



OBEC SOBĚHRDY

SOBĚHRDY 60
256 01 BENEŠOV
IČ: 00232700
TELEFON: 317 795 639
E-MAIL: OBEC@SOBEHRDY.CZ
WWW.SOBEHRDY.CZ

Krajský úřad Středočeského kraje

Odbor životního prostředí a zemědělství – Ing. Alena Bartošová

Zborovská 11, 150 21 Praha 5

VÁŠ DOPIS ZN. / ZE DNE:

NAŠE ZNAČKA:

VYŘIZUJE / TEL.:

V SOBĚHRDECH DNE:

079345/2026/KUS

Pavel Bartík

13.7.2026

Vyjádření k zahájení zjišťovacího řízení záměru

„ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH: Etapa 2 - apartmánové domy “APARTMENT 001-004”

v k.ú. Soběhrdy

Stanovisko obce:

Obec Soběhrdy po prostudování předložené projektové dokumentace k záměru „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH: Etapa 2 - apartmánové domy “APARTMENT 001-004” v k.ú. Soběhrdy **považuje za nutné posoudit záměr dle zákona v plném rozsahu** z níže uvedených důvodů. Tyto důvody zároveň považujeme za oblasti vlivu na životní prostředí, na které by měl být kladen zvýšený důraz.

V předloženém rozsahu se jedná o záměr, který zásadním způsobem a výrazně negativně ovlivní život v obci, která má necelých 300 obyvatel v samotných Soběhrdech. Umístěním záměru s 261 lůžky by došlo k významnému narušení života jak v Soběhrdech samotných, tak v okolí.

Obec proto k záměru uplatňuje následující připomínky a požadavky:

1. Záměr je v rozporu s územním plánem obce.

Územní plán v samotné základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot uvádí, v oddíle b 1. v bodě 3:

„Dominantní funkcí i do výhledu zůstává funkce obytná, rekreační funkce pouze doplňkovou.“

Dále je v oddíle c.1.1) Zásady urbanistické koncepce:

„1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a stabilní zemědělské krajiny.

2. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.

3. *Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.*
6. *Hlavní rozvíjející se funkcí bude venkovské bydlení, v přirozené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním, dále specifický druh zemědělského využití*
8. *Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci územní plán neumožňuje.*“

Záměr ubytování v apartmánech je navržen jako forma rekreačního ubytování, kterou územní plán připouští, pouze jako funkci doplňkovou. Záměr vybudovat 261 lůžek je přitom natolik objemný, že se blíží k počtu obyvatel samotného sídla Soběhrdy. Nemůže tedy splňovat nastavenou základní koncepci ani zásady urbanistické koncepce, neboť rozvoj musí být dle výše uvedených pravidel citlivý, zachovávající urbanistickou strukturu sídel a jejich celkový obraz, není přípustné zakládat nová jádra v krajině, rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci územní plán přímo neumožňuje.

2. Neprokázané řešení nakládání se splaškovými odpadními vodami

Projektová dokumentace uvádí, že odpadní splaškové vody budou likvidovány v kořenové čistírně odpadních vod s tím, že ta bude řešena samostatným projektem navazujícím na posuzovaný záměr. Není možné posuzovat záměr bez zajištění funkčního a k okolí i přírodě šetrného řešení nakládání s odpadními vodami a odkázat se „na později“.

Samotné umístění kořenové čistírny, které z posuzovaného projektu vyplývá, je uvnitř areálu Farmapark nad místem, kde se nachází vodní zdroje stávajícího veřejného vodovodu, který slouží pro zásobování obyvatel pitnou vodou. Částečně tyto zdroje jímají podpovrchovou vodu (hloubka studní je 8-9 metrů) a jakákoliv změna v nakládání s vodou na svahu nad zdroji pitné vody přinese ohrožení její kvality. Již v současnosti vznikají při velkých deštích problémy, kdy dochází z intenzivních pastvin v areálu (velké množství zvířat na malé ploše) ke splachu znečištěné zeminy, která potom s vodou prosakuje do studní.

Z výše uvedeného důvodu proto považujeme navržené umístění kořenové ČOV za nevhodné.

