

**VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ  
DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ  
ROZVOJ ÚZEMÍ**

(dle přílohy č. 4 zákona č. 283/2021 Sb.)

**Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn**

**Zpracovatel:**

**Atelier M.A.A.T., s. r. o.**

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Dominika Pražáková

**Květen 2026**

---

## **SEZNAM ZKRATEK**

**ČÚZK – ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ**

**ORP – OBEC S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ**

**PÚR ČR – POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY**

**SEA – POSUZOVÁNÍ VLIVŮ KONCEPCE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

**ÚAP – ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY**

**ÚP – ÚZEMNÍ PLÁN**

**ÚPD – ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

**URÚ – UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

**ZÚR – ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

---

## OBSAH

1.	Vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí	4
2.	vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	4
3.	Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území	5
4.	Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území	8
5.	Návrh požadavků	10
6.	Přílohy	10

---

# 1. VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Na základě stanoviska Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. KUKHK-2328/ZP/2024 ze dne 17. 2. 2024 bylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn na životní prostředí (SEA).

Vyhodnocení SEA bylo zpracováno jako samostatná část dokumentace návrhu Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn.

Předmětem změny je vymezení transformačních ploch:

- T.4\_27 s funkčním využitím občanské vybavení komerční – ubytování (OK.1),
- T.4\_28 s funkčním využitím zeleň sídelní ostatní (ZS.1),
- T.4\_29 s funkčním využitím občanské vybavení komerční – ubytování (OK.2), parkově upravená zeleň (ZP.2) a veřejná prostranství (PU).

Vyhodnocení SEA posoudilo vlivy navrženého řešení na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví.

Kompletní vyhodnocení SEA je součástí dokumentace návrhu Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn a tvoří přílohu tohoto vyhodnocení.

## 2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Toto vyhodnocení nebylo zpracováno.

Správa Krkonošského národního parku jako příslušný orgán ochrany přírody vydala stanovisko podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve kterém vyloučila významný vliv návrhu změny územního plánu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Ve stanovisku bylo konstatováno, že:

„Záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.“

S ohledem na uvedené nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000.

Stanovisko orgánu ochrany přírody tvoří přílohu tohoto vyhodnocení.

---

---

### 3. VYHODNOCENÍ VLIVŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ

Tato část je zaměřena na vyhodnocení vlivů Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn.

Předmětem změny je vymezení transformačních ploch T.4\_27, T.4\_28 a T.4\_29 pro občanské vybavení komerční – ubytování, sídelní zeleň a související veřejná prostranství.

Řešení představuje transformaci již urbanizovaného území bez rozvoje do volné krajiny.

#### a) Vyhodnocení vlivů změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn dle skutečností územně analytických podkladů

##### i. Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho pozitiv a negativ

###### *Pozitiva území*

- významné centrum cestovního ruchu,
- vysoká atraktivita území,
- rozvinutá občanská vybavenost,
- kvalitní přírodní prostředí,
- dobrá technická infrastruktura

###### *Negativa území*

- sezónní dopravní zatížení,
- vysoká závislost ekonomiky na cestovním ruchu,
- tlak na parkovací kapacity,
- zvýšené nároky na technickou infrastrukturu

##### Vyhodnocení vlivů změny:

Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn využívá již urbanizované území a vytváří podmínky pro další rozvoj občanské vybavenosti komerčního charakteru, zejména ubytovacích kapacit a souvisejících služeb. Navržené řešení podporuje hospodářský rozvoj města, posiluje atraktivitu území a přispívá ke zkvalitnění veřejných prostranství.

Současně nedochází k záboru volné krajiny ani k narušení základních přírodních hodnot území. Potenciální negativní vlivy souvisejí především se zvýšenými nároky na dopravní a technickou infrastrukturu a s možným nárůstem sezónního zatížení území. Tyto vlivy však lze minimalizovat respektováním podmínek stanovených v územním plánu a v navazujících řízeních.

Celkově lze konstatovat, že navržená změna přispívá k udržitelnému rozvoji území a posiluje jeho ekonomické a sociální funkce při zachování hodnot životního prostředí.

---

## b) Vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením

### **Ekonomický pilíř**

Silné stránky:

- rozvoj cestovního ruchu,
- zvýšení ekonomické aktivity,
- podpora služeb.

Slabé stránky:

- závislost na turistickém ruchu.

Příležitosti:

- zvýšení kvality turistické infrastruktury,
- vznik pracovních příležitostí.

Hrozby:

- sezónnost využití.

### **Sociální pilíř**

Silné stránky:

- rozšíření nabídky ubytování,
- podpora zaměstnanosti.

Slabé stránky:

- zvýšená dopravní zátěž.

Příležitosti:

- zkvalitnění veřejných prostor.

Hrozby:

- zvýšené nároky na infrastrukturu.

---

## **i. Problémy k řešení v ÚPD z hlediska urbanismu**

Identifikované střety zájmů z hlediska urbanismu:

- zvýšená intenzita využití území,
- zvýšené nároky na organizaci dopravy v území,
- požadavek na zachování charakteru zástavby a urbanistické struktury města.

Změna č. 13 řeší uvedené skutečnosti vymezením transformačních ploch v rámci již urbanizovaného území. Navržené řešení respektuje stávající urbanistickou strukturu, navazuje na okolní zástavbu a vytváří podmínky pro koordinovaný rozvoj území bez vzniku nové izolované zástavby.

Změna vhodně využívá potenciál zastavěného území a přispívá ke zkvalitnění prostředí města při zachování jeho urbanistických hodnot

## **ii. Problémy k řešení v ÚPD z hlediska infrastruktury**

Identifikované střety zájmů z hlediska infrastruktury:

- zvýšené nároky na dopravní obsluhu území,
- zvýšené nároky na technickou infrastrukturu,
- požadavek na dostatečné kapacity parkování.

