

Spolek pro ochranu přírody a života v Adršpachu, z. s.

se sídlem Dolní Adršpach 134, 549 57 Adršpach

IČO: 23144114

zapsaný ve spolkovém rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu L, vložce číslo 15096

ID datové schránky: 3m263x6

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

oddělení EIA a IPPC

Pivovarské náměstí 1245

500 03 Hradec Králové

V Adršpachu dne 28. 6. 2026

Doručováno do datové schránky úřadu.

VYJÁDŘENÍ K OZNÁMENÍ ZÁMĚRU VE ZJIŠŤOVACÍM ŘÍZENÍ

podle § 6 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

k záměru „Lázně Pramen Adršpach“

Záměr: Lázně Pramen Adršpach

Kód záměru v IS EIA: HKK1220

Příslušný úřad: Krajský úřad Královéhradeckého kraje

Oznamovatel: ADRŠPACH REAL a. s., Klášterní 3, 550 01 Broumov, IČO 25950100

Zpracovatel oznámení: RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D. (DP Eco–Consult s. r. o.)

Zařazení: bod 109 a bod 116 kategorie II přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

Zveřejněno na úřední desce: 29. 5. 2026

Lhůta pro vyjádření: 29. 6. 2026 — toto vyjádření je podáváno včas.

I. Postavení podatele a předmět vyjádření

Spolek pro ochranu přírody a života v Adršpachu, z. s. (dále jen „spolek“) je právnickou osobou, jejímž hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny v oblasti Adršpachu a Broumovska. Spolek je v souladu s § 3 písm. i) a § 6 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb. dotčenou veřejností oprávněnou podat k oznámení záměru ve zjišťovacím řízení vyjádření.

Spolek tímto využívá svého práva a podává vyjádření k oznámení výše uvedeného záměru. Vyjádření směřuje k tomu, aby příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení rozhodl, že záměr **bude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb.** (tj. že podléhá dalšímu posouzení a zpracování dokumentace EIA).

II. Návrh spolku

Spolek navrhuje, aby příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení stanovil, že **navrhovaný záměr (NZ) „Lázně Pramen Adršpach“ bude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**, a aby v rámci dalšího posouzení byly přednostně a podrobně vyhodnoceny zejména okruhy na které v rámci vyjádření spolek poukazuje, a to:

- Nejednoznačnost v osobě oznamovatele a investora
- Rozpor rozsahu záměru s územním plánem

- Připomínky k posudku doc. Ing. Ivana Vorla, CSc. (ATELIER V) a jeho týmu k záměru Lázně Pramen Adršpach: Posouzení vlivů navrhovaného záměru (NZ) na krajinný ráz dle §12 zákona 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny.
- Neoprávněný zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) v I. třídě ochrany
- Biologické hodnocení-připomínky
- Doprava a kapacita parkování
- Opomenutí vlivů vyvolané dopravy na tranzitní obce v regionu
- Znečištění ovzduší-rozptylová studie, hluková studie
- Kvalita života místních obyvatel
- Nulová varianta
- Kumulace vlivů a riziko následné zástavby

III. Konkrétní námitky a rozpory v předložených podkladech

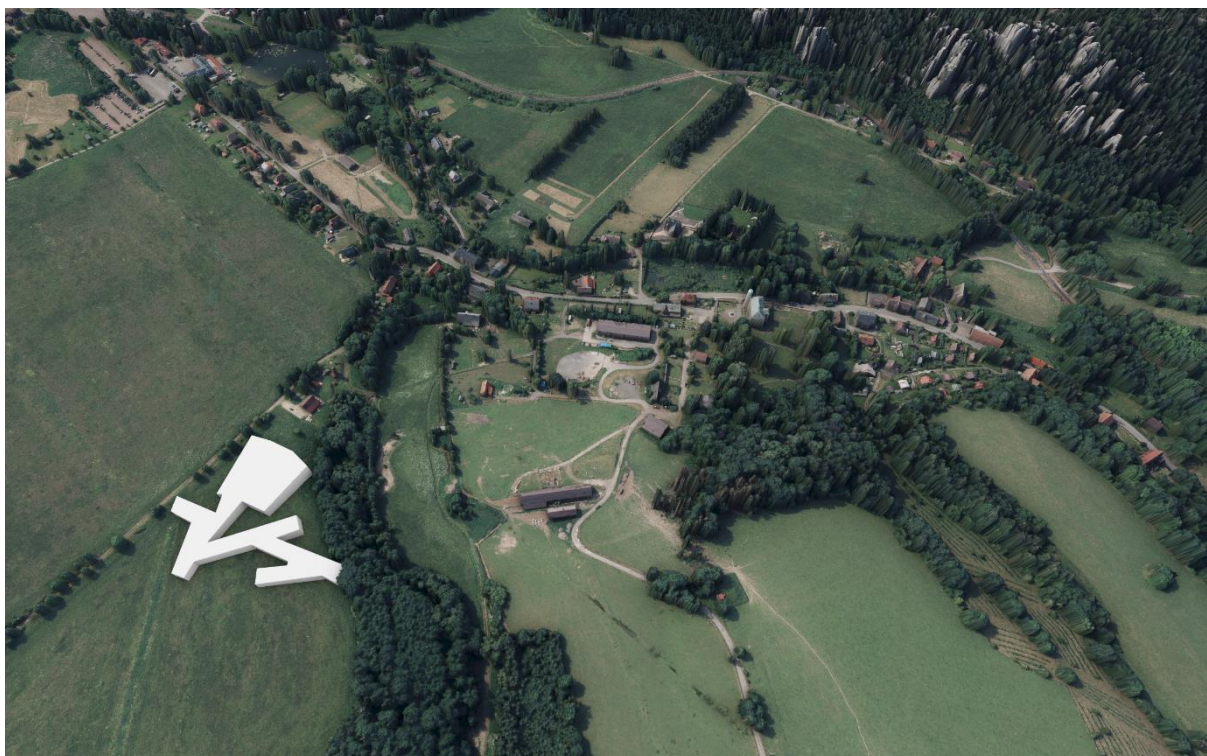
Nejednoznačnost v osobě oznamovatele a investora

Předložené podklady označují odlišné subjekty v roli investora, resp. žadatele a oznamovatele: oznamovatelem záměru v informačním systému EIA je **ADRŠPACH REAL a. s., IČO 25950100**, Broumov; stanovisko orgánu ochrany přírody k vlivu na soustavu Natura 2000 (Správa CHKO Broumovsko, č. j. 00185/VC/25 ze dne 10. 1. 2025) však bylo vydáno na žádost **společnosti CRESCON, a. s., IČ 28421981**, Praha; biologické hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. (2025) uvádí jako investora **Adršpach REAL a. s.** se sídlem Klášterní 3, Broumov, přičemž v tabulce pozemků jsou majetkoprávní vztahy vedeny na **Adršpach REAL s. r. o.** (tj. odlišná právní forma).

Tento nesoulad zakládá pochybnost o tom, kdo je skutečným oznamovatelem, na čí žádost byla vydána jednotlivá podkladová stanoviska a zda klíčové podklady (zejména stanovisko Natura 2000) byly opatřeny správným subjektem. **Spolek žádá, aby byl rozpor odstraněn a aby bylo doloženo, že podkladová stanoviska byla vydána ve vztahu k témuž záměru a témuž oznamovateli.**

Rozpor rozsahu záměru s územním plánem

Investor uvádí, že záměr je v souladu s územním plánem. O tom lze důvodně pochybovat. Regulativ je cit. „OM – plochy občanského vybavení komerční zařízení malá a střední“ **Navržený záměr se svou kapacitou lůžek stane druhým největším zařízením v Královéhradeckém kraji**, největším v obci, a to i zastavěnou plochou, kterou násobně převyšuje ostatní viz obr. č. 1. Těžko tedy lze konstatovat, že patří mezi malá a střední komerční zařízení. Územní plán předpokládá v dané lokalitě rozvoj malých a středních ubytovacích zařízení odpovídajících charakteru území. Předložený záměr však svým rozsahem, kapacitou a provozním uspořádáním vykazuje znaky velkokapacitního hotelového či apartmánového resortu. Takové řešení představuje kvalitativně odlišný způsob využití území oproti koncepci předpokládané územním plánem a **vyvolává významně vyšší nároky** na dopravní obsluhu, parkování, technickou infrastrukturu, zásobování, nakládání s odpady a vodní hospodářství.



Obrázek č.1 Pohled na vizualizaci hotelu (z dronu) od severu v oblasti nad údolím Sidonie. Ve středu snímku jsou vidět oproti hmotě hotelu relativně subtilní zemědělské stavby i těžko rozlišitelná budova dvoupatrového zámku s věžičkou.

