

Váš dopis zn.:

Doručen dne: 10.06.2026
Číslo jednací: PVL-35724/2026/240
Číslo spisu: PVL-6995/2026/SP
Vyřizuje: Ing. Petr Hrabák
Telefon: 257 099 224
E-mail: petr.hrabak@pvl.cz
Datum: 15.06.2026

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

k.ú.: Soběhrdy; obec: Soběhrdy; ORP: Benešov; kraj: Středočeský kraj

**Soběhrdy – Rozšíření farmaparku v Soběhrdech; Etapa 2 – apartmánové domy „Apartment 001-004“
VYJÁDRĚNÍ SPRÁVCE POVODÍ**

Na základě oznámení o zahájení zjišťovacího řízení – posuzování vlivů na životní prostředí ze dne 5.6.2026 obdržené dne 10.6.2026 prostřednictvím datové schránky, jejíž součástí je dokumentace záměru „Rozšíření farmaparku v Soběhrdech; Etapa 2 – apartmánové domy „Apartment 001-004““ vypracovaná v 05/2026 Ing. Janou Michálkovou:

Povodí Vltavy, státní podnik, jako správce povodí, který vykonává správu povodí v dílčím povodí Dolní Vltavy na základě ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k předkládanému záměru sděluje následující:

K předložené dokumentaci nemáme námítky a **nepožadujeme** posoudit záměr „Rozšíření farmaparku v Soběhrdech; Etapa 2 – apartmánové domy „Apartment 001-004““ dle zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně souvisejících zákonů, v platném znění. Další stupeň projektové dokumentace k povolení záměru bude státnímu podniku Povodí Vltavy předložen ke stanovisku (zejména likvidace odpadních vod – kořenová ČOV).

A dále Povodí Vltavy, státní podnik, sděluje tuto připomínku:

- Ačkoliv není řešení kořenové ČOV součástí předloženého záměru, tak vzhledem k úzkému propojení s navrženým záměrem bude posouzeno fungování navrženého systému odkanalizování během zimního období, v průběhu déle trvajících srážek, popř. při naplnění akumulčních prostorů (např. vypařovací mokřad). V popisu tyto, popř. další extrémní, leč reálné situace, popsány nejsou a Povodí Vltavy, státní podnik, požaduje, aby v příslušném záměru, který řeší kořenovou ČOV, řešeny byly. Protože předložený záměr se přímo opírá o navržený způsob likvidace odpadních vod, tak požaduje správce povodí, aby tyto záležitosti byly předem zcela vyjasněné, neboť bez konkrétního a přesného popisu likvidace odpadních vod při specifických událostech (např. dále likvidace sedimentu) nelze s navrženým záměrem souhlasit.

Obecné informace (pozn. ☒ ano):

Vodní toky/IDVT: drobný vodní tok Medunský potok/10263957 (bez dotčení), drobný vodní tok PBP Okrouhlického potoka - od kopce Tisová/10262609 (bez dotčení)

Správce vodního toku: Lesy ČR, s.p.

ČHP: 1-09-03-1410 (Medunský potok), 1-09-03-1390 (Okrouhlický potok)

HGR: 6320 (základní)

útvary povrchových vod: DVL_0660 Benešovský potok od pramene po ústí do toku Sázava

útvary podzemních vod: 63204 Krystalinikum v povodí Střední Vltavy - severní část

oblast s významným povodňovým rizikem ☐

záplavové území ☐

CHOPAV ☐ OPVZ ☐ Území chráněné pro akumulaci povrchových vod ☐

Obsah žádosti:

Dne 10.6.2026 obdržel státní podnik Povodí Vltavy oznámení o zahájení zjišťovacího řízení – posuzování vlivů na životní prostředí záměru „Rozšíření farmaparku v Soběhrdech; Etapa 2 – apartmánové domy „Apartment 001-004““ ze dne 5.6.2026.

Povodí Vltavy, státní podnik

Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 – Smíchov

Závod Dolní Vltava, Grafická 429/36, 150 00 Praha 5 – Smíchov

tel: +420 257 099 111

ID datové schránky: gg4t8hf

podatelna@pvl.cz, www.pvl.cz

Záměr byl doložen dokumentací vypracovanou v 05/2026 Ing. Janou Michálkovou. Oznamovatelem záměru je společnost HSCZ Good Guarantee a.s., Uhřetvská 364, 252 43 Průhonice.

Tento záměr bude podroben zjišťovacímu řízení.

Záměrem 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.

Pitná voda bude získávána ze stávajících vrtů v rámci areálu Farmaparku, přivedena bude do podzemního kolektoru, který je ve výstavbě v rámci Etapy 1, dále bude přivedena do jednotlivých apartmánových domů do prostoru mezipatra nad centrální chodbou. Odtud pak do jednotlivých koupelen a kuchyní. Bude proveden ještě druhý rozvod pro splachování toalet přečištěnou šedou vodou. Tímto řešením bude ušetřeno cca 40-50% spotřeby pitné vody.

