ZZPF“), lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Z dokumentace nelze seznat, že by oznamovatel doložil existenci veřejného zájmu, který významně převyšuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu v I. třídě ochrany. Jedná se přitom o poměrně rozsáhlý zábor. Oznamovatel pouze argumentuje tím, že „*i v případě, že by záměr nebyl realizován, by pozemek pravděpodobně byl vyjmut z důvodu realizace jiného záměru, neboť podle územního plánu se jedná o pozemek v plochách určených pro zástavbu*“. Skutečnost, že jsou pozemky v územním plánu vymezeny jako zastavitelné neznamená, že není třeba doložit výrazně převyšující zájem nad zájmem ochrany ZPF.

Podatel upozorňuje, že příslušné orgány v praxi absenci vymezení převažujícího veřejného zájmu považují za nedostatek oznámení, a může to být jeden z důvodů, proč přistoupí k plnému posouzení EIA. Pro ilustraci podatel přikládá například závěr zjišťovacího řízení ve vztahu k záměru „Výstavba 10 VTE v k.ú. Velká Štáhle“ Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 19. 3. 2025, sp. zn. ŽPZ/31112/2024/Kra, č. j. MSK 169039/2024, kde jako příslušný orgán dospěl k závěru, že s ohledem na nevymezení veřejného zájmu převyšujícího zájem na ochraně ZPF je nutné dokumentaci dopracovat.

Důkazy:	Závěr zjišťovacího řízení záměru „Výstavba 10 VTE v k.ú. Velká Štáhle“ ze dne 19. 3. 2025, sp. zn. ŽPZ/31112/2024/Kra, č. j. MSK 169039/2024
---------	--

Podatel tedy uzavírá, že s ohledem na zábor I. třídy ZPF, je třeba, aby oznamovatel v dokumentaci EIA prokázal veřejný zájem, který výrazně převažuje nad zájmy ochrany ZP dle § 4 odst. 3 ZZPF.

6. Neúplnost hlukové studie

Podatel má za to, že hluková studie přiložená k oznámení záměru je neúplná.

Předmětem hlukové studie je pouze vyhodnocení vlivů hluku záměru po jeho zprovoznění, nikoliv však vyhodnocení vlivu hluku pro fázi realizace záměru. Oznamovatel přitom sám v textu oznámení provedl orientační výpočet hlukové zátěže pro dobu výstavby, jehož výsledek jednoznačně prokázal nesplnění hygienického limitu pro hluk ze stavební činnosti stanoveného nařízením vlády č. 433/2022 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Z tohoto výpočtu vyplývá, že i při redukci provozu stavební mechanizace na 50 % je ve vzdálenosti 15 m od staveniště dosahována hladina akustického tlaku 88,9 dB(A), tedy hodnota převyšující limit 65 dB(A) pro chráněný venkovní prostor staveb o téměř 24 dB. Nejbližší obytný dům (Dolní Adršpach č. p. 134) je přitom od hranice areálu vzdálen právě 15 metrů, přičemž výstavba v její nejhluchnější fázi (zemní práce a terénní úpravy) potrvá přibližně 12 měsíců, celková délka výstavby pak 24 měsíců.

Příloha č. 4 k zákonu č. 100/2001 Sb. požaduje, aby oznámení záměru obsahovalo charakteristiku a hodnocení vlivů na hlukovou situaci včetně způsobů jejich omezení. Tento požadavek nelze splnit poukazem na budoucí zpracování hlukové studie „v případě požadavku orgánu ochrany veřejného zdraví“. Povinnost doložit hodnocení vlivů je povinností oznamovatele existující v okamžiku podání oznámení.

Příslušný úřad proto nemůže v zjišťovacím řízení spolehlivě posoudit vliv výstavby na nejbližší obytnou zástavbu, dokud nebude zpracována řádná hluková studie pro fázi realizace záměru. Tato skutečnost sama o sobě představuje dostatečný důvod pro závěr, že záměr bude posuzován v plném rozsahu dle § 8 a násl. zákona č. 100/2001 Sb.

7. Absence souhlasu obce s napojením na obecní kanalizaci

Oznámení na několika místech předpokládá, že záměr bude napojen na obecní kanalizační síť a centrální čistírnu odpadních vod v Dolním Adršpachu, jakož i na obecní vodovod. Konkrétně se v oznámení uvádí, že „*objekt lázní bude napojen na splaškovou kanalizační síť nově vybudovanou splaškovou kanalizací DN 300 mm v délce cca 240 m*“ a že „*objekt Lázně Pramen Adršpach bude napojen na stávající obecní vodovod vedený ze stávajícího vodojemu 250 m³*“.