V průčelí hotelu, kde má dojít k rozsáhlé terénní úpravě, se bude nad terénem nacházet celkem 5 nadzemních podlaží. Pojmenování podlaží je zavádějící. Měl by být uvažován stav po dokončení stavby. Pokud na významné části stavby jsou podlaží označená investorem jako podzemní viditelná zvenku a výrazně se pohledově projevují, mají dokonce vytvářet jakési průčelí a symbol stavby, měly by být započteny jako nadzemní. V podrobnosti, kterou běžně řeší územní plány nelze podobné detaily řešit podrobným popisem, ale je dost zjevné, že ten, kdo schvaloval územní plán, těžko uvažoval takovou variantu jako něco, co územní plán připouští.

V žádosti je uvedena zastavěná plocha **pouze v rozsahu budovy**. Do zastavěné plochy se počítají i zastřešené koridory a přesahy střech s vlastní nosnou konstrukcí. Parametry podle územního plánu jsou 40% zastavěné plochy. V případě sečtení rozsahu budov i zastřešení je 40% limit zastavěnosti výrazně překročen, zastavěná plocha je v předložené dokumentaci uvedena **nesprávně a není splněna podmínka zastavitelnosti podle územního plánu**.

Biologické hodnocení samo uvádí, že dotčená plocha Z36 je dle územního plánu obce Adršpach určena jako „Plochy občanského vybavení – komerční zařízení **malá a střední (OM)**“ s jediným přípustným využitím ubytování a stravování. **Parametry záměru tomuto vymezení podle názoru spolku odporují.** Z předložených podkladů plyne, že záměr zahrnuje: 70 hotelových pokojů a dále 95 (resp. 96) samostatných ubytovacích jednotek; restauraci se 100 místy uvnitř a 70 venku a bistro s 84 místy uvnitř a 45 venku; multifunkční sály pro až 160 osob; lázeňský provoz s uvažovanou denní návštěvností 250 osob ve vodní části a 200 osob v saunové části; celkovou ubytovací kapacitu řádově 380 lůžek a dvě podzemní podlaží o maximálních rozměrech stavby 170 × 130 m. Architektonické a provozní řešení vykazuje znaky

přípravy na budoucí rozdělení objektu na samostatně převoditelné jednotky. **Dokumentace se nevypořádává s dopady takového využití, přestože jej lze vzhledem k uspořádání stavby důvodně předpokládat.**

Zařízení tohoto rozsahu, **jehož ubytovací kapacita několikanásobně převyšuje počet stálých obyvatel celé místní části**, je obtížně zařaditelné pod pojem „zařízení malého a středního rozsahu“. Posouzení souladu s územně plánovací dokumentací je přitom obligatorní náležitostí, kterou je nutno v plné EIA řádně vypořádat; samotné konstatování souladu v oznámení nepostačuje.

Vzhledem k tomu, že **nedodržení rozsahu zastavění přímo ovlivňuje krajinný ráz, odtokové poměry, dopravní zatížení, rozsah zpevněných ploch a intenzitu využívání území, považujeme vyhodnocení vlivů na životní prostředí za neúplné a požadujeme doplnění dokumentace o posouzení variant respektujících závazné regulativy územního plánu.**

Připomínky k posudku doc. Ing. Ivana Vorla, CSc. (ATELIER V) a jeho týmu k záměru Lázně Pramen Adršpach: Posouzení vlivů navrhovaného záměru (NZ) na krajinný ráz dle §12 zákona 114/1992 Sb. O ochraně přírody a krajiny

V posouzení vlivu na krajinný ráz (KR) v popisu záměru, který se charakteru současné zástavby v dotčeném krajinném prostoru (DKP) výrazně vymyká (takto hodnotí i autor, viz níže), **chybí podstatné údaje**. Chybí zde základní údaje jako rozměry stavby, resp. základní rozměry všech šesti dílčích objektů propojených do jednoho celku, jejich plochy a celková zastavěná plocha, maximální výška stavby nad upraveným terénem (po realizaci) se započtením výšky solárních panelů, základní informace o materiálech, ze kterých má být stavba zhotovena, dále základní rozměry terénních úprav, které jsou součástí NZ (celková plocha terénní úpravy, hloubky zářezů, sklony zářezů, výšky náspů sklony náspů). Bez těchto údajů **nelze objektivně zkontrolovat a posoudit** soulad s ÚP, míru zásahů do krajiny ani objektivitu investorem předložené vizualizace NZ. **Není tak zjevné, zda posouzení vlivu na krajinný ráz zohlednilo všechny parametry stavby v té podobě, jak je předložena v oznámení záměru (není zde ani odkaz).**

V posouzení vlivu na krajinný ráz **chybí konkrétní údaje**, které jsou potřebné pro posouzení vlivů na harmonické vztahy v krajině, tedy údaje o kapacitách objektu (počtu lůžek v hotelové části a počtu lůžek v apartmánech, míst v restauracích apod.), o napojení na infrastrukturu (doprava, energie), zdroje vody, o potřebách a zdrojích pitné vody, o způsobu nakládání s odpadními vodami a dešťovými vodami. U takto velkého záměru je třeba už v této fázi představit alespoň základní vizi provádění stavby, tedy umístění a rozsah zařízení staveniště, jeho podobu, doplnit informace o tom, zda a kde budou uskladňovány přebytečné zeminy (mezideponie) v místě stavby. Takto rozsáhlá stavba může být realizována (stavěna) i po poměrně dlouhou dobu a dopady na krajinný ráz je třeba posoudit alespoň rámcově i v tomto ohledu, příp. stanovit opatření na jejich zmírnění. Některé výše uvedené údaje jsou, **zejména plošné, rozměrové však nikoliv**. Údaje o plochách jistě byly zjištěny výpočtem z rozměrů NZ, tedy tento údaj má investor k dispozici a autor posudku by je v úvodní kapitole měl uvést. Údaje o materiálech jsou neúplné, kromě údaje o tom, že podzemní část má být železobetonová a nadzemní dřevostavba, chybí údaje další, např. materiál a barevné řešení střešní krytiny, solárních panelů, fasády (z pohledů lze odhadovat, že zřejmě mají být zcela prosklené). Chybí popis venkovního osvětlení, jeho technické řešení. Prvky venkovního osvětlení nejsou zobrazeny ve vizualizacích, které autor posudku využívá k hodnocení vlivu na krajinný ráz.

Pohledová vizualizace (str. 11-12) nezobrazuje vždy plánované solární panely na střechách objektů. Je zřetelná pouze na obr. 2.5, v podélném řezu a v dalších třech pohledech chybí, což snižuje objektivitu hodnocení.

Autorský kolektiv posudku **správně uvádí, že plošná dimenze souboru vzájemně propojených hmot je značná, v existující zástavbě nemá srovnání, měřítku objektů v existující zástavbě se vymyká. Autor (autoři) hodnotí NZ nesprávně, když uvádějí, že se jedná o stavbu výjimečnou svojí funkcí.** Zde patrně mají na mysli funkci lázeňskou, kterou zřejmě dovozují z názvu objektu. Toto **hodnocení není objektivní a není správné.** Z popisu NZ vyplývá, že zcela převažující funkcí objektu budou ubytovací služby, a to ve dvou formách, v hotelových pokojích a v apartmánech, dále zde budou nabízeny restaurační služby. Rozsah služeb popisovaných v záměru jako služby lázeňské odpovídá službám, které často velké hotely a hotelové resorty nabízejí jako možnost koupání v krytém bazénu a wellness. V místě není znám výskyt léčivých minerálních vod, ani jiných léčivých esencí, existují tedy pochybnosti o tom, zda slovo lázně v názvu stavby skutečně vystihuje náplň objektu, a tudíž odůvodňuje hodnocení výjimečnosti funkce NZ. **Pokud by se jednalo o lázně jako zdravotnické zařízení, pak jejich funkce zjevně není v souladu s regulativem územního plánu.** Pokud by se jednalo o lázně jako rekreační zařízení, pak takových objektů je v DKP větší množství, aktuálně 4 hotely a 20 penzionů a není pak správné označovat NZ jako objekt výjimečný svou funkcí. **Má-li být označován jako solitér neboli samota, osamocený objekt, je třeba jej hodnotit jako nový sídelní útvar, protože svými kapacitami, výměnou látek a energií naplňuje parametry samostatného sídla, stavby, které jsou součástí NZ mají kapacitu pro počet osob jen o něco menší, než je počet obyvatel celé obce Adršpach. Výstavba nových sídelních útvarů v CHKO je podle ust §26 odst.1 písm f) zákona 114/1992 Sb. v platném znění zakázána.**

