

Krajský úřad Královéhradeckého kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
oddělení EIA, IPPC a technické ochrany
živ. prostředí

Pivovarské náměstí 1245
500 03 Hradec Králové

Datovou schránkou

č.j.: UKHK-ZP-2026-11594

Adršpach, 29. 6. 2026

Podatel: **Technické služby Adršpach, s.r.o.**, se sídlem Horní Adršpach 128, 549 52
Adršpach, IČO: 25299115

Vyjádření k oznámení záměru „Lázně Pramen Adršpach“

Přílohy dle textu

I Úvod

- [1] 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.
- [2] Podatel tímto uplatňuje ve stanovené lhůtě k záměru následující vyjádření.

II Vyjádření

- [3] 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.
- [4] Podatel zdůrazňuje, že realizací 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 parametrů. Záměr se bude zcela vymykat stávající zástavbě. Realizací 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.
- [5] 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 předeseílá, 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.**
- [6] 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.

II.1 Nedostatečné zohlednění dopadů overturismu

- [7] 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

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-turisticky-ch-cilu-2023-kralovehradecky-kraj/>) a v roce 2024 to bylo již cca 510 tisíc návštěvníků (<https://tourdata.cz/data/navstevnost-turisticky-ch-cilu-2024-kralovehradecky-kraj/>)

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.

- [8] Uvedený 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.
- [9] Realizací 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, který je velmi přísný, přesto se zde objevují problémy s neukázněným chováním, pohybem mimo vyznačené trasy nebo odpadky.
- [10] 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.
- [11] Realizací 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.
- [12] 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.

II.2 Nedostatečné posouzení vlivů dopravy

- [13] Podatel by chtěl dále poukázat na některé nejasnosti vztahující se k vlivům záměru na dopravu.
- [14] 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.
- [15] 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). 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.

- [16] Stejně tak má podatel za to, že v předloženém oznámení jsou zcela opomenuty vlivy dopravy na okolní obce, kterými budou směřovat návštěvníci záměru. Záměr bude dopravně napojen na silnici č. III/30110, která 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.
- [17] 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. 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.
- [18] 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.

II.3 Nedostatky posouzení vlivu na krajinný ráz

- [19] Předložené oznámení záměru neobsahuje dostatečné podklady pro závěr, že záměr nebude mít významný vliv na krajinný ráz.
- [20] 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.

- [21] 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 měřítká 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*“.
- [22] 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*“
- [23] 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. Nesoulad s okolní zástavbou je patrný z níže přiložené vizualizace hmot záměru z oblasti vyhlídky na Křížovém vrchu.



Obrázek 1: Vizualizace hmot záměru z oblasti vyhlídky na Křížovém vrchu

- [24] 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.“*
- [25] 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.

- [26] 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
- [27] 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.

II.4 Vady biologického hodnocení

- [28] 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.
- [29] Podatel spatřuje nedostatky biologického hodnocení například ve vztahu k posouzení dopadů na chrástala polního. Biologické hodnocení samo konstatuje, že chrástal polní byl na lokalitě a v bezprostředním okolí v posledních deseti letech zaznamenán sedmkrát a že zdejší louky jsou biotopem chrástala polního. Přesto je vliv záměru na tento druh hodnocen jako mírně negativní. Chrástal 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.
- [30] Dle popisu metodiky probíhala většina terénních průzkumů v ranních a dopoledních hodinách a pouze dvě kontroly ve večerních hodinách. Chrástal polní je však druh s převážně noční hlasovou aktivitou. Dvě večerní kontroly požadavku na dostatečný průzkum zjevně nestačují a hrozí podhodnocení skutečné hustoty výskytu druhu. Podatel žádá, aby příslušný úřad uložil doplnění průzkumu odpovídajícího standardní metodice pro noční druhy.
- [31] 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 pomocí detektorových analýz je zásadním nedostatkem biologického hodnocení, který neumožňuje posoudit vliv záměru na tuto skupinu zvláště chráněných živočichů.

- [32] 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 (ťuhýk 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.
- [33] Biologické hodnocení nehodnotí 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 č.j. MZP/2023/710/2146.
- [34] 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.
- [35] Záměr bude produkovat 135 360 litrů splaškových vod denně a zásobovat se z obecního vodovodu napojeného na zdroj v PHO II. stupně, přesto absentuje jakékoliv posouzení vlivů na vodní ekosystémy. Splaškové vody budou odváděny na obecní ČOV, jejíž kapacita po plánovaném rozšíření na 1 200 EO je záměrem velmi pravděpodobně překročena. Čistírnou 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.

- [36] 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.

II.5 Zábor zemědělského půdního fondu

- [37] Podatel má za to, že v dokumentaci k oznámení nebyl prokázán veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
- [38] 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.
- [39] 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.
- [40] 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.
- [41] 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 třeba 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
- [43] 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.

II.6 Neúplnost hlukové studie

- [44] Podatel má za to, že hluková studie přiložená k oznámení záměru je neúplná.
- [45] 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.
- [46] 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.
- [47] 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.
- [48] 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.

II.7 Nedostatečné posouzení kapacity ČOV a vlivů odpadních vod

- [49] Za závažný nedostatek oznámení považuje podatel také absenci jakéhokoli 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.
- [50] 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.

- [51] 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.
- [52] 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.
- [53] 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 směšovacího poměru a vlivu na ukazatele BSK₅, CHSKCr, celkového dusíku, celkového fosforu a rozpuštěného kyslíku.
- [54] 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.

II.8 Aplikace salámové metody

- [55] Podatel by dále chtěl poukázat na to, že postup podatele vykazuje znaky nepřípustné salámové metody povolování záměru.
- [56] 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.
- [57] 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.
- [58] 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.

- [59] 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 výrazné, 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).
- [60] 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“.**“
- [61] 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.
- [62] 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 Závěrečný návrh

- [63] 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.



Pavlína Nešporová
Technické služby Adršpach, s.r.o.
jednatelka