

Krajský úřad Středočeského kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
Zborovská 11
150 21 Praha 5

V Petrovicích dne 18.6.2026

DZV NOVA, a.s., Petrovice 11, 257 51 Bystřice – IČO 47048522
Zastoupena: Ing. Pavel Dvořák – Předseda představenstva

Věc: Vyjádření k oznámení záměru „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 - apartmánové domy“

Jako provozovatel zemědělského areálu „DZV NOVA, a.s., Farma Soběhrdy“ v bezprostřední blízkosti záměru „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 - apartmánové domy“ pro který bylo Krajským úřadem Středočeského kraje zahájeno zjišťovací řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, dopisem č.j. 079345/2026/KUSK ze dne 5.6.2026, podáváme tímto své námitky k předloženému záměru.

Předkládaný záměr zahrnuje výstavbu apartmánů pro krátkodobé ubytování na zastřešených parkovacích plochách na pozemcích st.p.č. 262, 264, 265, 293, 337 a 338 v kat. území Soběhrdy. Dotčená lokalita se nachází v území s tradiční zemědělskou činností, která je zde dlouhodobě provozována a představuje legitimní způsob využití pozemků. Zásadní problém spatřujeme v tom, že záměr umisťuje rekreační ubytování určené pro širokou veřejnost do bezprostřední blízkosti aktivního zemědělského areálu. Vzhledem k charakteru záměru, není v oznámení řešena možná kolize s již existujícími provozy chovu hospodářských zvířat, které mohou mít vliv na budoucí uživatele rekreačního areálu.

Zemědělská prvovýroba společnosti DZV NOVA, a.s. se nachází v areálu na pozemku parc.č. 1564/2 k.ú. Soběhrdy.

S chovem hospodářských zvířat jsou neoddělitelně spojeny určité projevy, zejména pachových emisí vznikajících při běžném hospodaření, manipulaci s organickými hnojivy, při vyhrnování hnoje a kejdy ze stájí a v období jejich aplikace na zemědělskou půdu. Tyto činnosti jsou standardní součástí zemědělského provozu, probíhají v určitém časovém režimu odpovídajícím požadavkům technologie a chovaných zvířat a nelze je zcela eliminovat. Současně je nelze považovat za porušení požadavků a nařízení vyplívajících z platné legislativy v oblasti ochrany životního prostředí. Zároveň je třeba zdůraznit, že šíření pachových látek ze zemědělských provozů je proměnlivé v čase a závislé na vnějších faktorech, především klimatických podmínkách.

S ohledem na výše uvedené považujeme za nezbytné, aby v probíhajícím zjišťovacím řízení záměru a případných následných řízeních byly stanoveny jednoznačné podmínky, které předejdou budoucím sporům a nedorozuměním mezi provozovatelem stávajícího zemědělského areálu a provozovatelem a uživateli rekreačního zařízení.

Konkrétně požadujeme, aby součástí podmínek pro realizaci záměru bylo:

1. Výslovné akceptování stávajících zemědělských aktivit v území, včetně všech jejich obvyklých projevů, ze strany investora a provozovatele areálu.
2. Strpení možného zápachu ze zemědělského provozu, zejména při manipulaci s hnojem a v období aplikace organických hnojiv na okolních pozemcích, jako běžné a nevyhnutelné součásti charakteru území.
3. Vyloučení nároků na omezování stávajících zemědělských provozů, pokud jsou provozovány v souladu s platnými právními předpisy.
4. Zohlednění těchto skutečností v provozních řádech a případně i ve smluvních podmínkách ubytování, aby byla zajištěna informovanost a předešlo se následným stížnostem.

Smyslem těchto podmínek není bránit realizaci záměru, ale nastavit transparentní a férové prostředí, ve kterém budou respektována práva všech dotčených subjektů. Je žádoucí zabránit situacím, kdy by nově vzniklé rekreační zařízení vytvářelo tlak na omezení tradičního zemědělského hospodaření, které je pro danou lokalitu typické a historicky přirozené.

Tyto podmínky by měly být závaznou součástí dalších stupňů povolovacího procesu, aby byla zajištěna jejich vymahatelnost. Současně žádáme, aby společnost DZV NOVA, a.s., IČ 47048522, byla účastníkem řízení podle § 27 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve všech následných řízeních ve věci povolení stavby, kolaudačního řízení a povolení provozu „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 - apartmánové domy“.

Za DZV NOVA, a.s.
Ing. Pavel Dvořák – Předseda představenstva