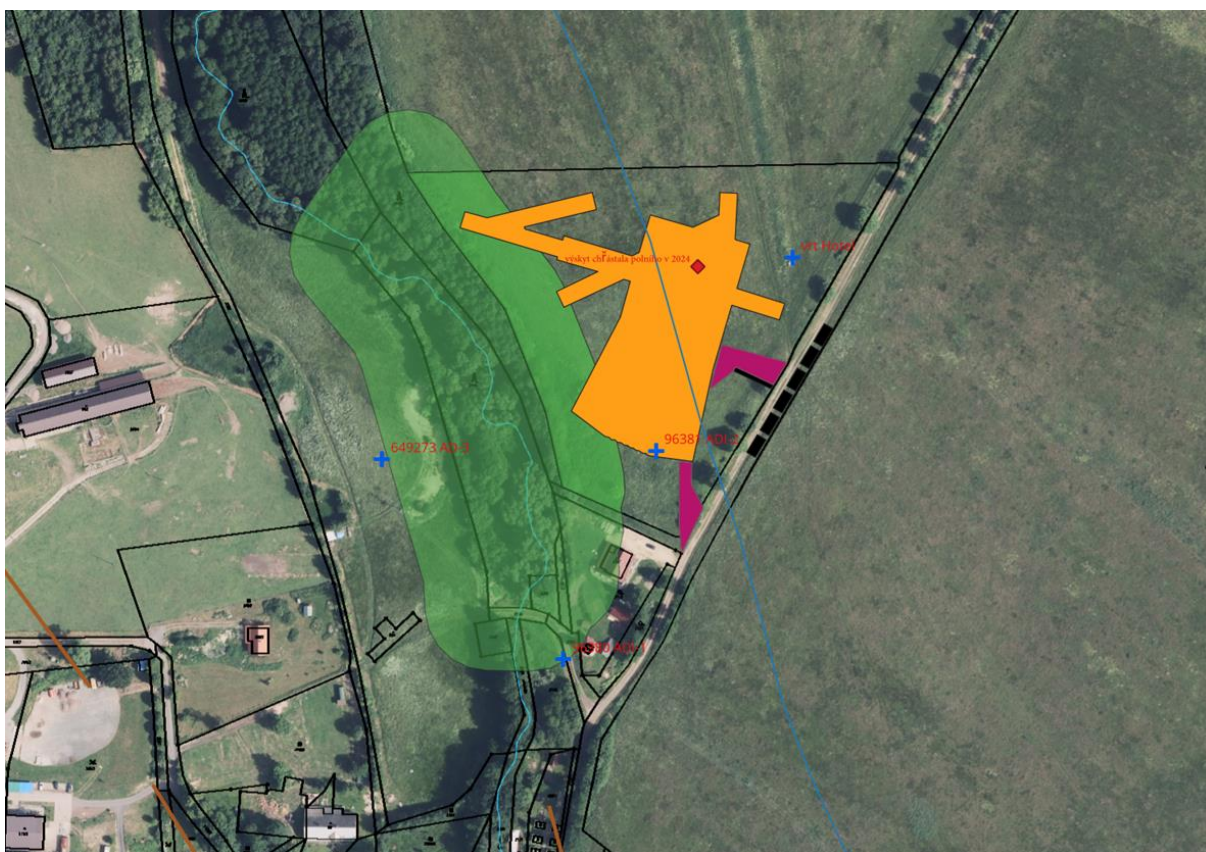
Autor posudku uvádí, že se nejedná o vizuálně exponovanou lokalitu a že NZ se nebude promítat do cenných scenérií krajiny. Toto **hodnocení není správné a význam místa podceňuje.** Záměr bude významně vnímán z vyhlídky na Křížovém vrchu, z nadsledu, což autor sám uvádí. Vyhlídka je vzdálena 750 m od místa záměru. Výhled je v krajině CHKO i celého Podkrkonoší jedinečný tím, že **umožňuje současné blízké pozorování největšího pískovcového skalního města ve střední Evropě, tedy Adršpašských skal a kompletního panoramatu východních Krkonoš od Černé hory až po Sněžku a Svorovou horu.** NZ způsobí snížení zastoupení přírodních ploch v této jedinečné scenérii, které se projeví rušivým elementem ve formě střechy pokryté vystupujícími solárními panely. NZ se navíc nachází ve významné pohledové ose vyhlídka – NZ – zámek-skální oblast Království, a to ze všech pozorovaných objektů nejbližší. Významnost a vizuální exponovanost místa NZ dokládá mimo jiné i fakt, že právě prostor ohraničený Křížovým vrchem, Adršpašským skalním městem, zámekem a údolím bezejmenného potoka vedle místa NZ (Sidonia park) je obsahem nejstaršího dochovaného vyobrazení Adršpašských skal (Gottfried Langhans – Adersbachische Stein Gebirge, Vratislav 1739).

K vymezení dotčeného krajinného prostoru nelze vznášet připomínky a je dle našeho názoru vymezen správně zcela v souladu s metodikou. Je třeba zdůraznit správný postup vymezení, který je popsán v posudku, cit.: „**DKP zahrnuje území, které je nejenom přímo dotčeno viditelností, ale i bezprostředně navazujícího území, které bude ovlivněno dojmově – subjektivně. Dojem z prostoru, kde bude již viditelný NZ, bude při průchodu (nebo průjezdu) krajinou vnímán a hodnocen i v souvislosti s dojmy a zážitky z vnímání bezprostředně navazujících částí krajiny.**“ Toto vymezení je zásadní pro správné hodnocení vlivu na KR v dalších kapitolách. Je důležité zdůraznit věty autorů, že do DKP je zahrnut i okraj

krajinného prostoru A1, Adršpašsko-teplické skály (dle Preventivního hodnocení), jakožto nejvyšší přírodní i krajinářsko-estetická hodnota prostoru dotčeného vlivem NZ.

Hodnocení v tabulce v kapitole 6.3. na str. 64 a dále, není v některých bodech vyhodnoceno správně. Jedním z důvodů je skutečnost, že hodnotitel se upíná na kritérium přímého vizuálního kontaktu s danou hodnotou KR a statického vnímání krajinného obrazu. To však vytváří vnitřní rozporuplnost posudku, protože ač DKP stanovil a zdůvodnil autorský kolektiv správně i s ohledem na dojemovou souvislost vnímání hodnot KR při pohybu v území DKP, zde tento způsob vnímání hodnot KR hodnotitel zcela opomíjí. V hodnocení vlivů na estetické hodnoty tak např. opomíjí význam dochované tradiční lidové architektury, která je v DKP zastoupena, byť ne v převažující míře. Ta je předmětem ochrany CHKO Broumovsko. Architektonické řešení NZ sice přináší hodnotu novou, snižuje však hodnoty dochované, v daném DKP přítomné a zákonem chráněné. Navrhovaný záměr prohlubuje negativní ovlivnění lokality novými stavbami a přestavbami v území s původně venkovskou zástavbou vnášením dalších prvků různorodé zástavby městského charakteru, navíc výrazně mimo dochovaný charakter současné zástavby, a také v mimořádně plošně rozsáhlé stopě.

Při hodnocení zásahů do VKP není zmíněna skutečnost, že NZ zasahuje významně do ochranného pásma lesa, k jeho hranici do bezprostřední blízkosti několika metrů od jeho hranice. Z praktických zkušeností vyplývá, že umístění staveb v blízkosti lesního porostu nese pro jeho zachování dvě rizika. Jednak riziko poškození kořenového systému výstavbou, pojezdy stavební techniky, odstraněním části kořenového prostoru z důvodu záboru tohoto prostoru vlastní stavbou nebo zásadním ovlivněním vodního režimu v tomto prostoru (zde riziko vyvolané stavbou dvou podzemních pater garáží, jejichž rozsah v situaci není z předložených materiálů možno zjistit). Za druhé riziko preventivního odstranění lesního porostu tak, aby se stavební objekt nenacházel v dopadové vzdálenosti stromů, které porost tvoří. Zde přichází v úvahu ještě třetí možný důvod, skrytý důvod, a to požadavek na odstranění části porostu z důvodu stínění a padání listů, ať už pro zlepšení výhledu z apartmánů, nebo snížení stínění na fotovoltaické panely a zanášení střechy s panely listím.



