

Váš dopis zn.: SZ 078292/2026/KUSK/3
Ze dne: 05.06.2026

Spis. zn.: S-KHSSC 42411/2026
Č. j.: KHSSC 50312/2026

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

Vyřizuje: Mgr. Marie Matoušková
Tel.: 310 014 403
E-mail: marie.matouskova@khsstc.cz

Datum: 10. července 2026

Vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví k oznámení záměru „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 - apartmánové domy "APARTMENT 001–004“, oznamovatel záměru HSCZ Good Guarantee a.s., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice; IČO: 21599271 pro účely zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako správní úřad místně příslušný dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a ust. § 82 odst. 1 a přílohy 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ust. § 10 správního řádu a § 82 odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., posoudila podle ustanovení § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. žádost o vyjádření oznamovatele záměru HSCZ Good Guarantee a.s., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice; IČO: 21599271 (dále také „oznamovatel“) k záměru „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 - apartmánové domy "APARTMENT 001–004“ doručenou cestou Krajského úřadu Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství dne 10.06.2026.

Dále byl v oznámení vznesen požadavek, aby byl ve vyjádření příslušného správního úřadu uveden také názor, zda je nutné záměr posoudit dle zákona. V případě nutnosti posouzení záměru, aby vyjádření obsahovalo i doporučení, na které oblasti vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví má být v dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí kladen zvýšený důraz. Dále byl v oznámení vznesen požadavek, aby ve vyjádření byly formulovány připomínky a požadavky respektující stupeň přípravy záměru a náležitosti stanovené přílohou č. 3 k zákonu.

Po zhodnocení souladu předloženého oznámení záměru s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze podle ustanovení § 6 odst. 6 zákona, toto vyjádření:

S oznámeným záměrem „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 - apartmánové domy "APARTMENT 001–004“, oznamovatel záměru HSCZ Good Guarantee a.s., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice; IČO: 21599271

se souhlasí.

Odůvodnění:

Oznámení záměru zpracovala Ing. Jana Michálková, Vančurova 54, 339 01 Klatovy v květnu 2026.

Předmětem záměru je rozšíření nabízených služeb v rámci rekreačního využití stávajícího areálu Farmaparku v Soběhrdech, o možnost krátkodobého ubytování v apartmánových domech. Celková výměra areálu představuje 24 166 m². Nová výstavba bude realizována na stávajících plochách vymezených pro parkování v podobě čtyř objektů o půdorysu cca 49–62 m x 17 m, ve kterých budou umístěny apartmány čtyř typů dle počtu ubytovaných osob a podle pozice vzhledem k možnostem výhledu do okolí. Stavby jsou z hlediska architektonického koncipovány ve farmářském stylu, se sedlovými střechami se sklonem 20°. Součástí záměru je vybudování 281 parkovacích stání pro OA. Celková kapacita lůžek včetně první etapy bude 261 osob.

Stavební plocha zahrnuje tyto stavební pozemky: st.p.č. 262, 264, 265, 293, 337 a 338 v kat. území Soběhrdy.

Stavba bude sestávat z těchto stavebních objektů: SO 01 apartmánový dům „APARTMENT 001“: 820 m², SO 02 apartmánový dům „APARTMENT 002“: 666 m², SO 03 apartmánový dům „APARTMENT 003“: 705 m², SO 04 apartmánový dům „APARTMENT 004“: 887 m², SO 05, spojovací lávka, západní a východní schodiště: 332 m².

Vytápění objektů bude řešeno dvěma tepelnými čerpadly vzduch/voda Acond GRANDIS-L21 o topném výkonu A-7/W35 20,1 kW pro každý apartmánový dům. Ohřev teplé vody bude zajištěn pomocí externích zásobníků TV DZD OKC 750 NTR/HP – vždy 2ks pro každý apartmánový dům. Zdrojem tepla a chladu ve spojovací lávce jsou 4 tepelná čerpadla vzduch/vzduch Samsung FREE JOINT MULTI AJ100TXJ5KG/EU a jedno Samsung FREE JOINT MULTI AJ050TXJ2KG/EU. Pitná voda bude získávána ze stávajících vrtů v rámci areálu Farmaparku. Obytné místnosti budou větrány přirozeně okny.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví: Negativní vlivy záměru z tohoto hlediska vycházejí především ze zvýšení hlukové zátěže z dopravy materiálů a provozu stavebních strojů v průběhu výstavby objektů, která je předmětem posuzovaného záměru. Mírné navýšení provozu nákladních vozidel v období výstavby bude přechodného charakteru a bude se týkat téměř výhradně příjezdové trasy od dálnice D1 přes Vranov a Vranovskou Lhotu, případně přes Kozmice. V období provozu bude intenzita osobní dopravy, která je v daném případě zcela převažující, korespondovat se stávající relativně dlouhodobou situací, která se mění v souvislosti s roční dobou. Lze konstatovat, že intenzita osobní dopravy, která je převažujícím druhem dopravy, v období provozu areálu následujícím po ukončení stavebních prací a z předpokládaného převažujícího směru příjezdu, nepřesáhne úroveň za posledních devět let provozu areálu. Z výše uvedených důvodů je vliv záměru na obyvatelstvo a veřejné zdraví, posuzovaný především z hlediska hlukové zátěže, vyhodnocen jako mírně negativní.

Předpokládané negativní vlivy záměru na životní prostředí jsou málo významné nebo nevýznamné. Předkládaný záměr nebude mít významný negativní vliv na životní prostředí ani na zdraví obyvatel a jeho realizaci v daném rozsahu a kapacitě je možné v dotčené lokalitě akceptovat.

Po seznámení s obsahem oznámení a jejím zhodnocením KHS konstatuje, že nebyl negativně dotčen zájem, který jakožto místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví chrání a byl shledán soulad se všemi požadovanými předpisy. Předložené materiály jsou dostatečným odborným podkladem v procesu posouzení vlivů na životní prostředí.

v z. Mgr. Marie Matoušková

Ing. Luboš Mandík

vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální pro okresy Příbram a Benešov

Rozdělovník

Adresát datovou schránkou (DS: keebyyf)

KHS ÚP Benešov - HOK