Dále dodáváme, že pro celý areál Farmaparku měla být vybudována ČOV na pozemcích 516/16 a 516/17, k.ú. Soběhrdy, kde je na ní v územním plánu vyčleněna plocha. Tuto skutečnost investor nyní zcela opomíjí a umísťuje kořenovou čistírnu uvnitř areálu aniž by byly zřejmé jakékoliv parametry ČOV a související řešení odpadních vod z provozu samotného Farmaparku.

3. Rozporné a nedostatečné řešení srážkových vod

Dokumentace obsahuje nejednotné údaje o nakládání se srážkovými vodami. V podkladech Etapy 1 (povolené zastřešení parkoviště) je uvedeno odvodnění zelených střech a parkovacích ploch do retenčních jímek s využitím vody a s případným přepadem do jezírek v nižší části areálu. V

dokumentaci Etapy 2 je naopak uvedeno, že dešťové vody ze zelených střech budou svedeny svody nebo řetězy na terén a zasakovány přímo v místě vzniku.

Obec považuje toto řešení za nedostatečně doložené a vnitřně rozporné. Současně upozorňuje, že stavba je umístěna ve svažitém území na vrcholu terénu a je nutné posoudit širší vodohospodářské souvislosti, zejména riziko splavení terénu, erozní jevy, bezpečnost návštěvníků, stabilitu svahů a vliv na níže položené části území.

Nakládání s dešťovými vodami takto rozsáhlých staveb nelze řešit pouze obecným konstatováním, že budou vsakovat v místě vzniku.

4. Nedostatečné posouzení dopadů záměru na obec jako celek

Záměr představuje vznik nové ubytovací kapacity v rozsahu 261 lůžek, přičemž z dalších podkladů předložených obci Soběhrdy v únoru 2026 vyplývá, že rozvoj areálu má pokračovat i dalšími etapami, včetně wellness, restaurace, tržnice a dalších navazujících provozů.

Obec považuje za nepřijatelné posuzovat tento záměr izolovaně bez komplexního vyhodnocení jeho dopadů na území obce. Požaduje proto zpracování souhrnné studie dopadů na obec, zejména ve vztahu k dopravní zátěži, pohybu osob po obci, zatížení veřejných prostranství, chodníků, hluku, zásobování, parkování, odpadům a kumulativním vlivům s dalšími etapami rozvoje areálu včetně stávajícího provozu Farmaparku.

5. Ochranné pásmo zemědělských provozů / imisní a pachová zátěž

Obec upozorňuje, že plánované apartmánové domy by se měly nacházet v území, které je historicky spojeno s ochranným pásmem zemědělských provozů, přičemž obec dohledala existenci tohoto pásma v evidenci včetně identifikace (ID: 22042014), avšak dosud se nepodařilo dohledat jeho úplné historické vymezení a obsah.

Samotný záměr se zabývá pouze tím, zda negativně ovlivní stávající okolí. Ale zcela opomíjí fakt, že v okolí se nacházejí velké zemědělské provozy s tisíci zvířat a ty naopak budou mít vliv na posuzovaný záměr. Stavět rekreační areály v bezprostřední blízkosti takto velkých zemědělských areálů je naprosto nevhodné řešení, které v budoucnosti přinese jenom komplikace pro všechny dotčené strany (uživatelé apartmánů, obec, stavební úřad, provozovatele zemědělských areálů apod.)

Z tohoto důvodu nelze bez dalšího uzavřít, že je umístění pobytových staveb v daném území bezproblémové. Pokud nebude historické vymezení ochranného pásma hodnověrně doloženo a vyjasněno, obec požaduje zpracování rozptylové, imisní a pachové studie, která vyhodnotí vlivy okolních zemědělských provozů na navrhované apartmánové ubytování a prokáže, že umístění pobytových staveb je v daném území přípustné. Dokumentace sama tuto otázku vůbec neřeší.

6. Kumulativní posouzení etapizovaného rozvoje areálu

Obec konstatuje, že ačkoli apartmánové nástavby nebyly předmětem samotné dokumentace Etapy 1, byly v této etapě zmíněny jako navazující rozvoj. Podklady Etapy 1 uvádějí, že zastřešení parkovacích míst má v dalších etapách sloužit jako platforma pro osazení dřevostaveb s ubytováním apartmánového typu a že budoucí lávka propojí jednotlivé apartmánové domy.

