

Návrh vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání

1. Ladislav Rada, bytem Praha 9

a) Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlas s umístěním LD „ZEMEX“ přes pozemky v jeho vlastnictví (stpč. 1406, ppč. 807/2, 808/4, 808/7 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou) – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Jedním z bodů zadání Změny č. 3 ÚP bylo prověřit a zapracovat propojení stávajících lyžařských areálů Horní Domky a Studenov, s provazbou na Harrachov. Navržená trasa je fakticky jedinou možností, která navrhuje funkční propojení při minimalizovaném střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a se stávající zástavbou. Propojovací LD je navržena bez doprovodné sjezdové trati a trasována tak, aby došlo k minimalizaci záborů lesa a kvalitních lučních stanovišť. S využitím navazující navržené propojovací cesty na Rýžoviště nebo ke sjezdovým tratím na Studenově dochází k propojení skiareálu Horní Domky se skiareálem Studenov a skiareálem v Harrachově. Toto propojení přispívá k řešení současné komplikované dopravní dostupnosti skiareálu Studenov a celkově se podílí na zlepšení dopravy v obci, což bylo také předmětem zadání změny a je v zájmu široké veřejnosti.

b) Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlas s komunikací „místní komunikace významná“ (spojující cesta k areálu ZEMEX) přes pozemky v jeho vlastnictví (pč. 807/2, 808/4, 808/7 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou) - **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. Tato komunikace byla vypuštěna z návrhu Změny č. 3 ÚP v etapě po společném projednání – v Hlavním výkresu (verze pro veřejné projednání) se již neobjevuje. Z důvodu chyby v grafické části zůstala zakreslena ve výkresu Dopravní infrastruktury NO4, z něhož bude odstraněna.

2. Kateřina Wahl, bytem Perchtoldsdorf

a) Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlas s umístěním LD „ZEMEX“ přes pozemky v jejím vlastnictví (stpč. 548, ppč. 807/1, 807/10 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou) – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Jedním z bodů zadání Změny č. 3 ÚP bylo prověřit a zapracovat propojení stávajících lyžařských areálů Horní Domky a Studenov, s provazbou na Harrachov. Navržená trasa je fakticky jedinou možností, která navrhuje funkční propojení při minimalizovaném střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a se stávající zástavbou. Propojovací LD je navržena bez doprovodné sjezdové trati a trasována tak, aby došlo k minimalizaci záborů lesa a kvalitních lučních stanovišť. S využitím navazující navržené propojovací cesty na Rýžoviště nebo ke sjezdovým tratím na Studenově dochází k propojení skiareálu Horní Domky se skiareálem Studenov a skiareálem v Harrachově. Toto propojení přispívá k řešení současné komplikované dopravní dostupnosti skiareálu Studenov a celkově se podílí na zlepšení dopravy v obci, což bylo také předmětem zadání změny a je v zájmu široké veřejnosti.

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlas s komunikací „místní komunikace významná“ (spojující cesta k areálu ZEMEX) přes pozemky v sousedství (pč. 807/2, 808/4, 808/7 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou) - **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. Tato komunikace byla vypuštěna z návrhu Změny č. 3 ÚP v etapě po společném projednání – v Hlavním výkresu (verze pro veřejné projednání) se již neobjevuje. Z důvodu chyby v grafické části zůstala zakreslena ve výkresu Dopravní infrastruktury NO4, z něhož bude odstraněna.

3. Jan Šístek, bytem Rokytnice nad Jizerou

Stručný obsah připomínky:

*Jako vlastník budovy na stpč. 707 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou (zemědělská stavba) nesouhlasí s návrhem Změny č. 3 ÚP (nově Plocha VZ.a) a požaduje zachování původních podmínek (stávající Plocha OF) - **připomínce se částečně vyhovuje.***

Odůvodnění:

U plochy VZ.a výroba zemědělská a lesnická – správa, bude doplněno podmíněně přípustné využití:

- *podnikání, řemeslná výroba a služby v rámci budovy nebo pozemku jiného využití, za podmínky, že nenarušují nepřiměřeným způsobem charakter území.*

Stávající zemědělský areál (jehož jsou pozemky podatele součástí) je v návrhu Změny č. 3 ÚP zařazen do ploch Výroba zemědělská a lesnická – správa (VZ.a), jejíž hlavní využití zahrnuje areály zemědělských služeb a odpovídá stavu v území. Plochy Výroba a skladování – obytné farmy (OF) nebyly do návrhu převzaty (stávající ÚP vymezil několik ploch pro agroturistické areály na území obce, ale od doby pořízení ÚP nedošlo k jejich aktivnímu využití a žádný takový areál realizován ani povolen nebyl). V návrhu (verze pro společné jednání) byl pozemek zařazen v plochách SX.n Smíšené obytné – významná nástupní místa lyžařských areálů. Na základě připomínky ke společnému jednání od tehdejšího vlastníka nesouhlasícího s navrženým funkčním využitím a požadujícího, aby bylo nadále umožněno podnikání v zemědělství a rozvoj jeho společnosti podnikající v zemědělství, byl návrh k veřejnému projednání upraven a lokalita zařazena do Plochy VZ.a, odpovídající reálnému stavu a využití území. Zároveň regulativ v podmíněně přípustném využití připouští bydlení a dočasné ubytování pro zaměstnance v počtu max. 3 byty.

4. ZEMEX s.r.o., Rokytnice nad Jizerou

a) *Stručný obsah připomínky:*

*Požaduje zachovat možnost ubytování v areálu ZEMEX (pozn. čp. 236 Horní Rokytnice a okolí), např. v rámci agroturistiky, nikoliv pouze ubytování zaměstnanců – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

V návrhu Změny č. 3 ÚP (verze pro společné jednání) byl pozemek zařazen v plochách SX.n Smíšené obytné – významná nástupní místa lyžařských areálů. Na základě připomínky společnosti nesouhlasící s navrženým funkčním využitím a požadující, aby bylo nadále umožněno podnikání v zemědělství a existence a rozvoj této společnosti, byl návrh upraven a lokalita zařazena do plochy VZ.a Výroba zemědělská a lesnická - správa. Stávající zemědělský areál je tak v návrhu Změny č. 3 ÚP zařazen do plochy, jejíž hlavní využití zahrnuje areály zemědělských služeb a odpovídá stavu v území a kde podmíněně přípustné využití umožňuje pouze omezeně bydlení a dočasné ubytování pro zaměstnance. Pokud však zde v minulosti byly povoleny kapacity ubytování, mohou být i nadále využívány v souladu s vydanými rozhodnutími. Zároveň regulativ VZ.a v podmíněně přípustném využití připouští bydlení a dočasné ubytování pro zaměstnance v počtu max. 3 byty.

b) Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí s vedením spojovací komunikace „místní komunikace významná“ (spojující cesta k areálu ZEMEX) – **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. Tato komunikace byla vypuštěna z návrhu Změny č. 3 ÚP v etapě po společném projednání – v Hlavním výkresu (verze pro veřejné projednání) se již neobjevuje. Z důvodu chyby v grafické části zůstala zakreslena ve výkresu Dopravní infrastruktury NO4, z něhož bude odstraněna.

c) Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí s vybudováním obratiště autobusu v místě stávající mycí rampy – **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. Vzhledem k vypuštění spojovací komunikace (viz. písm. b) odpadá důvod realizace obratiště autobusu v lokalitě. Obratiště bude vypuštěno z návrhu Změny č. 3 ÚP.

d) Stručný obsah připomínky:

*Požaduje, aby jméno společnosti nebylo využíváno pro pojmenování LD - **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. Nový název pro LD Zemex: „Studenov – Horní Domky přepravní“.

e) Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí s vedením LD Zemex 1 areálem společnosti z důvodu možného omezení pohybu zemědělské techniky v areálu kvůli výstavbě sloupů a nesouhlasí s vedením LD Zemex 1 pozemky společnosti z důvodu omezení užívání pastvin a luk kvůli ochrannému pásmu lanovky, výstavbě sloupů, stavebním pracím a pohybu těžké techniky – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Územní plán vymezuje pouze koridor pro umístění LD. Konkrétní stavebně technické řešení je nad rámec podrobnosti ÚP a bude detailně řešeno v následných povolovacích řízeních.

Jedním z bodů zadání Změny č. 3 ÚP bylo prověřit a zpracovat propojení stávajících lyžařských areálů Horní Domky a Studenov, s provazbou na Harrachov. Navržená trasa je fakticky jedinou možností, která navrhuje funkční propojení při minimalizovaném střetu se zájmy ochrany přírody a krajiny a se stávající zástavbou. Propojovací LD je navržena bez doprovodné sjezdové trati a trasována tak, aby došlo k minimalizaci záborů lesa a kvalitních lučních stanovišť. S využitím navazující navržené propojovací cesty na Rýžoviště nebo ke sjezdovým tratím na Studenově dochází k propojení skiareálu Horní Domky se skiareálem Studenov a skiareálem v Harrachově. Toto propojení přispívá k řešení současné komplikované dopravní dostupnosti skiareálu Studenov a celkově se podílí na zlepšení dopravy v obci, což bylo také předmětem zadání změny a je v zájmu široké veřejnosti.