Nepřípustný střet Hotelu s ochrannou zónou lesa – zóna nasazena na hranice parcel. V reálu je širší, než je uvedeno

Je nutno zdůraznit, že autoři správně hodnotí vliv na zvláště chráněná území, zde na CHKO Broumovsko, ovšem tento vliv je v posudku podhodnocen, uveden jako slabý. Jde o to, jak autoři textu sami přiznávají, že NZ, cit. “není zcela v souladu s měřítkem a hmotovým řešením tradiční lidové architektury, která je předmětem ochrany CHKO.” Hodnocení by se mělo formulovat správně tak, že NZ je s těmito hodnotami v příkrém rozporu, a to zcela netradičním půdorysným uspořádáním, značným plošným rozsahem, stavebními materiály a typem střechy navíc s vystupujícími solárními panely.

Při hodnocení souladu s Preventivním hodnocením CHKO Broumovsko z hlediska krajinného rázu došlo k několika významným pochybením. Autor se domnívá, že NZ respektuje požadavek na zachování charakteru lokalit vyznačujících se dochovanými tradičními formami a tradičním architektonickým výrazem staveb. V DKP se nacházejí převážně stavby s tradičními formami (obdélníkový půdorys, sedlová střecha). A dochovaly se zde i stavby s tradičním architektonickým výrazem. To, že s nimi záměr přímo nesousedí, není významné, viz výše otázka subjektivního vnímání dojemového spojení při pohybu v DKP. Nelze konstatovat, že současná výstavba v DKP je značně nesourodá. I přes různé novodobé úpravy. 125 staveb ze 127 staveb v DKP evidovaných v katastru nemovitostí má obdélníkový půdorys nebo půdorys složený z obdélníků kolmo na sebe navazujících. 125 staveb ze 127 má sedlovou střechu nebo střechu s polovalbou, výjimečně valbu. Plochá střecha je pouze na jednom objektu. 122 staveb ze 127 jsou zděné, roubené nebo poloroubené stavby tradičních forem. **NZ se vymyká všem těmto základním měřítkům a není tak v souladu s opatřeními navrženými pro KCA Polická vrchovina.**



Celková situace – zastavovací plán ve srovnání s dimenzí zámku Adršpach – oranžově na snímku vlevo. Je to jedna z mála 2 patrových budov v DA jako navrhovaný Hotel, který má však 3 patra. Plocha Hotelu zaujímá cca 8 495 m². Plocha zámku cca, 542,7 m². Hotel tedy zaujímá skoro 14 x větší plochu než zámek

Dalším požadavkem pro novou výstavbu na okrajích existující zástavby je vytvoření harmonického přechodu do krajiny. Tento požadavek v místě NZ podle nás nelze dodržet výstavbou objektu s plochou zástavby řádově větší než průměr v DKP a násobně větší než plošně nejrozsáhlejší současná stavba v DKP. Nelze ho splnit ani proto, že součástí NZ je zdaleka největší terénní úprava v DKP (zářez, násep, výškou ale zejména plochou). Určité zmírnění objektu značného plošného rozsahu a mimořádné kapacity má být dosaženo doprovodnou zelení. To je ovšem nedostatečné. **Efekt této zeleně bude významnější až v časovém horizontu 20-30 let od výsadby, plného vzrůstu dřeviny dosáhnou cca v 50-70 letech.** Zeleň využitá ve vizualizaci optimisticky pomáhá zapojení tak problematického NZ do krajiny, není však jisté, že se tak stane. Prakticky každý objekt v obci i jinde v CHKO má nějaké doprovodné zpevněné plochy, přístavby altány, zahradní besídky, venkovní posezení. Je důvodné pochybovat, že NZ zůstane zachován v čisté formě postaven prakticky jen v trávniku tak, jak je předvedeno ve vizualizaci. Zvláště, když realizace těchto doprovodných prvků často nepodléhá žádnému povolenáckému procesu a v průběhu doby se legislativa často mění. **Největší pochybnosti ovšem vzbuzuje možnost vzrůstu stromů do výšky nad navrhované budovy nad úroveň střech, které mají být pokryté solárními panely.** Prakticky každá instalace solárních panelů v CHKO Broumovsko na budovy nebo mimo ně vyvolala zásahy do dřevin rostoucí mimo les. Ořezávání větví nebo kácení. Nejsou řídké ani případy, kdy došlo k odstranění nařízené izolační zeleně (solární elektrárny v průmyslové zóně v Broumově). Vlastník po realizaci stavby nemusí strpět stromy na stanovišti, stromy menších

rozměrů může odstranit bez povolení, větší s povolením. **Navržená výsadba dřevin proto nezaručuje dodržení požadavku na vytvoření harmonického přechodu sídla do krajiny.**

Stejně důvody lze uvést i u požadavku na vyloučení záměrů vybočujících z harmonického vztahu zástavby a krajinného rámce ve vizuálně exponovaných lokalitách. Tento požadavek není respektován, naopak jde zásadně proti tomuto požadavku a zmírněné negativního dopadu navrženou výsadbou stromů zmírňuje negativní efekt až v dlouhodobém časovém horizontu a není zárukou, že bude vůbec naplněno.

Požadavek na zachování kulturních dominant není respektován. NZ se nachází v relativní blízkosti zámku, s ohledem na značný plošný rozsah bude strhávat pozornost na sebe, dojde k vytvoření nové dominanty. NZ se navíc nachází ve významné pohledové ose vyhlídka na Křížovém vrchu – NZ – zámek-skální oblast Království, a to ze všech pozorovaných objektů nejbližší vyhlídce.



Vizualizace hmot Hotelu z oblasti u vyhlídky na Křížovém vrchu. Okraj krajiny s harmonickým měřítkem krajiny s nutností zachovat **charakter zástavby – zejména měřítko a hmoty...** běží po linii obce a za hotelem do lesa.



Pohled z blízkosti vyhlídky Hrad Adršpach. Hotel zásadně narušuje harmonický ráz krajiny i pohledy na krajiny dominanty. V popředí zástavba obce – škola (jedno patro) a za ním hrad Adršpach (dvě patra)

NZ je ve vizuálním kontextu s cennými objekty lidové architektury (např. roubenky v Havraním městě, Umlaufův statek aj.) a jinými architektonicky cennými objekty (zámek). Tyto objekty se nacházejí v DKP ve vzdálenosti několika set metrů od NZ. **Vizuální kontext není totéž, co přímý vizuální kontakt, v tom je omyl hodnocení.** Při hodnocení vizuálního (prostorového) kontextu nemusí být NZ viditelný z jednoho místa spolu s celým DKP, ale při pohybu prostorem vzniká dojemová souvislost jednotlivých částí a prvků.

Zcela zásadní rozpor lze shledat u požadavku na ochranu dle Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Broumovsko. V případě požadavku na zachování charakteru zástavby (zejména měřítka a hmoty) při individuálním architektonickém výrazu je autory hodnocen soulad slovy “Respektováno částečně”, toto je však třeba hodnotit tak, **že NZ je v přímém rozporu s tímto požadavkem.** Tento rozpor je největším a neodstranitelným problémem navržené stavby. Autor posudku se tímto problémem vyrovnává neobjektivním, konstatováním, že se jedná, cit, „o návrh individuálního architektonického výrazu, odlišného charakteru, rozsahu a funkčního využití, který nenásleduje stávající charakter zástavby. Svým umístěním a řešením je vliv na stávající zástavbu snížen“ Toto odůvodnění věčný rozpor nijak neřeší.

I další podmínky ochrany nejsou dodrženy, byť autor uvádí opak nebo hodnotí slovy respektováno částečně. Opakují se výše rozebrané problémy nedodržení požadavku na zachování charakteru zástavby, požadavku na řešení hmot, objemů, materiálů, problémy nedodržení požadavku na zajištění harmonického přechodu do krajiny a respektování hodnotných objektů ve vizuálním kontextu. **Autor se snaží odůvodnit soulad s požadavkem**

na dodržení vizuálního kontextu doplněním slova přímého, tj. odůvodňuje soulad tím, že NZ není v přímém vizuálním kontextu. Jenže ten v Preventivním hodnocení není takto formulován.

