



Svatopetrská a.s.  
U Hellady 697/4  
140 00 PRAHA 4 - MICHLE

Zastoupena na základě plné moci:

.....

Čj:ORM/15260/2019-2  
JID: ve47993/19

Ve Vrchlabí 6.1.2020  
Vypraveno 6.1.2020

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO úřadu 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 „Stavba hotelu Panorama, p.č.st 226 k. ú. Špindlerův Mlýn“.

Záměrem investora je výstavba nového hotelu na místě stávajícího objektu hotelu Panorama. Záměrem bude dotčen pozemek st.p.č. 226 k.ú. Špindlerův Mlýn. Navržený objekt je nepravidelného půdorysu o zastavěné ploše cca 776 m<sup>2</sup> s jedním podzemním, třemi nadzemními podlažími a podkrovím s výškou hřebene 18,65 m, nad upraveným terénem. V objektu je navrženo celkově 18 bytovacích jednotek ve třech nadzemních podlažích s celkovou kapacitou 60 lůžek. V podzemním podlaží je navržena snídárna s kapacitou 32 míst, společenské prostory hotelu včetně recepce a baru, wellnes provoz, lyžárna, technické prostory a parking se 14 stáními pro osobní vozidla. V 1NP, 2NP a 3NP je navrženo po 6 bytovacích jednotkách, ve 4NP (podkroví) jsou navrženy 2 služební byty.

K žádosti byla přiložena plná moc k zastupování pro ..... a část projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení s názvem *Stavba hotelu Panorama, zpracovatel Ing. Tomáš Skřivanec, ČKAIT 0201785, datum 9/2019.*

### ZÁVĚRY POSOUZENÍ:

Záměr je z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentace a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování

**p ř í p u s t n ý .**

Záměr bude umístěn a proveden v souladu s předloženou částí projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení s názvem *Stavba hotelu Panorama, zpracovatel Ing. Tomáš Skřivanec*.

#### PLATNOST ZÁVAZNÉHO STANOVISKA

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

#### ODŮVODNĚNÍ

Městský úřad Vrchlabí, odbor rozvoje města a územního plánování, jako úřad územního plánování, obdržel dne 8.10.2019, žádost společnosti Svatopetrská a.s., zastoupenou na základě plné moci ....., o vydání závazného stanoviska k záměru Stavba hotelu Panorama, na p.č.st 226 k.ú. Špindlerův Mlýn. K žádosti byla doložena plná moc k zastupování a část projektové dokumentace pro společné územní a stavební řízení s názvem *Stavba hotelu Panorama, zpracovatel Ing. Tomáš Skřivanec, ČKAIT 0201785*, datum 9/2019.

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 nabyly 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.

Dle tohoto územního plánu, ve znění pozdějších změn, se pozemek st.p.č. 226 katastrální území Špindlerův Mlýn nachází v zastavěném území. Z hlediska funkčního využití je st.p.č. 226 katastrální území Špindlerův Mlýn stabilizovanou plochou OK.2 - *Občanské vybavení komerčního charakteru - ubytování s kapacitou nad 60 lůžek (hotely)*. Hlavním využitím funkční plochy OK.2 jsou stavby pro veřejné ubytování v hotelech s kapacitou nad 60 lůžek, přípustným využitím jsou zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím mimo jiné zařízení pro relaxaci i služební byty. Obecná prostorová regulace pro plochy OK.2, ve které je navrhován záměr novostavby hotelu, stanovuje max. % zastavění na 40%, min. % zeleně na 30% a podlažnost na 4NP včetně podkroví, nejvýše však 750 m<sup>2</sup> v návrhových a přestavbových plochách, ve stabilizovaných plochách přizpůsobit charakteru území. Navržená zastavěná plocha odpovídá 28% zastavěnosti, navržená plocha zeleně je 49%, a navržený objekt je čtyřpodlažní. Záměr je v souladu s funkčním využitím plochy OK.2 a splňuje obecnou prostorovou regulaci v parametru podlažnosti, max.% zastavění i min.% zeleně.

Úřad územního plánování dále přezkoumal záměr z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3 a dále s nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásadami územního rozvoje Královéhradeckého kraje po aktualizaci č.1 a č.2 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.

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. 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.

SOB7 Specifická oblast Krkonoše – Jizerské hory byla následně územně zpřesněna ZÚR. Rovněž ZÚR stanovují pro tuto specifickou oblast úkoly pro územní plánování. 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 posoudil soulad navrhovaného záměru s relevantními cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona a konstatuje, že posuzovaný záměr je v souladu s požadavky § 19 odst. 1, písm. d) a e) tzn. že záměr je v souladu s urbanistickými, architektonickými a estetickými požadavky na využívání a prostorové uspořádání území stejně jako budoucí umístění a uspořádání staveb vzhledem k charakteru území a využitelnosti navazujícího území.

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.

Ing. Eliška Ryndová  
vedoucí odboru RMÚP, MěÚ Vrchlabí  
v.z.

Ing. Miroslava Adamová  
odbor RMÚP, MěÚ Vrchlabí