

Praha: 06.08.2026
Číslo jednací: 078292/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_078292/2026/KUSK/13
Vyřizuje: Ing. Alena Bartošová/ 1.979
Značka: OŽP/BA

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

Podle § 7 odst. 5 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 (dále jen „zákon“).

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název záměru: ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2
apartmánové domy "APARTMENT 001–004“**

Charakter záměru

Předmětem záměru je rozšíření poskytovaných služeb ve stávajícím areálu Farmaparku v Soběhrdech, prostřednictvím vybudování nových apartmánových domů pro možnost ubytování návštěvníků. Nově vybudované apartmány budou zčásti ve vlastnictví provozovatele areálu, zčásti budou prodány jako tzv. investiční apartmány dalším zájemcům o jejich využití k pronájmu za účelem krátkodobé rekreace třetím osobám. Stávající areál je využíván především rodinami s menšími dětmi. Poskytuje návštěvníkům možnost kontaktu s více než 250 zvířaty domácího i cizokrajného původu, procházky v areálu s více než 5 km stezek pro pěší a kočárky, gastroslužby a atrakce pro děti spojené s pohybovými a poznávacími aktivitami zaměřenými na poznávání přírody, rostlin a zvířat. Celková výměra areálu představuje 21 166 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 se nacházejí 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°. Předpokládaný roční počet návštěvníků je 120 000 osob s nepravidelným rozložením v průběhu roku. Finální počet ubytovacích míst je 261. Návštěvníkům budou k dispozici parkoviště s celkovým počtem 267 stání pro osobní automobily a dvou parkovacích míst pro autobusy. V navazující třetí etapě přibude dalších 14 parkovacích míst, tj. celkový počet parkovacích stání pro osobní automobily bude činit 281. V rámci posuzované etapy nedochází k navýšení počtu parkovacích míst, který odpovídá rozsahu dle platných povolení. V porovnání s dřívějším stavem došlo k úpravě počtu parkovacích míst také v souvislosti s regulací počtu návštěvníků. Předpokládá se příjezd a odjezd dvou autobusů denně a příjezd a odjezd dvou nákladních vozidel týdně pro potřeby zásobování. Areál je budován na principu maximální soběstačnosti z hlediska zásobování energiemi a vodou. Fotovoltaická elektrárna s vysokokapacitním úložištěm zajistí z hlediska elektrické energie téměř soběstačný provoz v hlavní sezóně.

Kapacita (rozsah) záměru:

Ubytovací kapacita: 261 lůžek
Parkovací stání: 281 míst pro OA
celková plocha areálu: 24 166 m²
Zastavěná plocha: 6 720 m²
Aptmánové domy: 3 410 m²

Umístění záměru:

kraj: Středočeský
obec: Soběhrdy
k.ú.: Soběhrdy

Oznamovatel: HSCZ Good Guarantee a.s., Uhříněveská 364, 252 43 Průhonice; IČO: 21599271

Oprávněný zástupce oznamovatele: Ing. Jana Michálková, Dittrichova 346/4, 120 00 Praha 2

Zpracovatel oznámení: Ing. Jana Michálková, Vančurova 54, 339 01 Klatovy
(držitelka autorizace MŽP dle § 19 zákona)

Zařazení dle přílohy č. 1 zákona:

Bod č. 116 kategorie II „*Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu (a) a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu (b) [a) 1 ha; b) 100 lůžek]*“,

V souladu s § 7 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí, a zda bude posuzován dle zákona. Příslušným úřadem k zajištění zjišťovacího řízení byl Krajský úřad Středočeského kraje.

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů, jiných subjektů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

**„ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 aptmánové domy
"APARTMENT 001–004“**

v k. ú. Soběhrdy

může mít významný vliv na životní prostředí a **bude** dále posouzen podle zákona.

Oznamovatel předloží k projednání dokumentaci vlivů na životní prostředí ve smyslu § 8 zákona, zpracovanou dle přílohy č. 4 zákona. Dokumentace se zpracovává se zohledněním současného stavu poznatků a metod posuzování a případných výsledků jiných environmentálních hodnocení podle zvláštních právních předpisů.

V dokumentaci je nutné se především zaměřit na následující oblasti:

1. Vyhodnotit kumulativní a synergické vlivy v souvislosti se sousedními zemědělskými provozy a jejich možné dopady na rekreanty či obyvatele areálu.

