

RNDr. Milan Macháček - EKOEX JIHLAVA
Holíkova 3834/71, 586 01 JIHLAVA
Tel +420 603 891 284
e-mail: ekoex @post.cz



ekologické expertizy, poradenství a služby
IČO 665 37 819

ZMĚNA Č.13 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠPINDERŮV MLÝN

KRAJ Královéhradecký, město Špindlerův Mlýn

k.ú. Špindlerův Mlýn

Předkladatel:

**Městský úřad Špindlerův Mlýn,
Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn**



Pohled do jižní části řešené plochy T.4_29 (Foto M. Macháček, 04/2026)

SEA HODNOCENÍ

Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Zpracoval:

RNDr. Milan MACHÁČEK

Autorizace:

osvědčení č. j. 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993

Autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP čj. MZP/2021/710/5861 ze dne 7. 12. 2021

Jihlava, květen 2026

ZMĚNA Č.13 ÚZEMNÍHO PLÁNU ŠPINDERŮV MLÝN

KRAJ Královéhradecký, město Špindlerův Mlýn
k.ú. Špindlerův Mlýn

Předkladatel:

**Městský úřad Špindlerův Mlýn,
Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn**

SEA HODNOCENÍ

Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Předložené Vyhodnocení bylo zpracováno:

RNDr. Milan MACHÁČEK

- *autorizovaná osoba pro zpracování dokumentací , posudků a vyhodnocení podle zák. č. 100/2001 Sb., držitel osvědčení o odborné způsobilosti č.j. 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993, autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP č.j. MZP/2021/710/5861 ze dne 7.12.2021;*
- *autorizovaná osoba k provádění posouzení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění, rozhodnutí o autorizaci č.j. 2396/630/06 ze dne 30. 1. 2007; autorizace prodloužena rozhodnutím MŽP č.j. MZP/2022/630/76 ze dne 11.1.2022;*

Konzultace:

Mgr. Ing. Helena Hyšková, paní Dominika Pražáková, Ateliér M.A.A.T

- *konzultace urbanistického pojetí Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn*

Jihlava, květen 2026



Podpis zpracovatele:

.....

Obsah:

ÚVODEM.....	5
ÚDAJE O PŘEDKLADATELI.....	7
1.STRUČNÉ SHRNTÍ OBSAHU A HLAVNÍCH CÍLŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE, VZTAH K JINÝM KONCEPCÍM.....	8
Důvody pořízení koncepce	8
Řešené území	8
Obsah koncepce	8
Koncepce veřejné infrastruktury:.....	9
Koncepce uspořádání krajiny:.....	10
2. ZHODNOCENÍ VZTAHU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE K CÍLŮM OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘIJATÝM NA MEZISTÁTNÍ, UNIJNÍ A VNITROSTÁTNÍ ÚROVNI	11
3. ÚDAJE O SOUČASNÉM STAVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A JEHO PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI, POKUD BY NEBYLA UPLATNĚNA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	15
Současný stav	15
Předpokládaný vývoj bez provedení koncepce (nulový scénář).....	19
4. CHARAKTERISTIKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY	20
5. SOUČASNÉ PROBLÉMY A JEVI ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ A JEJICH OCHRANNÁ PÁSMA, EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY A PTAČÍ OBLASTI...24	
6. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍCH A PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ NAVRHOVANÝCH VARIANT ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO JEJÍHO INVARIANTNÍHO NÁVRHU	25
Vyhodnocení Změny č. 13 ÚP.....	25
Hodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000	27
7. POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH Kladných A ZÁporných VLIVŮ PODLE JEDNOTLIVÝCH VARIANT ŘEŠENÍ NEBO PODLE INVARIANTNÍHO ŘEŠENÍ VE SROVNÁNÍ SE SOUČASNÝM STAVEM A JEJICH ZHODNOCENÍ. SROZUMITELNÝ POPIS POUŽITÝCH METOD VYHODNOCENÍ, VČETNĚ JEJICH OMEZENÍ.....	28
Postupy vyhodnocení.....	28
Problémy při shromažďování požadovaných údajů.....	28
8. POPIS NAVRHOVANÝCH OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ NEBO KOMPENZACI VŠECH ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH VÝZNAMNÝCH ZÁporných VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.	29
9. ZHODNOCENÍ ZPŮSOBU ZAPRACOVÁNÍ CÍLŮ OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘIJATÝCH NA MEZINÁRODNÍ, UNIJNÍ NEBO NÁRODNÍ ÚROVNI DO POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A JEJICH ZOHLEDNĚNÍ PŘI VÝBĚRU ŘEŠENÍ, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO VÝBĚRU NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY	30
10. VYHODNOCENÍ MOŽNÝCH PŘESHRAŇIČNÍCH VLIVŮ POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	31
11. SOUHRNNÉ VYPOŘÁDÁNÍ POŽADAVKŮ UPLATNĚNÝCH VE STANOVISKU PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K NÁVRHU ZADÁNÍ NEBO K NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY	

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO STANOVISKU PODLE § 71A ODST. 2, § 71D ODS. 4 PÍSM. C) NEBO § 71E ODS. 5 PÍSM. E).....	31
12. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	31
13. NÁVRH POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH Z HLEDISKA MINIMALIZACE NEGATIVNÍCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	32
14. NETECHNICKÉ SHRUTÍ VÝŠE UVEDENÝCH ÚDAJŮ.....	32
ZÁVĚRY A VÝSTUPY	34
NÁVRH STANOVISKA	36
POUŽITÉ PODKLADY A ZDROJE INFORMACÍ.....	38
ZÁVĚREČNÁ DOLOŽKA.....	40
PŘÍLOHA.....	40

Seznam hlavních použitých zkratk:

BC (N, R, L)	biocentrum (nadregionální, regionální, lokální)
BK (N, R, L)	biokoridor (nadregionální, regionální, lokální)
ČHMÚ	Český hydrometeorologický ústav
ČIŽP	Česká inspekce životního prostředí
ČOV	čistírna odpadních vod
DP	dobývací prostor
EIA	Environmental Impact Assessment - posuzování vlivů na životní prostředí
EO	ekvivalentní obyvatelé (pro výpočty parametrů ČOV)
EVL	Evropsky významná lokalita dle NV č. 73/2016 Sb. (lokalita soustavy Natura 2000)
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
KHS	Krajská hygienická stanice
KRNAP	Krkonošský národní park
KÚ	krajský úřad
MěÚ	městský úřad
MŽP ČR	ministerstvo životního prostředí České republiky
OP	ochranné pásmo (bez specifikace)
OÚ	obecní úřad
PO	ptačí oblast (lokalita soustavy Natura 2000)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa (bývalý LPF)
SEA	Strategic Environmental Assessment - posuzování vlivů na životním prostředí koncepcí
STL	středotlaký (plynovod)
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZCHÚ	zvláště chráněné území
ZOPK	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZPV	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	Zásady územního rozvoje

ÚVODEM

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal dne 17.2.2024 pod č.j. KUKHK-2328/ZP/2024 stanovisko dotčeného orgánu k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn.¹ V tomto stanovisku konstatuje, že „Návrh obsahu změny ÚP Špindlerův Mlýn je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle ust. § 10i zákona EIA.“

Stanovisko je mj. odůvodněno následovně:

Krajský úřad se již k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn vyjadřoval stanoviskem č. j. KUKHK-26816/ZP/2022 ze dne 25.08.2022, ve kterém požadoval posouzení územně plánovací dokumentace z hlediska vlivů na životní prostředí, a to z důvodu, že předkládaný návrh obsahu změny nevyklučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona EIA, tj. např. bod 116 přílohy č. 1 kategorie II „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu 100 lůžek“.

Dle upravené žádosti je předmětem návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn úprava výměry u ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích st. p. č. 158, 208 a p. p. č. 30/1, 31/1, 33/1, 33/2, 34/2, 60/9, 60/17, 60/18, 63/2, na části pozemků p. p. č. 966/1, 65/2 a 62/3 v k. ú. Špindlerův Mlýn. Celková výměra plochy „OK.2 – občanská vybavenost komerčního charakteru – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek“ je 12 467 m², výměra plochy „PD – veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy“ je 3 482 m² a výměra plochy „PP – parky“ je 1 461 m². Záměr bude obsahovat maximálně 170 pokojů / 340 lůžek a 21 služebních bytů se 42 lůžky.

Z pohledu zákona EIA krajský úřad, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona, provedl posouzení vlivů změny územně plánovací dokumentace na životní prostředí podle ust. § 10i zákona EIA. Na základě návrhu obsahu změny a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona EIA byla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí, a to převážně z těchto důvodů:

- *Požadavky na změnu územně plánovací dokumentace jsou navrženy v rozsahu, kdy nelze vyloučit kumulativní vliv navrženého funkčního využití území ve smyslu zákona EIA.*
- *Předkládanou změnu územního plánu nelze dostatečně posoudit ve fázi návrhu obsahu změny.*
- *Předkládaný návrh obsahu změny nevyklučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona EIA, tj. např. bod 116 přílohy č. 1 kategorie II „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu 100 lůžek“.*

Zároveň bylo sděleno, že příslušný orgán ochrany přírody (Správa Krkonošského národního parku) dle ust. § 45i odst. 1 ZOPK pod č. j. KRNAP 111902/2023 ze dne 10.01.2024 vyloučil možný významný vliv na evropsky významné lokality nebo na vyhlášené ptáčí

¹ V této fázi byla zatím řešena blíže nespecifikovaná, nečíslovaná a ani podrobněji specifikovaná změna ÚP, prakticky bylo vymezeno zájmové území této změny s tím, že je navrhována přestavbová plocha pro komerční využití, plocha/koridor pro předpokládanou změnu polohy komunikace. Konkrétní Změna č. 13 byla stanovena a podrobněji rozpracována až v letošním roce po ukončení standardizace ÚPD města, která byla provedena Změnou č. 10 ÚP Špindlerův Mlýn (Hysek O. a kol., 05/2025)..

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

oblasti ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK).²

Změna územního plánu Špindlerův Mlýn je tedy koncepcí, již je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona EIA

Citovaný přípis Krajského úřadu Královéhradeckého kraje z hlediska požadavků na SEA hodnocení neuplatňuje požadavky na řešení variant pro řešené území.

Na základě výše citovaného stanoviska KÚ je zpracováno SEA vyhodnocení Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn s tím, že jako vstupní podklad byla předložena verze návrhu Změny formou ověřovací studie (Fiala P. a kol., 211/2023, aktualizace 04/2025).³

Pro účely předkládaného SEA vyhodnocení byly práce zahájeny již nad ověřovací studií: v roce 2024 byla provedena celkem 3 místní šetření na lokalitě: 29.4., 15.5., 28.7. a byla provedena základní inventarizace lokality. Dne 27.2.2025 proběhla konzultace na Správě KRNAP z hlediska případných požadavků ohledně návrhu s tím, že by mj. byl uvítán posun trasy silnice (kontext ochrany plochy lokálního biocentra), požadavek na ochranu průtočného profilu Labe před kontaminací a řešením srážkových vod z budoucího areálu. Téhož dne bylo provedeno terénní šetření na lokalitě, kdy bylo zjištěno, že došlo k zásahu do parkového Navazující terénní práce byly provedeny na lokalitě ve dnech 12.5. a 24.7.2025. Kontrolní šetření ohledně stavu území pro Změnu č. 14 proběhlo dne 17.4.2026. Souhrn zjištění v uvedených termínech byl promítnut do závěrečné zprávy biologického průzkumu (Macháček M., 10/2025), ze které je rovněž vycházeno pro některé aspekty popisu lokality, dotčené návrhem Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn.

Na základě projednání Změny č. 10 ÚP Špindlerův Mlýn (standardizace ÚPD města) byla v období únor - duben 2026 řešena již postupná příprava konkrétní Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn. Dne 17.4.2026 proběhla rovněž konzultační schůzka s pořizovatelkou ÚPD Ing. Mgr. Helenou Hyškovou. Práce na SEA vyhodnocení byly průběžně konzultovány s projekčním ateliérem Změny č. 13 ÚP, paní Dominikou Pražákovou.

Předkládané SEA vyhodnocení vychází z textových a mapových podkladů Návrhu Změny č. 13 ÚP pro sloučené projednání SJ a VP (Jírovský O., Pražáková D. a kol., 04/2026, 05/2026), dále je vycházeno z výstupů provedených terénních šetření (viz výše).

² Stanovisko je mj. odůvodněno tím, že na výše uvedených parcelách není znám výskyt předmětu ochrany evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše, ani Ptačí oblasti (PO) Krkonoše. Jedná se o urbanizované území s kulturními travními porosty, zelení parkového charakteru, ruderálními trávníky a nálety dřevin (X1, X5, X7, X12).

³ Práce na vyhodnocení Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn byly řešeny postupně s tím, že během let 2024 a 2025 byly provedeny terénní práce (mj. i za účelem ověření aktuálního stavu lokality z hlediska přírody a krajiny pro účely biologického průzkumu (viz Macháček M., 10/2025) pro území, dotčeného v dané době nekonkretizovanou změnou ÚP.

ÚDAJE O PŘEDKLADATELI

1. Název organizace

Městský úřad Špindlerův Mlýn,

2. IČ (bylo-li přiděleno)

IČ: 00278343; DIČ CZ00278343

3. Sídlo

Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn

4. Jméno, příjmení, adresa, telefon a e-mail kvalifikovaného zástupce předkladatele

Ing. Mgr. Helena Hyšková

Československé armády 948

508 01 Hořice

IČ: 62055861

Telefon: +420 607 068 653; e-mail: johanka36@email.cz

5. Řešená obec

Město Špindlerův Mlýn

Špindlerův Mlýn 173, 543 51 Špindlerův Mlýn

IČ: 00278343; DIČ CZ00278343

Pověřený zastupitel: Bc. Vladimír Staruch, místostarosta města

Tel.: +420 499 404 243, e-mail: mistostarosta@mestospindleruvmlyn.cz

www.spindleruvmlyn.org

6. Projektant ÚP

Bc. Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.,

Dominika Pražáková

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

Převrátilská 330/15

390 01 Tábor

IČO: 281 45 968

Tel. +420 725 032 534; +420 608 960 969; + 420 736 266 271

jirovsky7@seznam.cz; dominika.prazakova.maat@gmail.com

www.ateliermaat.cz

1. STRUČNÉ SHRNUÍ OBSAHU A HLAVNÍCH CÍLŮ POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE, VZTAH K JINÝM KONCEPCÍM

Důvody pořízení koncepce

Město Špindlerův Mlýn má pro své správní území platný Územní plán Špindlerův Mlýn, který byl vydán dne 15.11.2011 a nabyl účinnosti dne 01.12.2011 včetně Změny č. 1 (vydána dne 12.04.2016), Změny č. 2 (vydána dne 30.08.2016), Změny č. 3 (vydána dne 12.04.2016), Změny č. 4 (vydána dne 09.01.2023), Změny č. 5 (vydána dne 07.11.2023), Změny č. 6 (vydána dne 08.02.2023) Změny č. 7 (vydána dne 07.11.2023), Změny č. 9 (vydána dne 16.06.2025) a Změny č. 10 (vydána dne 26.1.2026).

Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn (dále jen Změna č. 13 UP nebo Koncepce) je pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva města, které svými usneseními č. 22/18/2024-ZM ze dne 11.3.2024 a č. 25/18/2024-ZM ze dne 11.3.2024 na svém zasedání schválilo pořízení Změny Územního plánu Špindlerův Mlýn a tyto podněty zařadilo usnesením č. 16/36/2025-ZM ze dne 10. 11. 2025 a č. 20/38/2026-ZM ze dne 26.1.2026 do Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn.

Zastupitelstvo města Špindlerův Mlýn svým usnesením **28/21/2024-ZM** stanovilo pana Bc. Vladimíra Starucha určeným zastupitelem města pro součinnost s pořizovatelem Změny č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn.

Obsah změny schválený zastupitelstvem je považován za zadání změny dle stavebního zákona s tím, že rozhodnutí o pořízení je považováno za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání.

Řešené území

Územní plán řeší celé správní území města Špindlerův Mlýn. Zastavěné území je v souladu s platnými právními předpisy vymezeno správním územím města Špindlerův mlýn. (číslo obce ZÚJ –579742). Správní území města Špindlerův Mlýn zahrnuje čtyři katastrální území:

- k.ú. Špindlerův Mlýn
- k.ú. Bedřichov v Krkonoších
- k.ú. Labská
- k.ú. Přední Labská

Zastavěné území je vymezené ke dni 01. 10. 2024 a je zakresleno ve výkresu základního členění návrhu Změny č. 13 ÚP.

