



Městský úřad Vrchlabí

Zámek 1, 543 01 Vrchlabí



Navrhovatel: Projekt Centrální a.s.
IČ/nar.: 015 28 149
Vinohradská 2279/164
130 00 Praha

Zastoupený:
IČ/nar.:



Žádost čj.: MUVR/16923/2023, Spis zn.: TAJ/3483/2023

Koordinované závazné stanovisko čj.: MUVR/19876/2023

23.5.2023

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

ke společnému územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení

Městský úřad Vrchlabí, jako příslušný orgán veřejné správy podle § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, vydává k záměru:

„Hotel Špindlerovská č. p. 11 Špindlerův Mlýn“

k předložené projektové dokumentaci: „Hotel Špindlerovská, č. p. 11 Špindlerův Mlýn“ DUR + DSP zak. č. 01012021 z ledna 2022

projektant: [redacted]

investor: Projekt Centrální a.s., Praha

koordinované stanovisko

zahrnující jednotlivá závazná stanoviska k ochraně dotčených veřejných zájmů, které hájí na základě příslušných právních předpisů:

1) Ochrana ZPF

Městský úřad Vrchlabí, odbor Životního prostředí, věcně a místně příslušný orgán pověřený výkonem státní správy na úseku ochrany ZPF dle § 1 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF není dotčeným správním orgánem.

Za správnost: [redacted], odbor ŽP, linka 314

2) Vodoprávní úřad

Vodoprávní úřad se k záměru vyjádřil v koordinovaném závazném stanovisku č.j. MUVR/4896/2023 ze dne 02.02.2023. Pokud se posuzovanou změnou nemění řešení vodních staveb, platí naše původní stanovisko. V případě, že se změnou zasáhne do dešťové kanalizace a ostatních vodních děl, bude třeba požádat o nové stanovisko vodoprávního úřadu s dokumentací týkající se vodních staveb.

Za správnost: [redacted], odbor ŽP, linka 704

3) Ochrana přírody a krajiny

Pro dotčené území vykonává státní správu v ochraně přírody (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) Správa KRNP, Dobrovského 3, Vrchlabí.

Za správnost: [redacted], odbor ŽP, linka 728

4) Státní správa lesů

Zájmy chráněné zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, nebudou záměrem dotčeny.

Za správnost: [redacted], odbor ŽP, linka 728

5) Ochrana ovzduší

Ke zdrojům znečišťování ovzduší, pro předmětnou stavbu bylo vydáno závazné stanovisko jako součást KZS č.j.: MUVR/4896/2023, k umístění, provedení a užívání stacionárních zdrojů. Pokud by došlo ke změně na zdrojích znečišťování ovzduší oproti, výše uvedenému závaznému stanovisku, je nutno žádat o nové závazné stanovisko.

Za správnost: ~~XXXXXXXXXX~~, odbor ŽP, linka 727

6) Odpadové hospodářství

Zákon č. 541/2021 Sb., § 146 odst. č. 3 zmocňuje obecní úřad obce s rozšířenou působností vydávat:

- a) z hlediska nakládání s odpady nebo vedlejšími produkty **závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona**; v závazném stanovisku může stanovit podmínky, které zajistí ochranu zdraví a životního prostředí a zajistí vysokou míru recyklace produkováných odpadů,
- b) **vyjádření z hlediska nakládání s odpady ke změně dokončené stavby podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona.**
- c) **vyjádření ke zřízení zařízení určeného pro nakládání s odpady a k zavedení nebo rozšíření výroby oxidu titaničitého.**

Z výše uvedeného vyplývá, že odbor životního prostředí **není**, z hlediska nakládání s odpady, **v tomto případě dotčeným orgánem.**

Za správnost: ~~XXXXXXXXXX~~, odbor ŽP, linka 727

7) Památková péče

Městský úřad Vrchlabí, odbor životního prostředí, jako věcně a místně příslušný prvoinstanční orgán státní památkové péče není v uvedené věci, podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, dotčeným správním orgánem.