Dále je autory vyhodnocován soulad s plánem péče na roky 2013-2022 uvedený v podkladech. Ani zde není shledán vždy soulad, bohužel **přímý nesoulad je komentován hodnocením „respektováno částečně“**. Není respektován požadavek na podřízení terénních úprav přirozené modelaci terénu, na minimalizaci terénních úprav značného rozsahu na respektování měřítka staveb při umísťování staveb nových, není respektován požadavek, aby umístění a vlastní návrh staveb respektoval původní sídelní strukturu, kontext původní zástavby, včetně hmotových a prostorových parametrů. Autoři posudku přiznávají, že nerespektován je požadavek, aby návrh staveb respektoval charakter původní regionální architektury – stavby přízemní, půdorys obdélníkový nebo L a T atd. **Je třeba připomenout, že záměr by měl být hodnocen ve vztahu k platnému plánu péče o CHKO Broumovsko na roky 2025-2034, ten v podkladech chybí.**

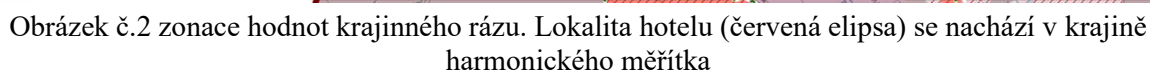
Pokud bychom hodnotili soulad s požadavky aktuálně projednávaného plánu péče o CHKO Broumovsko, budou problémy s nesouladem NZ obdobné. Až kuriózní a zcela nepřijatelné je však odůvodnění, kterým se autor pokouší zjevné nesoulady překonat, cit.: „NZ svým charakterem – funkčním využitím a architektonickým řešením nenavazuje na původní zástavbu, je řešen jako novodobá solitérní stavba, resp. areál. Původní sídelní strukturu nenarušuje, v území kolem vstupu do Adršpašsko-teplických skal se nedochovala a není umístěn v kontextu s původní zástavbou (dále na str. 73 dole však u stejné věci konstatuje, že narušuje). NZ je řešen bez návaznosti na regionální architekturu, jedná se novodobě řešený lázeňský areál umístěný v okraji zástavby jako solitér.“. Toto nemá nic společného s objektivizací hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz. **Naopak je to čistě subjektivní tvrzení bez jakékoliv opory v zákoně a v citovaných odborných podkladech nebo v metodice hodnocení. Autor se snaží vyvolat dojem, že některé záměry, zvláště ty mimořádně velké a svým charakterem a funkcí odlišné, prostě požadavky vymáhané u běžnějších záměrů splňovat nemusí. Tento přístup jde zcela proti duchu zákona, protože tyto typy záměrů jsou z hlediska ochrany krajinného rázu obvykle ty nejvíce problematické a mají největší problémy splnit základní požadavky § 12 zákona 114/1992 Sb., v platném znění.**

Z těchto nesprávných hodnocení pak vyplývá pozitivní závěr hodnocení na posledních stranách. Zde už autor konstatuje i úplný soulad s plánem péče o CHKO Broumovsko na roky 2013-2022 (nikoliv s aktuálně platným), byť v podrobném hodnocení v několika bodech konstatoval respektování jen částečné nebo nesoulad.

Studie vůbec neřeší vliv provádění stavby (fázi výstavby) a předpokládaných technologických zařízení umístěných na staveništi takto velké stavby – např. stacionární stavební jeřáb, silo na cement či betonovou směs, drtička kamene, osvětlení staveniště. Tato fáze nebude časově zanedbatelná, bude trvat nejméně 1 rok a v krajinářsky cenném území se staveniště bude projevovat výrazně. Technologie výstavby není u záměru podrobně popsána, je pouze konstatováno, že dojde k manipulaci se zeminami o objemu cca 145 tis. tun, což se zcela vymyká srovnání s dosud realizovanými stavbami v dotčeném území, není jasné, kde budou mezideponie, kam budou uloženy přebytky apod. V místě stavby vzniknou podobné jevy jako u kamenolomu střední velikosti – skrývky, výsyvky, mezideponie. Protože studie tuto fázi stavby nijak neřeší, nejsou navržena ani žádná kompenzační opatření na tyto negativní vlivy.

Při hodnocení dopadů NZ na KR mají být také vyhodnoceny dopady NZ na harmonické vztahy v krajině. Jde o funkční vazby při využívání krajiny. **V posudku zcela chybí** hodnocení v tomto směru. Stavba má umožnit pobytovou rekreaci až pro 368 osob dle podkladů v oznámení, což

Dále pokud v hodnocení KR vycházíme z metodických postupů, u kterých mimochodem stál i doc. Ing. Ivan Vorel, CSc.víme, že na základě map hodnot krajinného rázu byla CHKO roztržena dle kvality krajinného rázu. Dle této zonace patří obec Adršpach do krajiny s harmonickým měřítkem(viz obrázek č. 2), v oblasti skal dokonce s atraktivním vzhledem. **Lokalita NZ spadá do zóny “krajina s harmonickým měřítkem...”**



Tato krajina má mít dle metodiky pro LOsZ A2/1 Adršpach tuto charakteristiku:

Podmínky ochrany KR a doplňující doporučení k ochraně KR:
k účelu ochrany struktury zástavby byly definovány následující podmínky: ○ Urbanistická struktura sídla může být upravena a doplněna, rozvoj sídla je možný pouze v návaznosti na existující zástavbu sídla. ○ Nová výstavba na okrajích existující zástavby bude navržena s cílem vytvoření harmonického přechodu sídla do krajiny. K účelu ochrany charakteru zástavby byly definovány následující podmínky: ○ Bude zachován charakter zástavby (zejména měřítka a hmoty) při individuálním architektonickém výrazu ○ Budou respektovány architektonické hodnoty stávajících objektů ležících ve vizuálním kontextu a to řešením hmot, objemů a použitých materiálů ve vnějším výrazu navrhovaných staveb Stavební rozvoj je zde možný mimo blízkost dochované hodnotné lidové architektury s omezením hmotového a materiálového řešení a dodržení detailu.

*Z Podmínek pro ochranu charakteru zástavby v CHKO Broumovsko vyjímáme: **Bude zachován charakter zástavby – zejména měřítka a hmoty...** Cíle harmonického přechodu sídla bylo již dosaženo stavbou dřevěné roubenky.*

Ze všech výše uvedených důvodů musí být NZ dále posuzován a výše uvedené připomínky řešeny.

Neoprávněný zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) v I. třídě ochrany

Záměr předpokládá plošný zábor vysoce kvalitní zemědělské půdy zařazené v I. třídě ochrany podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Zásady plošné ochrany jasně stanovují, že půdu **I. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.** V předloženém oznámení chybí objektivní prokázání takového převažujícího veřejného zájmu, neboť se jedná o záměr primárně komerčního a ubytovacího charakteru. Informace o pravděpodobném vyjmutí v případě nerealizace záměru je zcela irelevantní. V současnosti je na pozemky obce Adršpach uvalena stavební uzávěra a dochází k přehodnocování územního plánu. **Požadujeme, aby investor v navazujícím řízení povinně zpracoval lokalizační alternativy (varianty řešení), které zcela vyloučí zásah do nejkvalitnějších půd, například s využitím existujících ploch typu brownfield v regionu.**

Biologické hodnocení-připomínky

Biologické hodnocení Ing. Mgr. Michal Pravce vychází z popisu záměru, který zahrnuje pouze 99 parkovacích míst v podzemních garážích pro hotel. To je v rozporu s popisem záměru v oznámení záměru. Zde je uvedeno 97 parkovacích míst v podzemních garážích pro hotel, 111 parkovacích míst v podzemních garážích pro apartmány a 27 zpevněných venkovních parkovacích míst, celkem 235 parkovacích míst. **Biologické hodnocení hodnotí jiný záměr.**

Významné druhy živočichů bioregionu jsou uvedeny zkratkovitě nahodilým výčtem: Významné druhy-Savci: ježek západní (*Erinaceus europaeus*), ježek východní (*E. concolor*), myšice temnopsá (*Apodemus agrarius*), netopýr severní (*Eptesicus nilsoni*). Ptáci: ořešník kropenatý (*Nucifraga caryocatactes*). Obojživelníci: mlok skvrnitý (*Salamandra salamandra*). Plazi: ještěrka živorodá (*Lacerta vivipara*), zmije obecná (*Vipera berus*). Měkkýši: vrásenka pomezí (*Discus rudratus*). **Mnohé chráněné druhy v biologickém hodnocení nejsou uvedeny** např. sokol stěhovavý, výr velký, kulíšek nejmenší, sýc rousný, jeřáb popelavý, čáp černý, luňák červený, ze savců vlk obecný, plch velký, plšík

lískový, z obojživelníků čolek velký, skokan skřehotavý, rosnička zelená, ropucha krátkonohá aj. Lokalita záměru bezprostředně sousedí s hnízdišti a loveckými biotopy kriticky a silně ohrožených druhů ptáků, jako je sokol stěhovavý (*Falco peregrinus*), čáp černý (*Ciconia nigra*) a výr velký (*Bubo bubo*), a evropsky významnou lokalitou pro zimování netopýrů, včetně netopýra velkého (*Myotis myotis*) a netopýra řasnatého (*Myotis nattereri*). Pozemky v I. třídě ochrany slouží jako klíčové lovecké biotopy těchto živočichů. **Požadují vypracování celoročního ornitologického a specializovaného chiropterologického průzkumu (pomocí detektorových analýz).**

Biologické hodnocení na jedné straně konstatuje, že chřástal polní (*Crex crex*) byl v posledních deseti letech v lokalitě a blízkém okolí pozorován sedmkrát, v roce 2024 dokonce na okraji plánované výstavby, a uzavírá, že „**zdejší louky jsou biotopem chřástala polního**“. Na straně druhé je vliv záměru na tento druh hodnocen pouze jako mírně negativní (stupeň 0/–1). Chřástal polní je druhem silně ohroženým podle vyhlášky č. 395/1992 Sb. a současně předmětem ochrany podle přílohy I směrnice 2009/147/ES o ochraně volně žijících ptáků, s dlouhodobě klesající populací. Není to druh, jehož výskyt lze odbýt konstatováním: „oblast výskytu je mnohonásobně větší.“ To je biologicky sporný argument.