Změna č. 13 ÚP řeší celkem tři transformační plochy z větší části na brownfieldu bývalého hotelu Grad včetně přeložky části ulice Špindlerovské. Z větší části jde o změnu uvnitř zastavěného území města, menšinová západní část změnou dotčeného území včetně přeložky části ulice Špindlerovská zasahuje mimo zastavěné území.

Obsah koncepce

Aktuální verze Návrhu Změny č. 13 ÚP vymezuje následující seznam nových rozvojových ploch (jde pouze o plochy transformační, viz Jírovský, Pražáková a kol., 05/2926).⁴ Navrhovaný soubor ploch dle Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn je uveden v následující tabulce:

⁴ Dle Jírovského a Pražákové (05/2026) Koncepce zastavitelné plochy nevymezuje.

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Transformační plochy

Dílčí lokalita změny	Plocha změny	Rozdílný způsob využití/	Výměra celkem (ha)	Výměra dílčí plochy (ha)	Poznámky, doplnění
Z13-1a	T.4-27 Hotel Domovina	OK.1 stabilizované	0,1180	0,0253	SV část Změny č. 13, dílčí část, stávající objekt/ zpevněná plocha, horní část svahu
		OK.1 návrhové		0,0402	SV část Změny č. 13, většina plochy, bylinotravní porosty, pomístně dřeviny, horní část svahu
		DS.1		0,0256	SV okraj dílčí lokality, travní porosty, pomístně dřeviny, horní část svahu
		ZS.1		0,0269	Dvě malé dílčí plochy SZ + JV okraj dílčí lokality podél hranic; bylinotravní porosty, pomístně dřeviny
Z13-1b	T.4_28 Hotel Domovina	ZS.1	0,0237	0,0237	JZ část Změny č. 13, okolí stávající chaloupky, část bylinotravní lada, část porosty dřevin
Z13-2	T.4_29 Hotel Grand	OK.2 návrhové	1,7408	1,2467	Stěžejní plocha Změny č 13 ÚP, kromě vlastní brownfieldu po opuštěném hotelu zahrnuje plochy bylinotravní s podílem dřevin, stávající silnici a východní část stávajícího LBC nad levým břehem Labe, s částečně odkácenými porosty.
		PU.d		0,3190	Západní část Změny č. 13 ÚP, zahrnuje střední část ve východní části LBC nad levým břehem Labe, s částečně odkácenými porosty dřevin
		ZP.2		0,1751	Západní část Změny č. 13 ÚP, zahrnuje západní ponechaný pás ve východní části LBC nad levým břehem Labe, s částečně odkácenými porosty dřevin.

OK.1 – občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou do 60 lůžek

OK.2 – občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek

DS.1 – doprava silniční - parkování osobních vozidel na terénu

PU.d – veřejná prostranství všeobecná s dominantou dopravy

ZS.1 – zeleň sídelní ostatní - s podílem vysoké zeleně

ZP.2 – zeleň parková a parkově upravená - parky

Celková plocha dotčená Změnou č. 13 ÚP činí 1,8725 ha

Koncepce veřejné infrastruktury:

Z aktuální verze Návrhu Změny č.13 ÚP (Jírovský M., Pražáková D. a kol., 05/2026) vyplývají následující skutečnosti:

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Doprava

V rámci Změny č. 13 dochází k přeložce části koridoru dopravní infrastruktury silniční CNU.DI.D_4_6 v rámci plochy T.4_29 (dílčí změna Z13-2) jako plochy veřejná prostranství všeobecná s dominantou dopravy PU.d, týká se části ulice Špindlerovská mezi levým břehem Labe a areálem bývalého hotelu Grand. Změna nenavrhuje žádné jiné koridory dopravní infrastruktury.

Pro dopravu v klidu je součástí plochy T.4_27 (dílčí změna Z13-1a) malá dílčí plocha doprava silniční – parkování osobních vozidel na terénu DS.1

Zásobování vodou

Koncepce zásobování vodou je v řešeném území stabilizována. Změna č. 13 počítá s napojením na stávající veřejný vodovod s tím, že detailní parametry budou nastíněny až v rámci projektové dokumentace

Řešení odpadních a dešťových vod

Odkanalizování včetně zneškodňování odpadních vod je v území stabilizované. Změna č. 1 navrhuje plnohodnotně využít stávající systém města pro odkanalizování splaškových vod a dešťových vod, není žádoucí odvádět dešťové vody do toku Labe. Pro řešení splaškové kanalizace je napojení na ČOV možné⁵

Plynofikace

Změna č. 13 ÚP využívá napojení na stávající zdroje zemního plynu města Špindlerův Mlýn.

Elektrozvody

Změna č. 13 ÚP počítá s využitím stávající sítě VN na území města.

Odpadové hospodářství

Koncepce nakládání s odpady města je stabilizována. Změna č. 13 ÚP neřeší nové plochy technické infrastruktury, v rámci navrhovaného rozdílného způsobu využití OK:1 a OK.2 je počítáno s využitím stávajícího systému odpadového hospodářství města.

Koncepce uspořádání krajiny:

Změna č. 13 nezasahuje vlastní území Krkonošského národního parku, dotčené území se nachází ve vnitřním OP KRNAP pro město Špindlerův Mlýn. V zájmu ochrany okolní krajiny a přírodních hodnot území je rozvoj města a zástavby přednostně orientován na přestavbové (aktuálně transformační) plochy uvnitř města, čehož právě využívá navrhovaná Změna č. 13 ÚP. Tato změna nenavrhuje žádnou novou plochu změn v krajině. Transformační plochou T.4-29 (dílčí změna Z13-2) je však okrajově dotčen skladebný prvek lokálního ÚSES, a to LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou. A to ve vztahu k přeložce části Špindlerovské ulice jako části koridoru dopravní infrastruktury silniční CNU.DI.D_4_6 v rámci plochy T.4_29 (dílčí změna Z13-2) jako plochy veřejná prostranství všeobecná s dominantou dopravy PU.d, mezi levým břehem Labe a areálem bývalého hotelu Grand. Změna č. 13 dále navrhuje malou transformační plochu T.4_28 s funkčním využitím zeleň sídelní ostatní – s podílem vysoké zeleně ZS.1. Není zasahováno (ani zprostředkovaně) do toku Labe a jeho průtočného profilu.

⁵ Dle PRVKHK je ČOV Šp. Mlýn navržena na průměrnou kapacitu zatížení dle BSK₅ 5.850 EO, v době hlavní rekreační sezóny 12 000 EO a nárazově až na 15 000 EO. Aktuální odhad potenciálního budoucího provozu představuje předběžně cca 430 EO. Z právního stavu ÚP po Změně č. 5 (ÚP (2023)) vyplynula nutnost rozšíření ČOV o zdržovací nádrž splaškových vod. Stávající ČOV pak měla být schopna postupně vyčistit splaškové vody v optimálním technologickém režimu.

2. ZHODNOCENÍ VZTAHU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE K CÍLŮM OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘIJATÝM NA MEZISTÁTNÍ, UNIJNÍ A VNITROSTÁTNÍ ÚROVNI

Zhodnocení vztahu požadavků Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn vzhledem k cílům ochrany životního prostředí stanovených na příslušných úrovních je jednou z kapitol vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle aktuálně platné přílohy novely stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen SZ)⁶. Cílem této kapitoly je identifikace vazeb, zejména cílů definovaných v návrhu územních plánů k cílům ochrany životního prostředí stanoveným na mezinárodní, národní a krajské úrovni.

Níže je přiměřeně rozvedeno vyhodnocení vztahu touto Koncepcí navrhovaných ploch změn k cílům ochrany životního prostředí strategickými dokumenty s důrazem na preferenci vyhodnocení vztahu k nadřazeným koncepcím, regulujícím územní a regionální rozvoj.

Změna č. 13 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy. Nejsou navrhovány žádné komerční plochy charakteru obchodních či logistických center, součástí Změny č. 13 ÚP jsou dvě komerční plochy pro hotelové ubytování do 60 lůžek (plocha T.4_27, dílčí plocha Z13-1, OK.1 – ubytování s kapacitou do 60 lůžek a plocha T.4_K29, dílčí plocha Z13-2 OK.2 – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek). Změna neřeší žádné plochy výroby, žádné nové koridory dopravní infrastruktury. Nejsou požadavky na zábory PUPFL ani ZPF, většina území dotčeného plochami Změny č. 13 ÚP se nachází v zastavěném území města.

Ve výše uvedeném smyslu jsou dále jen přiměřeně nastíněny příslušné vazby na některé environmentální cíle jiných koncepčních dokumentů.

Z hlediska *nadnárodních dokumentů* jde vzhledem k charakteru posuzované Koncepce (představuje zcela lokální změnu využití území na celkové ploše cca 1,33 ha, celková výměra všech k.ú. v rámci města činí 3773.2997 ha), kdy nejsou navrhovány žádné nové dopravní koridory fragmentující krajinu, žádné nové koridory technické infrastruktury energetické, žádné plochy výroby, logistiky apod., ale jde o soubor dvou komerčních ploch pro ubytování a jedné dílčí plochy pro zeleň, tak nejsou apriori dotčeny environmentální cíle nadnárodních dokumentů. Plochy Změny č. 13 ÚP jsou lokalizovány mimo vymezení PO Krkonoše, uvnitř EVL Krkonoše, mimo výskyt biotopů předmětů ochrany EVL na druhové úrovni a mimo výskyty enkláv kvalitních evropsky významných přírodních stanovišť, která jsou předměty ochrany EVL Krkonoše. Výrazná většina Změnou č. 13 ÚP dotčeného území je lokalizována na území města Špindlerův Mlýn v území se sníženým krajinným potenciálem, okrajově je zasahováno do prostoru mezi Špindlerovskou ulicí a levým břehem toku Labe. Z výše uvedeného vyplývá, že nebude docházet k nežádoucí koincidenci na této úrovni vyhodnocení.

Národní koncepce a strategie

Politika územního rozvoje

Změna č. 13 ÚP je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky⁷. Ta je nástrojem územního plánování, který určuje požadavky a rámce pro konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

⁶ Zák.č. 283/2021, § 40 a Příloha č. 4

⁷ Politika územního rozvoje ČR 2008, schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.07. 2009 ve znění Aktualizací č. 1 až 8. . Poslední aktualizace č. 9 byla schválena v létě 2025 s účinností od 1.10.2025.

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Pro lokalitu řešenou změnou č. 13 nejsou ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9 Politiky územního rozvoje ČR, závazném od 1. 10. 2025, stanoveny podmínky, se kterými by změna byla v rozporu. Řešené území je ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8, 9 Politiky územního rozvoje ČR zařazeno do oblasti SOB 7 – specifická oblast Krkonoše – Jizerské hory.

Politika územního rozvoje ve svých prioritách obsahuje především následující cíle životního prostředí s vazbou na řešenou Změnu č. 1 ÚP (*kursívou poznámky zpracovatele SEA*):

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty. *Územní ochrana těchto hodnot je daná jejich vymezením v platném územním plánu města a zejména návrhem podmínek pro využití ploch včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání. Území dotčené Změnou č. 13 nezasahuje jedinečné krajinné a přírodní fenomény, generuje dílčí změnu LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou. Z důvodu ochrany okolní krajiny a přírodních hodnot území je rozvoj města a zástavby přednostně orientován ve vnitřních částech města na přestavbové (podle platné standardizace na transformační) plochy (především v centrální části města) s drobným doplněním (zahuštěním) zástavby na Bedřichově a částečně na Labské (tyto dvě enklávy lokální Změna č. 13 ÚP v k.ú. Špindlerův Mlýn nezasahuje). Posilování lůžkové kapacity ale může výhledově narážet kapacitu ČOV (v kumulativním pojetí).*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. *Změna č. 13 ÚP negeneruje zásahy do ZPF a lesních pozemků.*
- (20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umístování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. *Plocha T.4-29 (Z13-2, OK.2) je většinou řešena na plochách urbanizovaných s využitím brownfieldu bývalého hotelu, okrajově ale zasahuje do LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou na úkor části plochy s porostem dřevin. Změnou č. 13 ÚP je většinou dotčeno území se sníženým krajinným potenciálem na území EVL Krkonoše mimo výskyt kvalitních přírodních stanovišť a druhů jako předmětů ochrany EVL Krkonoše, nachází se mimo území PO Krkonoše.*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. *Netýká se Změny č. 13 ÚP.*
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymežování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami. *Netýká se Změny č. 13 ÚP.*

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby v území s vysokou mírou rizika povodňových škod. *Netýká se Změny č. 13 ÚP.*

Státní politika životního prostředí

Státní politika životního prostředí ČR je základním referenčním dokumentem z hlediska životního prostředí pro sektorové i regionální politiky a poskytuje rámec pro rozhodování a aktivity na mezinárodní, národní, krajské i místní úrovni. Státní politika životního prostředí obsahuje především následující cíle, které mají vazbu na Změnu č. 13 ÚP (*kursívou poznámky zpracovatele SEA, podrobně diskutované v rámci prací na návrhu ÚP pro společné jednání*):

- Chránit půdu před zábury a neodpovědným rozšiřováním měst a obcí mimo současná zastavěná území. *Změna č. 13 je většinou umístěna do vymezeného zastavěného území města, vymezení části dílčí plochy Z13-2 (T.4_29) za Špindlerovskou ulicí okrajově toto zastavěné území přesahuje.*
- Snižit zábury nenarušené krajiny pro nové aktivity. *Změna č. 13 ÚP nezasahuje do nenarušené krajiny s přítomností kvalitních přírodních biotopů, nachází se v blízkosti centra města a z větší části využívá plochu brownfieldu bývalého hotelu Grand.*
- Snižování zátěže populace v sídlech z expozice dopravním hlukem a hlukem z průmyslové činnosti. *Prakticky mimo cíle Změny č. 13, obě komerční plochy pro ubytování budou generovat jen lokální navýšení dopravní zátěže. Změna č. 13 neřeší žádné plochy výroby nebo obchodních či logistických center.*
- Realizovat chybějící prvky ÚSES. *Změna č. 13 ÚP nové prvky ÚSES nerealizuje, naopak okrajově zasahuje do stávajícího LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou v jeho části nad levým břehem Labe.*
- Snižování emisí skleníkových plynů (GHGs). *Jak je uvedeno o odrážku výše, obě komerční plochy pro ubytování budou generovat jen lokální navýšení dopravní zátěže. Změna č. 13 neřeší žádné plochy výroby nebo obchodních či logistických center.*

Strategie udržitelného rozvoje ČR

Strategie udržitelného rozvoje ČR je základním koncepčním dokumentem v oblasti udržitelného rozvoje. Tvoří rámec pro strategické rozhodování a pro zpracování dalších materiálů koncepčního charakteru. V oblasti ochrany životního prostředí obsahuje následující cíle, které mají vazbu na řešenou Změnu č. 2 ÚP (*kursívou poznámky zpracovatele SEA*):

- Zajistit ochranu půdy před zbytečnými zábury pro nezemědělské a nelesní účely. *Změna č. 13 negeneruje požadavky na zábury ZPF a PUPFL.*
- Co nejvíce omezit zejména znečištění ovzduší a hlukovou zátěž. *Změna č. 1 neřeší žádné nové dopravní koridory, plochy výroby, logistická či obchodní centra, která by mohla generovat významnou akustickou či imisní zátěž ovzduší v blízkosti centra města.*
- Využít rozvojový potenciál zdevastovaných či nevyužívaných zastavěných ploch (brownfields). *Změna č. 1 využívá z převážné části urbanizované území brownfieldu bývalého hotelu Grand a generuje tak revitalizaci devastovaného území pro komerční ubytování.*
- Podpora a realizace územních systémů ekologické stability (ÚSES). *Změna č. 13 ÚP nové prvky ÚSES nerealizuje, naopak okrajově zasahuje do stávajícího LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou v jeho části nad levým břehem Labe.*
- V oblasti péče o urbanizovaná území co nejvíce omezit zejména znečištění ovzduší a hlukovou zátěž i s akcentem na kvalitu vnitřního prostředí budov; k tomu by mělo přispět i usměrňování dopravy. *Mimo cíle Změny č. 13 ÚP.*

Akční program zdraví a životního prostředí ČR

Cílem Akčního programu zdraví a životního prostředí ČR je zlepšovat zdraví národa a vyrovnat nežádoucí rozdíly ve zdravotním stavu jednotlivých populačních skupin, minimalizovat rizika vlivu životního prostředí na zdraví obyvatelstva. *Ochrana veřejného zdraví je primárně nastavena v platném ÚP města. Jinak mimo cíle Změny č. 13 ÚP.*

Strategie ochrany biologické rozmanitosti ČR

Strategie ochrany biologické rozmanitosti České republiky vznikla těsně po vstupu České republiky do Evropské unie. Jedná se o první dokument, který nastiňuje možnosti dalšího postupu v ochraně biodiverzity v České republice. Vychází z Úmluvy o biologické rozmanitosti je celosvětově hodnocena jako klíčový dokument v ochraně biologické rozmanitosti. Aktuální verze této strategie

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

obsahuje posun k výraznějšímu pojmání ochrany biodiverzity více v dynamickém kontextu a ekologické integrity. Území dotčené Změnou č. 13 nezasahuje do volné krajiny při okrajích města Špindlerův Mlýn ani do prostorů s výskytem kvalitních přírodních biotopů/přírodních stanovišť. Realizace Změny č. 13 se ale dotýká části zelené infrastruktury mezi levým břehem Labe a stávající Špindlerovskou ulicí a lokálně snižuje výměru LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou na úkor části porostu dřevin v tomto prostoru, okrajově je zasahováno i do porostů dřevin jižně opuštěného objektu hotelu Grand. Z tohoto důvodu je požadováno v rámci vegetačních a sadových úprav, aby ponechaná část LBC byla doplněna dosadbou původních druhů listnatých dřevin Krkonoš, rovněž tak i v jižní části budoucího areálu hotelu a v rámci travnatých ploch navrhovaných při okraji areálu byla zajištěna podpora květnatých luk.