2. Vyhodnotit navýšení počtu osob pohybujících se na území obce a z toho plynoucí možné dopady na stávající obyvatele a infrastrukturu obce (ve svém maximu).
3. S ohledem na umístění navrženého rekreačního areálu v bezprostřední blízkosti stávajících zemědělských objektů doplnit posouzení pachové zátěže a vzájemné slučitelnosti navržené rekreační funkce se stávajícími zemědělskými provozny včetně zahrnutí vlastního provozu farmy. Posouzení musí vyhodnotit konkrétní zdroje emisí pachových látek, vzdálenost navržených rekreačních objektů a pobytových ploch od těchto zdrojů, meteorologické a rozptylové podmínky, provozní režim zemědělského areálu a riziko budoucích střetů mezi rekreačním využitím a stávající zemědělskou činností.
4. V závislosti na případném dalším rozvoji areálu zvážit zahrnutí wellness, restaurace, tržnice a dalších navazujících provozů do Dokumentace EIA (doplnit popř. bod II/118 Tematické areály aj.; v opačném případě se investor do budoucna vystavuje opětovné možnosti posuzování změny záměru).
5. Zpracovat hlukovou studii a vyhodnotit mj. vlivy na akustickou situaci v důsledku možného zvýšeného pohybu automobilů; pokud nejde situace dle oznámení objektivně odhadnout, uvažovat možné zdroje hluku ve svých maximech, hluková studie bude zpracována i pro noční dobu.
6. Podrobně vyhodnotit problematiku ČOV a specifikovat způsob zabezpečení areálu proti úniku potenciálně kontaminovaných vod do okolí; zvážit vhodnost navrženého umístění.
7. Zpracovat důkladné posouzení lokality z hlediska ochrany povrchových a podzemních vod i vodních zdrojů pitné vody se zohledněním relevantních požadavků v obdržených vyjádřeních.
8. Definovat a lépe popsat zamýšlené změny v areálu oproti současnému stavu a potenciálních dopadů na obec a její obyvatele.
9. Na základě odborných studií (hluková, rozptylová, pachová) doplnit posouzení vlivů záměru na veřejné zdraví.
10. Dále je nutné v dokumentaci zohlednit a vypořádat všechny relevantní požadavky na doplnění, připomínky a podmínky, které jsou uvedeny v obdržených vyjádřeních k oznámení záměru. V této souvislosti by bylo vhodné na úvod dokumentace EIA předřadit kapitolu, kde bude popsáno, jakým způsobem byly jednotlivé připomínky zohledněny či vypořádány.

Odůvodnění

Příslušný úřad obdržel několik relevantních odůvodněných připomínek a požadavků na zpracování dokumentace dle přílohy č. 4 k zákonu. S přihlédnutím k těmto požadavkům byly specifikovány výše uvedené oblasti.

Oznámení dle přílohy č. 3 zákona bylo předloženo na krajský úřad Středočeského kraje (dále jen příslušný úřad) k provedení zjišťovacího řízení dne 03.06.2026, oznámení bylo do 7 pracovních dnů od obdržení rozesláno k vyjádření dotčeným správním úřadům a dotčeným územním samosprávným celkům a zveřejněno dle § 16 zákona. Na internetu bylo oznámení zveřejněno v informačním systému EIA na stránkách CENIA pod kódem STC2915. Za den zveřejnění se považuje den vyvěšení informace o zahájení zjišťovacího řízení na úřední desce dotčeného kraje, tato informace byla zveřejněna na úřední desce Středočeského kraje dne 12.06.2026. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla zveřejněna na úřední desce Obce Soběhrdy dne 10.06.2026. Veřejnost, dotčená veřejnost, dotčené orgány

a dotčené územní samosprávné celky se mohly k oznámení záměru vyjádřit ve lhůtě do 13.07.2026. Ve stanovené lhůtě se k oznámení záměru vyjádřilo celkem 8 subjektů viz níže.

S přihlédnutím k požadavkům uvedených v došlých vyjádřeních a rovněž se zřetelem na povahu a druh záměru, faktory životního prostředí uvedené v § 2 zákona EIA, které mohou být provedením záměru ovlivněny, a na současný stav poznatků a metody posuzování dospěl příslušný úřad k uvedenému závěru, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí a bude posuzován podle zákona.