5. Jaromír Pekař, bytem Turnov

Stručný obsah připomínky:

*Požadavek na prověření a zařazení pozemku pč. 699/2 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou do „ploch obytných venkovních (vnějších)“. Pozn. Myšleno zřejmě plochy Smíšené obytné venkovské vnější – SV.b – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Předmětná žádost o změnu ÚP byla pořizovatelem předána zpracovateli Změny č. 3 již dne 9. 5. 2022. Žádost byla prověřena následovně:

Dotčený pozemek se nachází v nezastavěném území, ve vazbě na stávající cestu. Pozemek se ale rozkládá ve velmi velkém svahu a budoucí obsluha RD by znamenala výraznější zásah do stávajícího terénu. V současnosti se zde nachází udržovaná louka. V červnu 2022 byl na dotčeném pozemku prověřován výskyt lučních stanovišť (předmětu ochrany dle NATURA 2000), ale pozemek byl při průzkumu území pokosen a identifikace biotopu nebyla možná. Bez určení konkrétního typu biotopu není možné vyloučit významný negativní vliv nové zástavby na EVL. Uvažovaný záměr se nachází v území s rozptýlenou tradiční zástavbou, typickou pro vyšší polohy krkonošských sídel. Dle „Studie krajinného rázu národního parku a jeho ochranného pásma“, zpracované Mgr. Lukášem Kloudou v dubnu roku 2020, není vhodné ve vyšších polohách dané oblasti (MKR I–2 – b) rozšiřovat novou zástavbu do nezalesněných svahů a ve výše položených polohách sídla s rozvolněnou zástavbou novou výstavbu připustit jen ojediněle, ve vazbě na stávající cestní síť a s dodržením dostatečných odstupů od stávajících staveb. Z důvodu nevyvážení potenciálního významného negativního vlivu na EVL a zajištění dostatečné ochrany krajinného rázu nebyl podnět na změnu ÚP zpracován a nebyl vymezen v návrhu jako nová zastavitelná plocha. Je třeba také připomenout, že na změnu územního plánu není právní nárok. Vymezení nových zastavitelných ploch pro individuální bydlení ostatně nebylo obsahem zadání Změny č. 3 ÚP.

6. Jaromír Pekař, bytem Turnov

Stručný obsah připomínky:

*Požadavek na opětovné prověření a zařazení pozemku pč. 1808/3 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou do „ploch obytných venkovních (vnějších)“. Pozn. Myšleno zřejmě plochy Smíšené obytné venkovské vnější – SV.b – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Předmětná žádost o změnu ÚP byla pořizovatelem předána zpracovateli Změny č. 3 k prověření již dne 9. 5. 2022. Žádost byla prověřena následovně:

Dotčený pozemek se nachází v nezastavěném území, nicméně v přímé vazbě na stávající cestu. V současnosti se zde nachází udržovaná louka. V červnu 2022 byl na dotčeném pozemku mapován výskyt lučních stanovišť, při kterém byla potvrzena existence stanoviště typu 6520 „horské sečené louky“ – předmětu ochrany evropsky významné lokality Krkonoše (z větší části kvality I) s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin Vemeníku zelenavého (*Platanthera chlorantha*), Zvonečníku černého (*Phyteuma nigrum*) a Bradáčka vejčitého (*Listera ovata*), vymezení zastavitelné plochy by při zohlednění celkového záboru daného typu a kvality stanoviště stanoveného pro celé území města, znamenalo významný negativní vliv na EVL Krkonoše a bylo zpracovatelem biologického šetření vyhodnoceno jako nevhodné. Z důvodu potenciálního kumulativního významného negativního vlivu na stanoviště typu 6520 nebyl podnět na změnu ÚP zapracován a pozemek nebyl vymezen v návrhu jako nová zastavitelná plocha.

K uvedenému pozemku také uplatnil podatel ve stanovené lhůtě písemnou připomínku k návrhu pro společné jednání. Tato byla vyhodnocena v součinnosti s projektantem a zpracovatelem dokumentace SEA. Připomínce nebylo vyhověno z hlediska střetu s lučním stanovištěm 6520, zvláště chráněnými druhy a negativním ovlivněním krajinného rázu - na pozemku byl mapován výskyt lučních stanovišť s potvrzením existence stanoviště typu 6520 „horské sečené louky“ - předmětu ochrany evropsky významné lokality Krkonoše (z větší části kvality I) s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin Vemeníku zelenavého (*Platanthera chlorantha*), Zvonečníku černého (*Phyteuma nigrum*) a Bradáčka vejčitého (*Listera ovata*), vymezení zastavitelné plochy by při zohlednění celkového záboru daného typu a kvality stanoviště stanoveného pro celé území města znamenalo významný negativní vliv na EVL Krkonoše a bylo zpracovatelem biologického šetření vyhodnoceno jako nevhodné. Současně není vhodné ani z hlediska krajinného rázu, neboť by znamenalo další rozpínání sídla do vyšších poloh volné krajiny.

J.P. uvádí, že pozemek je kompletně zasíťován v rámci stavby města a že se na této akci významně finančně podílel. Ve stávajícím ÚP je však pozemek zařazen v Plochách zemědělských (Z), tudíž není a nebyl určen k výstavbě rodinného či rekreačního domu. Přivedení sítí k pozemku ještě neznamená, že automaticky dojde ke změně ÚP a k zařazení pozemku do návrhových ploch umožňujících výstavbu. Zastupitelstvo města souhlasilo s prověřením předmětné žádosti o změnu ÚP v rámci Změny č. 3. Avšak z důvodu potenciálního kumulativního významného negativního vlivu na stanoviště typu 6520 nebyl

tento podnět na změnu ÚP zpracovatelem do návrhu zapracován a pozemek nebyl vymezen jako nová zastavitelná plocha. Je třeba také připomenout, že na změnu územního plánu není právní nárok. Vymezení nových zastavitelných ploch pro individuální bydlení nebylo obsahem zadání Změny č. 3 ÚP.

7. Milan Udatný, bytem Rokytnice nad Jizerou

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí se zařazením ppč. 625/1 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, který je v současném ÚP v plochách výroby a skladování – zemědělské a lesnické ZL (stav) do plochy SX.n a požaduje zařazení do ploch VZ.b, aby zde mohla být i nadále provozována zemědělská činnost – **připomínce se vyhovuje.***

8. Petr Udatný, bytem Rokytnice nad Jizerou

a) Stručný obsah připomínky:

*Požaduje zapracování stávající akumulční nádrže na zasněžování na ppč. 1959/1 a nádrže na ppč. 1987/2 k.ú. Dolní Rokytnice (ve fázi projektu) do návrhu Změny č. 3 ÚP – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Stávající nádrž je zakreslena ve výkresu technické infrastruktury, nově bude převedena do barevnosti dle legendy prvků zasněžování a zařazena mezi ně, jako nádrž stav.

V roce 2020 bylo Výzkumným ústavem vodohospodářským T.G.Masaryka zpracováno „Hydrologické posouzení k územní studii propojení a rozvoje lyžařských areálů Studenov a Horní Domky“ jako odborný podklad pro umístění nových nádrží pro zasněžování. Na podkladě tohoto posouzení a podrobné studie poskytnuté zpracovateli provozovatelem areálů a městem byla po dohodě s dotčenými orgány v lokalitě Studenov navržena pouze jedna nová akumulční nádrž, a to nádrž VN3 o objemu 10 000 m³. Z odborného posouzení vyplynula kromě odběru z toku v lokalitě potřeba doplnit plnění nádrže také vodou z Huťského potoka (pozn. potenciál odběru z Huťského potoka u kostela byl hodnocen v HG posouzení v rámci „Povodí Rokytnice“ jako Hypotetická nádrž II. – Rokytnice s objemem 100.000 m³).

b) Stručný obsah připomínky:

*Požaduje prodloužení LD 22 Hranice 1 na ppč. 1925 a 1916 k.ú. Dolní Rokytnice a jejich zařazení do ploch „(AP) pole a trvalé travní porosty“ (myšleno zřejmě Trvalé travní porosty (AL) s rozšířením plochy pro lyžování, příp. jako územní rezerva, náhradou za nefunkční a nadbytečné lyžařské plochy – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Zpracovateli Změny č.3 ÚP byly pořizovatelem předány k prověření v této změně ÚP podněty od soukromých subjektů na změnu ÚP shromážděné ke dni 6. 5. 2022, a to s odkazem na usnesení zastupitelstva města č. 555/2022. Žádost o změnu ÚP spočívající

v prodloužení LD 22 Hranice 1 k tomuto datu podána nebyla, nemohla být tedy prověřena při zpracování návrhu projektantem, zpracovatelem dokumentace SEA ani dotčenými orgány a nelze jí ve veřejném projednání vyhovět.

Připomínka dále upozorňuje na ponechání již nefunkčních a demontovaných lyž. vleků v návrhu – bude ponecháno a prověřeno v rámci případných dalších změn ÚP.

c) *Stručný obsah připomínky:*

*Požaduje zařazení ppč. 717/1 k.ú. Rokytno v Krkonoších do plochy (VZ) Výroba zemědělská a lesnická a nebo (AX.f) zemědělské – malé farmy, pro umístění zemědělské techniky a zvířat pro účely zemědělské výroby - **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Plochy Výroba a skladování – obytné farmy (OF), kde je ve stávajícím ÚP pozemek zařazen, nebyly do návrhu Změny č. 3 ÚP převzaty (stávající ÚP vymezil na území obce několik ploch pro agroturistické areály, ale od doby pořízení ÚP nedošlo k jejich aktivnímu využití a žádný takový areál realizován ani povolen nebyl). Pozemek byl tedy v návrhu Změny č. 3 ÚP (pro společné jednání) zařazen do plochy Trvalé travní porosty (AL). Proti tomuto zařazení nebyla v průběhu společného jednání podána připomínka či negativní stanovisko dotčeného orgánu, tudíž bylo toto zařazení pozemku do (AL) převzato i do návrhu pro veřejné projednání. Zároveň je v podmíněně přípustném využití této plochy umožněno určitý typ stavby pro zemědělství realizovat – jedná se o „stavby pro zemědělství a chovatelství do 25 m² zastavěné plochy a o jednom nadzemním podlaží a otevřené přístřešky pro zemědělství a chovatelství do 50 m² za podmínky, že nebudou sloužit k trvalému bydlení a ubytování, nebudou zateplené a nebudou generovat zábor lučních stanovišť Natura 2000 a svým provozem a formou nepřiměřeným způsobem nenaruší charakter území“.

