



Projekt Centrální a.s.
Vinohradská 2279/164
130 00 PRAHA 3

Zastoupena na základě plné moci:

Atelier Adip

[Redacted signature block]

Zastoupen na základě plné moci:

[Redacted signature block]

Čj.: MUVR/14984/2023
Spis. zn.: RMUP/3230/2023

Ve Vrchlabí 14.4.2023

Územně plánovací informace o podmínkách využití st.p.č. 21/1 a p.p.č. 966/16 katastrální území Špindlerův Mlýn

Městský úřad Vrchlabí, odbor rozvoje města a územního plánování, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen úúp), obdržel dne 24.3.2023 Vaši žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití pro st.p.č. 21/1 a p.p.č. 966/16 katastrální území Špindlerův Mlýn v souvislosti s možností umístění nového objektu občanského vybavení Hotelu Špindlerovská, č.p.11, v místě odstraněné stavby bývalého stejnojmenného hotelu.

Nový navrhovaný objekt hotelu, o třech nadzemních podlažích s podkrovím a jednom podzemním podlaží, o zastavěné ploše 970 m² v nadzemní části a 1390 m² v úrovni 1. podzemního podlaží bude umístěn v půdorysné stopě původního objektu. Účel užívání stavby je deklarován následovně: v podzemním podlaží bude 31 parkovacích míst, v 1. nadzemním podlaží bude hotelová restaurace se 120 místy, v 2. a 3. nadzemním podlaží je navrhováno 21 ubytovacích jednotek s 52 lůžky, v podkroví (4NP) je navrhováno 7 bytových jednotek. Výška hřebene střechy sahá do 14,24 m, nad tento hřeben vystupuje věž schodiště do výšky 17,66 m.

K žádosti byla přiložena plná moc k zastupování, projektová dokumentace pro společné územní řízení a stavební povolení s názvem Hotel Špindlerovská, č.p.11, Špindlerův Mlýn, [Redacted], hlavní architekt projektu [Redacted], ČKA [Redacted], datum 01/2022.

Úřad územního plánování Vám sděluje následující informaci týkající se platné územně plánovací dokumentace města Špindlerův Mlýn:

Město Špindlerův Mlýn má platnou územně plánovací dokumentaci: územní plán vydalo Zastupitelstvo města Špindlerův Mlýn dne 15.11.2011, s nabytím účinnosti 1.12.2011. Dne 27.4.2016 nabyla účinnosti Změna č. 1 územního plánu Špindlerův Mlýn a Změna č. 3 územního plánu Špindlerův Mlýn. Dne 14.9.2016 nabyla účinnosti Změna č. 2 územního plánu Špindlerův Mlýn. Dne 24.1.2023 nabyla účinnosti Změna č. 4 územního plánu Špindlerův Mlýn a dne 23.2.2023 nabyla účinnosti Změna č. 6 územního plánu Špindlerův Mlýn. Dále má město Špindlerův Mlýn zpracovanou územní studii centra Špindlerův Mlýn, která byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a stala se tak závaznou pro rozhodování v území dotčené touto studií.

Dle této územně plánovací dokumentace se st.p.č. 21/1 a p.p.č. 966/16 katastrální území Špindlerův Mlýn nacházejí v zastavěném území obce. Z hlediska časového horizontu sledovaného u ploch s rozdílným způsobem využití se jedná o přestavbové plochy. Z pohledu členění ploch dle funkčního využití je parcela st.p.č. 21/1 katastrální území Špindlerův Mlýn funkční plochou SC* - bydlení smíšené v centrální zóně, v lokalitě ZM1/3 a je definována následovně:

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru území není prostorová regulace jednoznačně stanovena, objekty musí svým architektonickým řešením stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území
- % zastavění a % zeleně bude určeno územní studií
- Podlažnost max. 4NP + podkroví (nebo ustupující 5. NP) v návrhových a přestavbových lokalitách, ve stávající zástavbě přizpůsobit stávajícímu charakteru zástavby

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- budovy obytné vícepodlažní