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva České republiky - Zdraví 21

Dlouhodobý program zlepšování zdravotního stavu obyvatelstva České republiky (Zdraví pro všechny v 21. století, Zdraví 21) představuje model komplexní péče společnosti o zdraví a jeho rozvoj, vypracovaný týmy předních světových odborníků z medicínských oborů a odborníků pro zdravotní politiku a ekonomiku. Jeho hlavními cíli je ochrana a rozvoj zdraví lidí po jejich celý život a snížení výskytu nemocí i úrazů a omezení strádání, které lidem přinášejí. *Ochrana veřejného zdraví je primárně nastavena v platném ÚP města. Ochrana veřejného zdraví je primárně nastavena v platném ÚP města. Jinak mimo cíle Změny č. 13 ÚP.*

Koncepce Královéhradeckého kraje

Program rozvoje vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje

Územní plán řeší zásobování vodou města Špindlerův Mlýn v souladu s Plánem vodovodů a kanalizací Královéhradeckého kraje a Změnou č. 13 se tato situace nemění. Totéž v zásadě platí i pro odkanalizování města a Změnou č. 13 se systém nemění. *Změna p č. 13 není v rozporu s PRVK KHK, poněvadž je navrženo využití stávající ČOV. V této souvislosti je ale nutno podotknout, že kapacita ČOV může být pokládána za hraniční, v letech 2022-2024 mělo dojít k posílení účinnosti. Účelné podrobněji prověřit na projektové úrovni.*

Plán odpadového hospodářství Královéhradeckého kraje

Platný ÚP a navrhovaná Změna č. 13 prakticky vytváří podmínky pro naplňování plánu, odpad je řešen v rámci stávajícího odpadového hospodářství města. *Koncepce zachovává stávající systém odpadového hospodářství. Žádná nová plocha technické infrastruktury pro odpadové hospodářství není navrhována. Komunální odpad bude tříděn, v maximální míře bude dále využíván, nevyužitelné složky komunálního odpadu budou sváženy oprávněnou osobou na řízené skládky, příp. odstraňovány jiným způsobem v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními. Plochy pro tříděný odpad, včetně biologicky rozložitelného komunálního odpadu (stanoviště kontejnerů, shromažďovací místa) se připouštějí v plochách s rozdílným způsobem využití jako související technická infrastruktura.*

Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje

Pro lokalitu řešenou změnou č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn byly stanoveny požadavky dle ZÚR Královéhradeckého kraje, v úplném znění po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 vydané zastupitelstvem Královéhradeckého kraje dne 30. 3. 2026, které nabyly účinnosti 8.5. 2026.

Změna č. 13 řeší úpravu regulativů ploch občanského vybavení (OK) pro dva stávající hotelové objekty. Nedochozí k vymezení nových zastavitelných ploch ani ploch změn v krajině, nejsou navrhovány žádné nové koridory dopravní infrastruktury, které by fragmentovaly krajinu, nejsou navrhovány žádné plochy výroby nebo občanské vybavenosti komerčního charakteru obchodních center. Ze ZÚR KHK nevyplývají pro území Změny č. 13 žádné nadmístní rozvojové požadavky.

Z vyhodnocení vazeb Změnou č.13 ÚP Špindlerův Mlýn vzhledem k cílům ochrany životního prostředí deklarovanými koncepčními dokumenty lze konstatovat, že navržené plochy jsou ve většině případů v souladu s cíli ochrany životního prostředí, rozšiřování ubytovacích kapacit může výhledově narážet na limity ČOV (kontext špičkového zatížení v sezónách). Ve vztahu k ochraně krajiny je limitujícím aspektem je především ochrana krajinného rázu, zejména v okrajových enklávách jednotlivých sídel. Změna č. 13 není lokalizována v pohledově

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

exponované poloze při okrajích sídla směrem do krajiny a nezasahuje lokality s výskytem kvalitních přírodních biotopů.

Plocha pro přeložku Špindlerovské ulice (plocha T.4_29 v rámci dílčí změny Z13-2, týká se plochy veřejných prostranství s dominantou dopravy PU.d a západní části plochy ubytování nad 60 lůžek OK.2) je navrhována na úkor části lokálního biocentra nad levým břehem Labe (kontext zásahu do území mezi stávající silnicí a Labem) a generuje tak lokální mírně nepříznivý vliv na ekologicko-stabilizační funkci LBC. V tomto smyslu není posuzovaná Koncepce zcela v souladu s některými environmentálními cíli celostátních i krajských koncepčních dokumentů z hlediska ochrany přírody.

Kladem posuzované Koncepce naopak je, že preferenčně většinově využívá opuštěné území charakteru brownfieldu východně od stávající ulice Špindlerovské, které může být revitalizováno; podmínkou však je, aby v rámci vegetačních a sadových úprav byla ponechaná část LBC doplněna dosadbou původních druhů listnatých dřevin Krkonoš, rovněž tak i v jižní části budoucího areálu hotelu; dále aby v rámci travnatých ploch navrhovaných při okraji areálu byla zajištěna podpora květnatých luk.

3. ÚDAJE O SOUČASNÉM STAVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ A JEHO PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI, POKUD BY NEBYLA UPLATNĚNA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Špindlerův Mlýn je součástí Královéhradeckého kraje, okresu Trutnov.

Současný stav

Vstupní informace

Správní území města Špindlerův Mlýn je tvořeno celem z 4 katastrálními územími:

- k.ú. Špindlerův Mlýn
- k.ú. Bedřichov v Krkonoších
- k.ú. Labská
- k.ú. Přední Labská

Správní území města Špindlerův Mlýn zahrnuje (údaje dle veřejné databáze ČSÚ ke dni 31.12.2025):

Celková výměra pozemků:	7693,7 ha
Orná půda	/
Zahrady	0,5 ha
Chmelnice	/
Vinice	/
Ovocné sady	/
Trvalé travní porosty	406,7 ha
Zemědělská půda (celkem)	407,2 ha
Lesní pozemek	6880,7 ha
Vodní plochy	75,1 ha
Zastavěné plochy a nádvoří	37,5 ha
Ostatní plochy	293,3 ha
Nezemědělská půda (celkem)	7286,5 ha

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Pro SEA hodnocení z výše uvedených údajů vyplývají především následující skutečnosti: Podíl lesních pozemků na výměře území města činí 89,43% (včetně lesních pozemků nad horní hranicí lesa – porosty kosodřeviny, alpské hole);⁸ podíl luk 5,28%, podíl vodních ploch 1,03%. Z výše uvedeného vyplývá hodnotný krajinný potenciál s vysokým koeficientem ekologické stability. Z tohoto důvodu vyplývá potřeba výraznější ochrany určujících krajinných fenoménů v rámci návrhů zástavby dle ÚPD.

Správní území města vykazuje vysoké krajinné a přírodní hodnoty (krajinný reliéf, voda, fauna a flora), které jsou obecně vnímané, historicky respektované a legislativně chráněné. Ze zařazení území do KRNAP a jeho vnitřního OP, EVL Krkonoše, PO Krkonoše vyplývá nadřazená zákonná ochrana přírodních a krajinných hodnot řešeného území. Z platné ÚPD města (po Změně č. 10) mj. vyplývá, že vzhledem k objektivně prokázaného existujícího nepoměru mezi ubytovacími kapacitami města a rekreačními možnostmi krajiny a z důvodu ochrany základních hodnot přírodního prostředí obecně není podporován další nárůst ubytovacích kapacit. V zájmu ochrany okolní krajiny a přírodních hodnot území je rozvoj města a zástavby tedy přednostně orientován na přestavbové plochy uvnitř města (především v centrální části města a technické zóně) s drobným doplněním (zahuštěním) zástavby a Bedřichově.

Změna č. 13 ÚP právě z velké části využívá stávající brownfield po opuštěném původním hotelu Grand zastavěném území města, čímž je částečně kompenzována okolnost limitace rozvoje formou dalších ubytovacích kapacit. Částečný přesah transformační plochy T.4_29 do nezastavěného území je navrženo přiměřeně kompenzovat.

Ovzduší a klima

Území města Špindlerův Mlýn klimatického členění (Quitt E., 1971) náleží v převážné části do chladné klimatické oblasti CH 6 (léto velmi krátké až krátké, mírně chladné, vlhké až velmi vlhké, přechodné období dlouhé s chladným jarem a mírně chladným podzimem, zima velmi dlouhá, mírně chladná, vlhká s dlouhým trváním sněhové pokrývky). Vrcholové a hřebenové polohy v severní části území pak náleží do klimatického rajónu CH 4, který je v rámci ČR zcela nejchladnějším. Charakterizují jej velmi krátké léto, chladné a vlhké, přechodné období velmi dlouhé s chladným jarem a mírně chladným podzimem, zima velmi dlouhá, velmi chladná, vlhká s velmi dlouhým trváním sněhové pokrývky.

<i>Klimatická charakteristika</i>	<i>CH 4</i>	<i>CH 6</i>
Počet letních dnů	0-20	10-30
Počet dnů s průměrnou teplotou 10°C a více	80-120	120-140
Počet mrazových dnů	160-180	140-160
Počet ledových dnů	60-70	60-70
Průměrná teplota v lednu ve °C	-6 - -7	-4 - -5
Průměrná teplota v dubnu ve °C	2-4	2-4
Průměrná teplota v červenci ve °C	12-14	14-15
Průměrná teplota v říjnu ve °C	4-5	5-6
Průměrný počet dnů se srážkami 1 mm a více	120-140	140-160
Srážkový úhrn ve vegetačním období	600-700	600-700
Srážkový úhrn v zimním období	600-700	600-700
Počet dnů se sněhovou pokrývkou	140-160	120-140
Počet dnů zamračených	130-150	150-160
Počet dnů jasných	30-40	40-50

⁸ Blíže viz Bílek O.(2019).

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Dle Bílka (2019): na území města převažují JZ směry větrů, druhý nejčastější směr je severovýchodní; pouze v oblasti Sv. Petra se jedná o Z, resp. V směr. Výrazně méně se vyskytují jižní a severní proudění, což je podmíněno reliéfem (hlavní směr je dán údolím Labe; lokální odchylky v údolí Svatopetrského potoka či Bílého Labe odpovídají západo-východní orientaci těchto přítoků). V Krkonoších se uplatňují tzv. anemo-orografické systémy, kde proudění vzduchu je formováno celkovým tvarem pohoří (usměrňování reliéfem hlubokých údolí).

Koncepce nenavrhuje nové dopravní stavby, neřeší žádný územní rámec pro komerční obchodní areály plochy či logistické areály, případně nové plochy výroby, které by mohly výrazněji ovlivňovat kvalitu ovzduší (emise, vysoká obslužná doprava).

Voda

Celé řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Krkonoše, která byla vyhlášena Nařízením vlády ČR č. 40/1978, dále pak v povodí vodárenského toku Labe. Díky své nadmořské výšce je velká část řešeného území významnou pramennou oblastí. Nejen v hřebenových polohách hrají velmi důležitou úlohu v rámci vodní bilance, akumulace a retence území také četná prameniště, rašeliniště a vrchoviště.

Jde součástí dílčího povodí horního toku Labe po Úpu (1-01-01). Jednotlivé části území jsou odvodňovány buď přímo Labem, nebo jeho přítoky (Bílé Labe, Svatopetrský/Dolský potok, Medvědí ručej, Krakonošova strouha a další bezejmenné přítoky).

Nejvýznamnější vodní plochou je vodní nádrž Labská, jinak jde většinou pouze o místní, často dočasné akumulace.

Hydrogeologicky podle Olmera (1990) náleží řešené území do hydrogeologického rajónu 64140 „Krystalinikum Jizerských hor a Krkonoš“, které je tvořeno středně zrnitou biotickou žulou s pruhem dvojslídnych žul. V povrchové zóně rozpukání granitového masivu se uplatňuje puklinová propustnost s rychlým oběhem podzemních vod, podle stupně rozevření puklin. V písčitém až kamenitém zvětralinovém plášti převažuje průlinová propustnost pokryvu a umožňuje dobrou infiltraci srážkových vod.

Geologie, geomorfologie, pedologie

Geomorfologicky řešené náleží podle členění (Czudek a kol. 1972) a podrobného regionálního členění reliéfu (Demek J., 1987) do celku Krkonoše (IVA-7), do dvou podcelků Krkonošské hřbety (IVA-7A) a Krkonošské rozsochy (IVA-7B) a do okrsků Slezský hřbet (IVA-7A-a), Český hřbet (IVA-7A-b) a Černošská rozsocha (IVA-7B-d). Vlastní zájmové území se nachází v nadmořské výšce mezi 720 – 750 m. n. m.

Geologicky jde o horniny v regionu krkonoško-jizerského krystalinika, které je součástí lugika. Do širšího území kromě granitů zasahují svrchnoproterozoické chloritické a muskoviticko albitické svory až fylity s mocnějšími polohami až pruhy kvarcitů, erlanů, matalyditů, popřípadě i migmatických rul.

Z hlediska půdních poměrů v širším území převažují rozličné typy půd v závislosti na geomorfologii, horninovém podloží, expozici, sklonitosti, klimatických podmínkách (chladný a vlhký klimatický region; krystalinikum; střední, výrazný až příkrý sklon). Převládají zejména kambizemě dystrické, podzoly kambické, kryptopodzoly,

Kulturní památky

V Koncepci řešeném území se kulturní památky nenacházejí. Mezi kulturně-historické hodnoty řešeného území lze počítat hlavně hodnoty urbanistické a krajinářské.

Z hlediska archeologických lokalit se území města nachází v prostoru, kde dosud nebyl rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenavědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, a proto

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů (ÚAN III). Řešená plocha Změny částečně zasahuje do ÚAN II (území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují; pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů je 51–100 %). Jde o lokalitu Špindlerův Mlýn – intravilán (poř. č. SAS 03-41-05/1).

Příroda a krajina

Podle biogeografického členění ČR leží řešené území v Krkonošském bioregionu (kód 1.68, viz Culek 1996). Fytogeograficky (regionálně fytogeografické členění podle Skalický & Slavík 1988) se jedná o obvod Českého oreofytika, fytogeografický okres 93 Krkonoše, podokres 93a – Krkonoše lesní. Potenciální přirozenou vegetaci v řešeném území představují v nejvyšších polohách (vrchol Přední Planiny) společenstva třtinových smrčín (*Calamagrostio villosae-Piceetum*), ve zbývající části území pak smrkové bučiny (*Calamagrostio villosae-Fagetum*). Také aktuální vegetaci představují téměř v celém řešeném území acidofilní typy bučin a smrčín (zčásti jde o kulturní porosty).