U chřástala není důležité pouze kolik hektarů luk je v okolí, ale: kde jsou klidové plochy, kde probíhá tokání, jaká je struktura vegetace, jaká je míra rušení.

Biologické hodnocení neřeší, že JV část louky navazuje na obec a turisticky zatížené parkoviště, zatímco západní a severní část představují klidnější území. To znamená, že zábořem nemusí být zasaženo 2,2 ha z 52 ha "rovnoměrně"(viz obr. 15) Může být zasažena právě část, která má pro chřástala vyšší význam než zbytek louky. **Trvalá ztráta části jeho hnízdního biotopu zastavením je zásahem, který nelze bez dalšího hodnotit jako mírně negativní.** Tento rozpor mezi vlastním zjištěním zpracovatele a výsledným hodnocením je důvodem pro podrobné posouzení v rámci EIA, včetně případného posouzení potřeby výjimky podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. Podle popisu metodiky probíhala většina terénních průzkumů v ranních a dopoledních hodinách a pouze dvě kontroly v odpoledních až večerních hodinách. Chřástal polní je druh s převážně noční hlasovou aktivitou; standardní metodika jeho monitoringu vyžaduje opakované noční poslechové návštěvy v hnízdním období. Dvě večerní kontroly proto nelze považovat za dostatečné a hrozí podhodnocení skutečného výskytu druhu. **Spolek žádá doplnění průzkumu odpovídajícího metodice pro noční druhy. Bez toho je tvrzení o nevýznamnosti vlivu nepodložené.**



Obrázek 15 Pozorování chřástala polního na loukách pod Křížovým vrchem v letech 2014 - 2024 (NDOP)

Biologické hodnocení řeší pouze vliv stavby po jejím dokončení. Neřeší vlivy provádění stavby (hluk, prach, zábory, mezideponie, popř. trhací práce). Neřeší preventivní opatření proti zraňování a usmrcování zvláště chráněných druhů při výstavbě objektů záměru, rozsáhlé zemní práce mohou způsobit vznik pastí (výkopy) nebo atraktivních stanovišť (např. násypy kamení), které mohou být rychle osídleny zvláště chráněnými druhy, např. ještěrkou obecnou, zmijí obecnou, užovkou obojkovou, svižníkem polním aj. a následně při manipulaci s deponovaným materiálem mohou být jedinci těchto druhů v různých vývojových stádiích usmrcováni.

Biologické hodnocení upozorňuje na zásah do VKP, do omezení migrační trasy v úzkém rozhraní mezi ekotonem a stavbou, navrhuje odstup 10 m, což by znamenalo změnu záměru nebo vykácení lesa, neřeší do potřebné podrobnosti, neuvádí, na které konkrétní druhy bude mít takto realizovaný záměr negativní vliv, zda dojde nebo nedojde k rušení zvláště chráněných druhů živočichů. Louky v Dolním Adršpachu tvoří přirozený migrační koridor a potravní zázemí pro velkou faunu (srnčí, jelení, černá zvěř) i velké šelmy (rys ostrovid, vlk obecný), které se v oblasti CHKO Broumovsko trvale vyskytují. **Výstavba takto masivního areálu vytvoří v krajině nepřekonatelnou bariéru.** Dotčené pozemky v katastrálním území Dolní Adršpach leží v prostoru, který plní funkci přirozeného migračního koridoru a tahové trasy pro volně žijící živočichy. Výstavba rozsáhlého hotelového a lázeňského komplexu způsobí nevratnou fragmentaci (roztříštění) krajiny. Areál vytvoří fyzickou a ekologickou bariéru, která odřízne migrační trasy zvěře mezi zalesněnými hřbety Adršpašsko-teplických skal a navazujícími krajinnými celky. **Požadujeme, aby úřad uložil investorovi povinnost zpracovat podrobné migrační a celoroční zoologické hodnocení. Investor musí prokázat, že projekt nezabíjí prostupnost území pro velké savce a kriticky chráněné velké šelmy žijící v CHKO Broumovsko.**

Biologické hodnocení neřeší vliv venkovního osvětlení, protože to není v popisu záměru přesně definováno. Neřeší vliv rozsáhlých prosklených ploch na ptáky, a proto ani nenavrhuje kompenzační opatření. Neřeší vliv rozsáhlých lesklých skleněných ploch fotovoltaických panelů na hmyz, ptáky a netopýry, a proto ani nenavrhuje kompenzační opatření.

Architektonické řešení lázeňského komplexu v těsné blízkosti skal s sebou nese riziko plošného využití zrcadlových nebo transparentních prosklených ploch. Tyto plochy představují pro ptáky neviditelnou past, neboť vnímají odraz krajiny jako volný prostor. Je zde významné **riziko masivního úhynu ptactva v důsledku nárazů do prosklených fasád**.

Záměr resortu s sebou nese riziko masivního navýšení světelného znečištění (vnější osvětlení budov, parkovišť, přístupových cest a únik světla z interiéru velkých prosklených ploch). Umělé osvětlení v noci zásadně narušuje životní cykly nočních živočichů, hmyzu a ptáků v přílehlé CHKO. **Požadujeme, aby úřad uložil investorovi povinnost vypracovat samostatnou studii světelného znečištění.** Trváme na tom, aby projekt závazně implementoval podmínky pro eliminaci světelného smogu: instalaci výhradně plně cloněných svítidel směřujících dolů (s nulovým vyzařováním do horního poloprostoru), zákaz používání modré složky světla (teplota chromatičnosti max. 2200 K až 2700 K / jantarové světlo) a úplné vypínání či výrazné tlumení vnějších světel v době nočního klidu.

Požadujeme, aby v dalším stupni posuzování byla předložena **odborná studie modelující kumulativní vlivy veškerého vnitřního i venkovního osvětlení resortu** (včetně parkovišť a prosklených fasád) na okolní chráněnou flóru a faunu (zejména na noční hmyz, ptáky a netopýry). **Studie musí striktně vycházet z Metodiky MŽP k předcházení a snižování světelného znečištění.**

Dokumentace musí obsahovat závazný požadavek, že veškerá svítidla vně budov budou plně cloněná a nebudou vyzařovat žádné světlo do horního poloprostoru (nad horizont). Okrasné nasvícování okolní krajiny či stromů musí být zcela vyloučeno. Trváme na stanovení podmínky, že náhradní teplota chromatičnosti venkovního osvětlení nesmí překročit hodnotu 2700 K (teplá bílá), s preferencí pro jantarové či PC-amber LED zdroje zcela bez modré složky světla, které jsou šetrné k biorytmům živých organismů. Vzhledem k plánované architektuře s rozsáhlými prosklenými plochami požadují uložení povinnosti instalovat automatické interiérové stínění (žaluzie/rolety) propojené se světelnými čidly, které po setmění stoprocentně zamezí úniku světla z vnitřních prostor lázní a hotelu do volné krajiny.