Z toho plyne, že Etapa 2 není samostatným izolovaným záměrem, ale součástí širšího etapizovaného rozvoje areálu. Navíc z dalších podkladů vyplývá, že rozvoj areálu má pokračovat i dalšími etapami, včetně wellness, restaurace, tržnice a dalších navazujících provozů.

Obec proto požaduje, aby byl záměr posouzen kumulativně, nikoli odděleně po jednotlivých etapách, zejména z hlediska dopravy, nakládání se splaškovými vodami, vodního režimu, hluku, imisí a vlivů na obec. A vše také s ohledem na již provozovanou funkci Farmaparku.

7. Nedostatečné doložení provozních, hlukových a imisních souvislostí provozu pobytových staveb

Navrhované apartmány představují pobytové stavby určené pro krátkodobé ubytování rekreačního charakteru. Obec má za to, že dokumentace nedostatečně vyhodnocuje provozní důsledky takového využití, zejména ve vztahu k hluku, pohybu hostů po areálu a obci, obsluze areálu, večernímu a nočnímu provozu a kumulaci s dalšími plánovanými funkcemi.

U krátkodobého ubytování nelze předpokládat režim srovnatelný s běžným bydlením, neboť lze důvodně očekávat zvýšený pohyb osob ve večerních a nočních hodinách, delší pobyt návštěvníků ve venkovních prostorech, přesuny mezi apartmány, parkovištěm a dalšími částmi areálu, jakož i zvýšené riziko rušení nočního klidu. Tato rizika se mohou dále zvýšit v případě realizace dalších navazujících provozů, zejména restaurace, večerního občerstvení, baru či jiných společenských funkcí.

8. Neprokázané a zřejmě nedostatečné zásobování záměru pitnou vodou

Současně obec upozorňuje, že předložené podklady nevzbuzují dostatečnou jistotu ani z hlediska vodohospodářských souvislostí provozu areálu. Dokumentace Etapy 2 uvádí maximální denní potřebu vody pro samotné apartmány ve výši 26 m³/den. Naproti tomu z rozhodnutí k vodnímu zdroji z roku 2021 vyplývá, že pro vrtanou studnu byl povolen odběr podzemních vod pouze v rozsahu max. 20,00 m³/den. Dokumentace k úpravně vody současně uvádí maximální výkon úpravní vody 0,3 l/s, tedy 24 m³/den.

Obec proto upozorňuje, že z předložených podkladů vyplývá důvodná pochybnost, zda je navržené zásobování areálu pitnou vodou možné zajistit ze stávajících povolených zdrojů, a to tím spíše, že areál má již nyní i další odběry vody pro stávající provoz. Současně obec poukazuje na to, že pod areálem

Farmaparku se nacházejí vodní zdroje využívané obcí, a má důvodnou obavu, že zvýšený odběr vody i celkový provoz areálu mohou negativně ovlivnit vodní poměry v území, včetně vydatnosti nebo kvality těchto zdrojů.

Závěrečný návrh obce

Obec Soběhrdy po prostudování předložené projektové dokumentace k záměru „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH: Etapa 2 - apartmánové domy “APARTMENT 001-004“ v k.ú. Soběhrdy **považuje za nutné posoudit záměr dle zákona v plném rozsahu.**

Obec Soběhrdy zároveň upozorňuje, že projektová dokumentace předložená ke zjišťovacímu řízení se v zásadních parametrech liší od projektové dokumentace, která byla obci předložena k vyjádření v únoru 2026 a o jejíž doplnění Obec Soběhrdy investora v březnu 2026 požádala. Liší se naprosto zásadní parametry projektu jako je počet lůžek, který se z 168 osob zvýšil na 261 osob, liší se způsob nakládání s dešťovými i splaškovými vodami apod. Existuje tudíž oprávněná pochybnost o pravdivosti a realitě předkládaných projektů.

S pozdravem.

Pavel Bartík
Starosta Obce Soběhrdy
tel: 604 294 762
e-mail: starosta@sobehrdy.cz