Pro řešené území města Špindlerův Mlýn lze konstatovat existenci zejména následujících zájmů ochrany přírody (jde často i o limity pro využití území):

o Lokality soustavy Natura 2000:

Do území města zasahuje v celém rozsahu vymezení EVL Krkonoše (CZ0524044) s předměty ochrany (*prioritní):

- 4030 – Evropská suchá vřesoviště
- 4060 – Alpínská boreální vřesoviště
- 4070* – Křoviny s borovicí klečí (*Pinus mugo*) a pěšníkem *Rhododendron hirsutum* (*Mugo-Rhododendretum hirsuti*)
- 4080 - Subarktické vrbové křoviny
- 6150 - Silikátové alpínské a boreální trávníky
- 6230* – Druhově bohaté smilkové louky na silikátových podložích v horských oblastech (a v kontinentální Evropě v podhorských oblastech)
- 6430 – Vlhkomilná vysokobylinná lemová společenstva nížin a horského až alpínského stupně
- 6510 – Extenzivní sečené louky nížin až podhůří (*Arrhenatherion*, *Brachypodio-Centaureion nemoralis*)
- 6520 – Horské sečené louky
- 7110* - Aktivní vrchoviště
- 7140 – Přechodová rašeliniště a třasoviště
- 8110 - Silikátové sutě horského až niválního stupně (*Androsacetalia alpinae* a *Galeopsietalia ladani*)
- 8210 – Chasmo fytická vegetace vápnitých skalnatých svahů
- 8220 - Chasmo fytická vegetace silikátových skalnatých svahů
- 9110 - Bučiny asociace *Luzulo-Fagetum*
- 9130 - Bučiny asociace *Asperulo-Fagetum*
- 9140 - Středoevropské subalpínské bučiny s javorem (*Acer*) a šťovíkem horským (*Rumex arifolius*)
- 9180* - Lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a v roklích
- 91D0* - Rašelinný les
- 91E0* – Smíšené jasanovo-olšové lužní lesy temperátní a boreální Evropy (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9410 - Acidofilní smrčiny (*Vaccinio-Piceetea*)
- netopýr pobřežní (*Myotis dasycneme*)
- vranka obecná (*Cottus gobio*)
- svízel sudetský (*Galium sudeticum*) *
- hořeček český (*Gentianella bohemica*)*
- všivec krkonošský pravý (*Pedicularis sudetica* ssp. *sudetica*)*
- zvonek český (*Campanula bohemica*)*

Plochy změny č. 13 se nacházejí zcela uvnitř EVL, většinou v území se sníženým krajinným potenciálem, nejsou zde vyvinuta kvalitní přírodní stanoviště jako předměty ochrany ani biotopy předmětů ochrany na druhové úrovni.

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Do území města zasahuje PO Krkonoše (CZ0521009) s předměty ochrany:

- Chrástál polní (*Crex crex*) v počtu cca 100 – 140 volajících samců na české straně
- Čáp černý (*Ciconia nigra*) v počtu cca 12 – 15 párů
- Datel černý (*Dryocopus martius*) v počtu cca 145 - 450 párů (zřejmě pro celé Krkonoše)
- Lejsek malý (*Ficedula parva*) v počtu cca 70 - 100 párů
- Slavík modráček tundrový (*Luscinia svecica*) v počtu 11-13 párů
- Sýc rousný (*Aegolius funereus*) v počtu cca 120 – 160 párů
- Tetřívek obecný (*Tetrao tetrix*) v počtu cca 100-110 párů

Plochy změny č. 13 se nacházejí mimo vymezení PO, občasně zálety jedinců některých druhů, které jsou předměty ochrany, do řešeného území nelze vyloučit.

- Zvláště chráněná území přírody: Celé území města se nachází v Krkonošském národním parku nebo jeho vnitřním OP pro Špindlerův Mlýn. Plocha Změny č. 13 se kompletně nachází ve vnitřním OP KRNAP
- Jsou přítomny skladebné prvky systému ekologické stability na území města. (nadregionální, regionální a lokální úroveň). Plocha T.4_29 okrajově zasahuje do levobřežní části LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou.
- Jsou přítomny významné krajinné prvky dané ze zákona (lesy, vodní toky, údolní nivy, rašeliniště, rybníky a jezera nikoli). Na území KRNAP a jeho OP nejsou VKP „ze zákona“ definovány z důvodu vyšší ochrany území, věcně se na území města nacházejí. Plocha T>4_29 zasahuje l levému břehu vodního toku Labe (opevněný profil).
- V řešeném území se nenachází žádný registrovaný VKP.
- V řešeném území se nenacházejí žádné památné stromy.
- Do Konceptí řešeného území zasahuje biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců.⁹ Do území města zasahuje jádrové území BVS I. Vlastní území města včetně území dotčeného Změnou č. 13 do jádrového území BVS I nezasahuje..
- Do řešeného území nezasahují přírodní parky.
- Na řadě lokalit v Konceptí řešeném území se nacházejí významné prvky či enklávy mimolesních porostů dřevin. Na většině území, dotčeného Změnou č. 13, jsou lokalizovány mimolesní porosty dřevin, část jich byla odkácena na základě dvou pravomocných rozhodnutí Správy KRNAP.
- Na řadě lokalit města lze předpokládat místa výskytu zvláště chráněných druhů živočichů a i výskyt zvláště chráněných druhů rostlin. Vlastní území dotčené Změnou č. 13 ÚP neposkytuje biotop pro výskyt ZCHD rostlin a nebyly ani žádné druhy průzkumem potvrzeny. Byl doložen nečetný výskyt několika běžných ZCHD živočichů.

Bližší popis stavu přírodního prostředí je stručně prezentován v následující kapitole SEA vyhodnocení.

Předpokládaný vývoj bez provedení koncepce (nulový scénář)

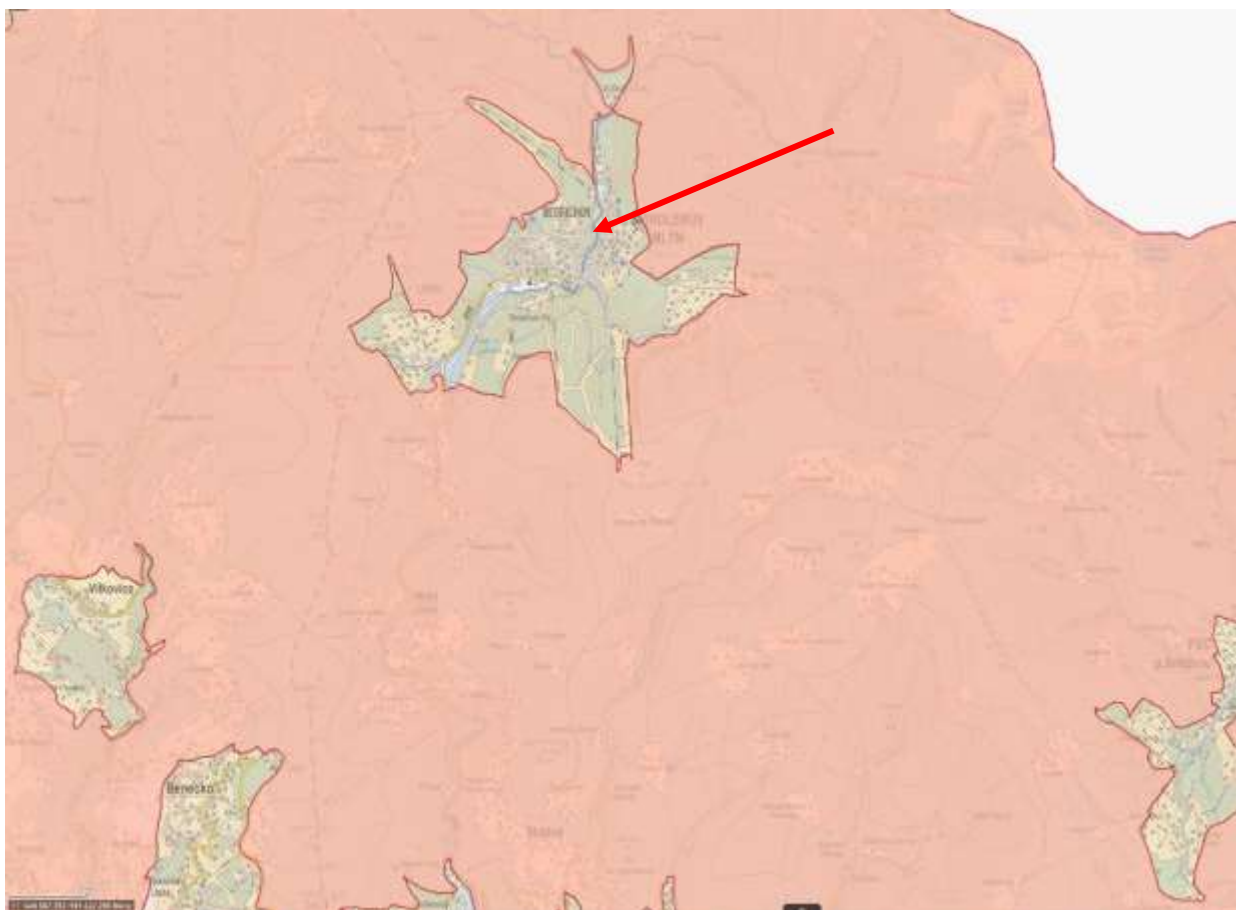
Významným důsledkem nerealizace Koncepce je prolongace nevyhovujícího stavu části území dotčeného Změnou č. 13 ve formě brownfieldu po opuštění hotelu Grand a některých již stržených objektech. Na druhé straně by nedošlo k zásahu do levobřežní části LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou.

⁹ Na úrovni územního plánování je biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců veden jakožto jeden z povinně registrovaných jevů územně analytických podkladů č. 21

4. CHARAKTERISTIKY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY

Níže uvedený text jen stručně popisuje určující charakteristiky řešeného území souboru nově navrhovaných rozvojových ploch Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn, přičemž jsou dále uvedeny jen určité specifikace nad rámec předchozí kapitoly pro soubor všech ploch dle Změny č. 13 ÚP, poněvadž tyto plochy na sebe přímo a bezprostředně navazují. Poněvadž nedochází k záboru ZPF ani PUPFL, nejsou prezentovány podrobnější údaje o půdách a lesních porostech, Níže uvedený text vychází ze zpracované závěrečné zprávy biologického průzkumu (Macháček M., 10/2025)

Z hlediska ochrany přírody je Změna č. 13 navrhována na území vnitřního ochranného pásma Krkonošského národního parku:



*Poloha Změny č. 13 uvnitř vnitřního OP KRNAP (šipka).
(podklad mapový server | AOPK ČR www.aopk.gov.cz)*

V rámci Krkonošského národního parku se navrhovaná plocha většinou nachází v území obcí se sníženým krajinným potenciálem (mimo území mezi silnicí a levým břehem Labe):

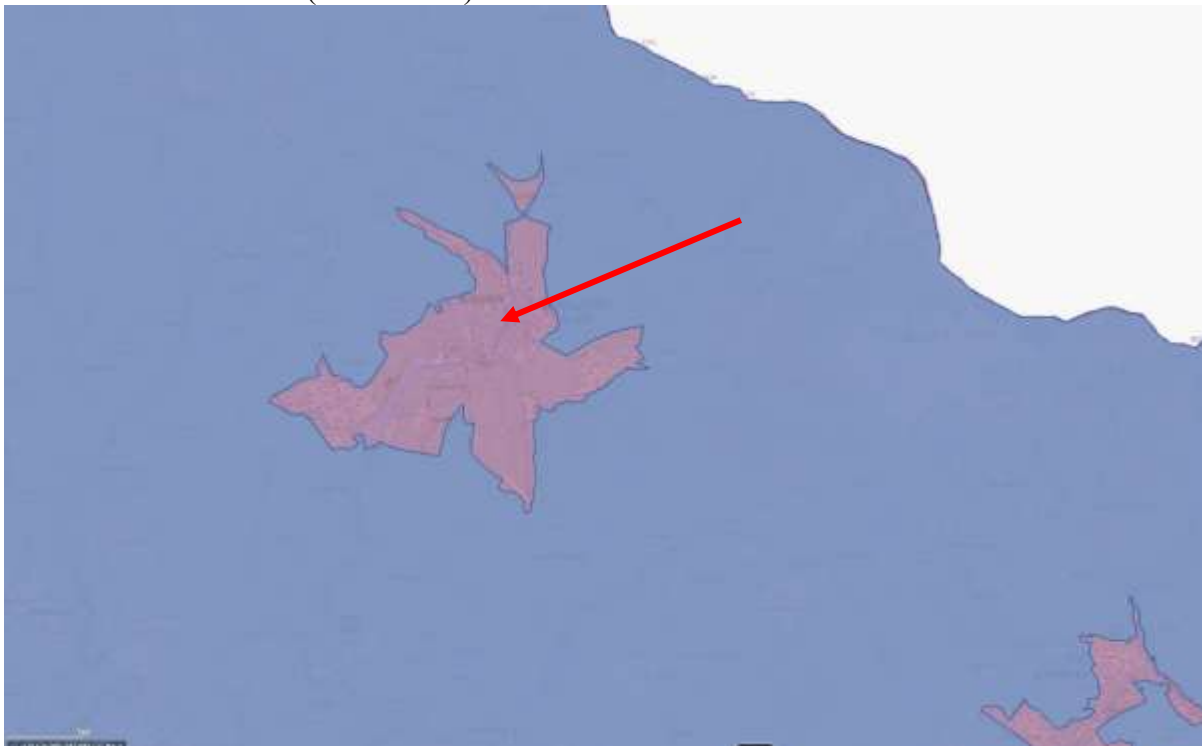
Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.



Poloha ploch změny č. 13 plochy ve vztahu k vymezení území obcí se sníženým krajinným potenciálem (červená šrafa, obrys navrhované plochy tmavě žlutá linie) Žlutě šrafováno botanicky významné plochy. (podklad mapový server na www.krnap.cz)

Z pohledu lokalit soustavy Natura 2000 se zájmové území Změny č. 13 jako celek nachází uvnitř EVL CZ0524044 Krkonoše, prostor vnitřního OP KRNAP není součástí vymezení PO CZ 0521009 Krkonoše (viz obrázek):



Poloha ploch Změny č. 13 vzhledem k EVL Krkonoše a PO Krkonoše - šipka (zdroj: mapový server www.aopk.gov.cz) Růžově EVL Krkonoše (zahrnuje celý KRNAP a většinu OP KRNAP), modře PO Krkonoše)

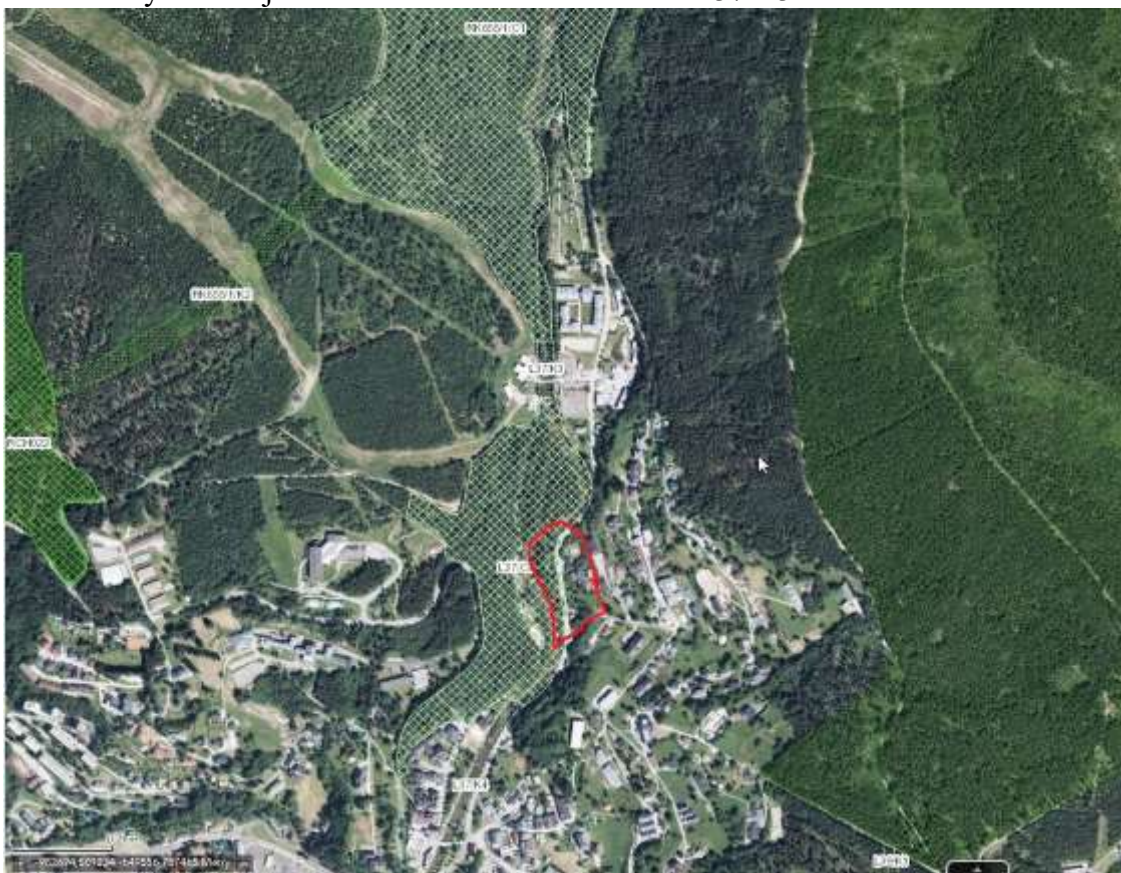
V kontextu **PO Krkonoše** byl z předmětů ochrany PO v řešeném území zaznamenán pouze jediný druh datel černý (1 ex. dne 15.5.2024 na buku v parku), ostatní předměty ochrany PO

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

nejdou pro řešení posuzovaného návrhu umístění plochy relevantní.