Biologické hodnocení se vůbec nezabývá vlivem vypouštění odpadních vod z objektu. Podklady počítají s likvidací odpadních vod prostřednictvím obecní čistírny odpadních vod a se zásobováním pitnou vodou z obecního zdroje, případně posíleného vlastním vrtem. Z veřejně dostupných informací přitom vyplývá, že **obec Adršpach žádost o napojení na stávající kanalizační systém již jednou zamítla. Kapacita obecní ČOV ve vztahu k zařízení o stovkách lůžek a k lázeňskému provozu s vysokou spotřebou vody není v podkladech doložena. Jde o zásadní otázku, kterou je nutné posoudit v plné EIA a doložit stanoviskem provozovatele vodohospodářské infrastruktury.**

I při možnosti napojení na veřejnou kanalizaci (která možná vyřeší běžné otázky ochrany vod z hlediska vodoprávní legislativy) je nutné, aby se **biologické hodnocení zabývalo řešením dopadů záměru na vodní ekosystémy, které budou dotčeny.** Zákony na ochranu vod stanoví limity pouze pro určitý výběr z části polutantů, které se dostávají do splaškové kanalizace z obytné a rekreační zástavby. Čistírny odpadních vod čistí vždy jen část těchto látek. Obvykle efektivně zejména organické znečištění reprezentované ukazatelem BSK5. Některé znečišťující látky ovšem zachytí jen částečně, např. sloučeniny fosforu a dusíku, některé vůbec např. některá léčiva, hormonální antikoncepci, chloridy. Tyto látky však vodní ekosystémy mohou ovlivnit a mohou tak ovlivnit významný krajinný prvek – vodní tok Metuje, případně Adršpašský potok a mohou ovlivnit i zvláště chráněné druhy, které se zde vyskytují: Mihule potoční, Vranka obecná, ... Zvláštní zřetel je třeba brát i na to, že součástí záměru jsou wellness prvky jako

balneologie a bazén, kde bude voda jistě dezinfikována (obvykle chlórem) nebo může být i slaná.

Další chybějící v biologickém hodnocení nutně posuzovanou oblastí jsou hydrogeologická rizika a narušení infiltrační schopnosti půdy. Lokalita Dolní Adršpach je kritickou oblastí z hlediska akumulace podzemních vod a ochrany hydrologického režimu Adršpašsko-teplických skal. Půda v I. třídě ochrany zde plní nezastupitelnou retenční a infiltrační funkci. Plošná skrývka ornice a následná antropogenní činnost spojená se zpevněním povrchů dramaticky omezí přirozený vsak srážkových vod. Žádáme, aby **úřad uložil investorovi povinnost doložit detailní hydrogeologický model a matematickou bilanci vsakování**, která prokáže, že projekt nezpůsobí pokles hladiny podzemních vod ani neovlivní okolní citlivé ekosystémy odkázané na podzemní vodu. Zastavením takto rozsáhlé plochy dojde k okamžité likvidaci přirozeného retenčního potenciálu luk. Území Adršpachu je historicky prokazatelně sužováno bleskovými povodněmi, které pravidelně zaplavují údolní nivu a turistické okruhy. **Požadujeme, aby hydrotechnické výpočty a dimenzování retenčních a vsakovacích zařízení (podle normy TP 1.20 ČKAIT) nebyly kalkulovány na průměrné srážky, ale na extrémní scénáře přívalových dešťů s periodicitou Q_{50} až Q_{100} (50letá a 100letá voda).** Záměr počítá se dvěma podzemními patry. Výstavba takto hluboké betonové konstrukce vytvoří v podzemí bariéru, která může zásadně změnit směr proudění podzemních vod. **Požadujeme vytvoření hydrogeologického modelu**, který vyloučí, že tato podzemní „vana“ při přívalových srážkách odkloní vodu směrem ke stávající obytné zástavbě v Dolním Adršpachu a způsobí zaplavení sklepů nebo základů sousedních nemovitostí.

Další z důvodů k dalšímu posuzování záměru jsou nedostatečné informace v tématu vrtu: popis vrtu neuvádí třídy rozpojitelosti hornin. Bude stačit bagr? Bude nutný odstřel? Kdo a kdy povolil vrt? Není citováno. Když nebyl povolen, mohl být úředně dozorován? Je možno brát výsledky jako spolehlivé, když vrt možná ani nebyl úředně povolen?

Ze všech výše uvedených důvodů je nutné, aby byl NZ dále posuzován a výše uvedené připomínky řešeny.

Doprava a kapacita parkování

Záměr navrhuje celkem 235 parkovacích stání (208 podzemních a 27 venkovních). Spolek upozorňuje, že požadovaný počet parkovacích stání se u záměru povolovaného v současné době stanoví podle § 7 a přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu; výpočet podle dříve užívané normy ČSN 73 6110 není od 1. 7. 2024 přípustný. Je proto třeba ověřit, zda navržená kapacita odpovídá základnímu počtu stání podle uvedené vyhlášky (případně po procentuální korekci, připouští-li ji územní plán). Pro orientaci spolek uvádí, že záměr v sobě spojuje několik samostatně posuzovaných účelů (§ 2 odst. 2 vyhlášky), pro něž se počty stání počítají: **přechodné ubytování (hotel)** — účelovou jednotkou je lůžko; při 70 hotelových pokojích (z toho 67 dvoulůžkových a 3 větší) jde řádově o 140 a více lůžek; **samostatné ubytovací (apartmánové) jednotky** — 95, resp. 96 jednotek o velikostech 1+kk až 3+kk; podle převažujícího charakteru užívání je třeba posoudit, zda se uplatní ukazatel pro bydlení (řádově 1 stání na 120 m² podlahové plochy) nebo pro přechodné ubytování; **stravovací provozy** — restaurace (100 míst uvnitř, 70 venku) a bistro (84 míst uvnitř, 45 venku); **shromažďovací prostory** — multifunkční sály pro až 160 osob; **lázeňský a wellness provoz** — s uvažovanou denní návštěvností 250 osob ve vodní a 200 osob v saunové části. Souběh těchto provozů vyvolává pochybnost, zda 235 stání postačuje, a to zejména proto, že

část kapacit (sály, restaurace, lázně) je určena i pro externí návštěvníky, nikoli pouze pro ubytované hosty. Spolek žádá, aby byl v rámci dokumentace EIA předložen úplný výpočet počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. pro všechny dílčí účely a aby byl doložen **souhrnnou dopravní studií. Konkrétní koeficienty pro stravovací a shromažďovací provozy je nutno převzít z platného znění přílohy č. 1 uvedené vyhlášky.**

Adršpach patří dlouhodobě k dopravně nejvytíženějším turistickým lokalitám v kraji a podle dostupných údajů jej ročně navštíví přes půl milionu turistů. Případné poddimenzování parkování by vedlo k přelévání dopravy v klidu do obce a na okolní komunikace. Kumulativní dopravní vliv záměru je proto nutné posoudit v plné EIA, včetně vlivu provozní (vyvolané) dopravy na stávající síť. Záměr lázeňského a ubytovacího komplexu vyvolá masivní nárůst individuální automobilové dopravy i zásobování na přístupových komunikacích v Dolním Adršpachu. Tyto komunikace jsou již nyní v turistické sezóně na hranici své kapacity a dochází zde k pravidelným dopravním kolapsům. Objekt Lázně Pramen Adršpach by byl obsluhován absolutně nevyhovující místní komunikací jak šířkou, konstrukcí pro zatížení, tak připojením na hlavní silnici, které **neodpovídá technickým normám** potřebným, jak pro dopravu při samotné realizaci stavby (nákladní auta, bagry, buldozery, rypadla, válce, míchačky), tak následně při provozu hotelu (autobusy, osobní auta, zásobování). Tento provoz by zásadně ovlivnil klidovou zónu stávajících staveb. Křižovatka na hlavní silnici nesplňuje parametry křižovatky svými nájezdy, výjezdy a rozhledovými poměry. **Oznámení záměru bagatelizuje reálný dopad** stovek nových automobilů denně na plynulost dopravy, bezpečnost chodců (chybějící chodníky) a statiku okolních historických objektů. Požaduji, aby úřad uložil povinnost zpracovat nezávislou **Dopravně-inženýrskou studii**, která mapuje reálnou kapacitu dotčených křižovatek a komunikací pomocí kapacitních výpočtů podle TP 188, a to v souběhu s nejvyšší sezónní špičkou Adršpašských skal (květen–září), nikoliv v ročních průměrech.

Opomenutí vlivů vyvolané dopravy na tranzitní obce v regionu

Předložené oznámení záměru zcela opomíjí vyhodnocení vlivů vyvolané dopravy na okolní tranzitní obce, skrze které bude směřovat hlavní proud osobních i nákladních automobilů směřujících do a z plánovaného komplexu v Dolním Adršpachu. Jedná se zejména o obce Teplice nad Metují, Chvaleč, Radvanice, Jívka a další dotčená sídla na příjezdových trasách ze směrů od Trutnova, Náchoda a Police nad Metují. Vzhledem k tomu, že silnice II. a III. třídy v dotčených tranzitních obcích procházejí v bezprostřední blízkosti obytné zástavby, požaduji, aby **úřad v rámci zjišťovacího řízení rozšířil okruh dotčeného území EIA i na tyto tranzitní obce**. Trváme na tom, aby investor v rámci dokumentace EIA **předložil hlukovou a rozptylovou studii modelující nárůst imisí a hlukové zátěže specificky v kritických úsecích těchto tranzitních obcí**.