Obdržená vyjádření poukazují především na nedostatečné vyhodnocení vlivů na hlukovou situaci, ovzduší – pachovou zátěž, vodní hospodářství a obecně nevhodnost umístění v kontextu blízkosti stávajících zemědělských areálů.

1. Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:

Středočeský kraj – vyjádření ze dne 09.07.2026, č. j. 097914/2026/KUSK,

Obec Soběhrdy – vyjádření ze dne 13.07.2026, doručeno pod č.j. 098751/2026/KUSK,

MěÚ Benešov, odbor životního prostředí a zemědělství – vyjádření ze dne 28.07.2026, č.j. MUBN/261970/2026/ŽP/CHJ (doručeno po termínu),

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – vyjádření ze dne 10.07.2026 pod č.j. 098234/2026/KUSK,

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – ÚP Benešov – vyjádření ze dne 10.07.2026, č.j. KHSSC 50312/2026,

Povodí Vltavy, s.p., – vyjádření ze dne 15.06.2026, č.j. PVL-35724/2026/240,

Mydlářka a.s. – vyjádření ze dne 17.06.2026, doručeno pod č.j. 085152/2026/KUSK,

DZV NOVA, a.s., – vyjádření ze dne 24.06.2026, doručeno pod č.j. 089065/2026/KUSK.

2. Shrnutí vyjádření a připomínek ke zveřejněnému oznámení záměru:

Středočeský kraj

Středočeský kraj požaduje k záměru „ROZŠÍŘENÍ FARMAPARKU V SOBĚHRDECH; Etapa 2 – apartmánové domy“ další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb., a to zejména s ohledem na kapacitu čerpaných podzemních vod a možnost ovlivnění dalších subjektů čerpajících podzemní vody v lokalitě. Dále požaduje důkladnější prověření způsobu čištění odpadních vod v závislosti na kumulaci návštěvnosti zejména do víkendů v letních měsících. Zároveň upozorňuje na lokalizaci apartmánů do těsné blízkosti staveb pro živočišnou výrobu a doporučuje prověřit pachovou zátěž v dané lokalitě.

Obec Soběhrdy

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 Farmaparku 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 nepřípustné 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 úpravě 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.

Městský úřad Benešov, odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska nakládání s odpady: Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Z hlediska vodoprávního úřadu: V projektové dokumentaci uváděný vodní zdroj – vrtaná studna byl povolen rozhodnutím Odboru ŽP MěÚ Benešov dne 15.03.2021, č.j. MUBN/204590/2020/OVH, zároveň bylo uděleno i povolení k nakládání s vodami.

Z hlediska ochrany lesa: Záměr se dotýká území do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (lesního pozemku). Předložený záměr se dle předložené dokumentace nachází ve vzdálenosti cca 25 metrů od hranice lesního pozemku č. parc. 506/2 v k.ú. Soběhrdy, což je vzhledem k absolutní výškové bonitě porostu (AVB =24) na lesním pozemku dostatečná vzdálenost k tomu, aby orgán státní správy lesů s předloženým záměrem mohl souhlasit bez připomínek.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu: Pokud stavba vyvolá zábor na zemědělském půdním fondu je třeba postupovat dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu formou žádosti o jednotné environmentální stanovisko. Obecní úřad obce s rozšířenou působností uděluje souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona, má-li být dotčena zemědělská půda nejvýše 1 ha, nad 1 ha uděluje tento souhlas KÚ.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny: v případě kácení dřevin v souvislosti s realizací záměru je nutné postupovat v souladu s ust. 8 zákona č. 114/1992 Sb. a vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení.

Památková péče: Veřejné zájmy nejsou záměrem dotčeny.

Toto vyjádření nenahrazuje povolení ani souhlas ke stavbě podle zvláštních předpisů a není rozhodnutím dle předpisů o správním řízení.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

- **Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (*Ing. A. Šťasta, l. 910*)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 3 a následujících zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma) a z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů **nemá** k předkládanému záměru **připomínky**.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona **lze vyloučit významný vliv** předloženého záměru, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.