Zájmové území zasahuje do vymezení lokální úrovně ÚSES. Část plochy mezi silnicí a levým břehem Labe je součástí většího lokálního biocentra: L37/1 „Pod bobovou drahou“. Opevněné koryto Labe je součástí lokálního biokoridoru L37/K3:



Poloha navržené plochy vzhledem k prvkům ÚSES dle mapového serveru na www.krnap.cz



Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Poloha navrhované plochy na výřezu koordinčního výkresu dle Změny č. 10 ÚP (Hysek O. a kol., 06/2025)

Jiné vymezené skladebné ani podpůrné prvky ÚSES nejsou umístěním navrhované plochy dotčeny.

Území navrhované plochy je v kontaktu s prostorem významného krajinného prvku „ze zákona“ vodního toku Labe (vymezení v rámci profilu opevněného koryta). Jiné VKP „ze zákona“ (lesy, údolní nivy, rašeliniště, jezera a rybníky) dotčeny návrhem plochy nejsou.¹⁰ V řešeném území není vymezen žádný registrovaný VKP.

Realizací návrhu Změny č. 13 ÚP jsou dotčeny mimolesní porosty dřevin. Část plochy mezi silnicí a levým břehem Labe byla již na základě pravomocného rozhodnutí Správy KRNAP odkácena v předjaří roku 2025 (zůstal pás podél břehu Labe), dále došlo na jaře roku 2026 k odkácení částí porostů mezi plochou T.4_28 a T.4_29. Východně od silnice se ještě nacházejí skupinové prvky vzrostlých dřevin a zejména severně od objektu bývalého hotelu Grand jde o skupinové a plošné nálety pionýrských dřevin.

Památné stromy (kontext § 46 a násl. zák. č. 114/1992 Sb.) nejsou návrhem Změny č. 13 dotčeny. Žádný z jedinců dřevin, nacházejících se v přímo dotčeném území, nevykazuje parametry památného stromu.

Nejsou dotčeny jeskyně, lokality paleontologických nálezů, s ohledem na polohu v OP KRNAP není plocha v kolizi s žádným přírodním parkem na území Královéhradeckého kraje.

Území návrhu plochy se dotýká prostorů výskytu, případně reprodukce některých zvláště chráněných druhů živočichů, průzkumem nebyl doložen výskyt žádného ze zvláště chráněných druhů rostlin

Ve vztahu k výše uvedeným zájmům je možno konstatovat, že návrh Změny č. 13 ÚP se většinou nachází v současně zastavěném území města Špindlerův Mlýn (plochy východně od Špindlerovské ulice). Plochy mezi silnicí a levým břehem Labe nejsou za zastavěné území města aktuálně považovány.

¹⁰ Území národního parku a jeho ochranného pásma jako ZCHÚ přírody dle § 14 ZOPK „de jure“ vykazuje vyšší stupeň ochrany, VKP se na něm nevymezují. Kontext VKP je vnímán ve vztahu k věcné povaze této kategorie.



Poloha návrhové plochy vzhledem k zastavěnému území města. Podklad mapový server na www.krnap.cz

5. SOUČASNÉ PROBLÉMY A JEVY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, KTERÉ BY MOHLY BÝT UPLATNĚNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VÝZNAMNĚ OVLIVNĚNY, ZEJMÉNA S OHLEDEM NA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ A JEJICH OCHRANNÁ PÁSMA, EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY A PTAČÍ OBLASTI

Navrhovaná Změna č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn je lokalizována v rámci vymezení vnitřního ochranného pásma KRNAP pro město Špindlerův Mlýn.

Navrhovaná Změna č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn je lokalizována uvnitř EVL Krkonoše a mimo PO Krkonoše.

Navrhovaná Změna č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn se nachází na území chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Krkonoše, která byla vyhlášena Nařízením vlády ČR č. 40/1978,

6. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍCH A PŘEDPOKLÁDANÝCH Vlivů NAVRHOVANÝCH VARIANT ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO JEJÍHO INVARIANTNÍHO NÁVRHU

(včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných; hodnotí se vlivy na obyvatelstvo, biologickou rozmanitost, faunu, floru, půdu, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického a vlivy na krajinu včetně vztahů mezi uvedenými oblastmi vyhodnocení).

Posouzení navrhované Koncepce – Změna č. 13 ÚP bylo provedeno vzhledem k jednotlivým složkám životního prostředí, zdraví obyvatel a také hmotným statkům včetně dědictví architektonického a archeologického pomocí slovního hodnocení. Při hodnocení se vychází z popisu stavu životního prostředí zejména ze stavu území Koncepcí přímo dotčeného, který byl zpracován na základě podkladů předkladatele ÚPD (ve fázi před konkretizací změny) a zpracovatele Změny š. 13 ÚP, dále na základě několika terénních šetření zpracovatele SEA vyhodnocení. Jedním z důležitých aspektů hodnocení je soulad s cíli ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel stanovenými na vnitrostátní, případně i krajské úrovni.

Finální podoba Návrhu Změny č. 13 byla řešena v těsné součinnosti zpracovatele Změny č. 13 UP a zpracovatele SEA vyhodnocení, včetně konzultace na úrovni pořizovatelky.

Těžiště hodnocení vlivů je řešeno souborně pro jednotlivé aspekty (složky) životního prostředí s tím, že pro některé klíčové aspekty je provedeno stručné samostatné hodnocení. Dále je upozorněno na možnou kumulaci vlivů ve vztahu k obyvatelstvu a jednotlivým složkám životního/přírodního prostředí.

Vyhodnocení Změny č. 13 ÚP

Vlivy na obyvatelstvo

Podle předložené Koncepce (Jírovský M., Pražáková D. a kol., 05/2026) nejsou v rámci Změny č. 13 ÚP navrhovány žádné nové plochy výroby těžkého průmyslu, chemických výrob, komerce charakteru obchodních a skladových center, logistických center ani žádné nové koridory dopravní infrastruktury nebo technické infrastruktury, které by mohly produkovat hlukovou nebo imisní zátěž, negativně ovlivňující okolí s případným dosahem do obytných zón města.. Komerční využití ploch T.4_27 (dílní změna Z13-1a) a T.4_29 (dílní změna Z13-2) bude generovat obslužnou dopravu, která se může nevýznamně propisovat do imisní a akustické zátěže zejména v sezónních špičkách, nelze předpokládat vznik významných bodových zdrojů znečištění ovzduší nebo stacionárních zdrojů hluku, které by mohly výrazněji ovlivňovat imisní a akustickou zátěž ve městě.

Je možno konstatovat, že Návrh Změny č. 13 ÚP pro společné a veřejné projednání v podrobnostech a možnostech, které může územní plán řešit, negeneruje patrné negativní vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví v úrovni významného vlivu. Těžištěm optimálního přístupu je, že nejsou navrhovány žádné nové koridory prvky dopravní či technické infrastruktury, žádné plochy logistiky, skladování, velkoobchodů, výroby apod. Konkrétní ověření může být provedeno na projektové úrovni, což je do výstupů SEA vyhodnocení promítnuto. Synergicky může za určitých okolností docházet k lokální kumulaci vlivů dopravní obsluhy na ovzduší či akustické poměry ve vztahu k okolním objektům ubytování hotelového charakteru, zejména ve špičkách zimní sezóny. Revitalizace stávajícího brownfieldu po opuštěném areálu hotelu Grand může naopak přispět ke zkvalitnění městského prostředí v blízkosti centra města,

Vlivy na ovzduší

Z předchozí kapitoly vyplývá, že Změna č. 13 ÚP nenavrhuje územní rámec pro žádné aktivity, generující významnější imisní zátěž (plochy výroby těžkého průmyslu, chemických výrob, komerce charakteru obchodních a skladových center, logistických center ani žádné nové koridory dopravní infrastruktury nebo technické infrastruktury apod.), negativně ovlivňující emisemi do ovzduší jeho kvalitu s případným dosahem do obytných zón města.

Pro náplň návrhových ploch T.4_27 a T.4_29 zatím nejsou k dispozici údaje ohledně technického a technologického charakteru provozu budoucích hotelových objektů, ze kterých by bylo možno dovozovat charakter emisí do ovzduší. I z tohoto důvodu je požadováno projektové vyhodnocení vlivů, v rámci kterého mohou být stanoveny i konkrétní podmínky ochrany ovzduší zahrnuté.

Vlivy na vodu

Návrh Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn nemění systém zásobování vodou a systém řešení odpadních vod města, včetně stávajícího systému likvidace odpadních vod.. Je proto logické, že navrhované transformační plochy budou napojeny na stávající stokový systém odvodu odpadních vod na stávající ČOV. Kontext kapacity a účinnosti ČOV je nutno pokládat za stěžejní aspekt pro realizaci naplnění ploch, řešených změnou č. 13 ÚP, poněvadž stávající ČOV může vykazovat již v kumulativním smyslu hraniční účinnost (12.000 EO, ve špičkách až 15.000 EO), zatím nejsou známy výstupy provedené modernizace (zvýšení účinnosti).¹¹ Aktuální odhad potenciálního budoucího provozu představuje předběžně cca 430 EO (cca nárůst na 3,5% kapacity, což separátně zatím nepředstavuje limitní/nadlimitní navýšení), tuto okolnost bude nutno na projektové úrovni prověřit. Z právního stavu ÚP po Změně č. 5 (ÚP (2023) vyplynula nutnost rozšíření ČOV o zdržovací nádrž splaškových vod s tím, že stávající ČOV pak měla být schopna postupně vyčistit splaškové vody v optimálním technologickém režimu.¹²

Plocha T.4_29 svou částí ZP.2 (ponechaná část LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou) zasahuje k levému břehu toku Labe. Již v rámci biologického průzkumu bylo dohodnuto (a ve výstupech SEA vyhodnocení je obsaženo), že nelze připustit žádný soustředěný odtok dešťových vod z budoucího areálu do toku Labe a že do profilu toku tak nebude žádným způsobem zasahováno ve vztahu k prevenci vlivů na vody je do výstupů SEA vyhodnocení propsán požadavek na zajištění prevence ochrany vod ve smyslu, že bude podrobně dopracována problematika pro nakládání s odpadními vodami vzhledem k ČOV Špindlerův Mlýn s přihlédnutím k aktuálnímu kumulativnímu zatížení ČOV dalšími záměry využití občanského vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek OK.2. Dále, že nebude řešeno žádné odvádění dešťových vod do toku Labe, všechny technologické vody (wellness apod.) a všechny vody odpadní budou řešeny prostřednictvím stávajícího systému odkanalizování města Špindlerův Mlýn.

Vlivy na půdu

S ohledem na okolnost, že není předpokládám žádný zábor ZPF ani PUPFL, není toto vyhodnocení aktuální.

¹¹ ČOV Špindlerův Mlýn byla v roce 2006 intenzifikována na kapacitu pro průměrné zatížení 5 850 EO, pro zimní rekreační sezónu průměrně 12 000 EO a pro nárazové zatížení až 15 000 EO.

¹² Lze předpokládat, že K tomu se v rámci rozboru platné ÚPD po změně č. 10 ÚP uvádí, uvádí, že vlastník vodovodu nebo kanalizace, popřípadě provozovatel, pokud je k tomu vlastníkem zmocněn, je povinen umožnit připojení na vodovod nebo kanalizaci a dodávat pitnou vodu nebo odvádět odpadní vody a čistit odpadní vody jenom pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti těchto zařízení. Z toho vyplývá i případná potřeba řešit nakládání s odpadními vodami případně i individuální cestou.

Vlivy na biotu, ekosystémy a krajinu

Kontext dopadů na přírodu a krajinu představuje stěžejní aspekt posuzované Koncepce, poněvadž plochy Změny č. 13 jsou navrženy ve vnitřním ochranném pásmu KRNAP pro město Špindlerův Mlýn. Dále jde o polohu uvnitř EVL Krkonoše. Uvedenými aspekty jsou dány zásadní přírodní a krajinářské limity z hlediska možného rozvoje území města. Negativním dopadem realizace Koncepce je zásah do východního okraje levobřežní části LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou v rozsahu cca 0,42 ha (0,3190 ha plocha PU.d - přeložka části Špindlerovské ulice, cca 0,1 ha západní část plochy OK.2 zasahující za polohu současné silnice k západu), čímž dojde k úbytku rozlohy levobřežní části LBC o cca 3/5. S ohledem na parametry LBC v rozsahu desítek ha s těžištěm LBC v lesním porostu nad pravým břehem Labe lze konstatovat, že dojde k mírně nepříznivému ovlivnění ekologicko-stabilizační funkce LBC.

Realizací ploch Změny č. 13 ÚP dojde k dílčí změně krajinného rázu, přičemž soubor ploch není s ohledem na umístění v údolní poloze a dolní části navazujícího svahu pohledově výrazněji exponovaný. I z tohoto důvodu jsou uplatněny výškové a plošné regulativy ve vztahu k charakteru okolního zastavěného území s důrazem i na vnější vegetační úpravy a kompenzaci za odkácené porosty, poněvadž zásah do mimolesních porostů je nutno pokládat za lokálně nepříznivý především z estetického hlediska.

Kladem posuzované Koncepce naopak je, že preferenčně většinou využívá opuštěné území charakteru brownfieldu východně od stávající ulice Špindlerovské, které může být revitalizováno; podmínkou však je, aby v rámci vegetačních a sadových úprav byla ponechána část LBC doplněna dosadbou původních druhů listnatých dřevin Krkonoš, rovněž tak i v jižní části budoucího areálu hotelu; dále aby v rámci travnatých ploch navrhovaných při okraji areálu byla zajištěna podpora květnatých luk.

Uvedené aspekty jsou promítnuty do návrhů regulativů a dále jako požadavky na další rozhodování na projektové úrovni i z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny.

Vlivy na horninové prostředí

Z hlediska zvláštních zájmů ochrany horninového prostředí nejsou předpokládány žádné územní ani jiné střety s územními limity ochrany horninového prostředí.

Vlivy z hlediska ochrany památek

Změna č. 13 takové koincidence negeneruje.

Potenciální rizika nelze vyloučit ve vztahu k dotčení archeologických nálezů ve vztahu ke kategorizaci území z hlediska archeologické památkové péče na území města.

Hodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000

Správa KRNAP vydala dle ust. § 45i odst. 1 ZOPK pod č. j. KRNAP 111902/2023 dne 10.01.2024 stanovisko, kterým vyloučila možný významný vliv na evropsky významné lokality nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů.

Na základě provedených terénních šetření lze potvrdit, že v zájmovém území Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn není doložen výskyt kvalitních segmentů žádného z přírodních stanovišť, která jsou předmětem ochrany EVL Krkonoše. Fragmenty biotopu T1.6 Vlhká tužebníková lada (jeden z biotopů TPS 6430) byla doložena při hranici ploch T.4_28 (Z13-1b) a T.4_29 (Z13-2) severozápadně od polohy domku. Biotop M5 Devěsilové lemy horských potoků doložený v průtočném profilu Labe mezi hladinou toku a patou břehového opevnění není dotčen žádným způsobem. V území dotčeném plochami Změny č. 13 ÚP nebyly provedenými průzkumy doloženy biotopy předmětů ochrany na druhové úrovni. Poloha

Změny č. 13 ÚP se nachází mimo vymezení PO Krkonoše. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Změna č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn prakticky negeneruje žádné negativní vlivy na předměty ochrany a celistvost EVL a PO Krkonoše.