Podatel jakožto vlastník dotčené infrastruktury a příslušných pozemků však musí uvést, že dne 27. 2. 2025 vydal negativní stanovisko k žádosti oznamovatele o napojení záměru na obecní kanalizaci a ČOV. Rovněž byl zamítnut požadavek oznamovatele na zařazení odpadních vod ze záměru do plánu intenzifikace ČOV Dolní Adršpach. Podatel dosud nevydal ani souhlas s napojením záměru na obecní vodovod ani souhlas s využitím obecních

pozemních komunikací pro dopravní obsluhu záměru. Oznámení záměru přitom s využitím obecní komunikace parc. č. 2331 a dalších obecních pozemků výslovně počítá.

Celá koncepce nakládání s odpadními vodami, zásobování pitnou vodou a dopravní obsluhy záměru tak stojí na předpokladech, které nemají oporu v souhlasu vlastníka dotčené infrastruktury. Bez vyřešení těchto otázek není možné vůbec hodnotit, zda záměr může nebo nemůže mít významný vliv na životní prostředí, neboť alternativní řešení (např. vlastní ČOV s vypouštěním do recipientu, vlastní zdroj pitné vody z vrtu v plném rozsahu potřeb záměru) by měla zcela odlišné dopady na životní prostředí, které v oznámení nejsou posuzovány.

8. Nedostatečné posouzení kapacity ČOV a vlivů odpadních vod

I v případě, kdy by bylo možné realizovat odkanalizování napojením na obecní kanalizaci a ČOV, podatel považuje za závažný nedostatek oznámení absenci jakéhokoliv bilančního posouzení, zda centrální ČOV Dolní Adršpach je schopna pojmout odpadní vody ze záměru. Oznámení samo uvádí produkci splaškových vod ze záměru ve výši 135 360 l/den, tj. 49 406 m³/rok. Při standardním přepočtu dle ČSN 75 6401 (150 l na ekvivalentního obyvatele a den) to představuje přibližně 900 ekvivalentních obyvatel (EO). Oznámení zároveň konstatuje, že centrální ČOV je v současné době provozována pro 600 EO, s plánovaným rozšířením na maximálně 1 200 EO.

Součet stávajících uživatelů ČOV a zatížení vyvolaného záměrem by tak dosáhl přibližně 1 500 EO, tedy hodnoty výrazně přesahující i plánovanou maximální kapacitu ČOV. Oznámení záměru tuto skutečnost zcela opomíjí, kapacitní bilanci ČOV vůbec nehodnotí a omezuje se na konstatování, že „*dále je v plánu rozšíření o dalších 300 EO na celkových 1200 EO*“, aniž by jakkoliv doložilo, že tato kapacita je pro potřeby záměru dostačující.

Podatel dále upozorňuje, že oznámení nehodnotí kumulativní vlivy v období turistických špiček. Oblast Adršpachu je v letních měsících navštěvována tisíci návštěvníky denně, kteří rovněž zatěžují kanalizační systém a ČOV. Oznámení neobsahuje žádné údaje o skutečném hydraulickém zatížení ČOV v letních špičkách ani o provozních výsledcích ČOV za posledních pět let.

Zároveň oznámení zcela opomíjí vliv klimatické změny na kapacitu recipientu. Splaškové vody po vyčištění v ČOV jsou vypouštěny do Adršpašského potoka a následně do řeky Metuje. V letních obdobích dochází k výraznému poklesu průtoků v těchto tocích, čímž se snižuje ředící a samočisticí schopnost recipientu. Oznámení samo v kapitole B.II.2 uvádí, že „*průtoky na bezejmenné vodoteči (levostranný přítok Adršpašského potoka) zpracované ČHMÚ dne 15. 9. 2023 jsou dlouhodobě nízké a v letních obdobích je vodní tok bez trvalého průtoku*“. Přesto hodnocení vlivu vypouštěných odpadních vod při minimálních průtocích nebylo provedeno.

Podatel požaduje, aby v rámci plného posouzení vlivů na životní prostředí bylo provedeno komplexní bilanční posouzení kapacity ČOV Dolní Adršpach, a to pro scénář maximálního turistického zatížení v souběhu s minimálními průtoky v recipientu, včetně vyhodnocení směřovacích poměrů a vlivu na ukazatele BSK_s, CHSKCr, celkového dusíku, celkového fosforu a rozpuštěného kyslíku.