Odůvodnění stanoviska: Zvláště chráněná území v gesci Krajského úřadu se v místě ani v blízkosti záměru nenachází. Na základě údajů Nálezové databáze ochrany přírody

Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Krajský úřad nemá informace o možném konfliktu záměru s ochranou zvláště chráněných druhů.

V místě záměru ani v jeho okolí se nenachází lokality soustavy Natura 2000 v gesci Krajského úřadu, které by mohly být záměrem významně ovlivněny. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 v gesci Krajského úřadu je část evropsky významné lokality (EVL) Dolní Sázava (CZ0214006), tato lokalita je vzdálena cca 4 km od umístění záměru. Předmětem ochrany EVL jsou hořavka duhová (*Rhodeus sericeus amarus*); velevrub tupý (*Unio crassus*). Záměr je umístěn z naprosté většiny v ploše stávajícího areálu, bez významných přesahů mimo jeho území. Na základě tohoto zhodnocení bylo možno vyloučit významný vliv záměru na lokality soustavy Natura 2000.

- **Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**
(Ing. P. Rousová, l. 781)

Zdrojem tepla pro všechny vytápěné prostory budou tepelná čerpadla vzduch/voda. Ohřev teplé vody bude zajištěn pomocí externích zásobníků. Nový spalovací zdroj v rámci záměru není navrhován.

V současné době je v areálu umístěn pouze dieselaagregát sloužící jako záložní zdroj energie (jmenovitý tepelný příkon 431 kW), který je reálně provozován pouze v době revizních zkoušek probíhajících s četností 1 x za rok. Pozemek se stavbou je napojen stávajícím sjezdem na komunikaci – silnici č. III/1097. Celkem je navrženo 267 parkovacích stání pro osobní automobily klientů (164 krytých a 103 na venkovní ploše). Ve 3. etapě přibude dalších 14 stání, tj. finální počet stání po ukončení navazující etapy bude činit 281. Jako součást záměru je navržena kořenová čistírna odpadních vod a fotovoltaická elektrárna.

Pro posuzování záměru byla zpracována rozptylová studie (RNDr. Marcela Zambojová), která do výpočtu imisních příspěvků z provozu záměru zahrнула stávající záložní dieselaagregát a dále generovanou automobilovou dopravu realizovanou na nových parkovacích stáních pod apartmánovými domy i na terénu, na vjezd do areálu i na veřejných příjezdových komunikacích. Rozptylová studie hodnotí, z hlediska vlivů na ovzduší, posuzovaný záměr jako přijatelný a v souladu s požadavky kladenými z hlediska zákona o ochraně ovzduší.

V případě, že realizací záměru vzniknou nové stacionární zdroje znečišťování ovzduší uvedené v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně ovzduší“), je jejich provozovatel povinen zařadit tyto stacionární zdroje do příslušné kategorie v souladu s přílohou č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší. Kompetentní k vydávání příslušných dokumentů z hlediska ochrany ovzduší k těmto vyjmenovaným stacionárním zdrojům je, podle ustanovení § 11 odst. 2 zákona o ochraně ovzduší, příslušný krajský úřad.

Terénní úpravy a následné stavební práce a s tím související doprava, které jsou spojeny s realizací uvedeného záměru, mohou být výrazným zdrojem prašnosti, především tuhých znečišťujících látek (PM₁₀ a PM_{2,5}). Proto je nutné při provádění těchto stavebních činností uplatnit taková opatření, která povedou k jejímu omezení. Opatření jsou uvedena v příloze č. 10 k zákonu o ochraně ovzduší. Realizace některých opatření uvedených v této příloze povede

k omezení prašnosti v místě provádění stavby a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě.

- **Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. K. Orságová, l. 131)

Záměr představuje zábor pozemků zemědělského půdního fondu v celkovém rozsahu 1,2482 ha.

Jedná se však o pozemky určené platnou územně plánovací dokumentací obce Soběhrdy k zástavbě – jsou zařazené do funkční plochy OK – občanské vybavení komerční.

V textu oznámení je uvedeno, že bude v další fázi projektové přípravy požádáno o souhlas příslušného orgánu ochrany ZPF, kterým je zdejší úřad, k trvalému odnětí předmětných pozemků ze ZPF.