7. POROVNÁNÍ ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH Kladných a záporných vlivů podle jednotlivých variant řešení nebo podle invariantního řešení ve srovnání se současným stavem a jejich zhodnocení. Srozumitelný popis použitých metod vyhodnocení, včetně jejich omezení

Předkládaná verze Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn varianty nepředkládá..

Postupy vyhodnocení

Posouzení je provedeno verbálním způsobem a v kapitole, shrnutí netechnického charakteru pro vybrané plochy částečně i tabulkovým vyhodnocením. Jednotlivé navržené rozvojové plochy jsou hodnoceny vzhledem k potenciálním dopadům na jednotlivé složky životního prostředí, zdraví obyvatel a také hmotným statkům včetně dědictví architektonického a archeologického. Při hodnocení bylo vycházeno z popisu stavu životního prostředí, zejména z podrobného popisu stavu životního prostředí jednotlivých ploch, který byl zpracován na základě terénního šetření. Důležitým aspektem hodnocení je soulad s cíli ochrany životního prostředí a zdraví obyvatel stanovenými na vnitrostátní úrovni, tedy na úrovni národní a Královéhradeckého kraje. Na základě identifikovaných potenciálních vlivů SEA zpracovatel nenavrhuje žádné patrnější koncepční úpravy návrhu předložené Koncepce (změny, doporučení, či podmínky realizace).

Postup hodnocení:

- Popis stavu životního prostředí jednotlivých lokalit
- Popis potenciálních vlivů na jednotlivé složky životního prostředí (s důrazem na vodu, přírodu a krajinu, půdní fond) a na zdraví obyvatel, hmotné statky včetně dědictví architektonického a archeologického
- Případné doporučení úpravy návrhu změny, průběžná konzultace regulativů pro plochy s rozdílným způsobem využití
- Návrh způsobu koncepčního řešení územního plánu, průmět do regulativů ploch s rozdílným způsobem využití a vypracování návrhu stanoviska SEA

Problémy při shromažďování požadovaných údajů

Projekční ateliér ÚP poskytl zpracovateli SEA veškeré dostupné podkladové dokumenty, vstup do SEA hodnocení byl řešen společnými jednáními na úrovni zpracovatele SEA hodnocení, projekčního ateliéru i zástupců společnosti zajišťující inženýrskou činnost pro navrhovatele Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn. Zatím ale není známa podrobnější úroveň technologických a technických parametrů provozu budoucího areálu, i z tohoto důvodu jsou do závěrů SEA vyhodnocení promítnuty požadavky na vyhodnocení na projektové úrovni.

8. POPIS NAVRHOVANÝCH OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ NEBO KOMPENZACI VŠECH ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH VÝZNAMNÝCH ZÁPORNÝCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.

Na základě SEA vyhodnocení návrhu Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn byla na základě identifikovaných vlivů navržena zpracovatelem SEA vyhodnocení opatření ve formě podmínek realizace pro snížení negativních vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel, některá navrhovaná opatření vycházejí i ze závěrů zpracovaného naturového hodnocení. Shrnutí navržených opatření je uvedeno níže.

V rámci řešení Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn bude kromě níže uvedených doporučení v plném rozsahu zajištěn systém obecných limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

A. Základní opatření

Opatření charakteru požadavku na vyloučení některé plochy z projednání Změny č. 13 ÚP, případně uplatnění významné územní redukce konkrétní plochy nejsou navrhována.

B. Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro transformační plochu T.4_29 Hotel Grand (dílčí lokalita Z13-2) s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek OK.2, zeleň parková a parkově upravená – parky ZP.2 a veřejná prostranství všeobecná s dominantou dopravy PU.d uplatnit následující regulativy:
 - max. % zastavění: 54,2 %
 - min. procento zeleně 30%
 - max. podlažnost: - 4 NP včetně podkroví a 3PP, přičemž výška nepřekročí výšku stávajícího hotelu Grand 756.670 m n. m
 - Individuální regulativy plochy zastavění
 - Maximální zastavěná plocha 3. podzemního podlaží nesmí překročit 6 750 m²
 - Maximální zastavěná plocha 2. podzemního podlaží nesmí překročit 6 750 m²
 - Maximální zastavěná plocha 1. podzemního podlaží nesmí překročit 5 750 m² (z toho 1 500 m² zelenou střechou)
 - Maximální zastavěná plocha 1. nadzemního podlaží nesmí překročit 4 000 m² (z toho 700 m² zelenou střechou).
 - Maximální zastavěná plocha 2. nadzemního podlaží nesmí překročit 3 250 m².
 - Maximální zastavěná plocha 3. nadzemního podlaží nesmí překročit 3 250 m².
 - Maximální zastavěná plocha 4. nadzemního podlaží nesmí překročit 1 500 m².
 - Veškerá doprava v klidu bude řešena v podzemních garážích objektu.
2. Pro transformační plochu T.4_27 hotel Domovina (dílčí lokalita Z13-1a) s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou do 60 lůžek OK.1 uplatnit následující regulativy:
 - Individuální prostorová regulace plochy:
 - max. % zastavění pro plochu OK.1 je 772 m² ve 2. podzemním podlaží (2PP) a 549 m² v ostatních podlažích.
 - podlažnost: - 2 PP a 3NP včetně podkroví

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

3. Pro transformační plochu T.4_28 Hotel Domovina (dílčí lokalita Z13-1b) s rozdílným způsobem využití zeleň sídelní ostatní – s podílem vysoké zeleně ZS.1 uplatnit následující regulativy.
 - Kompenzační zeleň jako forma zachování sídelní zeleně s podílem vysoké zeleně, která přispívá k prostorovému a krajinářskému začlenění řešeného území kolem zástavby.
 - parkově upravená zeleň s podporou ekologicko-stabilizačních funkcí

C. Podpůrná a ostatní opatření:

Opatření charakteru územní studie či dohody o parcelaci apod. nejsou uplatňována. **Kompenzační opatření** rovněž nejsou navrhována.

9. ZHODNOCENÍ ZPŮSOBU ZAPRACOVÁNÍ CÍLŮ OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ PŘIJATÝCH NA MEZINÁRODNÍ, UNIJNÍ NEBO NÁRODNÍ ÚROVNI DO POSUZOVANÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A JEJICH ZOHLEDNĚNÍ PŘI VÝBĚRU ŘEŠENÍ, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO VÝBĚRU NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY

Na základě stanoveného přehledu cílů ochrany životního prostředí v příslušných koncepčních dokumentech byly identifikovány vazby jednotlivých principů Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn k jednotlivým koncepčním dokumentům. Vzhledem ke značné míře obecnosti principů byla hodnocena vazba souboru ploch Změny č. 13 ÚP jako celku..

Z vyhodnocení vazeb Změnou č.13 ÚP Špindlerův Mlýn vzhledem k cílům ochrany životního prostředí deklarovanými koncepčními dokumenty lze konstatovat, že navržené plochy jsou ve většině případů v souladu s cíli ochrany životního prostředí, rozšiřování ubytovacích kapacit může výhledově narážet na limity ČOV (kontext špičkového zatížení v sezónách). Ve vztahu k ochraně krajiny je limitujícím aspektem je především ochrana krajinného rázu, zejména v okrajových enklávách jednotlivých sídel. Změna č. 13 není lokalizována v pohledově exponované poloze při okrajích sídla směrem do krajiny a nezasahuje lokality s výskytem kvalitních přírodních biotopů.

Plocha pro přeložku Špindlerovské ulice (plocha T.4_29 v rámci dílčí změny Z13-2, týká se plochy veřejných prostranství s dominantou dopravy PU.d a západní části plochy ubytování nad 60 lůžek OK.2) je navrhována na úkor části lokálního biocentra nad levým břehem Labe (kontext zásahu do území mezi stávající silnicí a Labem) a generuje tak lokální mírně nepříznivý vliv na ekologicko-stabilizační funkci LBC. V tomto smyslu není posuzovaná Koncepce zcela v souladu s některými environmentálními cíli celostátních i krajských koncepčních dokumentů z hlediska ochrany přírody.

Kladem posuzované Koncepce naopak je, že preferenčně většinově využívá opuštěné území charakteru brownfieldu východně od stávající ulice Špindlerovské, které může být revitalizováno; podmínkou však je, aby v rámci vegetačních a sadových úprav byla ponechána část LBC doplněna dosadbou původních druhů listnatých dřevin Krkonoš, rovněž tak i v jižní části budoucího areálu hotelu; dále aby v rámci travnatých ploch navrhovaných při okraji areálu byla zajištěna podpora květnatých luk.

10. VYHODNOCENÍ MOŽNÝCH PŘESHraniČNÍCH VLIVŮ POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Koncepcí řešené území není v kontaktu s územím žádného státu sousedící s Českou republikou. Z polohy území v rámci ČR vyplývá, že území jiného státu nemůže být ovlivňováno ani zprostředkovaně přenosem emisí do ovzduší, akustickou zátěží nebo prostřednictvím hydrologické sítě vodních toků, procházejícím Koncepcí řešeným územím. Přeshraniční vlivy tak realizací Koncepce nebudou generovány.

11. SOUHRNNÉ VYPOŘÁDÁNÍ POŽADAVKŮ UPLATNĚNÝCH VE STANOVISKU PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K NÁVRHU ZADÁNÍ NEBO K NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO STANOVISKU PODLE § 71A Odst. 2, § 71D Odst. 4 písm. c) NEBO § 71E Odst. 5 písm. e).

Zásadní environmentální požadavky v rámci projednání Změny ÚP Špindlerův Mlýn byly obsaženy ve stanovisku Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, ze kterých vyplynula potřeba podrobného SEA vyhodnocení. Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem vyloučil významný vliv navrhované Změny ÚP na předměty ochrany a celistvost EVL Krkonoše a PO Krkonoše.

Předkládaný dokument SEA vyhodnocení přiměřeně na postoj a požadavky krajského úřadu reaguje a představuje tak vypořádání vznesených požadavků.

12. NÁVRH UKAZATELŮ PRO SLEDOVÁNÍ VLIVU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn navrhuje jen minimální soubor tří na sebe přímo navázaných transformačních ploch, přičemž tyto plochy jsou z větší části lokalizovány v zastavěném území města jen s minimálním přesahem mimo toto zastavěné území.

Vzhledem k absenci mechanismů monitorování životního prostředí na území obce bude sledování dopadů Koncepce prováděno pravděpodobně pouze v souvislosti s přípravou zprávy o uplatňování územního plánu. Určujícím indikátorem je zábor zemědělské půdy, poněvadž většina lokalit je navrhována jako rozvojová pro funkci bydlení venkovské.

Pro srovnání změn, které realizace naplně jednotlivých ploch Návrhu ÚP (Koncepce) formou konkrétních záměrů způsobí po provedení záměru vzhledem ke stavu neprovedení Koncepce, jsou navrženy monitorovací ukazatele, sloužící k vyhodnocení naplňování územního plánu na složky životního prostředí.

OBLAST	INDIKÁTOR
KRAJINA - VYUŽITÍ ÚZEMÍ	zastavěná plocha (podíl zastavěné/nezastavěné plochy)
KRAJINA – VEŘEJNÁ ZELEŇ	realizovaná zeleň + podíl ploch pro zeleň v rámci návrhových ploch
VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ A JAKOST VOD	podíl objektů připojených na kanalizaci a ČOV
BIODIVERZITA	Doplnění /management dotčené části LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou

Základ kritérií pro výběr projektů tvoří vlastně uvedené hodnoty k jednotlivým vybraným indikátorům v rámci projektové žádosti. Kritéria lze naformulovat do jednoduchých otázek, na které lze odpovědět ANO/NE:

- Počítá projekt se zastavěním menší plochy než ostatní?
- Bude projekt znamenat nižší hlukovou zátěž než ostatní projekty?
- Bude projekt znamenat nižší emise do ovzduší než ostatní projekty?
- Bude projekt znamenat vyšší navýšení dopravy než ostatní projekty?
- Bude projekt znamenat vyšší produkci nebezpečných odpadů oproti ostatním projektům?
- Bude v rámci projektu realizována zeleň ve vyšší míře než u ostatních projektů?

Na základě porovnání výsledků tohoto hodnocení jednotlivých předložených projektů by měl být vybrán ten projekt, který bude mít nejmenší dopady na životní prostředí města Špindlerův Mlýn a přírodní prostředí mimo zastavěné území obce.

13. NÁVRH POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH Z HLEDISKA MINIMALIZACE NEGATIVNÍCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny uplatnit následující doporučení a podmínky (jde o environmentální požadavky nad rámec podrobností územně plánovací dokumentace):

1. Podmínkami realizace náplně souboru transformačních ploch T.4_27, T.4_28 a T.4_29 jako celku jsou následující zásady a požadavky:
 - Zajistit provedení komplexního projektového posouzení vlivů na životní prostředí (minimálně ve fázi zjišťovacího řízení), včetně zpracování komplexního hodnocení vlivů na kvalitu ovzduší, akustické poměry, případně veřejné zdraví, dále na ochranu vod, hodnocení vlivů a zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 67 zák. č. 114/1992 Sb.; V této souvislosti zajistit, že bude podrobně dopracována problematika pro nakládání s odpadními vodami vzhledem k ČOV Špindlerův Mlýn s přihlédnutím k aktuálnímu kumulativnímu zatížení ČOV dalšími záměry využití občanského vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek OK.2.
 - Důsledně zajistit, že nebude řešeno žádné odvádění dešťových vod do toku Labe, všechny technologické vody (wellness apod.) a všechny vody odpadní budou řešeny prostřednictvím stávajícího systému odkanalizování města Špindlerův Mlýn.
 - Zajistit, že v rámci vegetačních a sadových úprav bude ponechána část LBC doplněna dosadbou původních druhů listnatých dřevin Krkonoš, rovněž tak i v jižní části budoucího areálu hotelu.
 - Zajistit, že v rámci travnatých ploch navrhovaných při okraji areálu bude zajištěna podpora květnatých luk.

14. NETECHNICKÉ SHRNUÍ VÝŠE UVEDENÝCH ÚDAJŮ

Požadavek na SEA vyhodnocení vyplynul ze stanoviska KÚ Královéhradeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství jako dotčeného orgánu k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn. Stanovisko bylo vydáno dne 17.1.2024 pod č.j. KUKHK-2328/ZP/2024.

V rámci vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů dle obsahu Koncepce byly identifikovány vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání území v různé míře velikosti a významnosti. Hodnoceny byly vlivy pozitivní, negativní, krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé, trvalé, přechodné, přímé nepřímé, kumulativní. Hodnocení bylo provedeno v kontextu umístění jednotlivých ploch, ve vazbě na

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

lokalizaci limitů a dalších omezení z hlediska využití území, vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, jednak z lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů a strategických cílů ochrany životního prostředí stanovených na národní a krajské úrovni.

Citovaný přípis Krajského úřadu Královéhradeckého kraje z hlediska požadavků na SEA hodnocení neuplatňuje požadavky na řešení variant pro řešené území.

Navrhovaný soubor ploch dle Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn je uveden v následující tabulce:

Transformační plochy

Dílčí lokalita změny	Plocha změny	Rozdílný způsob využití/	Výměra celkem (ha)	Výměra dílčí plochy (ha)	Poznámky. doplnění
Z13-1a	T.4-27 Hotel Domovina	OK.1 stabilizované	0,1180	0,0253	SV část Změny č. 13, dílčí část, stávající objekt/ zpevněná plocha, horní část svahu
		OK.1 návrhové		0,0402	SV část Změny č. 13, většina plochy, bylinotravní porosty, pomístně dřeviny, horní část svahu
		DS.1		0,0256	SV okraj dílčí lokality, travní porosty, pomístně dřeviny, horní část svahu
		ZS.1		0,0269	Dvě malé dílčí plochy SZ + JV okraj dílčí lokality podél hranic; bylinotravní porosty, pomístně dřeviny
Z13-1b	T.4_28 Hotel Domovina	ZS.1	0,0237	0,0237	JZ část Změny č. 13, okolí stávající chaloupky, část bylinotravní lada, část porosty dřevin
Z13-2	T.4_29 Hotel Grand	OK.2 návrhové	1,7408	1,2467	Stěžejní plocha Změny č. 13 ÚP, kromě vlastní brownfieldu po opuštěném hotelu zahrnuje plochy bylinotravní s podílem dřevin, stávající silnici a východní část stávajícího LBC nad levým břehem Labe, s částečně odkácenými porosty.
		PU.d		0,3190	Západní část Změny č. 13 ÚP, zahrnuje střední část ve východní části LBC nad levým břehem Labe, s částečně odkácenými porosty dřevin
		ZP.2		0,1751	Západní část Změny č. 13 ÚP, zahrnuje západní ponechaný pás ve východní části LBC nad levým břehem Labe, s částečně odkácenými porosty dřevin.