Dešťová kanalizace – ze zelených střech s akumulací vod bude odtékat pouze minimum srážkových vod, které budou odvedeny při každém ŽB pilíři plechovým svodem nebo řetězem na terén, kde se budou zasakovat přímo v místě vzniku.

Splašková kanalizace – splaškové vody budou svedeny z prostoru apartmánových domů vždy u vnitřních ŽB sloupů do ležatého rozvodu pod povrchem parkoviště. Bude provedeno dvojité vedení, ze sprch a umyvadel bude splašková „šedá“ voda svedena samostatným potrubím do samostatného ležatého rozvodu a v podzemním kolektoru bude šedá voda přečištěna a upravena pro splachování toalet. Splaškové vody z WC a z kuchyní budou svedeny do čerpací jímky společné pro každý apartmánový dům a dále do tlakové kanalizace.

Pro čištění splaškových vod je navržena kořenová čistírna odpadních vod (dále „KČOV“) s přepadem do odpařovacího mokřadu s plovoucími ostrovy. Výstavba KČOV je řešena v rámci samostatného projektu navazujícího na předkládaný záměr a je jeho nedílnou součástí. KČOV má být umístěna na parc. č. 1222/11, 1222/12, 1222/50, 1222/47, 1222/1, 1222/19, 1222/20 a 1222/15 k. ú. Soběhrdy. KČOV bude pro 260 EO. Řešení je navrženo na základě potřeby řešit nakládání s odpadními vodami autonomním způsobem, tj. vyčištěním a recyklací v místě vzniku a nulovým odtokem mimo toto místo. Navrhovaná bilance splaškových vod: denní produkce: 26 m³; recyklace a opětovné využití v nových objektech a stávající hale (splachování toalet): 19,5 m³, ekologická likvidace: 6,5 m³ Předpokládané denní množství odpadních vod o objemu 26 m³ bude potrubím splaškové kanalizace natékat do sériově zapojených vícekomorových anaerobních separátorů (septiků) o celkovém objemu cca 220 m³, kde bude probíhat sedimentace pevných částí a mechanické předčištění vody. Splaškové vody ze dvou severně položených apartmánových domů budou natékat gravitačně do dvou septiků o celkovém objemu cca 110 m³. Za septiky je navržena rozdělovací šachta před KČOV. Splaškové vody ze dvou jižně položených objektů budou za dvěma sériově zapojenými septiky o celkovém objemu cca 110 m³ přečerpávány tlakovým potrubím splaškové kanalizace z důvodu nedostatečného spádu terénu také do rozdělovací šachty před KČOV. Odpadní mechanicky předčištěná voda bude poté natékat přes rozdělovací šachtu k prvnímu stupni biologického čištění, a to na kořenový filtr I. o ploše 120 m² s mokřadní vegetací. Jedná se o první fázi biologického čištění vody. Po průtoku vody prvním filtrem bude voda odvedena do rozdělovací šachty, ve které se voda rozdělí do čtyř pulzních šachet (plně automatické dávkovací šachty), ze kterých bude dále rozvedena na druhé kořenové pole - filtr o ploše 400 m² s vertikálním průtokem, kde bude probíhat biologické dočištění odpadní vody pomocí mikroorganismů usídlených na kamenném substrátu a kořenech rostlin. Odpadní voda bude recirkulačním čerpadlem dopravována zpět do biologického čistícího procesu, což zajišťuje její dokonalé pročištění. Po vyčištění odpadní vody v kořenové čistírně je voda svedena do akumulární nádrže o objemu cca 50 m³. Tato nádrž zajišťuje uchování 75 % přečištěných odpadních vod pro další využití – je čerpána zpět do budov a využita na splachování toalet. Zbývajících 25 % odpadních vod bude přečerpáno do odpařovacího mokřadu s plovoucími ostrovy o ploše 800 m², kde se postupně odpaří. Odpařovací mokřad slouží k akumulaci zbytkové vody, která není recyklována zpět do objektů. Celý systém vegetační ČOV s odpařovacím mokřadem je vodotěsný, a nedochází tak ke styku čištěné splaškové vody s okolním horninovým prostředím. Navrhovaný systém nebude mít negativní vliv na stávající odtokové poměry v dotčené oblasti ani v povodí.

Vliv provozu záměru na povrchové a podzemní vody při vlastním provozu záměru lze označit za mírný, vzhledem k odhadované potřebě spotřeby vody a produkce splaškových vod (podmínka viz výše).

Ing. Zuzana Dobešová
Vedoucí provozního střediska 4
elektronicky podepsáno