9. ŘSD – bez připomínek

10. SČVK, a.s.

Stručný obsah připomínky:

*a) informuje, že již nepočítá s napojením Prameniště Sachrův vrch a vodního zdroje Kravín Tempo a Pramen U dvou topolů na Zimní straně do veřejné vodovodní sítě a upozorňuje na realizaci průzkumného vrtu na ppč. 604/2 k.ú. Rokytno v Krkonoších a na plánované hydrogeologické průzkumy v k.ú. Rokytno v Krkonoších na 709/2, 374/1, 367, 51/1 a v k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou na ppč. 1902/5, 1286, 1288, 1237/1, 3451, 1214/1 – **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. V podmíněně přípustném využití ploch (AL, ZK, LU) je možné tam, kde to vyplývá z koncepce územního plánu nebo ve zvlášť odůvodněných případech umístit technickou infrastrukturu. Pro zvýšení ochrany vodních zdrojů určených pro veřejné zásobování pitnou vodou je v územním plánu stanoveno omezení pro realizaci podzemních

individuálních vodních zdrojů (vrtaných studní), průzkumných vrtů a vrtů pro tepelná čerpadla v území pokrytém vodovodní sítí a v místech, kde může dojít k ovlivnění zdrojů veřejného vodovodu (Zimní strana).

b) Požaduje úpravu kapacitních údajů a zkapacitnění ČOV s ohledem na rozvoj stavebních záměrů – připomínce se vyhovuje.

Pozn. Objekt ČOV je zařazení v ploše Technická infrastruktura všeobecná (TU), není zde stanoveno omezení kapacity.

11. Město Rokytnice nad Jizerou

a) *Stručný obsah připomínky (veřejný opatrovník Milana Procházky, bytem Rokytnice nad Jizerou):*

Nesouhlasí s novým zařazením ppč. 1354/1 k.ú. Dolní Rokytnice (ve stávajícím ÚP zastavitelná plocha č. 439) z „plochy k bydlení“ na „obyčejnou louku“, tj. do plochy Trvalé travní porosty (AL) - připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na pozemku byl již v roce 2022 mapován výskyt lučních stanovišť s potvrzením existence stanoviště typu 6230 „Druhově bohaté smilkové louky na silikátových podložích v horských oblastech“ předmětu ochrany evropsky významné lokality Krkonoše (I. kvalita). Ponechání zastavitelné plochy by při zohlednění celkového záboru daného typu a kvality stanoviště stanoveného pro celé území města znamenalo přesažení stanoveného limitu záborů a významný negativní vliv na EVL Krkonoše. Vlivem vyčerpaných možných záborů lučního stanoviště 6230 (I. kvalita) byly všechny návrhové plochy, kolidující s tímto stanovištěm, z koncepce ÚP vypuštěny.

Současně platný územní plán umožňuje výstavbu v takovém rozsahu a v takových lokalitách, že by při realizaci všech vymezených ploch došlo k významnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť soustavy Natura 2000, konkrétně v rámci Evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše.

S odkazem na bod 1.2 zadání Změny č. 3 územního plánu a v souladu s požadavky Správy KRNAP měl zhotovitel návrhu Změny č. 3 ve spolupráci s odborně způsobilou autorizovanou osobou za úkol na základě podrobných terénních průzkumů, podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a Správy KRNAP komplexně posoudit veškeré návrhové plochy, včetně ploch již dříve vymezených, jakož i plochy nacházející se ve stabilizovaném území.

V rámci tohoto posouzení byly odborným způsobem vyhodnoceny a kvantifikovány zábory lučních stanovišť soustavy Natura 2000, včetně jejich rozlišení dle kvality stanoviště. Výsledky tohoto odborného hodnocení jednoznačně prokázaly, že uvedení návrhových ploch do souladu s limity záborů jednotlivých typů lučních stanovišť, stanovenými Správou KRNAP pro území obcí ležících na území národního parku, není možné bez nezbytné redukce návrhových ploch a bez regulace možnosti dalších záborů rovněž ve

stabilizovaném území. Tato opatření vyplynula přímo z podrobného a odborně podloženého prověření území.

Podatel připomínky uplatňuje především svůj soukromý zájem na využití pozemku ke stavbě. Realizací stavebního záměru na pozemku podatele by však fakticky došlo k podstatnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť. V rámci tzv. naturového posouzení by takový zásah znamenal stanovení významného negativního vlivu na předměty ochrany EVL, a to i v případě tohoto jednotlivého záměru.

Přijímaná Změna č. 3 územního plánu je naopak koncipována tak, aby stanovené limity záborů lučních stanovišť nebyly překročeny, případně pouze v nezbytném a odůvodněném rozsahu, aby kumulativní zábor měl rezervu před hranicí významného negativního vlivu a aby byl zajištěn dlouhodobě udržitelný rozvoj území v souladu s právními předpisy na ochranu přírody.

Podstatou činnosti obce je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů je však obec současně povinna chránit veřejný zájem, který v daném případě spočívá mimo jiné v ochraně životního prostředí, krajiny a předmětů ochrany soustavy Natura 2000. Obec proto nemůže připustit, aby byly limity možných záborů lučních stanovišť vyčerpány individuálními soukromými investičními záměry, aniž by byla zachována alespoň minimální rezerva pro budoucí záměry ve veřejném zájmu.

Tato nezbytná rezerva tak představuje legitimní omezení využití části území a „čerpá“ přípustnou kvótu záborů, jejímž důsledkem je nemožnost realizace stavebního záměru podatele připomínky. Nejedná se o územní konflikt ve smyslu kolize funkčního využití ploch, nýbrž o konflikt parametrický, spočívající v limitovaném čerpání kvóty jednoho z klíčových environmentálních parametrů.

Obec je tak postavena před volbu mezi upřednostněním individuálního soukromého zájmu a naplněním cílů, pro které je Změna č. 3 územního plánu pořizována. Po zvážení všech souvislostí se obec rozhodla upřednostnit veřejný zájem, konkrétně zájem:

- na budování a rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí územního plánu, případně ve zvlášť odůvodněných případech, jejichž potřebu a rozsah nelze v současnosti přesně předjímat, přičemž tyto záměry mohou být spojeny se záborů nebo poškozením segmentů stanoviště 6230,
- na rozvoji, modernizaci a udržení funkčnosti lyžařských areálů, včetně úprav a obnovy stávajících zařízení (např. výměna technologií lanových drah a vleků, technické zasněžování, optické zabezpečovací systémy, opravy a údržba), rovněž spojených se zásahy do stanoviště 6230,

jelikož tyto projekty představují zásadní potřeby rozvoje veřejné infrastruktury, zajištění základních veřejných služeb, jakož i podpory turistického ruchu a ekonomické stability obce, jejích obyvatel, místních podnikatelů a širšího regionu.

Ačkoliv má obec pochopení pro individuální zájem podatele připomínky, rozhodla se jej nepodpořit, neboť by jeho realizace byla v rozporu s cíli změny územního plánu a s povinnostmi chránit veřejný zájem.

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Požaduje upravit regulativ u plochy T.60 tak, aby byl zrušen požadavek na zajištění parkování z 80 % v objektu, neboť na této ploše je již vydáno stavební povolení na objekt, kde je v souladu s platným ÚP řešeno parkování pouze na pozemku, a v případě úpravy projektu by byl nový požadavek nesplnitelný - **připomínce se vyhovuje.***

c) *Stručný obsah připomínky:*

*Požaduje upravit regulativ u plochy T.64 tak, aby nebyl uplatněn obecný požadavek na 1,2 parkovacího místa pro byt, neboť na této ploše je již vydáno stavební povolení na bytový komunitní dům pro seniory (pečovatelský dům), který má minimální nároky na parkovací místa (klienti nemají vozidla) a v případě úpravy projektu by byl nový požadavek nesplnitelný. Dále požaduje zachovat zrušení požadavku na zajištění parkování z 80 % v objektu, které je již v návrhu Změny č. 3 obsaženo - **připomínce se vyhovuje.***

12. KAVERO Rokytnice, s.r.o., se sídlem v Praze

Stručný obsah připomínky:

*Požaduje změnu výškové hladiny plochy SC (na ppč. 2310/18, 2336/2, 2344/1, 2344/8, 2344/3, 2337, 426, 3368/48, 3368/98, 3368/54, 3368/46 a 3368/45 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou) z hladiny 2 na hladinu 3 s max výškou po hlavní římsu 11 m - **připomínce se vyhovuje.***

13. Ing. Vladimír Kolařík a Ivana Kolaříková, bytem Praha

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí s vymezením nového koridoru pro dopravní infrastrukturu – lanovou dráhu – zasahující pozemky v jejich vlastnictví (ppč. 3506 a 103/3 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou) – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Prodloužení stávající lanovky Horní Domky je možné provézt pouze v této přímé trase, dotčeným pozemkům se tedy není možné vyhnout. Prodloužení lanovky je vymezeno do místa žádoucího z hlediska fungování lyžařského areálu jako celku. Pozitivním přínosem prodloužení lanovky dojde k úlevě zatížení tratí navázaných na LD Lysá hora (v blízkosti klidového území NP), jelikož LD Horní Domky se z funkce přibližovací lanovky stane plnohodnotnou LD s možností využití lyžařských a sjezdových tratí slalomák, turistická a navazujících.