Za správnost: ~~XXXXXXXXXX~~, odbor ŽP, linka 707

8) Silniční správní úřad – komunikace II. a III. třídy

Není dotčeným správním orgánem.

Za správnost: ~~XXXXXXXXXX~~, odbor RMÚP, linka 334

9) Silniční správní úřad – místní komunikace

Není dotčeným správním orgánem.

Za správnost: ~~XXXXXXXXXX~~, odbor RMÚP, linka 333

10) Silniční správní úřad – veřejně přístupné účelové komunikace

Není dotčeným správním orgánem.

Za správnost: ~~XXXXXXXXXX~~, odbor RMÚP, linka 333

11) Úřad územního plánování

Městský úřad Vrchlabí, odbor rozvoje města a územního plánování, jako úřad územního plánování, příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, dále jen (stavební zákon), přezkoumal podle § 96 b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr Hotel Špindlerovská, č.p.11, Špindlerův Mlýn.

Záměrem vlastníka je umístění novostavby hotelu v půdorysné stopě původního objektu o třech nadzemních podlažích s podkrovím a jednom podzemním podlaží, o zastavěné ploše 970 m² v nadzemní části a 1 390 m² v úrovni 1. podzemního podlaží. 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 (4. nadzemní podlaží) je navrhováno 7 bytových jednotek. Výška hřebene střechy sahá do 14,24 m, nad tento hřeben vystupuje věž schodiště do výšky 17,66 m. Součástí záměru jsou přeložky inženýrských sítí.

Záměrem budou dotčeny pozemky st.p.č. 21/1, p.p.č. 966/1, 966/2, 966/3, 966/12, 966/13, 966/14, 966/15, 966/16, 907/2, 1166 (vznikne oddělením z pozemku 21/1) katastrální území Špindlerův Mlýn.

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*, zpracovatel projektové dokumentace *Atelier Adip*, hlavní projektant, datum 01/2022, zakázka číslo 01012020.

ZÁVĚRY POSOUZENÍ:

Záměr je přípustný.

Záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou projektovou dokumentací pro společné územní řízení a stavební povolení s názvem *Hotel Špindlerovská, č.p.11, Špindlerův Mlýn*, zpracovatel projektové dokumentace, hlavní projektant, datum 01/2022, zakázka číslo 01012020.

Další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

PLATNOST ZÁVAZNÉHO STANOVISKA

Závažné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

ODŮVODNĚNÍ

Městský úřad Vrchlabí, odbor rozvoje města a územního plánování, jako úřad územního plánování, obdržel dne 28.4.2023 žádost společnosti Projekt Centrální a.s., IČ 01528149, zastoupenou na základě substituční plné moci, o vydání závažného stanoviska k záměru *Hotel Špindlerovská, č.p.11, Špindlerův Mlýn*. K žádosti byla doložena plná moc k zastupování a projektová dokumentace pro společné územní řízení a stavební povolení s názvem *Hotel Špindlerovská, č.p.11, Špindlerův Mlýn*, zpracovatel projektové dokumentace, hlavní projektant, ČKA, datum 01/2022, zakázka číslo 01012020.

Kromě podkladů předložených žadatelem vycházel odbor rozvoje města a územního plánování z:

- Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR“), Aktualizace č. 1 byla schválena Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.04.2015, Aktualizace č. 2 a 3 jsou závazné od 01.10.2019, Aktualizace č. 5 je závazná od 17.8.2020, Aktualizace č.4 je závazná od 1.9.2021
- Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje po Aktualizaci č. 1, 2, 3 a 4 (dále jen „ZÚR“), Aktualizace č. 1 nabyla účinnosti 03.10.2018, Aktualizace č. 2 nabyla účinnosti dne 12. 7. 2019, Aktualizace č. 4 nabyla účinnosti dne 18.07.2020, Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti dne 16.04.2021.
- Platné územně plánovací dokumentace města Špindlerův Mlýn.
- Platných územně plánovacích podkladů – územní studie centra města Špindlerův Mlýn (přestavbové lokality – hotel Centrální, hotel Labe I, hotel Labe II, Špindlerovská), schválení možnosti využití 20.4.2020.