OK.1 – občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou do 60 lůžek

OK.2 – občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek

DS.1 – doprava silniční - parkování osobních vozidel na terénu

PU.d – veřejná prostranství všeobecná s dominantou dopravy

ZS.1 – zeleň sídelní ostatní - s podílem vysoké zeleně

ZP.2 – zeleň parková a parkově upravená - parky

Celková plocha dotčená Změnou č. 13 ÚP činí 1,8725 ha

Koncepce je v aktuálně předkládané verzi (Jírovský M., Pražáková D. a kol., 05/2026) řešena jako jednovariantní.

V následující souhrnné tabulce jsou sumárně vyhodnoceny vlivy souboru ploch Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn:

SOUHRNNÁ TABULKA K HODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn

Plocha	Vlivy na obyv. a veř. zdraví	Vlivy na ovzduší	Vlivy na vody	Vlivy na půdu	Vlivy na biotu vč. dřevin	Vlivy na ÚSES, VKP	Vlivy na kraj. ráz	Navržená diferenciacie ploch
T.4_27 T.4_28 T.4_29	0	0	§	0	§	§§	§	IR, ZŘ/EIA, BIO

Legenda¹³:

Navrhovaná diferenciacie ploch	predikovaná velikost a významnost vlivu
IR – plochy k individuálním regulativům	0 - vlivy nulové až nevýznamné
BIO – biologický průzkum, případně hodnocení H67	§ – vlivy málo významné, mírně nepříznivé
ZŘ/EIA – zjišťovací řízení/proces EIA	§§ - vlivy <i>patrné, nepříznivé</i>
	§§§ - vlivy významné, velmi nepříznivé

ZÁVĚRY A VÝSTUPY

Požadavek na SEA vyhodnocení vyplynul ze stanoviska KÚ Královéhradeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství jako dotčeného orgánu k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn. V tomto stanovisku, vydaného dne 17.2.2024 pod č.j. KUKHK-2328/ZP/2024 konstatuje, že „Návrh obsahu změny ÚP Špindlerův Mlýn je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle ust. § 10i zákona EIA.“

V rámci vyhodnocení vlivů předkládaných záměrů dle obsahu Koncepce Změna č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn byly identifikovány vlivy na veřejné zdraví, ovzduší, vody, půdy, přírodu, krajinu, horninové prostředí a přírodní zdroje, hmotné statky a kulturní dědictví, dědictví architektonické a archeologické, funkční uspořádání území v různé míře velikosti a významnosti. Hodnoceny byly vlivy pozitivní, negativní, krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé, trvalé, přechodné, přímé nepřímé, kumulativní. Hodnocení bylo provedeno v kontextu umístění jednotlivých ploch, ve vazbě na lokalizaci limitů a dalších omezení z hlediska využití území, vyplývajících jednak ze zvláštních předpisů ochrany životního prostředí a veřejného zdraví, jednak z lokalizace obecně i zvláště chráněných zájmů a strategických cílů ochrany životního prostředí stanovených na národní a krajské úrovni.

Byly podrobněji hodnoceny návrhy na nové transformační plochy (zastavitelné plochy nebo plochy změn v krajině Koncepce nenavrhuje) jakožto nové územní požadavky. Změna č. 13 ÚP navrhuje celkem 3 transformační plochy v souhrnném rozsahu cca 1,33 ha:

¹³ Uvedenou matici ve vztahu k výsledné diferenciaci ploch nelze posuzovat pouze podle počtu a poměru jednotlivých indexů, výsledné hodnocení ve vztahu k diferenciaci ploch vyplývá z reflexe všech potenciálních vlivů i v kontextu urbanistickém, možné zainvestovatelnosti lokalit apod., jak je blíže rozvedeno v textu SEA vyhodnocení uvedených lokalit. U výrobních ploch z důvodu neznalosti parametrů a charakteru náplně je hodnocení vlivů na obyvatelstvo a ovzduší konzervativnější, na základě principů předběžné opatrnosti.

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

- T.4_27 (dílní lokalita Z13-1a) s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou do 60 lůžek OK.1 a s dopravou silniční – parkování osobních vozidel na terénu DS.1;
- T.4_28 (dílní lokalita Z13-1b) s rozdílným způsobem využití zeleň sídelní ostatní – s podílem vysoké zeleně ZS.1;
- T.4_29 (dílní lokalita Z13-2) s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek OK.2, zeleň parková a parkově upravená – parky ZP.2 a veřejná prostranství všeobecná s dominantou dopravy PU.d a v rámci této plochy posunutí dopravního koridoru CNU.DI.D_4_6 (úseku Špindlerovské ulice).

Stěžejní plochou Změny č. 13 je plocha T.4_29, zahrnující zčásti stabilizovanou plochu OK.2, částečně novou transformační plochu, v souhrnné výměře 1,7305 ha (z toho 0,5516 ha připadá na stabilizovanou část). Z provedeného vyhodnocení vyplynulo, že plocha především bude generovat mírně nepříznivý vliv na lokální biocentrum LBC 3.7/1 Pod bobovou dráhou, poněvadž vyvolává přeložku části úseku Špindlerovské ulice blíže k toku Labe na úkor okraje LBC. Je tak generován lokální mírně nepříznivý vliv na ekologicko-stabilizační funkci LBC, který je třeba kompenzovat v rámci vegetačních úprav budoucího areálu s využitím dílní lokality Z13-1b v ploše T.4_28. Z hlediska vlivů na veřejné zdraví, ovzduší a klima nejsou předpokládány vlivy na úrovni významně negativních.

Změnou c. 13 ÚP Špindlerův Mlýn navrhované výškové a prostorové regulativy jsou akceptovatelné a je nutno je rozpracovat na projektové úrovni.

Z hlediska kumulativních vlivů nejsou generovány významné negativní vlivy, poněvadž lze předpokládat, že nedojde k ohrožení kapacity ČOV Špindlerův Mlýn jako potenciálně nejkritičtějšího aspektu rozvoje města ve vztahu k nárůstu komerčních aktivit charakteru ubytování hotelu s kapacitou záměru nad 60 lůžek na území města. Uvedený předpoklad bude nutno detailně propracovat na projektové úrovni.

Změna č. 13 ÚP s ohledem na okolnost, že z velké části je využíván stávající brownfield na ploše bývalého hotelu Grand v území se sníženým krajinným potenciálem, které se překrývá se současně zastavěným územím města, nezasahuje do ploch a enkláv s výskytem kvalitních přírodních biotopů/přírodních stanovišť. Tato koncepce negeneruje žádné negativní vlivy na předměty ochrany a celistvost EVL a PO Krkonoše. Lze potvrdit, že prakticky nedochází k záboru míst výskytu předmětů ochrany EVL Krkonoše na úrovni přírodních stanovišť, ani biotopů předmětů ochrany EVL na druhové úrovni. Lokalizace ploch Změny č. 13 ÚP se nachází mimo vymezení PO Krkonoše.

Z vyhodnocení vazeb Změnou č.13 ÚP Špindlerův Mlýn vzhledem k cílům ochrany životního prostředí deklarovanými koncepčními dokumenty lze konstatovat, že navržené plochy jsou ve většině případů v souladu s cíli ochrany životního prostředí, rozšiřování ubytovacích kapacit může výhledově narážet na limity ČOV (kontext špičkového zatížení v sezónách). Ve vztahu k ochraně krajiny je limitujícím aspektem je především ochrana krajinného rázu, zejména v okrajových enklávách jednotlivých sídel. Změna č. 13 není lokalizována v pohledově exponované poloze při okrajích sídla směrem do krajiny a nezasahuje lokality s výskytem kvalitních přírodních biotopů.

Plocha pro přeložku Špindlerovské ulice (plocha T.4_29 v rámci dílní změny Z13-2, týká se plochy veřejných prostranství s dominantou dopravy PU.d a západní části plochy ubytování nad 60 lůžek OK.2) je navrhována na úkor části lokálního biocentra nad levým břehem Labe (kontext zásahu do území mezi stávající silnicí a Labem) a generuje tak lokální mírně nepříznivý vliv na ekologicko-stabilizační funkci LBC. V tomto smyslu není posuzovaná Koncepce zcela v souladu s některými environmentálními cíli celostátních i krajských koncepčních dokumentů z hlediska ochrany přírody.

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Kladem posuzované Koncepce naopak je, že preferenčně většinově využívá opuštěné území charakteru brownfieldu východně od stávající ulice Špindlerovské, které může být revitalizováno; podmínkou však je, aby v rámci vegetačních a sadových úprav byla ponechána část LBC doplněna dosadbou původních druhů listnatých dřevin Krkonoš, rovněž tak i v jižní části budoucího areálu hotelu; dále aby v rámci travnatých ploch navrhovaných při okraji areálu byla zajištěna podpora květnatých luk.

SEA vyhodnocení potvrzuje, že předložený Návrh Změny č. 13 ÚP Špindlerův Mlýn je po provedených úpravách většinově koncipován systémově a korektně s ohledem na potenciální vlivy dílčích ploch této Koncepce s tím, že lokální mírně nepříznivé vlivy je možno navrhovanými opatřeními a podmínkami z větší části účelně řešit.

Výstupy SEA vyhodnocení jsou dále promítnuty do návrhu stanoviska příslušnému úřadu pro posuzování vlivů na životní prostředí.

NÁVRH STANOVISKA

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel navrhuje zpracovatel SEA hodnocení na základě výše uvedených závěrů.

SOUHLASNÉ STANOVISKO

Ke Koncepci Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn, Návrh pro sloučené projednání SJ a VP (květen 2026) **za dodržení následujících podmínek:**

A. Základní opatření

Opatření charakteru požadavku na vyloučení některé plochy z projednání Změny č. 13 ÚP, případně uplatnění významné územní redukce konkrétní plochy nejsou navrhována.

B. Konkrétní regulativy pro řešení jednotlivých lokalit

Uplatnit a dále respektovat následující doporučení a podmínky:

1. Pro transformační plochu T.4_29 Hotel Grand (dílní lokalita Z13-2) s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek OK.2, zeleň parková a parkově upravená – parky ZP.2 a veřejná prostranství všeobecná s dominantou dopravy PU.d uplatnit následující regulativy:

- max. % zastavění: 54,2 %
- min. procento zeleně 30%
- max. podlažnost: - 4 NP včetně podkroví a 3PP, přičemž výška nepřekročí výšku stávajícího hotelu Grand 756.670 m n.m
- Individuální regulativy plochy zastavění
 - Maximální zastavěná plocha 3. podzemního podlaží nesmí překročit 6 750 m²
 - Maximální zastavěná plocha 2. podzemního podlaží nesmí překročit 6 750 m²
 - Maximální zastavěná plocha 1. podzemního podlaží nesmí překročit 5 750 m² (z toho 1 500 m² zelenou střechou)
 - Maximální zastavěná plocha 1. nadzemního podlaží nesmí překročit 4 000 m² (z toho 700 m² zelenou střechou).
 - Maximální zastavěná plocha 2. nadzemního podlaží nesmí překročit 3 250 m².
 - Maximální zastavěná plocha 3. nadzemního podlaží nesmí překročit 3 250 m².
 - Maximální zastavěná plocha 4. nadzemního podlaží nesmí překročit 1 500 m².
- Veškerá doprava v klidu bude řešena v podzemních garážích objektu.

2. Pro transformační plochu T.4_27 hotel Domovina (dílní lokalita Z13-1a) s rozdílným způsobem využití občanské vybavení komerční – ubytování s kapacitou do 60 lůžek OK.1 uplatnit následující regulativy:

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

- **Individuální prostorová regulace plochy:**
 - max. % zastavění pro plochu OK.1 je 772 m² ve 2. podzemním podlaží (2PP) a 549 m² v ostatních podlažích.
 - podlažnost: - 2 PP a 3NP včetně podkroví
- 3. Pro transformační plochu T.4_28 Hotel Domovina (dílní lokalita Z13-1b) s rozdílným způsobem využití zeleň sídelní ostatní – s podílem vysoké zeleně ZS.1 uplatnit následující regulativy.
 - Kompenzační zeleň jako forma zachování sídelní zeleně s podílem vysoké zeleně, která přispívá k prostorovému a krajinářskému začlenění řešeného území kolem zástavby.
 - parkově upravená zeleň s podporou ekologicko-stabilizačních funkcí

C. Podpůrná a ostatní opatření:

Opatření charakteru územní studie či dohody o parcelaci apod. nejsou uplatňována. **Kompenzační opatření** rovněž nejsou navrhována.

D. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách z hlediska prevence, eliminace či minimalizace negativních vlivů na životní prostředí:

Z hlediska konkrétních požadavků na ochranu veřejného zdraví, ovzduší, vod, přírody a krajiny uplatnit následující doporučení a podmínky (jde o environmentální požadavky nad rámec podrobností územně plánovací dokumentace):

1. Podmínkami realizace náplně souboru transformačních ploch T.4_27, T.4_28 a T.4_29 jako celku jsou následující zásady a požadavky:
 - Zajistit provedení komplexního projektového posouzení vlivů na životní prostředí (minimálně ve fázi zjišťovacího řízení), včetně zpracování komplexního hodnocení vlivů na kvalitu ovzduší, akustické poměry, případně veřejné zdraví, dále na ochranu vod, hodnocení vlivů a zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 67 zák. č. 114/1992 Sb.; V této souvislosti zajistit, že bude podrobně dopracována problematika pro nakládání s odpadními vodami vzhledem k ČOV Špindlerův Mlýn s přihlédnutím k aktuálnímu kumulativnímu zatížení ČOV dalšími záměry využití občanského vybavení komerční – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek OK.2.
 - Důsledně zajistit, že nebude řešeno žádné odvádění dešťových vod do toku Labe, všechny technologické vody (wellness apod.) a všechny vody odpadní budou řešeny prostřednictvím stávajícího systému odkanalizování města Špindlerův Mlýn.
 - Zajistit, že v rámci vegetačních a sadových úprav bude ponechána část LBC doplněna dosadbou původních druhů listnatých dřevin Krkonoš, rovněž tak i v jižní části budoucího areálu hotelu.
 - Zajistit, že v rámci travnatých ploch navrhovaných při okraji areálu bude zajištěna podpora květnatých luk.