14. Ing. arch. Zdeněk Kadlec, bytem Kosmonosy

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktury (VD 10) na ppč. 608/2 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, neboť stavba účelové komunikace již byla s jeho souhlasem povolena a je také provedena - **připomínce se vyhovuje.***

15. Ing. arch. Zdeněk Kadlec, bytem Kosmonosy, Jaroslav Nechanický, bytem Rokytnice nad Jizerou, Vladimír Svatý, bytem Rokytnice nad Jizerou, Ing. Petr Štěpánek, bytem Rokytnice nad Jizerou

a) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s vymezením místní komunikace na ppč. 610/4 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, neboť pozemek již slouží jako veřejně přístupná parkovací plocha (ve zpoplatněném režimu) - **připomínce se vyhovuje.***

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s obrátištěm autobusů na na ppč. 610/4 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, z důvodu zásadního snížení kapacity parkoviště a možnému dopravnímu kolapsu v lokalitě - **připomínce se vyhovuje.***

c) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktury (VD 10) na ppč. 610/4 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, neboť stavba účelové komunikace již byla s jeho souhlasem povolena a je také provedena - **připomínce se vyhovuje.***

16. Ing. arch. Zdeněk Kadlec, bytem Kosmonosy

a) *Stručný obsah připomínky:*

*Uplatňuje připomínku proti nejasnému vyznačení na Hlavním výkrese, kde se překrývají nápisy a proto jsou nečitelné - legenda popisů (T.54 a OX.u) se překrývá přes sebe a není čitelná - **připomínce se vyhovuje.***

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Uplatňuje připomínku proti zařazení pozemku ppč. 737 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou do ploch s RZV Lesní všeobecné (LU), neboť pozemek je dle výpisu z KN označen jako druh pozemku – TTP. Nejedná se tedy o lesní pozemek, je pravidelně sečen, jsou na něm pouze 3 vzrostlé stromy. Správně má být zařazen do ploch Trvalé travní porosty (AL) – **připomínce se vyhovuje.***

c) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s vedením trasy a koridoru LD RTK Zelená přes pozemky stpč. 249/1 a ppč. 1077/1, 1077/2 a 737 k.ú. Rokytno v Krkonoších - **připomínce se částečně vyhovuje.***

Odůvodnění:

LD bude v režimu pouze zimního provozu – „LD se zimním provozem“.

c) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s odstupovou vzdáleností 3 m od Černého potoka a požaduje výjimku viz pozemky u Huťského potoka u Dolního náměstí – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Stávající stavby v území jsou respektovány a jejich údržba či stavební úpravy jsou možné (viz kapitola „F.2.1 OBECNÉ POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ). Výjimka z dostupů byla stanovena jen pro centrální část města, kde se jedná o původní ráz zástavby a regulativ tak ošetřuje stávající urbanistické uspořádání území.

17. Petr Pecháček, bytem Praha

Stručný obsah připomínky:

*Požaduje rozšíření vymezené zastavitelné plochy o pozemek ppč. 395/3 k.ú. Rokytno v Krkonoších z důvodu možného posunutí stávající stodoly na stpč. 26 – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Zpracovateli Změny č.3 ÚP byly pořizovatelem předány k prověření ve změně č. 3 ÚP podněty od soukromých subjektů na změnu ÚP shromážděné ke dni 6. 5. 2022, a to s odkazem na usnesení zastupitelstva města č. 555/2022. Žádost o změnu funkčního využití předmětného pozemku k tomuto datu podána nebyla, nemohla být tedy prověřena při zpracování návrhu projektantem, zpracovatelem dokumentace SEA ani dotčenými orgány a nelze jí ve veřejném projednání vyhovět.

18. Mgr. Kateřina Švábová a JUDr. Martin Šváb, bytem Praha

Stručný obsah připomínky:

*Požadují, aby byl celý pozemek ppč. 982/1 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou zahrnut do plochy Smíšené obytné individuální (SX.i), neboť došlo k zásadní změně – odstranění nadzemního vedení el. energie - **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Zpracovateli Změny č.3 ÚP byly pořizovatelem předány k prověření v této změně ÚP podněty od soukromých subjektů na změnu ÚP shromážděné ke dni 6. 5. 2022, a to s odkazem na usnesení zastupitelstva města č. 555/2022. Žádost o změnu ÚP na ppč. 982/1 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou k tomuto datu podána nebyla, nemohla být tedy prověřena při zpracování návrhu projektantem, zpracovatelem dokumentace SEA ani dotčenými orgány a nelze jí ve veřejném projednání vyhovět. Hranice zastavěného území se zde v souladu s postupem podle stavebního zákona pouze nepatrně upravila, ale využití západní části pozemku zůstalo „nestavební“ (v současném ÚP zde byla vymezena plocha zemědělská (Z), v návrhu Změny č. 3 ÚP pro společné jednání byla tato část zařazena do vhodnější plochy zeleně (ZP), přičemž odstranění nadzemního vedení el. energie důvodem pro úpravu hranice zastavěného území v rámci provedené aktualizace není.

19. SČVK, a.s. dtto připomínka č. 10

20. Klosová Ptáček, s.r.o. – zastupují Moniku Hákovou, bytem Rokytnice nad Jizerou

a) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s vymezením překryvného značení „Soukromé zahrady“ na přibližně polovině ppč. 1304/18 k.ú. Dolní Rokytnice a to vzhledem k sousední ploše Z.17, která přímo na pozemek navazuje, je také v ploše Smíšené obytné venkovské vnější (SV.b) a není na ní toto překryvné značení ani částečně vymezeno. Tím shledává porušení rovného a nediskriminačního přístupu v územním plánování. Podle zastavovací studie z roku 1999, kterou požadovalo město, bylo možné zbývající část pozemku (pozn. je zde již postaven rodinný dům čp. 490) využít k výstavbě dalších dvou rodinných domů. Překryvné značení omezuje novou zástavbu pouze na jeden rodinný dům. Připomínka navrhuje, aby byl celý dotčený pozemek vymezen jako plocha s využitím SV.b bez soukromých zahrad – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Tzv. „zastavovací studie“ z roku 1999 není územně plánovacím podkladem ve smyslu stavebního zákona, nebyla řádně vožena do evidence územně plánovací činnosti a není ani aktuální - nebyla totiž respektována již při umístění a povolení prvního domu (RD čp. 490) a doplňkových staveb (garáže), jak vyplývá i ze znění připomínky.

Navrženým vymezením u Z.17 byla respektována řádně pořízená a zaevidovaná územní studie („US 3“ schválená 9. 2. 2011), která navrhuje domy i v druhém plánu/řadě. Urbanistickým cílem návrhu Změny č. 3 ÚP je v pohledově exponovaných lokalitách omezit nežádoucí výstavbu v druhém plánu, z důvodu negativního vlivu na krajinný ráz.

V obecné rovině platí, že jedním z cílů nyní prováděné změny územního plánu bylo i prověření současné zástavby a revize případných dalších jejích výhledů. Při odborném zpracování byla vyhodnocena současná varianta územního plánu jako nevhodná z hlediska ochrany charakteru zástavby, která by měla být koncentrována podél již ustálených koridorů cest a neměla by vytvářet kobercovou zástavbu pronikající do krajiny.

Při zpracování byl tento záměr zohledněn a promítnut do změny, která obsahuje napadený normativ. Obec si je vědomá toho, že to omezuje další stavební činnost podatelky námítky, ale má za to, že ochrana krajinného rázu a charakteru zástavby, na kterých obci záleží, je v tomto ohledu natolik významnou hodnotou, že ji obec považuje za veřejný zájem a rozhodla se tento zájem prosadit veřejnoprávní regulací, byť se to promítne do soukromých zájmů podatelky.

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí se zakreslením biotopu T1.1 (100) na části pozemku, který koliduje s příjezdovou cestou a trasou plynovodu a předchází stavební činností a vysazením nepůvodní flóry vlastníkem nemůže existovat – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Uvedený zakres biotopu není obsahem návrhu Změny č. 3 ÚP, vychází zřejmě z dat a mapování Agentury ochrany přírody a krajiny.

21. Roman Udatný, bytem Rokytnice nad Jizerou

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí s návrhem Z.39 (plocha OX.z), dopravní infrastruktury a LD v lokalitě a požaduje respektovat stávající stav území (provoz lyžařských vleků Koupaliště I a II, parkování) na ppč. 1993/1 a 1990/1 k.ú. Dolní Rokytnice – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Návrh Změny č. 3 ÚP přesouvá hlavní nástupní místo skiareálu Studenov do nižší polohy, zejména z důvodu lepší dopravní dostupnosti (ski bus). S návrhem LD Studenov *přibližovací* souvisí také další úpravy a změny v uspořádání dopravní infrastruktury v lokalitě. Děje se tak s odkazem na zpracovanou Studii celkového pohybu pěších, návštěvníků, běžkařů, zásobování objektů a využití komunikací pro sjezdové lyžování (Unit architekti s.r.o.), která byla jedním z klíčových podkladů pro zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP.

V přípustném využití plochy OX.z (Z.39) jsou také parkoviště.

Právo na provozování stávajících lyžařských vleků v souladu s jejich povolením není vymezením koridoru nové LD omezeno, územní plán není správním aktem, který nařizuje odstraňování staveb.

22. JUDr. Jana Matisková – zástupce pro JUDr. Martina Jechová, Ing. Petr Jech, bytem Praha

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí se zrušením zastavitelnosti plochy č. 807 a požaduje její zařazení do SV.a či SV.b (ppč. 154/5 a 154/6 k.ú. Rokytno v Krkonoších) – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Dle požadavků zadání Změny č. 3, která měla prověřit také zábor lučních stanovišť generovaný návrhovými plochami stávajícího ÚP, bylo aktuální rozšíření lučních stanovišť na území obce důkladně mapováno zpracovatelem biologického šetření pro následnou dokumentaci SEA (Mgr. Pavlem Bauerem) již před zpracováním návrhu Změny č. 3 ÚP (v roce 2020). Pozemky ppč. 154/5 a 154/6 k.ú. Rokytno v Krkonoších (ve stávajícím ÚP značené jako zastavitelná plocha č. 807) tak byly prověřeny a odbornou osobou byly klasifikovány jako naturové luční stanoviště 6230 „Druhově bohaté smilkové louky na silikátových podložích v horských oblastech“ (oproti staršímu mapování AOPK z roku 2009, kde bylo ještě uváděno stanoviště 6520 Horské sečené louky v kvalitě I). Zpracovatel mapování z roku 2020 potvrdil, že průzkum roce 2020 byl zaměřen na výrazně menší část dříve mapovaného segmentu, byl podrobnější a provedený ve vegetačním optimu před první sečí, oproti průzkumu pro vrstvu mapování biotopů provedenému až na konci srpna 2009. Vymezení biotopu 6230 v části dříve vymapovaného segmentu 6520 je tak reálně možné a je odůvodněno ve Vybraném záznamu z terénního šetření. K vývoji přírodních stanovišť může postupem času docházet, nejedná se o výjimečnou situaci. Vývoj může být důsledkem např. degradace stanovišť vlivem nevhodného hospodaření, v lepším případě dochází k úspěšnému naplňování cílů ochrany přírodních stanovišť (EVL) a zlepšování

jejich stavu. Vzhledem k tomu, že by zastavění předmětných pozemků znamenalo vyčerpání resp. překročení limitů záborů lučního stanoviště 6230, byly vypuštěny z možnosti zástavby již v návrhu Změny č. 3 ÚP pro společné jednání. Zařadily se tak k dalším plochám, které byly zrušeny v důsledku vyčerpání a překročení možných záborů lučních stanovišť typu 6230. Vzhledem k tomu, že tyto plochy byly v Návrhu Změny č. 3 vypuštěny, nebyly dále ani hodnoceny v dokumentaci SEA k Návrhu Změny č. 3.