Podatel rovněž požaduje, aby bylo v rámci plného posouzení provedeno variantní řešení záměru s výrazně nižší ubytovací kapacitou, která by odpovídala reálným možnostem lokality z hlediska kapacity ČOV, dopravní infrastruktury, vodních zdrojů a ochrany krajinného rázu. Kapacita 368 osob, převyšující počet obyvatel dotčené místní části, je v daných podmínkách zcela naddimenzovaná a posouzení varianty se sníženou kapacitou je nezbytné pro objektivní vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí.

Oznámení záměru dále počítá s umístěním retenční žumpy na dešťové vody ve vzdálenosti pouhých 26 m od nejbližšího trvale obydleného rodinného domu, přičemž přepad z této žumpy do navrhovaného suchého polderu bude situován ve vzdálenosti pouhých 16 m od téhož objektu. Tato vzdálenost je s ohledem na možné zápachy vznikající při přeplnění žumpy v obdobích intenzivních srážek, jakož i při manipulaci s retenčním prostorem, zcela nedostatečná. Oznámení nevyhodnocuje riziko přetečení žumpy při přívalových deštích ani vliv úniku kontaminované srážkové vody z parkovacích ploch, která bude obsahovat ropné produkty z úkapů vozidel, na

okolní pozemky a podzemní vody. Navrhované likvidace dešťových vod odparem ze suché nádrže považuje podatel za technicky nevhodné řešení, protože v případě havárie nebo přeplnění při průtrži mračen nelze průtok ze suchého polderu účinně regulovat a kontaminovaná voda se bude nekontrolovaně šířit do okolí. Podatel proto požaduje, aby příslušný úřad uložil oznamovateli zpracování hydrogeologického posudku prokazujícího, že navrhovaný způsob nakládání s dešťovými vodami neohrožuje okolní pozemky, podzemní vody ani nejbližší obytnou zástavbu.

9. Vliv záměru na vodní prostředí a chráněnou oblast přirozené akumulace vod

Záměr je situován v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Polická pánev. Oznámení záměru tuto skutečnost sice zmiňuje, avšak dopady záměru na vodní prostředí v kontextu CHOPAV hodnotí zcela nedostatečně. Podatel připomíná, že záměr má být situován v těsné blízkosti tektonicky narušeného podloží údolí Sidonie.

V průběhu výstavby bude záměr vyžadovat doplňování pohonných hmot pro stavební mechanizaci, a to včetně provozu diesellových agregátů a mobilní techniky. Staveniště i přístupová komunikace se přitom nacházejí v CHOPAV, kde jsou jakoukoli činností vedoucí k ohrožení jakosti podzemních vod zakázány nebo omezeny. Oznámení záměru toto riziko odbývá konstatováním, že k úkapům pohonných hmot může dojít pouze jako k riziku, a nenavrhuje žádná konkrétní technická opatření k jejich zamezení. S přihlédnutím k prokázané přítomnosti tektonických puklin v těsné blízkosti staveniště, které mohou působit jako preferenční dráhy kontaminace do hloubky, a k neopakovatelnému charakteru kontaminace křídové zvodně může mít případná ropná havárie na staveništi katastrofální a nevratné dopady na zásoby pitné vody v Polické křídové pánvi, která zásobuje mimo jiné města Police nad Metují, Hronov, Náchod a část Orlických hor. Podatel požaduje, aby příslušný úřad uložil oznamovateli zpracování podrobného hydrogeologického posouzení zahrnujícího vodní bilanci lokality, analýzu rizik propojení zvodní vrtem, posouzení vlivu trvalého odběru na stávající hydrologický systém povodí Sidonie a návrh konkrétních technických opatření k zamezení kontaminace podzemních vod při výstavbě, a to v souladu s podmínkami ochrany CHOPAV.

10. Nedostatečné vyloučení vlivu na EVL Metuje a Dřevíč a vady závazného stanoviska

Podatel upozorňuje, že oznámení záměru zcela opomíjí existenci evropsky významné lokality Metuje a Dřevíč (kód CZ0523280), jejímž předmětem ochrany je mihule potoční (*Lampetra planeri*), druh přímo závislý na kvalitě vodního prostředí a zachovalosti dnových substrátů. Tato EVL se nachází na toku Metuje přibližně 750 m po proudu od ústí Adršpašského potoka, do nějž jsou vypouštěny předčištěné odpadní vody z ČOV Dolní Adršpach.