Odbor rozvoje města a územního plánování jako úřad územního plánování posoudil podle § 96b odst. 1 stavebního zákona záměr a shledal, že vyvolává změnu v území. Přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Z hlediska nadřazených dokumentací se záměr nachází v SOB7 Specifické oblasti Krkonoše – Jizerské hory. Tuto specifickou oblast vymezila PÚR, která mimo jiné uvádí důvody vymezení této specifické oblasti a zároveň stanovuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a stanovuje úkoly pro územní plánování. Pro zajištění udržitelného rozvoje území tj. vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území stanovuje PÚR v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech republikové priority. Tyto republikové priority jsou formulovány v kapitole 2, čl. 14 – 32 PÚR. SOB7 Specifická oblast Krkonoše – Jizerské hory byla následně územně zpřesněna ZÚR. Rovněž ZÚR stanovují pro tuto specifickou oblast úkoly pro územní plánování. Zásady územního rozvoje dále na území města Špindlerův Mlýn vymezují návrh koridoru nadzemního vedení 2 x 110 kV TR Vrchlabí – Strážné – Špindlerův Mlýn (TE4), který je zásadami územního rozvoje řešen jako veřejně prospěšná stavba. Dále zásady územního rozvoje vymezují ve správním území města Špindlerův Mlýn, prvky územního systému ekologické stability, biocentrum nadregionálního významu 85 Prameny Úpy, biokoridory nadregionálního významu K 22 MB a K 27 H, biocentra regionálního významu 384 Prameny Labe, 1655 Labská soutěska a H022 Bedřichovské a biokoridory regionálního významu RK 654, RK 655/1 a RK 655/2 jako veřejně prospěšná opatření. Zásady územního rozvoje pro správní území města Špindlerův Mlýn také stanovují obecné priority územního plánování pro Královéhradecký kraj pro zajištění udržitelného rozvoje území, k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ve vazbě na priority pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené politikou územního rozvoje.

Úřad územního plánování se tedy zabýval vyhodnocením souladu záměru s úkoly pro územní plánování stanovenými pro SOB7 a stanovenými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje území a dospěl k závěru, že tyto záměr s ohledem na jeho umístění a velikost nevylučují.

Úřad územního plánování přezkoumal soulad záměru s platným územním plánem Špindlerův Mlýn a s jeho změnami. 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.

Dle tohoto územního plánu, ve znění pozdějších změn (resp. změna č.3 UP vymezila lokalitu ZM1/3), se pozemky st.p.č. 21/1, p.p.č. 966/1, 966/2, 966/3, 966/12, 966/13, 966/14, 966/15, 966/16, 907/2 katastrální území Špindlerův Mlýn nacházejí v zastavěném území města Špindlerův Mlýn. Budoucí p.p.č. 1166 katastrální území Špindlerův Mlýn, která vznikne oddělením z st.p.č. 21/1 katastrální území Špindlerův Mlýn bude předmětem směny s městem Špindlerův Mlýn a bude sloužit k vylepšení parametrů veřejného prostoru v centru města.

Z hlediska funkčního využití je st.p.č. 21/1 přestavbovou funkční plochou SC* - *bydlení smíšené v centrální zóně, v lokalitě ZM1/3*, p.p.č. 966/1 je funkční plochou PD - *veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy*, p.p.č. 966/2, 966/3, 966/12, 966/13, 966/14, 966/15, 966/16 katastrální území Špindlerův Mlýn jsou přestavbovou funkční plochou PZ* - *veřejná prostranství s dominantní funkcí pěší dopravy a zeleně v lokalitě ZM1/3* a p.p.č. 907/2 je částečně plochou PZ* - *veřejná prostranství s dominantní funkcí pěší dopravy a zeleně v lokalitě ZM1/3* a částečně plochou PD - *veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy*.