Podatelé pak doplňují vyjádření - informaci Správy KRNP ze dne 20. března 2023, ve kterém je uvedeno, že se na pozemcích nachází stanoviště 6520, které není tak vzácné a pro území Rokytnice jsou proti 6230 zábery přípustné v mnohem větších limitech.

Správa KRNP vycházela z vrstvy mapování AOPK z roku 2009 a opírala se o terénní pochůzky pouze „v okolí“. Zmíněná informace byla psána v březnu, kdy ještě v horském klimatu rostliny nerostou, a není tak možné provést vyhodnocení přímo v terénu. Z těchto důvodů vycházela Správa KRNP pouze ze starého mapování o stavu pozemků v roce 2009. To ostatně jednoznačně uvádí i v doloženém dokumentu. Pracovníci Správy KRNP tedy na příslušném pozemku před vydáním informace z 20. 3. 2023 fyzicky nebyli.

Současně platný územní plán umožňuje výstavbu v takovém rozsahu a v takových lokalitách, že by při realizaci všech vymezených ploch došlo k významnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť soustavy Natura 2000, konkrétně v rámci Evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše.

S odkazem na bod 1.2 zadání Změny č. 3 územního plánu a v souladu s požadavky Správy KRNP měl zhotovitel návrhu Změny č. 3 ve spolupráci s odborně způsobilou autorizovanou osobou za úkol na základě podrobných terénních průzkumů, podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a Správy KRNP komplexně posoudit veškeré návrhové plochy, včetně ploch již dříve vymezených, jakož i plochy nacházející se ve stabilizovaném území.

V rámci tohoto posouzení byly odborným způsobem vyhodnoceny a kvantifikovány zábery lučních stanovišť soustavy Natura 2000, včetně jejich rozlišení dle kvality stanoviště. Výsledky tohoto odborného hodnocení jednoznačně prokázaly, že uvedení návrhových ploch do souladu s limity záborů jednotlivých typů lučních stanovišť, stanovenými Správou KRNP pro území obcí ležících na území národního parku, není možné bez nezbytné redukce návrhových ploch a bez regulace možnosti dalších záborů rovněž ve stabilizovaném území. Tato opatření vyplynula přímo z podrobného a odborně podloženého prověření území.

Podatel připomínky uplatňuje především svůj soukromý zájem na využití pozemku ke stavbě. Realizací stavebního záměru na pozemku podatele by však fakticky došlo k podstatnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť. V rámci tzv. naturového posouzení by takový zásah znamenal stanovení významného negativního vlivu na předměty ochrany EVL, a to i v případě tohoto jednotlivého záměru.

Přijímaná Změna č. 3 územního plánu je naopak koncipována tak, aby stanovené limity záborů lučních stanovišť nebyly překročeny, případně pouze v nezbytném a odůvodněném rozsahu, aby kumulativní zábor měl rezervu před hranicí významného negativního vlivu a

aby byl zajištěn dlouhodobě udržitelný rozvoj území v souladu s právními předpisy na ochranu přírody.

Podstatou činnosti obce je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů je však obec současně povinna chránit veřejný zájem, který v daném případě spočívá mimo jiné v ochraně životního prostředí, krajiny a předmětů ochrany soustavy Natura 2000. Obec proto nemůže připustit, aby byly limity možných záborů lučních stanovišť vyčerpány individuálními soukromými investičními záměry, aniž by byla zachována alespoň minimální rezerva pro budoucí záměry ve veřejném zájmu.

Tato nezbytná rezerva tak představuje legitimní omezení využití části území a „čerpá“ přípustnou kvótu záborů, jejímž důsledkem je nemožnost realizace stavebního záměru podatele připomínky. Nejedná se o územní konflikt ve smyslu kolize funkčního využití ploch, nýbrž o konflikt parametrický, spočívající v limitovaném čerpání kvóty jednoho z klíčových environmentálních parametrů.

Obec je tak postavena před volbu mezi upřednostněním individuálního soukromého zájmu a naplněním cílů, pro které je Změna č. 3 územního plánu pořizována. Po zvážení všech souvislostí se obec rozhodla upřednostnit veřejný zájem, konkrétně zájem:

- na budování a rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí územního plánu, případně ve zvlášť odůvodněných případech, jejichž potřebu a rozsah nelze v současnosti přesně předjímat, přičemž tyto záměry mohou být spojeny se zábery nebo poškozením segmentů stanoviště 6230,
- na rozvoji, modernizaci a udržení funkčnosti lyžařských areálů, včetně úprav a obnovy stávajících zařízení (např. výměna technologií lanových drah a vleků, technické zasněžování, optické zabezpečovací systémy, opravy a údržba), rovněž spojených se zásahy do stanoviště 6230,

jelikož tyto projekty představují zásadní potřeby rozvoje veřejné infrastruktury, zajištění základních veřejných služeb, jakož i podpory turistického ruchu a ekonomické stability obce, jejích obyvatel, místních podnikatelů a širšího regionu.

Ačkoliv má obec pochopení pro individuální zájem podatele připomínky, rozhodla se jej nepodpořit, neboť by jeho realizace byla v rozporu s cíli změny územního plánu a s povinnostmi chránit veřejný zájem.

Pokud podatelé namítají diskriminaci, tak je třeba poukázat na to, že v územním plánu neexistuje, narozdíl od statusového postavení lidí, nic jako rovnost pozemků před územním plánem. Rozhodnutí, která obec činí, často musí prostě vybrat nějaké pozemky a vyhradit je jinému účelu s cílem dosažení nějakého zájmu.

Pokud podatelé namítají, že již provedli jednu stavbu, konkrétně studnu, která má sloužit zamýšlené stavbě domu, tak tato skutečnost nemůže do posouzení konfliktu nijak vstoupit. Kdo kopá studnu, aniž by měl povolení stavby domu, holt kopá na své riziko, že možná kopá zbytečně.

Pokud podatelé namítají, že změna neobsahuje náhradu, tak obec konstatuje, že náhradové řízení a řízení o změně plánu jsou odlišné procesy, přičemž proces změny plánu (nebo přijetí nového) nijak s potenciálními náhradami nepracuje.

Pokud podatelé předkládají jiné – alternativní řešení, tak obec jej nepovažuje za možné a schůdné, protože závazná stanoviska dotřených orgánů pro ně neskytají prostor.

23. Rokytnice Property s.r.o.

a) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s navrženým funkčním využitím OX.u na ppč. 891/39, 891/36, 891/35, 891/32, 891/14, 891/12 a stpč. 706/1 a 706/2 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou a požaduje funkční využití, kde je možné bydlení v bytových domech SC nebo SM - **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. Plocha SM při zachování dohodnuté regulace – tj. „celkový součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb na daném pozemku nepřesáhne 40 % z celkové výměry pozemku a podíl zeleně na rostlém terénu bude minimálně 40 %“.

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s požadavkem na umístění 80 % parkovacích stání jako součást objektu a požaduje umístit 100 % na povrch v ploše záměru nebo mimo v docházkové vzdálenosti - **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. U plochy T55 se neuplatní požadavek na parkování jako součást stavby.

c) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí s koeficientem 1,2 parkovací stání na 1 byt a požaduje, aby koeficient odpovídal platné legislativě (1 stání na 120 m² podlahové plochy bytu), případně redukcí na 1,0 stání na 1 byt - **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Obecné požadavky na využití území týkající se parkování byly takto dohodnuty s dotčenými orgány a s ohledem na obtížnou situaci s parkováním na území města, zejména v zimním období, jsou přísnější podmínky v podobě koeficientu 1,2 odůvodněné.

24. Mgr. Michal Holomeček, bytem Praha

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí s vymezením Z.68 na ppč. 693/1 k.ú. Rokytno v Krkonoších a požaduje zřejmě, aby celý pozemek byl zařazen v ploše Trvalé travní porosty (AL) - **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

V dané lokalitě nedochází v návrhu ke změně navrženého funkčního využití, ale pouze k převzetí a zpřesnění stávající koncepce platného ÚP na základě Studie celkového pohybu pěších, návštěvníků, běžkařů, zásobování objektů a využití komunikací pro sjezdové lyžování (Unit architekti s.r.o.), která byla jedním z klíčových podkladů pro zpracování

Návrhu změny č. 3 ÚP. Bez ohledu na zařazení do ploch s RZV v územním plánu lze celý pozemek i nadále užívat a obhospodařovat v souladu s jeho druhem podle katastru nemovitostí, tj. jako trvalý travní porost (louku).