Oznámení záměru v kapitolách B.II.5, C.I.3 a D.I.7 zmiňuje pouze EVL Adršpašsko-teplické skály a ptačí oblast Broumovsko. EVL Metuje a Dřevíč není v celém oznámení ani jednou uvedena, přestože právě do tohoto útvaru povrchových vod budou prostřednictvím Adršpašského potoka a řeky Metuje směřovat odpadní vody ze záměru.

Stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR o vyloučení vlivů záměru na území soustavy Natura 2000, uvedené v příloze č. 1 oznámení, nemůže být považováno za dostatečný podklad pro závěr zjišťovacího řízení. Stanovisko neobsahuje výčet ani identifikaci konkrétních evropsky významných lokalit a ptačích oblastí, které byly při posouzení vzaty v úvahu. V celém textu stanoviska není zmíněna jediná konkrétní EVL ani ptačí oblast, a to ani EVL Adršpašsko-teplické skály, která se nachází ve vzdálenosti pouhých 700 m od záměru, ani EVL Metuje a Dřevíč, do jejíhož vodního prostředí budou prostřednictvím ČOV a Adršpašského potoka směřovat splaškové vody ze záměru. Stanovisko se omezuje na obecný závěr, že záměr „nemůže mít významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí, ve kterých je Agentura příslušným orgánem ochrany přírody“, aniž by bylo z odůvodnění jakkoli zřejmé, které lokality Agentura posuzovala, jaké jsou jejich předměty ochrany a jakým způsobem dospěla k závěru o vyloučení vlivů. Takový závěr bez dostatečného zdůvodnění nelze považovat za řádné posouzení ve smyslu § 45i ZOPK.

Podle § 45h odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. podléhá hodnocení důsledků na evropsky významnou lokalitu jakýkoliv záměr, který může samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významně ovlivnit předmět ochrany nebo celistvost takové lokality. S ohledem na to, že záměr bude produkovat přibližně 135 m³ splaškových vod denně, které budou po vyčištění vypouštěny do toku směřujícího k EVL, a to v oblasti, kde dochází k výraznému sezónnímu poklesu průtoků, nelze bez podrobného posouzení vyloučit významně negativní vliv na předmět ochrany EVL Metuje a Dřevíč. Podatel podotýká, že v toku Metuje nad hranicí EVL je rovněž dokumentován výskyt kriticky ohrožené vranky obecné (*Cottus gobio*), druhu chráněného přílohou II směrnice 92/43/EHS, jehož populace je extrémně citlivá na znečištění a pokles obsahu rozpuštěného kyslíku.

Podatel proto požaduje, aby příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení rozhodl, že záměr podléhá plnému posouzení dle § 5 a § 8 zákona EIA, a aby v jeho rámci bylo provedeno řádné posouzení vlivů záměru na EVL Metuje a Dřevíč.

11. Další nedostatky oznámení

Vedle věcných nedostatků popsaných výše trpí oznámení záměru i řadou dalších vad, které samy o sobě zpochybňují možnost spolehlivého posouzení jeho vlivů na životní prostředí v rámci zjišťovacího řízení.

Předně, oznámení záměru neobsahuje jednoznačné určení účelu posuzovaného záměru. V různých částech dokumentace a navazujících podkladech je záměr označován střídavě jako „Hotel Lázně Adršpach“, „Lázně Pramen Adršpach“ nebo „Adršpach Spa“. Na jednom místě dokumentace záměr popisuje jako lázeňské zařízení, na jiném místě téhož dokumentu se výslovně uvádí, že hlavním účelem jsou ubytovací služby. Samotné oznámení záměru přitom také konstatuje, že záměr „*neleží v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod*“, z čehož plyne, že se nemůže jednat o lázně ve smyslu zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, protože skutečné lázeňské zařízení musí být vázáno na uznaný přírodní léčivý zdroj osvědčený Ministerstvem zdravotnictví a musí být situováno v lázeňském místě vyhlášeném příslušným rozhodnutím. Tato nejednoznačnost je přitom zásadní pro posouzení souladu záměru s územním plánem, pro výpočet produkce odpadních vod, pro hodnocení spotřeby vody, pro posouzení emisí dezinfekčních a balneologických prostředků i pro kategorizaci záměru dle přílohy č. 1 zákona EIA. Podatel požaduje, aby příslušný úřad uložil oznamovateli povinnost jednoznačně vymežit účel a funkci záměru jako podmínku pro další postup v řízení.