Žádost o udělení výše uvedeného souhlasu musí mít veškeré relevantní náležitosti podle ustanovení § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF a podává se jako žádost o vydání jednotného environmentálního stanoviska podle ustanovení § 3 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů.

- **Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech** (*Ing. L. Dvořáková, l. 629*)

V oznámení o záměru jsou uvedeny v dostatečném rozsahu jak odpady vznikající při realizaci záměru, tak předpokládány způsob nakládání s nimi.

Proti záměru samotnému popisovanému v oznámení není z hlediska nakládání s odpady námitek.

Z hlediska dalších složkových zákonů není Krajský úřad dotčeným orgánem nebo nemá připomínky.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – ÚP Benešov (zkráceno)

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., Uhřetěveská 364, 252 43 Průhonice; IČO: 21599271 **se souhlasí.**

Odůvodnění:

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.

Povodí Vltavy, s.p. (zkráceno)

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 akumulacních 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.

Mydlářka a.s. – vyjádření veřejnosti

Námítka k záměru výstavby apartmánových objektů v blízkosti provozu zemědělské farmy chovu prasat Soběhrdy.

Farma Mydlářka je dlouhodobě provozována v souladu s platnou legislativou, včetně všech hygienických veterinárních a environmentálních předpisů. Pro provoz je stanoveno ochranné pásmo, které zohledňuje zejména:

Pachové emise, hluk z provozu, zvýšený pohyb zemědělské techniky, biologická a hygienická rizika spojená s chovem hospodářských zvířat.

Farma Mydlárka vyjadřuje vážné obavy, že realizace obytné či rekreační výstavby v ochranném pásmu nebo jeho bezprostřední blízkosti může v budoucnu vést ke konfliktním situacím, stížnostem nových vlastníků či uživatelů apartmánů a následným tlakům na omezení nebo změnu jejího provozu, který je zde historicky zaveden a řádně povolen.

Upozorňuje, že zemědělská výroba tohoto typu je spojena s charakteristickými projevy (zejména pachovými), které nelze zcela eliminovat, přestože jsou dodržovány všechny zákonné limity a provozní podmínky.

Dále uvádí, že cílem není blokovat rozvoj obce, ale předejít budoucím právním a sousedským sporům a ochránit stabilitu dlouhodobě fungujícího zemědělského provozu. Úkolem všech dotčených, tj. i příslušných správních orgánů je zachovat tzv. stávající pokojný stav, nikoliv, jak je uvedeno výše vytvářet předpoklady a podmínky pro právní a sousedské spory.

DZV NOVA, a.s. – vyjádření veřejnosti

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 neoddelitelně 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“.

Dokumentaci požadujeme doložit ve formě jednoho výtisku a v elektronické podobě.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů. Závěr zjišťovacího řízení není rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Středočeský kraj a Obec Soběhrdy (jako dotčené územní samosprávné celky) příslušný úřad žádá ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o **neprodlené zveřejnění** tohoto rozhodnutí na úřední desce. Doba zveřejnění je dle ust. § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. **Zároveň příslušný úřad žádá Obec Soběhrdy o písemné vyrozumění o datu vyvěšení zdejšímu úřadu. Rozhodnutí – závěr zjišťovacího řízení** je zveřejněno na internetových stránkách Středočeského kraje www.stredoceskykraj.cz a rovněž v Informačním systému CENIA na internetových stránkách [Informační systém EIA](#) pod kódem STC2915.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství

v z. Mgr. Jana Říhová
odborný referent na úseku posuzování
vlivů na životní prostředí

Rozdělovník k č. j.: 078292/2026/KUSK

Dotčené územní samosprávné celky (k vyvěšení na úřední desce):

1. Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
2. Obec Soběhrdy, Soběhrdy 60, 256 01 Soběhrdy

Dotčené orgány:

3. KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze, ÚP Benešov, Černoletská 2053, 256 01 Benešov
4. Městský úřad Benešov, Odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 100, 256 01 Benešov
5. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Oznamovatel:

6. HSCZ Good Guarantee a.s., na základě plné moci: EKOPOD Ekologie podniku, Ing. Jana Michálková, Dittrichova 346/4, 120 00 Praha 2

Na vědomí:

7. Povodí Vltavy, s.p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
8. Stavební úřad, Městský úřad Benešov, Odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo náměstí 100, 256 01 Benešov