25. Výhledy na Lysou s.r.o., Praha

Stručný obsah připomínky:

*Požaduje zařazení pozemků na LV 34 a 38 (stpč. 160/1, 160/5, 160/7, 160/8, 160/9, 161/10, 161/13 a ppč. 883/2, 883/3, 986/7, 986/8, 986/9, 986/10, 987/3, 3207/2) k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou z plochy Smíšené obytné individuální (SX.i) na plochu Smíšené obytné kompaktní (SX.k) – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Jedná se o již zastavěné území (stabilizovanou plochu), kde byla plocha SX.i vymezena v souladu s převažujícím charakterem stávající zástavby v dané lokalitě.

26. Rezidence pod Lysou s.r.o., Jablonec nad Nisou

Stručný obsah připomínky:

*Požaduje zařazení pozemků stpč. 1061/1 a ppč. 883/1, 981/2, 983/4, 983/5, 983/7, 985/1, 985/2, 985/3, 985/4, 999/3, 999/5 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou z plochy Výroba lehká (VL) do ploch Smíšené obytné venkovské vnitřní (SV.a), Smíšené obytné venkovské vnější (SV.b) nebo Smíšené obytné individuální (SX.i) – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Zpracovateli Změny č.3 ÚP byly pořizovatelem předány k prověření v této změně podněty od soukromých subjektů na změnu ÚP shromážděné ke dni 6. 5. 2022, a to s odkazem na usnesení zastupitelstva města č. 555/2022. Žádost o změnu funkčního využití uvedených pozemků k tomuto datu podána nebyla, nemohla být tedy prověřena při zpracování návrhu projektantem, zpracovatelem dokumentace SEA ani dotčenými orgány a nelze jí ve veřejném projednání vyhovět. Stávající využití odpovídá platnému ÚP. Současně je vhodné na území města i do budoucna ponechat plochy pro výrobu a skladování.

27. Rokytnice a.s.

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí se stanovenou výškovou hladinou II v T.44 (ppč. 2394/3, 2398/8, 3447, 3421/5, 2398/3, 3421/4, 2395, 3448, 3476 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou) a požaduje výškovou hladinu III, aby byla umožněna realizace obchodního centra. Odůvodňuje požadavek svažitosti terénu - **připomínce se částečně vyhovuje.***

Odůvodnění:

S přihlédnutím ke svažitosti terénu dojde k rozdělení výškových hladin, kdy v severní části plochy zůstává výšková hladina II a v jižní části pak výšková hladina III.

28. Pavel Hnyk, Eva Kučerová, Michaela Hnyková, Vladimír Kučera, Michaela Činátlová, všichni bytem Rokytnice nad Jizerou, Pavel Činát, bytem Třeboň

Stručný obsah připomínek:

Nesouhlasí s návrhem Změny č. 3 ÚP na níže uvedených pozemcích

a) Ppč. 1193/1, 1193/5, 1193/3, 1193/11, 1181/2 k.ú. Dolní Rokytnice

Tyto by měly být změněny ze stávajících „ploch pro bydlení – individuální venkovské“ na „zahrady“ a „luční stanoviště Natura 2000 v zastavitelném území“ – připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Současně platný územní plán umožňuje výstavbu v takovém rozsahu a v takových lokalitách, že by při realizaci všech vymezených ploch došlo k významnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť soustavy Natura 2000, konkrétně v rámci Evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše.

S odkazem na bod 1.2 zadání Změny č. 3 územního plánu a v souladu s požadavky Správy KRNP měl zhotovitel návrhu Změny č. 3 ve spolupráci s odborně způsobilou autorizovanou osobou za úkol na základě podrobných terénních průzkumů, podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a Správy KRNP komplexně posoudit veškeré návrhové plochy, včetně ploch již dříve vymezených, jakož i plochy nacházející se ve stabilizovaném území.

V rámci tohoto posouzení byly odborným způsobem vyhodnoceny a kvantifikovány zábory lučních stanovišť soustavy Natura 2000, včetně jejich rozlišení dle kvality stanoviště. Výsledky tohoto odborného hodnocení jednoznačně prokázaly, že uvedení návrhových ploch do souladu s limity záborů jednotlivých typů lučních stanovišť, stanovenými Správou KRNP pro území obcí ležících na území národního parku, není možné bez nezbytné redukce návrhových ploch a bez regulace možnosti dalších záborů rovněž ve stabilizovaném území. Tato opatření vyplynula přímo z podrobného a odborně podloženého prověření území.

Pozemky podatelů jsou stávajícím územním plánem vymezeny jako stabilizované zastavěné území, resp. jedná se o již zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 12 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., neboť uvedené pozemky funkčně navazují a tvoří prostorový celek s obytnou budovou - rodinným domem čp. 252 (zemědělská usedlost) na stpč. 213. Pozemky byly ve stávajícím ÚP součástí zastavěného území v Plochách bydlení individuální – venkovské (stav) a nikdy nebyly vymezené jako zastavitelné (návrhové) a určeny tak pro novou výstavbu. V návrhu Změny č. 3 ÚP zůstávají tyto pozemky nadále součástí zastavěného území jako stabilizované plochy Smíšené obytné venkovské vnější (SV.b), avšak z důvodu provedeného mapování výskytu lučních stanovišť a jejich ochrany byly zregulovány výše uvedeným překryvným značením (Překryvná značení upřesňují využití jednotlivých ploch s RZV v místech, která vyžadují speciální ochranu (Luční stanoviště Natura 2000 v zastavitelném území, Soukromé zahrady) a jejich lokalizace vychází z terénního mapování zpracovatele SEA (překryvné značení Luční stanoviště Natura 2000 v zastavitelném území slouží jako ochrana lučních stanovišť, překryvné značení Soukromé

zahrady slouží k vymezení a ochraně rozhraní zastavěné části sídla a krajiny a k zachování stávající hustoty zastavění okrajových oblastí zastavěného území tak, aby nebyl negativně ovlivněn krajinný ráz předmětného území).

V návrhu pro společné jednání vymezil projektant pro možnost doplnění stávající zástavby, tj. pro výstavbu 1 rodinného domu, plochu přestavby označenou jako P.70. Správa KRNP však ve svém stanovisku v rámci společného jednání uplatnila ještě přísnější požadavek, aby z důvodu výskytu významné populace zvláště chráněného druhu Zvonečník černý (*Phyteuma nigrum*), negativního vlivu na krajinný ráz a kvalitního typu lučního biotopu T1.1 (6510), byla možnost výstavby vyloučena také na P.70. Z uvedeného důvodu došlo tedy k vypuštění plochy P.70 a upravení návrhu do současné podoby.

Podatel připomínky uplatňuje především svůj soukromý zájem na využití pozemku ke stavbě. Realizací stavebního záměru na pozemku podatele by však fakticky došlo k podstatnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť a zásahu do populace zvláště chráněného druhu.

Přijímaná Změna č. 3 územního plánu je naopak koncipována tak, aby stanovené limity záborů lučních stanovišť nebyly překročeny, případně pouze v nezbytném a odůvodněném rozsahu, aby kumulativní zábor měl rezervu před hranicí významného negativního vlivu a aby byl zajištěn dlouhodobě udržitelný rozvoj území v souladu s právními předpisy na ochranu přírody.

Podstatou činnosti obce je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů je však obec současně povinna chránit veřejný zájem, který v daném případě spočívá mimo jiné v ochraně životního prostředí, krajiny a předmětů ochrany soustavy Natura 2000. Obec proto nemůže připustit, aby byly limity možných záborů lučních stanovišť vyčerpány individuálními soukromými investičními záměry, aniž by byla zachována alespoň minimální rezerva pro budoucí záměry ve veřejném zájmu.

Tato nezbytná rezerva tak představuje legitimní omezení využití části území a „čerpá“ přípustnou kvótu záborů, jejímž důsledkem je nemožnost realizace stavebního záměru podatele připomínky. Nejedná se o územní konflikt ve smyslu kolize funkčního využití ploch, nýbrž o konflikt parametrický, spočívající v limitovaném čerpání kvóty jednoho z klíčových environmentálních parametrů.

Obec je tak postavena před volbu mezi upřednostněním individuálního soukromého zájmu a naplněním cílů, pro které je Změna č. 3 územního plánu pořizována. Po zvážení všech souvislostí se obec rozhodla upřednostnit veřejný zájem, konkrétně zájem:

- na budování a rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí územního plánu, případně ve zvlášť odůvodněných případech, jejichž potřebu a rozsah nelze v současnosti přesně předjímat,
- na rozvoji, modernizaci a udržení funkčnosti lyžařských areálů, včetně úprav a obnovy stávajících zařízení (např. výměna technologií lanových drah a vleků, technické zasněžování, optické zabezpečovací systémy, opravy a údržba), rovněž spojených se zásahy do lučních stanovišť,

jelikož tyto projekty představují zásadní potřeby rozvoje veřejné infrastruktury, zajištění základních veřejných služeb, jakož i podpory turistického ruchu a ekonomické stability obce, jejích obyvatel, místních podnikatelů a širšího regionu.

b) Ppč. 1201 k.ú. Dolní Rokytnice,

*kde nesouhlasí s plochou pro ukládání sněhu - **připomínce se vyhovuje.***

c) Ppč. 1186/3, 1156, 1158/5 k.ú. Dolní Rokytnice

*kde bylo vydáno povolení pro stavbu ekologické agro farmy a nyní se zde v návrhu Změny č. 3 ÚP počítá s ochranným pásmem Natura 2000 v zastavitelném území, s jehož vymezením nesouhlasí – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Pozemky 1186/3 a 1156 se dle současného ÚP nacházejí v Plochách zemědělských (Z), které jsou v kategorii ploch nezastavitelného území. V návrhu Změny č. 3 ÚP jsou zařazeny do plochy s obdobným funkčním využitím Trvalé travní porosty (AL) - pastviny umožňující zemědělskou činnost včetně podmíněně přípustného využití - umístění staveb pro zemědělství a chovatelství do 25 m² a otevřených přístřešků do 50 m². Na těchto pozemcích není vymezeno překryvné značení „Luční stanoviště Natura 2000 v zastavitelném území“.