Znečištění ovzduší--rozptylová studie, hluková studie

Mezi podklady je založeno rozhodnutí o autorizaci ke zpracování rozptylových studií, samotná **rozptylová (imisní) studie pro tento záměr však předložena není**. Vzhledem k navrženému energetickému řešení a k dopravní zátěži spolek žádá, aby byla v rámci EIA **zpracována a posouzena rozptylová studie**.

Počítá se s manipulací 145 328 tun zemin (skrývek + zemin) za dobu cca 12 měsíců. To je srovnatelné s např. s roční produkcí v kamenolomu Rožmitál. **Záměr by se měl dále posuzovat zejména s ohledem na nedostatečnou podrobnost údajů o tom, jaký přesný bude**

rozsah zemních prací, jaký bude jejich časový harmonogram, jakými technologiemi budou prováděny, kam bude zemina ukládána na mezideponie, jak bude případně surová zemina dále v místě stavby upravována a jakými technologiemi a jaký podíl vykopané zeminy bude odvážen na skládku a kde bude skládkován.

Podrobný výčet nápravných opatření v kap. 4.2. **obsahuje kompenzační opatření, která jsou vesměs deklaratorní, obtížně kontrolovatelná.** Není řešeno, jak velký objem vody bude nutný pro zkrápění ani kde bude tento zdroj vody pro zkrápění a jak zatíží její dovoz imisemi okolí. **Nejsou stanovena konkrétní technická opatření** nebo konkrétní způsoby monitoringu, že jsou tyto kompenzační opatření v praxi realizována (např. zastavení prací v době inverzního počasí apod.) Nepočítá se s prašností z odstřelu hornin, pokud by byl nutný. Hluková studie řeší pouze provoz stavby po její výstavbě. **Neřeší hluk** z provádění stavby, hluk, který bude vznikat při rozsáhlých zemních pracích a výstavbě objektu ze stavebních strojů případně hluk spojený s trhačími pracemi. **Nejsou nastaveny mechanismy**, jak se postižení obyvatelé v okolí domohou realizace kompenzačních opatření. Reálně hrozí jejich nedodržování. Proto by měl být záměr dále posuzován a tyto otázky řešeny.

Lokalita záměru vyžaduje striktní zachování nízkého hlukového pozadí, které je klíčové pro chráněné druhy živočichů v CHKO Broumovsko i pro zachování kvality života místních obyvatel. **Oznámení dostatečně nehodnotí hluk** z nepřetržitého provozu technologických zařízení lázní (vzduchotechnika, tepelná čerpadla, chladicí jednotky, kogenerační jednotky) a hluk z denního a nočního provozu areálu, včetně venkovní restaurace orientované k rodinným domům. **Požadujeme detailní hlukovou studii s akustickým modelováním všech stabilních i mobilních zdrojů hluku, která garantuje nepřekročení hygienických limitů pro chráněný venkovní prostor v denní i noční době u nejbližší obytné zástavby.**

Kvalita života místních obyvatel

Záměr svým rozsahem a charakterem hrubě poruší pohodu bydlení a kvalitu každodenního života stávajících obyvatel Dolního Adršpachu. Umístění masivního komerčního a ubytovacího komplexu do bezprostřední blízkosti stávající rodinné zástavby-z jižní strany totiž pozemek záměru nepřiléhá, jak mylně investor uvádí k parcele rekreačního objektu, ale k trvale obydlené rodinné zástavbě-přinese trvalou ztrátu soukromí, pocitu bezpečí a klidového charakteru venkovského sídla. Pohoda bydlení je uznávaný právní pojem v českém stavebním právu. Je nutné brát zřetel na toto záměrem způsobené evidentní narušení soukromí a klidu. Požadujeme, aby v rámci dokumentace EIA byla vypracována samostatná socioekonomická studie a posouzení vlivů na pohodu bydlení (tzv. vlivy na obyvatelstvo dle přílohy č. 4 zákona č. 100/2001 Sb.). Tato studie musí objektivně zhodnotit, jak se přeměna klidné rezidenční a zemědělské zóny na intenzivně využívané lázeňské centrum dotkne každodenního života místních lidí.

Nadpoloviční většina obyvatel Dolního Adršpachu se v rámci Petice k vyjádření nesouhlasu se stavbou hotelového komplexu Lázně Pramen Adršpach” vyslovila proti tomuto záměru.

Nulová varianta

V oznámení záměru v kapitole popisující současný stav jsou uvedeny nepravdivé údaje, kdy “nulová varianta je popsána jako dotčené území je „nevyužívaným areálem bývalé rotý pohraniční stráže“. tento popis současného stavu **dotčeného krajinného prostoru je lživý a**

vede ke zkreslení situace, kdy v dané lokalitě se historicky nikdy vojenský areál ani jiné stavby nenacházely, naopak pozemky jsou vysoce kvalitní zemědělská půda zařazená do I. třídy ochrany. Chybný zápis v oznámení může nepravdivě deklarovat záměr jako revitalizaci brownfieldu, ačkoliv se jedná o **záběr panenské půdy v režimu greenfield** a uměle zkreslit výchozí situaci a opticky tak snížit ohromné negativní dopady na životní prostředí a krajinný ráz, které jsou nežádoucí. Požadujeme, aby příslušný úřad v souladu se zásadou materiální pravdy vyzval oznamovatele k okamžitému doložení historické existence tohoto areálu (pozemkové knihy, historické mapy) nebo přepracování skutečnosti, kde je nulová varianta záměru luční ekosystém plnící ekologickou, migrační a estetickou funkci.

Pro zachování současného stavu tedy nulové varianty se vyslovilo téměř **12 000 občanů, kteří proti záměru podepsali petici “Petice k vyjádření nesouhlasu se stavbou hotelového komplexu Lázně Pramen Adršpach”**

Kumulace vlivů a riziko následné zástavby

Oznámení vylučuje kumulaci vlivů s odůvodněním, že jde o poslední zastavitelnou plochu. Současně však studie krajinného rázu, z níž podklady vycházejí, výslovně upozorňuje, že areál nelze obklopovat další výstavbou. Tato dvě tvrzení ve svém souhrnu naznačují **reálné riziko vyvolané navazující zástavby a tlaku na další rozvoj území**; toto riziko je třeba v EIA vyhodnotit, nikoliv je předem vyloučit. Doporučujeme v rámci posuzování záměru zohlednit skutečnost, že předkladatel v dokumentaci hodnotí stavební záměr pouze na pozemku parc. č. 2120 o výměře 22 857 m². Takto vymezený rozsah však nemusí odpovídat celkovému zamýšlenému využití území investorem. Společnosti Crescon a ADRŠPACH REAL, a. s., vlastní v bezprostřední návaznosti na řešený pozemek další pozemky o celkové výměře 219 486 m². Soubor pozemků ve vlastnictví investora tak představuje území o celkové rozloze 242 343 m².

Při veřejných prezentacích záměru zástupci investora 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.

Z uvedených důvodů se domníváme, že **nelze posuzovat předložený stavební záměr izolovaně pouze v rozsahu parcely 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.**

Žádáme proto, 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.

IV. Shrnutí a závěrečný návrh

Předložené oznámení a jeho podklady obsahují vnitřní rozpory, nepravdivé informace, opírají se o nepodložené předpoklady a v klíčových otázkách postrádají dostatečné posouzení. Záměr se nadto nachází ve III. zóně CHKO Broumovsko, v bezprostřední blízkosti přírodovědně i krajinářsky mimořádně cenné oblasti Adršpašsko-teplických skal.

Z těchto důvodů spolek navrhuje, aby příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení stanovil, že **záměr „Lázně Pramen Adršpach“ bude posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb.**, a aby v rámci dalšího posouzení byly podrobně vyhodnoceny okruhy uvedené v části II. a III. tohoto vyjádření.

Pokračování v plném procesu EIA je nezbytné pro objektivní posouzení vlivů stavby na životní prostředí a zdraví obyvatel

Spolek žádá, aby byl nadále veden jako dotčená veřejnost a aby mu byly doručovány informace o dalším průběhu řízení. S úctou



Mgr. Julie Straková

místopředsedkyně za Spolek pro ochranu přírody a života v Adršpachu, z.s.