Podatel má rovněž za to, že oznámení záměru je v rozporu s platným územním plánem obce Adršpach, a to v několika ohledech. Plocha Z36, na níž má být záměr realizován, je územním plánem vymezena výhradně pro komerční zařízení malá a střední, přičemž z textu územního plánu výslovně plyne, že v ploše Z36 je přípustné pouze ubytování a stravování. Záměr hotelového a lázeňského komplexu s kapacitou 368 osob, který svou povahou a rozsahem podléhá povinnosti EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., nelze za „malé nebo střední komerční zařízení“ ve smyslu územního plánu považovat. Územní plán dále ukládá, že odstavná stání u nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů, přičemž 27 navrhovaných zpevněných venkovních parkovacích stání umístěných na povrchu v jihovýchodní části pozemku koliduje s plochou izolační zeleně K13 vyznačenou v územním plánu. Bez vyřešení tohoto problému není možné záměr v navrhované podobě realizovat. Dále, umístění nové splaškové kanalizace vedené mimo pozemek záměru není v územním plánu zahrnuto, stejně jako plánované napojení na obecní vodovod v délce přibližně 280 m. Územní plán rovněž připouští u stávající polní cesty Z41 pouze změnu povrchu, nikoli rozšíření jejích šířkových parametrů, přičemž požadovaný dopravní provoz záměru by fakticky vyžadoval změnu šířky komunikace, která je v přímém rozporu s regulativy územního plánu.

Podatel rovněž namítá, že záměr zasahuje do ochranného pásma lesa ve smyslu § 14 odst. 2 lesního zákona, které činí 30 m od okraje lesa. Oznámení záměru přitom uvádí, že nejbližší výkopy budou realizovány ve vzdálenosti pouhých 6 metrů od hranice lesního pozemku. Tvzení oznamovatele, že nedojde k poškození kořenového systému lesních dřevin, je v rozporu s dendrologickými poznatky, neboť kořenové systémy vzrostlých stromů běžně dosahují vzdálenosti 15 i 20 metrů od kmene. Hloubkové výkopy v takové blízkosti lesního porostu nevyhnutelně

povedou k přerušení kořenů a následnému oslabení až odumření dotčených stromů, a tím i k narušení porostního pláště lesa. Podatel požaduje, aby bylo v rámci plného posouzení zpracováno dendrologické hodnocení prokazující, že záměr nenaruší stabilitu lesního porostu, a aby byl záměr upraven tak, aby respektoval ochranné pásmo lesa.

Konečně, podatel upozorňuje na závažné formální nedostatky pohledových řezů přiložených k oznámení záměru. Dokumentace neuvádí textové označení směrů pohledů, přičemž pohled od západu se jeví jako chybně horizontálně zrcadlově otočený o 180 stupňů. Zároveň jsou v pohledových řezech nekonzistentně zobrazeny stromy; na třech zobrazení jsou stromy schematicky vyznačeny šedavě zelenou barvou, na jednom zobrazení tmavě, aniž by byl uveden důvod tohoto rozdílu nebo bylo jasné, zda jde o stávající nebo navrhovanou zeleň. Z bočních pohledových řezů tak není zřetelné skutečné prostorové umístění stromů ani jejich vztah k navrženým objektům. Tato zobrazovací nepřesnost znemožňuje příslušnému úřadu i dotčeným účastníkům spolehlivě posoudit výsledný vizuální dojem stavby z různých pohledových směrů a je tak dalším důvodem pro provedení plného posouzení EIA.

12. Aplikace salámové metody

Podatel by dále chtěl poukázat na to, že postup podatele vykazuje znaky nepřipustné salámové metody povolování záměru.

Oznamovatel předkládá oznámení ve vztahu ke stavebnímu záměru pouze na pozemku parc. č. 2120 o výměře 22.857 m². Takto vymezený rozsah však nemusí odpovídat celkovému zamýšlenému využití území oznamovatelem.

Oznamovatel vlastní v bezprostřední návaznosti na řešený pozemek další pozemky parc. č. 2115 a 2119 o celkové výměře 219.506 m². Soubor pozemků ve vlastnictví investora tak představuje území o celkové rozloze 242 363 m².

Při veřejných prezentacích záměru zástupci oznamovatele opakovaně deklarovali záměr upravit navazující pozemky tak, aby sloužily potřebám hotelového areálu. Jedná se zejména o parkové úpravy, vycházkové stezky, odpočinkové a sportovně-rekreační plochy určené pro hosty hotelu. Tyto úpravy mohou představovat významný zásah do krajiny a mít dopady na přírodní prostředí, vodní režim, krajinný ráz, biodiverzitu i intenzitu využívání území. Přesto nejsou nyní součástí oznámení a nepodléhají tak posouzení.