Pozemek pč. 1158/5 (východní část), který byly ve stávajícím ÚP určen jako zastavitelný v Plochách výroby a skladování – obytné farmy (OF) (stejně jako ppč. 1155 a 1154/3) byl z důvodu prověření v návaznosti na zájmy ochrany přírody a krajiny a aktuální stav záboru lučních stanovišť soustavy Natura 2000 a EVL Krkonoše a převeden do ploch (AL). K tomu je nutné ještě doplnit, že žádné plochy Výroby a skladování – obytné farmy (OF) nebyly do návrhu změny č. 3 převzaty (stávající ÚP vymezil několik takových ploch pro agroturistické areály na území obce, ale od doby pořízení ÚP nedošlo k jejich aktivnímu využití a žádný takový areál realizován ani povolen nebyl). Na tomto pozemku není vymezeno překryvné značení „Luční stanoviště Natura 2000 v zastavitelném území“.

d) Ppč. 1233/1 k.ú. Dolní Rokytnice,

*kde se na základě výkresu Studie rozvoje 2017 počítá se spojovací cestou pro ski bus v rámci propojení se „skiareálem Vilémov“. Od tohoto projektu propojení se sice ve změně č. 3 upouští, nicméně pozemky umožňující jeho realizaci v dlouhodobé perspektivě jsou vyčleněny v pozemkové rezervě ÚP – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Uváděná spojovací cesta pro ski bus není obsahem návrhu změny č. 3. Pozemek pč. 1233/1 není změnou č. 3 dotčen – zůstává zde i nadále vymezen koridor drážní dopravy s odkazem k nadřazené územně plánovací dokumentaci ZÚR Libereckého kraje (v současném ÚP územní rezerva D35 – v návrhu změny č. 3 územní rezerva R.07- D35 Územní rezerva pro úsek Harrachov – Harrachov centrum – Rokytnice nad Jizerou, jednokolejné propojení dvou železničních tratí).

e) Ppč. 1651/7, 1669/8, 1645, 1651/5, 1651/4 k.ú. Dolní Rokytnice. I v tomto případě jsou pozemky ovlivněny pozemky projektem propojení „skiareálu Vilémov“ a v územní rezervě se zde počítá s vedením lanové dráhy a sjezdové trati – **připomínce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Pozemky pč. 1651/7, 1645 a 1669/8 jsou dotčeny územní rezervou R.02 (změnila se trasa části LD) pozemky pč. 1651/4 a 1651/5 nikoliv. Bez ohledu na vymezenou územní rezervu lze všechny pozemky i nadále užívat a obhospodařovat v souladu s jejich druhem podle katastru nemovitostí, tj. jako trvalý travní porost a ostatní plocha (neplodná půda).

29. Libor Votoček, bytem Rokytnice nad Jizerou

a) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí se zařazením ppč. 23/1 k.ú. Rokytno v Krkonoších do plochy Trvalý travní porost (AL) a žádá o změnu na plochu Smíšené obytné venkovské vnitřní (SV.a) či Smíšené obytné venkovské vnější (SV.b) o výměře 900 m² či 1200 m² – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Zastupitelstvo města souhlasilo s prověřením předmětné žádosti o změnu ÚP v rámci Změny č. 3 a žádost byla společně s ostatními pořizovatelem předána zpracovateli Změny č. 3 k prověření.

V červnu 2022 byl na dotčeném pozemku zjišťován výskyt lučních stanovišť (předmětu ochrany dle NATURA 2000), ale pozemek byl při průzkumu území již pokosen a identifikace biotopu nebyla možná. Vzhledem k tomu nebyl pozemek dále ani hodnocen v dokumentaci SEA k Návrhu Změny č. 3.

Pozemek byl tedy znovu zpracovatelem SEA prověřen během vegetačního období v roce 2024 se zjištěním, že se zde nachází luční stanoviště 6510 („extenzivní sečené louky nížin až podhůří“) v 1. kvalitě, kde je limit záborů již naplněn převzatými návrhovými plochami a tudíž nelze novou zastavitelnou plochu vymezit. Tato obě prověření byla provedena osobou autorizovanou (autorizace ke zpracování dokumentace a posudku podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb., a k provádění posouzení podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb.).

Požadavek na zastavitelnou plochu, opět dle provedeného prověření odbornou osobou, nerespektuje původní urbanistickou strukturu (novou výstavbou již negativně ovlivněnou) a stav dále zhoršuje rozšiřováním plošné zástavby do nezastavěného prostoru a propojením souvislé zástavby se stávající solitérní chalupou na pozemku parc. č. 25/12, čímž dochází k narušení znaků kulturněhistorické charakteristiky krajinného rázu. Zvýše uvedených důvodů nebyla žádost v dalších etapách pořizování Změny č. 3 prověřována. Je třeba také připomenout, že na změnu územního plánu není právní nárok a vymezení nových zastavitelných ploch pro individuální bydlení nebylo prioritou a předmětem zadání.

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí se zařazením pozemku ppč. 84/3 k.ú. Rokytno v Krkonoších do plochy Trvalý travní porost (AL) a žádá o změnu na plochu Smíšené obytné venkovské vnější (SV.b) – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

V dané lokalitě nedochází v návrhu ke změně funkčního využití. Ve věci rozšíření zastavěného území nebyla podána žádost a záměr tudíž nebyl posouzen (projektant, SEA, dotčené orgány). Způsob vymezení zastavěného území je stanoven stavebním zákonem, a pokud pozemek nesplňuje dané atributy pro zařazení pozemku nebo jeho části do zastavěného území, nelze ho do zastavěného území zařadit. Jelikož v předmětném místě nedošlo k žádným změnám, není důvod pro úpravu hranice zastavěného území v rámci provedené aktualizace. Zastavěné území vymezené ke stávajícímu rodinnému domu čp. 80 je na poměry lokality velkorysé a svou výměrou (celkem přes 2400 m²) poskytuje dostatečné zázemí pro bydlení a s ním související funkce.

c) *Stručný obsah připomínky:*

*Nesouhlasí se zařazením pozemku ppč. 25/7 k.ú. Rokytno v Krkonoších, který je v zastavěném území, do plochy Dopravní vybavení (DX.vyb), neboť již neplní svou funkci (v minulosti fakticky sloužil jako parkovací plocha pro LV Bahýnka, který již v současnosti není provozován a je ve vlastnictví jiného subjektu), a žádá o změnu na plochu Smíšené obytné venkovské vnitřní (SV.a) – **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. SV.b - vzhledem k lokalitě, velikosti pozemku a zastavěnosti.

30. Mgr. Eva Lachmannová - BARACOM, a.s.

Stručný obsah připomínky:

*Požaduje úplné vypuštění překryvného značení „luční stanoviště Natura 2000 v zastavitelném území“ na pozemku ppč. 794/4 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou, nebo aby bylo pouze na části pozemku, kde se nachází luční stanoviště 6230 – **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Dle požadavků Zadání Změny č. 3, která měla prověřit také zábor lučních stanovišť Natura 2000 v Evropsky významné lokalitě Krkonoše generovaný návrhovými plochami stávajícího ÚP, bylo aktuální rozšíření lučních stanovišť na území obce důkladně mapováno zpracovatelem biologického šetření pro následnou dokumentaci SEA (Mgr. Pavlem Bauerem) již před zpracováním návrhu Změny č. 3. V červnu/květnu roku 2021 tak byla na dotčeném pozemku potvrzena existence lučních stanovišť s výskytem zvláště chráněných druhů rostlin. Jedná se o luční stanoviště 6510 („extenzivní sečené louky nížin až podhůří“) z větší části v kvalitě I. a zejména o 6230 v kvalitě I. a II. („druhově bohaté smilkové louky na silikátových podložích v horských oblastech“).

Vzhledem ke konzumaci návrhové plochy na pozemku pč. 794/4 zrealizovanou výstavbou rodinného domu (ÚR bylo vydáno v roce 2020), byl v návrhu Změny č. 3 ÚP Rokytnice nad Jizerou uvedený pozemek vymezen již jako stabilizovaná plocha s překryvným značením „Luční stanoviště Natura 2000 v zastavitelném území“, jehož cílem je zachování a ochrana lučního stanoviště. Překryvné značení, vymezené na základě odborného mapování autorizované osoby, zde vymezuje tu část pozemku, na které nelze stavět, a pro kterou platí podmínky ukládající vlastníkům o naturová luční stanoviště z důvodu zachování chráněných lučních biotopů pečovat.

Současně platný územní plán umožňuje výstavbu v takovém rozsahu a v takových lokalitách, že by při realizaci všech vymezených ploch došlo k významnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť soustavy Natura 2000, konkrétně v rámci Evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše.

S odkazem na bod 1.2 zadání Změny č. 3 územního plánu a v souladu s požadavky Správy KRNP měl zhotovitel návrhu Změny č. 3 ve spolupráci s odborně způsobilou autorizovanou osobou za úkol na základě podrobných terénních průzkumů, podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a Správy KRNP komplexně posoudit veškeré návrhové plochy, včetně ploch již dříve vymezených, jakož i plochy nacházející se ve stabilizovaném území.

V rámci tohoto posouzení byly odborným způsobem vyhodnoceny a kvantifikovány zábory lučních stanovišť soustavy Natura 2000, včetně jejich rozlišení dle kvality stanoviště. Výsledky tohoto odborného hodnocení jednoznačně prokázaly, že uvedení návrhových ploch do souladu s limity záborů jednotlivých typů lučních stanovišť, stanovenými Správou KRNP pro území obcí ležících na území národního parku, není možné bez nezbytné redukce návrhových ploch a bez regulace možnosti dalších záborů rovněž ve stabilizovaném území. Tato opatření vyplynula přímo z podrobného a odborně podloženého prověření území.