POUŽITÉ PODKLADY A ZDROJE INFORMACÍ

1. Změna č. 13 Územního plánu Špindlerův Mlýn. Návrh pro sloučené projednání SJ a VP. Bc. Ing. arch. Martin Jírovský, Ph.D., MBA, DiS, Dominika Pražáková a kol., Atelier M.A.A.T., s r. o, Tábor, květen 2026.
2. Územní plán Špindlerův Mlýn, návrh Změny č. 13. Návrh pro sloučené projednání SJ a VP. Bc. Ing. arch. Martin Jírovský, Ph.D., MBA, DiS, Dominika Pražáková a kol., Atelier M.A.A.T., s r. o, Tábor, duben 2026.
3. Změna č. 10 územního plánu Špindlerův Mlýn, Návrh pro veřejné projednání. Ing. arch. Oldřich Hysek a kol., ARCHITEKTOINICKÉ STUDIO HYSEK, Plzeň, červen 2025).
4. Hotel Grand, Šp. Mlýn. Ověřovací studie. Fiala P. a kol., basepoint s.r.o., Praha a společnost asimetr, Praha, listopad 2023, aktualizace duben 2025.
5. Stanovisko k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn. Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, č.j. KUKHK-2328/ZP/2024 ze dne 17.1.2024.
6. Stanovisko Správy Krkonošského národního parku dle § 45i zák. č. 114/(1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů č.j. KRNPAP 11902/2023 ze dne 10.1.2024 k navrhované změně Územního plánu Špindlerův Mlýn – změna typu ploch s rozdílným způsobem využití na st.p.č. 158, 208; p.p.č. 30/1, 31/1, 33/1, 33/2, 34/2, 60/9, 60/17, 60/18 a 63/2 a část 966/1, 65/2, 62/3 vše v k.ú. Špindlerův Mlýn.
7. Balatka B. (1971): Regionální členění reliéfu ČSR, Brno.
8. Bílek O. a kol. (2019): Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Špindlerův Mlýn na udržitelný rozvoj území, část A: Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí ve smyslu § 10 i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů („SEA“). RNDr. Ondřej Bílek, GeoVision s.r.o., Plzeň, září 2019.
9. Bínová L. a kol. (1996): Nadregionální a regionální ÚSES ČR – územně technický podklad.
10. Culek M. a kol. (1995 edit): Biogeografické členění České republiky. Praha, ENIGMA
11. Czudek T. a kol. (1972): Geomorfologické členění ČSR. Studia Geographica, 23, Geograf. Ústav ČSAV, Brno.
12. Demek J. (1987, ed.): Zeměpisný lexikon ČSR, Praha, Academia
13. Faltysová H., Mackovčín P., Sedláček M. a kol. (2001): Královéhradecko. In: Mackovčín P., Sedláček M (eds.): Chráněná území ČR, svazek V. Agentura ochrany přírody a krajiny ČR a EkoCentrum Brno, Praha
14. Flousek J., Hartmanová O., Štursa J., Potocki J (2007, eds.): Krkonoše. Příroda, historie, život. Nakl. Miloš Uhlíř-Baset, Praha, 864 str.
15. Chytrý M., Kučera T., Kočí M., Grulich V., Lustyk P. (2010, eds.): Katalog biotopů České republiky. AOPK ČR, 2. doplněné vydání.
16. Macháček M. (2025): Areál hotelu Grand ve Špindlerově Mlýně. Biologický průzkum. – Závěrečná zpráva. RNDr. Milan Macháček – EKOEX JIHLAVA, říjen 2025.
17. Neuhäuslová Z. et al. (1998): Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky. - Academia, Praha.

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

18. Quitt, E. (1971): Klimatické oblasti Československa. - Studia Geographica, 16. Geograf. úst. ČSAV. Brno.
19. Nařízení Vlády ČR č. 132/2005 Sb., kterým se stanoví národní seznam evropsky významných lokalit, ve znění NV č. 73/2016 Sb..
20. Nařízení vlády ČR č. 600/2004 Sb., kterým se vymezuje Ptačí oblast Krkonoše
21. Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zák. č. 465/2023 Sb.

Internetové zdroje:

www.mzp.gov.cz;

www.cenia.cz;

www.krnap.cz

www.aopk.gov.cz;

www.csu.gov.cz

ZÁVĚREČNÁ DOLOŽKA

Zpracování SEA hodnocení

květen 2026

Jméno, příjmení, adresa, telefon a e-mail osob(y), která(é) se podílela(y) na zpracování vyhodnocení koncepce

Zpracovatel:

RNDr. Milan Macháček,
Holíkova 3834/71, 586 01 Jihlava
EKOEX JIHLAVA, Holíkova 3834/71, 586 01 Jihlava
Tel: +420 603 891 284,
e-mail: ekoex@post.cz



Podpis zpracovatele:

.....

PŘÍLOHA

Kopie dokladů

Stanovisko KÚ Královéhradeckého kraje, odboru ŽPaZ – požadavek SEA vyhodnocení

Kopie dokladů o autorizaci zpracovatele

- Proloužení autorizace zpracovatele SEA vyhodnocení
- Osvědčení o odborné způsobilosti

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Stanovisko KÚ Královéhradeckého kraje, odboru ŽPaZ – požadavek SEA



7475/2024/KHK



KUKHK-2328/ZP/2024

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE: 12.01.2024

NAŠE ZNAČKA (č. j.): KUKHK-2328/ZP/2024

VYŘIZUJE: Ing. Rybanská Dagmar, Ph.D.

ODBOR | ODDĚLENÍ: odbor životního prostředí a zemědělství | oddělení EIATO

LINKA | MOBIL: 720 067 071

E-MAIL: drybanska@kr-kralovehradecky.cz

basepoint s. r. o.

Květoslava Mašity 251

252 31 Všenory

DATUM: 17.01.2024

Počet listů: 2

Počet příloh: 0 / listů: 0

Počet svazků: 0

Sp. znak, sk. režim: 208.1, A/10

Stanovisko k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn

Krajský úřad Královéhradeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen krajský úřad), ve věci žádosti společnosti Estate Grand, s. r. o., Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1, zastoupené na základě plné moci společností basepoint s. r. o., Květoslava Mašity 251, 252 31 Všenory, jako příslušný úřad dle ust. § 22 písm. d) 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 EIA), vydává podle ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona následující stanovisko:

Návrh obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle ust. § 10i zákona EIA.

Odůvodnění: Krajský úřad obdržel dne 12.01.2024 žádost společnosti Estate Grand, s. r. o., Vladislavova 1390/17, 110 00 Praha 1, zastoupené na základě plné moci společností basepoint s. r. o., Květoslava Mašity 251, 252 31 Všenory, o stanovisko k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn.

Krajský úřad dále obdržel od žadatele stanovisko věcně i místně příslušného orgánu ochrany přírody pro vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK), tj. stanovisko podle ust. § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona, a to Správy Krkonošského národního parku, Dobrovského 3, 543 01 Vrchlabí. Ve stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody dle ust. § 45i odst. 1 ZOPK pod č. j. KRNP 111902/2023 ze dne 10.01.2024 byl vyloučen možný významný vliv na evropsky významné lokality (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu ZOPK.

Krajský úřad se již k návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn vyjadřoval stanoviskem č. j. KUKHK-26816/ZP/2022 ze dne 25.08.2022, ve kterém požadoval posouzení územně plánovací dokumentace z hlediska vlivů na životní prostředí, a to z důvodu, že předkládaný návrh obsahu změny nevyklučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů

Pivovarské náměstí 1245 | 500 03 | Hradec Králové
tel.: 495 817 111
e-mail: posta@kr-kralovehradecky.cz
www.khk.cz

Vstřícný, rychlý a profesionální úřad
– spokojený občan.

Změna č. 3 Územního plánu Špindlerův Mlýn

SEA vyhodnocení dle zák. č. 100/2001 Sb., dle § 40 a Přílohy č. 4 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

uvedených v příloze č. 1 zákona EIA, tj. např. bod 116 přílohy č. 1 kategorie II „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu 100 lůžek“.

Dle upravené žádosti je předmětem návrhu obsahu změny územního plánu Špindlerův Mlýn úprava výměry u ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích st. p. č. 158, 208 a p. p. č. 30/1, 31/1, 33/1, 33/2, 34/2, 60/9, 60/17, 60/18, 63/2, na části pozemků p. p. č. 966/1, 65/2 a 62/3 v k. ú. Špindlerův Mlýn. Celková výměra plochy „OK.2 – občanská vybavenost komerčního charakteru – ubytování s kapacitou nad 60 lůžek“ je 12 467 m², výměra plochy „PD – veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy“ je 3 482 m² a výměra plochy „PP – parky“ je 1 461 m². Záměr bude obsahovat maximálně 170 pokojů / 340 lůžek a 21 služebních bytů se 42 lůžky.

Individuální regulativ plochy zastavění, regulativ zelené střechy:

- Maximální zastavěná plocha 3. podzemního podlaží nesmí překročit 6 750 m²,
- Maximální zastavěná plocha 2. podzemního podlaží nesmí překročit 6 750 m²,
- Maximální zastavěná plocha 1. podzemního podlaží nesmí překročit 5 750 m² (z toho v ploše 1 500 m² smí být pouze parkování zastřešené zelenou střechou),
- Maximální zastavěná plocha 1. nadzemního podlaží nesmí překročit 4 000 m² (z toho v ploše 700 m² smí být pouze doprovodné funkce zastřešené zelenou střechou),
- Maximální zastavěná plocha 2. nadzemního podlaží nesmí překročit 3 250 m²,
- Maximální zastavěná plocha 3. nadzemního podlaží nesmí překročit 3 250 m²,
- Maximální zastavěná plocha 4. nadzemního podlaží nesmí překročit 1 500 m²,
- Podlažnost nadzemních podlaží: maximálně 4 nadzemní podlaží včetně podkrovní
- Podlažnost podzemních podlaží: maximálně 3 podzemní podlaží.

Z pohledu zákona EIA krajský úřad, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona, provedl posouzení vlivů změny územně plánovací dokumentace na životní prostředí podle ust. § 10i zákona EIA. Na základě návrhu obsahu změny a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona EIA byla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí, a to převážně z těchto důvodů:

- Požadavky na změnu územně plánovací dokumentace jsou navrženy v rozsahu, kdy nelze vyloučit kumulativní vliv navrženého funkčního využití území ve smyslu zákona EIA.
- Předkládanou změnu územního plánu nelze dostatečně posoudit ve fázi návrhu obsahu změny.
- Předkládaný návrh obsahu změny nevyklučuje vymezení ploch pro případnou realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona EIA, tj. např. bod 116 přílohy č. 1 kategorie II „Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha a ubytovací zařízení vně sídelních oblastí s kapacitou od stanoveného limitu 100 lůžek“.

Změna územního plánu Špindlerův Mlýn je tedy koncepcí, již je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona EIA

z p. Ing Dagmar Rybanská, Ph.D.
Odborná referentka oddělení EIA, IPPC
a technické ochrany životního prostředí

Kopie dokladů o autorizaci zpracovatele SEA vyhodnocení

Ministerstvo životního prostředí

Odbor posuzování vlivů na životní prostředí
a integrované prevence

V Praze dne 7. prosince 2021
Č. j.: MZP/2021/710/5861

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 16. 12. 2021

Ministerstvo životního prostředí

Odbor posuzování vlivů na životní prostředí
a integrované prevence

dne 16. 12. 2021 podpis Peša

ROZHODNUTÍ

Ministerstvo životního prostředí jako orgán státní správy v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí příslušný k rozhodování ve věci podle ustanovení § 21 písm. i) 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, vyhovuje podle ustanovení § 19 odst. 7 tohoto zákona žádosti pana RNDr. Milana Macháčka, datum narození: 9. 12. 1958, bydliště Holíkova 3834/71, 586 01 Jihlava (dále jen „žadatel“) ze dne 9. 11. 2021 a

prodlužuje autorizaci ke zpracování dokumentace, posudku a vyhodnocení

udělenou osvědčením Ministerstva životního prostředí č. j.: 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993 podle zákona č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 244/1992 Sb.“) a vyhlášky Ministerstva životního prostředí č. 499/1992 Sb., o odborné způsobilosti pro posuzování vlivů na životní prostředí a o způsobu a průběhu veřejného projednání posudku (dále jen „vyhláška č. 499/1992 Sb.“) a prodlouženou rozhodnutím o prodloužení autorizace č. j.: 90668/ENV/15 ze dne 12. 1. 2016, na dobu 5 let podle ustanovení § 19 zákona č. 100/2001 Sb.

Autorizace se v souladu s § 19 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb. prodlužuje na dobu dalších 5 let, tj. do 31. 12. 2026.

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111
posta@mzp.cz
ISDS: 9gsaax4
www.mzp.cz

1/3

O d ů v o d n ě n í

Ministerstvo životního prostředí obdrželo dne 9. 11. 2021 žádost ze dne 9. 11. 2021 o prodloužení autorizace pana RNDr. Milana Macháčka udělené osvědčením Ministerstva životního prostředí č. j.: 6333/246/OPV/93 ze dne 15. 4. 1993 podle zákona č. 244/1992 Sb. a vyhlášky č. 499/1992 Sb. Dne 1. 1. 2002 nabyl účinnosti zákon č. 100/2001 Sb., který zavedl 5letou lhůtu platnosti udělovaných autorizací. V § 24 (přechodné ustanovení) zákona č. 100/2001 Sb. se stanoví, že osoby s osvědčením odborné způsobilosti podle zákona č. 244/1992 Sb. a vyhlášky č. 499/1992 Sb., ve znění účinném do 31. 12. 2001, se považují (ex lege) za držitele autorizace podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb. Pro žadatele tak tato lhůta začala plynout vstupem zákona č. 100/2001 Sb. v účinnost, to je dnem 1. 1. 2002. Následně byla platnost autorizace žadatele v souladu s ustanovením § 19 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb. opakovaně prodloužována – naposledy rozhodnutím o prodloužení autorizace č. j.: 90668/ENV/15 ze dne 12. 1. 2016, platným do 31. 12. 2021. Žadatel požádal o prodloužení autorizace a splnil podmínky pro prodloužení autorizace v souladu s § 19 odst. 3, odst. 4 a odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb.

Bezúhonnost byla doložena výpisem z rejstříku trestů (datum vydání – 3. 12. 2021). Svěprávnost byla doložena čestným prohlášením žadatele. Odborná způsobilost byla prokázána doložením dokladu o vykonané zkoušce odborné způsobilosti (osvědčení č. j.: MZP/2021/710/3617 ze dne 9. 11. 2021). Zkouška odborné způsobilosti pro účely prodloužení autorizace byla vykonána dne 9. 11. 2021, a byl tedy splněn požadavek zákona č. 100/2001 Sb., aby byla zkouška vykonána nejdříve 2 roky před podáním žádosti o prodloužení autorizace a nejpozději v den podání žádosti o prodloužení autorizace. Ukončené vysokoškolské vzdělání alespoň magisterského studijního programu se zaměřením na přírodní a technické vědy (diplom a vysvědčení o státní závěrečné zkoušce) a praxe v oboru v délce nejméně 3 let byla doložena při udělování autorizace. Žádost o prodloužení autorizace byla podána dne 9. 11. 2021, a byl tedy splněn požadavek § 19 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého lze tuto žádost podat nejdříve 6 měsíců před uplynutím doby, na kterou byla autorizace udělena, a nejpozději v den uplynutí doby, na kterou byla autorizace udělena (žádost bylo možné podat nejdříve 1. 7. 2021 a nejpozději 31. 12. 2021).

Vzhledem k tomu, že předložená žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a jsou splněny všechny zákonné podmínky pro prodloužení autorizace ke zpracování dokumentace, posudku a vyhodnocení, rozhodlo Ministerstvo životního prostředí tak, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Ministerstvo životního prostředí

**Odbor posuzování vlivů na životní prostředí
a integrované prevence**

Řízení o vydání tohoto rozhodnutí podléhá ve smyslu zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, správnímu poplatku ve výši 50 Kč (položka 22 písm. f) sazebníku). Poplatek byl uhrazen formou kolkové známky.

Poučení o opravném prostředku

Proti tomuto rozhodnutí lze podat rozklad ministrowi životního prostředí, podle § 152 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve lhůtě do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí, prostřednictvím Ministerstva životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10.



Mgr. Evžen Doležal
ředitel odboru posuzování vlivů na
životní prostředí a integrované
prevence

Rozdělovník

Obdrží do vlastních rukou:

RNDr. Milan Macháček

Holíková 3834/71

586 01 Jihlava

Stejnopis obdrží na vědomí po nabytí právní moci:

Ministerstvo životního prostředí

odbor posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence

Vršovická 1442/65

100 10 Praha 10

Ministerstvo životního prostředí
Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10

(+420) 26712-1111

posta@mzp.cz

ISDS: 9gsaax4

www.mzp.cz

3/3

Č.j: 6333/246/OPV/93

Datum vydání: 15.4. 1993

OSVĚDČENÍ

RNDr. Milan Macháček

Titul, jméno, příjmení _____

Trvalé bydliště _____ Za prachárnou 11, Jihlava, 586 05 _____

Datum narození, rodné číslo _____ 9.12. 1958 58-12-09/0328 _____

Ministerstvo životního prostředí České republiky v dohodě s ministerstvem zdravotnictví České republiky podle § 6 odst. 3 a § 9 odst. 2 zákona ČNR č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

v y d á v á

OSVĚDČENÍ ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

ke zpracování dokumentací o hodnocení vlivu stavby, činnosti, nebo technologie na životní prostředí (§ 5 odst.3 a § 6 odst. 1 a příloha 3 zákona ČNR č. 244/1992 Sb.) a ke zpracování posudků hodnotících vlivy staveb, činností a technologií na životní prostředí (§ 9 zákona České národní rady č. 244/1992 Sb.).



kulaté razítko

Předseda komise..... *Bokul*

Tajemník komise..... *[Signature]*