Změna č. 13 řeší uvedené skutečnosti vymezením ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury a vytvořením podmínek pro odpovídající dopravní a technické napojení území.

Navržené řešení nevyvolává požadavky na zásadní změny koncepce veřejné infrastruktury a vytváří předpoklady pro její efektivní využívání v návaznosti na stávající systémy města

---

## **4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

### **a) Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování**

#### ***i. Republikové priority územního plánování obsažené v PÚR ČR***

Řešené území se dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění platných aktualizací nachází ve specifické oblasti SOB7 Krkonoše–Jizerské hory.

Předmětem Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn je vymezení transformačních ploch T.4\_27, T.4\_28 a T.4\_29 pro občanské vybavení komerčního charakteru – ubytování, sídelní a parkovou zeleň, veřejná prostranství a související dopravní infrastrukturu.

Navržené řešení využívá již urbanizované území a vytváří předpoklady pro zkvalitnění stávajícího rekreačního a turistického zázemí města. Změna podporuje hospodárné využívání zastavěného území, rozvoj cestovního ruchu a souvisejících služeb při respektování přírodních, krajinných a urbanistických hodnot území.

Změna vytváří podmínky pro naplňování republikových priorit územního plánování zejména v oblasti podpory udržitelného rozvoje cestovního ruchu, efektivního využívání zastavěného území a zvyšování kvality prostředí sídla.

Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR

#### ***ii. Krajské priority územního plánování obsažené v ZÚR Královéhradeckého kraje***

Řešené území se nachází ve specifické oblasti SOB7 Krkonoše–Jizerské hory vymezené v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

Navržené řešení podporuje rozvoj cestovního ruchu a rekreačních funkcí území v rámci zastavěného území města. Současně respektuje přírodní a krajinné hodnoty území a nevytváří předpoklady pro zábor volné krajiny ani pro vznik nové izolované zástavby.

Změna přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území, zkvalitnění občanského vybavení a veřejných prostranství a podporuje ekonomickou stabilitu města založenou na cestovním ruchu.

Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn je v souladu s prioritami územního plánování stanovenými v Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje.

---

## **b) Vyhodnocení vlivu na vyváženost vztahu územních podmínek**

### ***i. Pilíř životního prostředí***

Navržené řešení využívá již urbanizované území a nepředstavuje rozvoj do volné krajiny. Součástí změny je vymezení ploch sídelní a parkové zeleně, které přispívají ke zkvalitnění životního prostředí a pobytové kvality území.

Změna nevytváří předpoklady pro významné negativní vlivy na složky životního prostředí. Potenciální vlivy související se zvýšenou intenzitou využití území byly vyhodnoceny v rámci SEA.

Z hlediska environmentálního pilíře je vliv změny hodnocen jako převážně neutrální až mírně pozitivní.

### ***ii. Pilíř hospodářský***

Navržené řešení vytváří podmínky pro rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru a posílení ubytovacích kapacit města. Změna podporuje rozvoj cestovního ruchu, navazujících služeb a ekonomické stability území.

Využitím transformačních ploch dochází k efektivnějšímu využití zastavěného území a ke zvýšení jeho ekonomického potenciálu.

Z hlediska hospodářského pilíře je vliv změny hodnocen jako pozitivní.

### ***iii. Pilíř sociální***

Navržené řešení přispívá ke zkvalitnění občanského vybavení, veřejných prostranství a pobytové kvality prostředí. Součástí změny je doplnění veřejných prostor a zeleně, které zvyšují atraktivitu území pro obyvatele i návštěvníky města.

Změna podporuje rozvoj služeb a vytváří podmínky pro zachování a rozvoj funkcí města jako významného rekreačního a turistického střediska.

Z hlediska sociálního pilíře je vliv změny hodnocen jako pozitivní.

## **c) Souhrnné vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Předmětem Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn je vymezení transformačních ploch T.4\_27, T.4\_28 a T.4\_29 v zastavěném území města.

Navržené řešení vytváří podmínky pro rozvoj občanského vybavení komerčního charakteru, zejména ubytovacích kapacit, doplnění veřejných prostranství, sídelní a parkové zeleně a související dopravní infrastruktury.

Změna využívá již urbanizované území a nepředstavuje rozvoj do volné krajiny. Nepochází k vytváření nových odloučených zastavitelných ploch ani ke vzniku požadavků na rozsáhlé zásahy

---

---

do krajinné struktury.

Z hospodářského hlediska má změna pozitivní vliv zejména na rozvoj cestovního ruchu, nabídku služeb a zaměstnanost v území.

Ze sociálního hlediska přispívá ke zkvalitnění nabídky ubytovacích a souvisejících služeb, posiluje atraktivitu města a vytváří podmínky pro další rozvoj rekreačních funkcí území.

Vlivy na životní prostředí byly podrobně vyhodnoceny v rámci procesu SEA. Z navrženého řešení nevyplývají takové vlivy, které by při respektování navržených podmínek znemožňovaly realizaci změny.

Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn přispívá k udržitelnému rozvoji území a zachovává vyváženost environmentálního, hospodářského a sociálního pilíře.

## **5. NÁVRH POŽADAVKŮ**

Na základě provedeného vyhodnocení nejsou navrhovány další požadavky nad rámec opatření a podmínek stanovených ve vyhodnocení SEA.

Při realizaci záměrů v navržených transformačních plochách je třeba respektovat podmínky a doporučení uvedená ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), požadavky dotčených orgánů a obecně závazné právní předpisy.

## **6. PŘÍLOHY**

Příloha č. 1 – Vyhodnocení SEA

Příloha č. 2 – Stanovisko orgánu ochrany přírody