Podatel připomínky uplatňuje především svůj soukromý zájem na využití pozemku ke stavbě. Realizací stavebního záměru na pozemku podatele by však fakticky došlo k podstatnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť.

Přijímaná Změna č. 3 územního plánu je naopak koncipována tak, aby stanovené limity záborů lučních stanovišť nebyly překročeny, případně pouze v nezbytném a odůvodněném rozsahu, aby kumulativní zábor měl rezervu před hranicí významného negativního vlivu a aby byl zajištěn dlouhodobě udržitelný rozvoj území v souladu s právními předpisy na ochranu přírody.

Podstatou činnosti obce je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů je však obec současně povinná chránit veřejný zájem, který v daném případě spočívá mimo jiné v ochraně životního prostředí, krajiny a předmětů ochrany soustavy Natura 2000. Obec proto nemůže připustit, aby byly limity možných záborů lučních stanovišť vyčerpány individuálními soukromými investičními záměry, aniž by byla zachována alespoň minimální rezerva pro budoucí záměry ve veřejném zájmu.

Tato nezbytná rezerva tak představuje legitimní omezení využití části území a „čerpá“ přípustnou kvótu záborů, jejímž důsledkem je nemožnost realizace stavebního záměru podatele připomínky. Nejedná se o územní konflikt ve smyslu kolize funkčního využití ploch, nýbrž o konflikt parametrický, spočívající v limitovaném čerpání kvóty jednoho z klíčových environmentálních parametrů.

Obec je tak postavena před volbu mezi upřednostněním individuálního soukromého zájmu a naplněním cílů, pro které je Změna č. 3 územního plánu pořizována. Po zvážení všech souvislostí se obec rozhodla upřednostnit veřejný zájem, konkrétně zájem:

- na budování a rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí územního plánu, případně ve zvlášť odůvodněných případech, jejichž potřebu a rozsah nelze v současnosti přesně předjímat, přičemž tyto záměry mohou být spojeny se zábory nebo poškozením segmentů stanoviště 6230,
- na rozvoji, modernizaci a udržení funkčnosti lyžařských areálů, včetně úprav a obnovy stávajících zařízení (např. výměna technologií lanových drah a vleků, technické zasněžování, optické zabezpečovací systémy, opravy a údržba), rovněž spojených se zásahy do stanoviště 6230,

jelikož tyto projekty představují zásadní potřeby rozvoje veřejné infrastruktury, zajištění základních veřejných služeb, jakož i podpory turistického ruchu a ekonomické stability obce, jejích obyvatel, místních podnikatelů a širšího regionu.

Ačkoliv má obec pochopení pro individuální zájem podatele připomínky, rozhodla se jej nepodpořit, neboť by jeho realizace byla v rozporu s cíli změny územního plánu a s povinnostmi chránit veřejný zájem.

Pokud podatel namítá diskriminaci, tak je třeba poukázat na to, že v územním plánu neexistuje, narozdíl od statusového postavení lidí, nic jako rovnost pozemků před územním plánem. Rozhodnutí, která obec činí, často musí prostě vybrat nějaké pozemky a vyhradit je jinému účelu s cílem dosažení nějakého zájmu.

Oba konfliktní zájmy jsou pak nesrovnatelné, jak svou povahou tak svým dopadem. Zájem podatele je výrazně menší na úkor zájmu změny územního plánu. V případě podatele se jedná o zájem ryze soukromý, kdežto v navrženém řešení spatřuje obec veřejný zájem. Obec bere i v úvahu územní rozhodnutí z roku 2020, které představuje konzumaci plochy ve prospěch podatele připomínky.

31. Rokytnice Property s.r.o.

Dtto připomínka č. 23

32. Martin Machačka, bytem Vysoké nad Jizerou

Stručný obsah připomínky:

*Nesouhlasí se změnou zastavitelnosti ppč. 1354/1 k.ú. Dolní Rokytnice a požaduje zachování stávajícího stavu území a jeho využití - **připomínce se nevyhovuje.***

Odůvodnění:

Na pozemku byl již v roce 2022 mapován výskyt lučních stanovišť s potvrzením existence stanoviště typu 6230 „Druhově bohaté smilkové louky na silikátových podložích v horských oblastech“ předmětu ochrany evropsky významné lokality Krkonoše (I. kvalita). Ponechání zastavitelné plochy by při zohlednění celkového záboru daného typu a kvality stanoviště stanoveného pro celé území města znamenalo přesažení stanoveného limitu záborů a významný negativní vliv na EVL Krkonoše. Vlivem vyčerpaných možných záborů lučního stanoviště 6230 (I. kvalita) byly všechny návrhové plochy, kolidující s tímto stanovištěm, z koncepce ÚP vypuštěny.

Současně platný územní plán umožňuje výstavbu v takovém rozsahu a v takových lokalitách, že by při realizaci všech vymezených ploch došlo k významnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť soustavy Natura 2000, konkrétně v rámci Evropsky významné lokality (EVL) Krkonoše.

S odkazem na bod 1.2 zadání Změny č. 3 územního plánu a v souladu s požadavky Správy KRNAP měl zhotovitel návrhu Změny č. 3 ve spolupráci s odborně způsobilou autorizovanou osobou za úkol na základě podrobných terénních průzkumů, podkladů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a Správy KRNAP komplexně posoudit veškeré návrhové plochy, včetně ploch již dříve vymezených, jakož i plochy nacházející se ve stabilizovaném území.

V rámci tohoto posouzení byly odborným způsobem vyhodnoceny a kvantifikovány zábory lučních stanovišť soustavy Natura 2000, včetně jejich rozlišení dle kvality stanoviště. Výsledky tohoto odborného hodnocení jednoznačně prokázaly, že uvedení návrhových ploch do souladu s limity záborů jednotlivých typů lučních stanovišť, stanovenými Správou KRNAP pro území obcí ležících na území národního parku, není možné bez nezbytné redukce návrhových ploch a bez regulace možnosti dalších záborů rovněž ve stabilizovaném území. Tato opatření vyplynula přímo z podrobného a odborně podloženého prověření území.

Podatel připomínky uplatňuje především svůj soukromý zájem na využití pozemku ke stavbě. Realizací stavebního záměru na pozemku podatele by však fakticky došlo k podstatnému překročení stanovených limitů záborů lučních stanovišť. V rámci tzv. naturového posouzení by takový zásah znamenal stanovení významného negativního vlivu na předměty ochrany EVL, a to i v případě tohoto jednotlivého záměru.

Přijímaná Změna č. 3 územního plánu je naopak koncipována tak, aby stanovené limity záborů lučních stanovišť nebyly překročeny, případně pouze v nezbytném a odůvodněném rozsahu, aby kumulativní zábor měl rezervu před hranicí významného negativního vlivu a aby byl zajištěn dlouhodobě udržitelný rozvoj území v souladu s právními předpisy na ochranu přírody.

Podstatou činnosti obce je péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Při plnění svých úkolů je však obec současně povinna chránit veřejný zájem, který v daném případě spočívá mimo jiné v ochraně životního prostředí, krajiny a předmětů ochrany soustavy Natura 2000. Obec proto nemůže připustit, aby byly limity možných

záborů lučních stanovišť vyčerpány individuálními soukromými investičními záměry, aniž by byla zachována alespoň minimální rezerva pro budoucí záměry ve veřejném zájmu.

Tato nezbytná rezerva tak představuje legitimní omezení využití části území a „čerpá“ přípustnou kvótu záborů, jejímž důsledkem je nemožnost realizace stavebního záměru podatele připomínky. Nejedná se o územní konflikt ve smyslu kolize funkčního využití ploch, nýbrž o konflikt parametrický, spočívající v limitovaném čerpání kvóty jednoho z klíčových environmentálních parametrů.

Obec je tak postavena před volbu mezi upřednostněním individuálního soukromého zájmu a naplněním cílů, pro které je Změna č. 3 územního plánu pořizována. Po zvážení všech souvislostí se obec rozhodla upřednostnit veřejný zájem, konkrétně zájem:

- na budování a rozvoji veřejné dopravní a technické infrastruktury v souladu s koncepcí územního plánu, případně ve zvlášť odůvodněných případech, jejichž potřebu a rozsah nelze v současnosti přesně předjímat, přičemž tyto záměry mohou být spojeny se zábery nebo poškozením segmentů stanoviště 6230,
- na rozvoji, modernizaci a udržení funkčnosti lyžařských areálů, včetně úprav a obnovy stávajících zařízení (např. výměna technologií lanových drah a vleků, technické zasněžování, optické zabezpečovací systémy, opravy a údržba), rovněž spojených se zásahy do stanoviště 6230,

jelikož tyto projekty představují zásadní potřeby rozvoje veřejné infrastruktury, zajištění základních veřejných služeb, jakož i podpory turistického ruchu a ekonomické stability obce, jejích obyvatel, místních podnikatelů a širšího regionu.

Ačkoliv má obec pochopení pro individuální zájem podatele připomínky, rozhodla se jej nepodpořit, neboť by jeho realizace byla v rozporu s cíli změny územního plánu a s povinnostmi chránit veřejný zájem.

33. Textilka Rokytnice s.r.o., Dobříč

Stpč.632/1 a 871, ppč. 2104/8, 2230, 2253/1, 2256, 2333/3, 3473/1, 3473/2, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3540 k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou

a) *Stručný obsah připomínky:*

*Upozorňuje na chybné uvedení katastrálního území (Dolní Rokytnice) v článku K.1 u územní studie ÚS.04 – **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou.

b) *Stručný obsah připomínky:*

*Požaduje upravit textaci týkající se výškového uspořádání ve smyslu, že Územní studie prověří výšku hlavní římsy nových budov – **připomínce se vyhovuje.***

Pozn. „Výškové uspořádání naváže na centrum města, výška hlavní hmoty římsy nových budov bude odpovídat výšce hlavní hmoty historického objektu SEBA (s maximálním přesahem výšky stávající hlavní fasády o 1,5 m).“