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby veřejného charakteru definované pro funkční plochy OV – občanské vybavení veřejného charakteru (pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, veřejnou správu, kulturu, ochranu veřejného pořádku atp.)
- stavby pro obchodní účely městského charakteru (vícepodlažní obchodní domy)
- stavby pro ubytování (hotely)
- budovy obytné nízkopodlažní
- stavby pro administrativu
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny, kadeřnictví, opravny spotřebního zboží atp.)
- zařízení integrovaná do staveb s hlavním případně přípustným využitím
 - zařízení pro obchodní účely (prodejny s celkovou zastavěnou plochou do 1500 m²)
 - zařízení veřejného stravování (bufety, občerstvení, jídelny, restaurace, kluby)
 - zařízení sportovní a relaxační (fit centra, sauny)
- veřejné WC
- parkovací a odstavné plochy pro potřebu lokality
- veřejná prostranství
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti atp.)
- podzemní parkoviště včetně funkčně souvisejících staveb

Pozemková parcela č. 966/16 katastrální území Špindlerův je přestavbovou funkční plochou *PZ* - veřejná prostranství s dominantní funkcí pěší dopravy a veřejné zeleně v lokalitě ZM1/3*, která je definována následovně:

OBEČNÁ PROSTOROVÁ REGULACE:

- vzhledem k charakteru ploch není prostorová regulace stanovena

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- náměstí, ulice, tržiště

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stezky pro pěší a cyklisty
- pomník, památník, plastika
- volejbalové hřiště
- ledové kluziště
- pojezdová plocha pro údržbu komunikací v zimním období
- podzemní parkoviště včetně funkčně souvisejících staveb
- krátkodobá odstavná plocha pro zásobování objektů

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dětská hřiště, umožňuje-li to charakter a prostorové uspořádání veřejného prostoru (např. v obytné ulici)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- odstavování nákladních automobilů ve všech funkčních plochách kromě výrobních ploch
- a vše ostatní

Územní studie centra města Špindlerův Mlýn (přestavbové lokality – hotel Centrál, hotel Labe I, hotel Labe II, Špindlerovská) byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a stala se dne 20.4.2020 závaznou pro rozhodování v území studií dotčenou. Tato územní studie stanovila koncepci a regulaci přestavby stávajících objektů mimo jiné i hotelu Špindlerovská včetně koncepce řešení veřejných prostorů, dopravy a inženýrských sítí ve snaze vybudovat městské centrum horského střediska s odpovídajícími plochami náměstí jako veřejného prostranství pro shromažďování návštěvníků i obyvatel města a pro posílení sociálních kontaktů.

Územní studie stanovila prostorovou regulaci ať již ve velikosti zastavěné plochy (regulační čáry podzemního i nadzemních podlaží) či požadavků parkování v podzemí objektu nebo požadavku na posunutí jihovýchodní fasády cca o 3 m vedoucí ke zlepšení parametrů veřejného prostranství. Samotné řešení dopravního napojení objektu hotelu je v závazné územní studii centra řešeno variantně v závislosti na proveditelnosti záměru. Ideální řešení závisí na ochotě jiného vlastníka domluvit se na dopravním napojení přes jeho pozemky. V případě neschopnosti dojít k dohodě je možno provést napojení tak jak je zpracováno v předkládaném záměru.

Úřad územního plánování na základě výše uvedeného konstatuje, že předložený záměr respektuje jak funkční využití plochy *SC* - bydlení smíšené v centrální zóně, v lokalitě ZM1/3* i plochy *PZ* - veřejná prostranství s dominantní funkcí pěší dopravy a veřejné zeleně v lokalitě ZM1/3*, tak jejich regulativy a není v rozporu s územním plánem ani s územní studií centra Špindlerův Mlýn. V případě že bude tento projekt

záměru (bez následných změn) předložen úřadu územního plánování k posouzení souladu s platnou územně plánovací dokumentací Špindlerova Mlýna byl by vyhodnocen jako **záměr přípustný**.

Územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Otisk úředního razítka


odbor RMÚP, MěÚ Vrchlabí