Takové umělé rozdělování záměru vykazuje znaky salámové metody, kdy dochází k účelovému rozdělení jinak souvisejících záměrů za účelem jejich snadnějšího prosazení. Jak vyplývá z ustálené judikatury správních soudů, tato metoda je obecně **nepřípustná**: „komplexní ochranu životního prostředí tedy musí zajišťovat především územní rozhodnutí. Pokud má stěžovatel za to, že ve vztahu k dané koncepci nebyla komplexní ochrana veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny poskytnuta v dostatečné míře, může tyto námitky vznést v územním řízení, případně v navazujícím řízení o správní žalobě proti územnímu rozhodnutí, v jehož rámci může správní soud posuzovat i zákonnost stanoviska EIA a tedy nezákonnost posouzení požadavků na ochranu životního prostředí ke koncepci jako celku. **Právě ze shora uvedených důvodů je u výše zmíněných postupů (vydávání stanoviska EIA, územní řízení) nežádoucí tzv. „salámová“ metoda.** Takto bývá v praxi neformálně označována taktika, která se v praxi používá pro strategii, kdy se kontroverzní nebo obtížné cíle a řešení, nejen ve stavebnictví při trasování silnic a dálnic, rozdělí na dílčí kroky a prosazují se postupně.“ (rozsudek NSS ze dne 1. 8. 2012, č. j. 1 As 47/2012-386, nebo rozsudek NSS ze dne 6. 8. 2009, č. j. 9 As 88/2008-301). Praktika účelového rozdělování záměrů je přitom správními soudy vnímána jako **nežádoucí**, a to i ve vztahu k postupnému umisťování staveb, které samy sice nijak výrazně, ale v součtu jednotlivých případů znamenají postupné a významné přitěžování již existující nadlimitní zátěži v území (viz rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2012, č. j. 1 As 135/2011-246). **Účelové dělení záměrů je podle ustálených závěrů nejen nežádoucí, ale také nezákonnou praktikou** (viz např. rozsudek NSS ze dne 21. 6. 2012, č. j. 1 Ao 7/2011-526).

V této souvislosti podatel odkazuje i na rozsudek NSS ze dne 6. 8. 2009, č. j. 9 As 88/2008-301, kde se NSS v obdobném případě vyjádřil, že „Pod tíhou těchto okolností a tímto úhlem pohledu vnímá kasační soud dělení stavby (tvrzení samostatnosti jednotlivých staveb, z nichž záměr sestává) jako **účelové obcházení zákona**. Nejvyšší právní soud si na tomto místě dovoluje na okraj poznamenat, že takové dělení by nasvědčovalo použití strategie tzv. „salámové metody“. Takto bývá v praxi neformálně označována taktika, která se v praxi používá pro strategii, kdy se kontroverzní nebo obtížné cíle a řešení, nejen ve stavebnictví při trasování silnic a dálnic, rozdělí na dílčí kroky a prosazují se postupně. Dle přesvědčení kasačního soudu by však namísto toho **bylo v daném případě nanejvýš vhodné užít spíše metodu opačnou, kterou by bylo možno obrazně označit termínem „puzzle“.**“

Podatel má za to, že nelze posuzovat předložený záměr izolovaně pouze v rozsahu pozemku parc. č. 2120, ani jej považovat za konečnou podobu zamýšleného rozvoje území. V rámci procesu EIA by měly být vyhodnoceny také vazby na navazující pozemky ve vlastnictví téhož investora a posouzeny kumulativní a synergické vlivy celkového zamýšleného využití území.

Podatel proto požaduje, aby příslušný orgán ověřil, zda předložená dokumentace dostatečně reflektuje všechny související části záměru a jejich potenciální dopady na životní prostředí, a aby při posuzování přihlédl k celkovému rozsahu území ovládaného investorem a k deklarovanému budoucímu využití navazujících pozemků.

III.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel požaduje, aby byly řádně posouzeny všechny vlivy záměru na životní prostředí a veřejné zdraví, a to postupem podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a uložil oznamovateli doplnění dokumentace ve smyslu výše uvedených požadavků.

Obec Adršpach

Jakub Vajda
Digitálně podepsal Jakub Vajda
Datum: 2026.06.29 08:05:57 +02'00'