Hlavním využitím funkční plochy SC* - *bydlení smíšené v centrální zóně, v lokalitě ZM1/3* jsou budovy obytné vícepodlažní, *přípustným využitím* jsou mimo jiné stavby veřejného charakteru definované pro funkční plochy OV – *občanské vybavení veřejného charakteru, stavby pro obchodní účely, stavby pro ubytování (hotely), budovy obytné nízkopodlažní i*

stavby pro administrativu, budovy obytné nízkopodlažní, stavby pro administrativu. Obecná prostorová regulace je určena územní studií.

Obě funkční plochy *PZ* - veřejná prostranství s dominantní funkcí pěší dopravy a zeleně v lokalitě ZM1/3* a *PD - veřejná prostranství s dominantní funkcí dopravy* mají hlavní a přípustné využití definováno stejně: hlavní využití - náměstí, ulice, tržnice, přípustné využití - stezky pro pěší a cyklisty, pomník, památník, plastika. Obecná prostorová regulace není vzhledem k charakteru ploch stanovena.

Textová část platného územního plánu v kap. F. bod 9, připouští v rámci všech funkčních ploch umístění odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Z výše uvedeného vyplývá, že záměr investora – umístění nového hotelu včetně odpovídající dopravní a technické infrastruktury, je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Špindlerův Mlýn.

Úřad územního plánování se dále zabýval posouzením souladu záměru s *územní studií centra Špindlerův Mlýn*, která stanovila koncepci a regulaci přestavby stávajících objektů mimo jiné i Hotelu Špindlerovská včetně koncepce řešení veřejných prostorů, dopravy a inženýrských sítí. Tato *územní studie centra Špindlerův Mlýn* byla vložena do evidence územně plánovací činnosti a stala se tak závaznou pro rozhodování v území dotčené touto studií.

Územní studie stanovila pro Hotel Špindlerovská prostorovou regulaci týkající se velikosti zastavěné plochy vymezené regulačními čarami odlišně pro zastavěnou plochu podzemního a nadzemních podlaží, dále stanovuje požadavek na parkování v podzemí objektu nebo požadavek 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. Majetkoprávní projednání s vlastníkem sousedních pozemků nebylo úspěšné. V případě nemožnosti dohody územní studie centra připouští variantní napojení hotelu, tak jak je zpracováno v předkládané projektové dokumentaci.

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

Úřad územního plánování dále přezkoumal záměr z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s nadřazenou územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování relevantních cílů a úkolů územního plánování. Platná Politika územního rozvoje České republiky ani platné Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje záměr neřeší.

Úřad územního plánování posoudil soulad navrhovaného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona. Je možné konstatovat, že dle požadavků § 19 odst. 1, písm. d) a e) je záměr v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a nenarušuje historický ráz prostředí ani historickou krajinnou kompozici.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,

b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo

c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Za správnost:  odbor RMÚP, linka 355

Závěr:

Městský úřad Vrchlabí na základě dílčích závazných stanovisek vydaných dle jednotlivých úseků veřejné správy, v nichž chrání dotčené veřejné zájmy, vydává k uvedenému záměru **souhlasné koordinované stanovisko**. Podmínkami tohoto stanoviska jsou podmínky uvedené v jednotlivých dílčích závazných stanoviscích.

Poučení:

Toto závazné stanovisko vydal městský úřad jako dotčený správní orgán v souladu s ustanovením § 136 a § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Obsah tohoto závazného stanoviska je závazný pro výrokovou část rozhodnutí, pro který je toto rozhodnutí vydáno.

Proti tomuto závaznému stanovisku nelze podat odvolání. V souladu s ustanovením § 149 správního řádu lze podat odvolání do podmínek tohoto závazného stanoviska pouze prostřednictvím odvolání do správního rozhodnutí, pro který je toto závazné stanovisko vydáno.


