

USNESENÍ ZASTUPITELSTVA OBCE
KUBOVA HUT'
KONANÉHO DNE 26.5.2021

Zastupitelstvo obce projednalo a schválilo :

- 1) ZO souhlasí s podnětem pro změnu ÚP č.1 Kubova Hut' - na pozemcích parcelní číslo 198/4,198/7a198/8 v k.ú. Kubova Hut' změnit stávající funkční plochy : plocha občanského vybavení "O" na funkční plochu : plocha smíšená obytná "S" za účelem možnosti výstavby rodinných domů. /5pro,1 se zdržel/
- 2) ZO projednalo a schválilo závěrečný účet, FIN 2-12 obce Kubova Hut' za rok 2019, zprávu o výsledku hospodaření za rok 2020 ,přehled dotací za rok 2020 a přílohu k závěrečnému účtu firmy Služby obce Kubova Hut' spol. s.r.o. s výrokem- bez výhrad /6pro/.
- 3) ZO schválilo účetní závěrku obce Kubova Hut' k 31.12.2020 na základě protokolu o schválení účetní závěrky dle přílohy /6 pro -p.Klose, p.Hrůša, p. Matějka , p.Beran, p.Čtvrtník a p. Frühauf/
- 4) ZO bylo seznámeno s RZ č.1/2021 dle přílohy
- 5) ZO projednalo a schválilo OZV č.1/2021 s platností od 1.7.2021 dle přílohy /MP se zvyšuje na 30,-Kč dle článku 6 - sazba poplatku/ 6 pro/
- 6) ZO projednalo námítky pí.Brázdové vůči změně ÚP č.1 Kubova Hut' a rozhodlo o jejich vypořádání viz.příloha /6pro/
- 7) ZO projednalo a schválilo nabídky na kofinancování stavby akce „Novostavba dvou bytových jednotek-sociální bydlení“ a rozhodlo se pro nabídku č.2.
ZO pověřuje starostu k zajištění smlouvy s bankovním ústavem. /6pro/

Vyvěšeno dne :

č.j.

Svěšeno dne :

.....
starosta

OBEC KUBOVA HUT'
KUBOVA HUT' 22
385 01 VIMPERK
IČO 00583057

.....
místostarosta

Originál zápisu je uložen na Obecním úřadě a je k nahlédnutí všem obyvatelům i majitelům nemovitostí v obci.

1. Příloha k usnesení zastupitelstva obce Kubova Huť ze dne 26.5.2021

Zastupitelstvo obce Kubova Huť, jako věcně příslušný správní orgán podle § 6 odst. 5 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), rozhodlo

a) nevyhovět námitce paní MUDr. Jaroslavy Brázdové, bytem Nad Ondřejovem 18, Praha 4, a pozemek p.č. 32/15 zůstane v ÚP zařazen jako veřejné prostranství

b) vyhovět námitce paní Markéty Kutlákové, bytem Kubova Huť 16, a ...zvýšuje počet hlavních staveb v ploše s ozn. S-07 na max. 8

Námítky a rozhodnutí

I. K veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP dne 14.12.2018 byly uplatněny tyto námítky:

01) MUDr. Brázdová Jaroslava, bytem Nad Ondřejovem 992/18, Praha 4, uplatnila písemně námitku dne 19.12.2018 jako vlastnice pozemku p.č. 32/15 k.ú. Kubova Huť proti vymezení tohoto pozemku jako veřejného prostranství v ploše s ozn. P-05. Námitku zdůvodnila snahou postavit na předmětném pozemku rodinný dům, pro který již byla vybudována elektrická přípojka NN se souhlasem obce, která nyní brání v dalším řízení výstavbě.

Rozhodnutí: námitka se zamítá

Odůvodnění:

Plocha P-05 byla vymezena jako plocha přestavby z důvodu jejího umístění v centru obce, kde chybí veřejný prostor, prostor pro setkávání občanů i rekreantů, prostor, kde by se v zimním období mohl hromadit sníh k odklizení z přilehlých prostor. Plocha je tedy potřebná z důvodu veřejných a jako taková je v textové části zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

Plocha P-05 je primárně určena pro "udržovanou zeleň s doprovodným drobným parterem pro dotvoření příjemného uličního veřejného prostoru v sídle a stejně jako podobné plochy též v zimním období pro odklizení přebytečného sněhu z místních a účelových komunikací.", nikoliv jako naplnění podmínky, kdy „pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m²“. Nejbližší sousední plochy smíšené obytné S-09, S-10 a S-11 jsou totiž plochami přestavby, zatímco vyhláška v § 7 hovoří o plochách "zastavitelných". Nicméně k uvedenému je nutno přistupovat systémovým výkladem požadavku § 7 této vyhlášky. Cílem je zajistit plochu veřejného prostranství, obvykle zeleně, parčíku, hřiště, obecně pro volnočasové využití obyvatel přilehlých pozemků pro bydlení, občanské vybavení nebo rekreaci. Není až tak podstatné, zda tyto funkce jsou do území vkládány jako nové zastavitelné plochy na „zelené louce“ nebo jako plochy přestavbové v rámci vymezeného zastavěného území. Důležité je, že plochy vytvářející nabídku nových ploch pro bydlení, tedy pro život nových obyvatel, kteří mají své potřeby, mají být doplněny plochami umožňujícími umístění dětských hřišť, gazebo, prolézaček nebo ploch veřejné zeleně s vhodným parterem obecně.

Obec přistoupila k tomuto řešení z veřejných zájmů na úklid sněhu v zimních měsících a potřebě rekreačního využití v letních měsících přesto, že si je vědoma možných následků podle znění § 102 odst. 2 stavebního zákona, pokud by se vlastníkově pozemku potvrdila „prokazatelná

majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny ÚP nebo vydáním nového ÚP“.

Obec je rozlohou nevelká a zástavba vytváří shluk staveb pod hlavní komunikací I. třídy č. 4 a kolem jediné místní komunikace p.č. 51/3 v sevřeném prostoru u úpatí Boubína, kde nelze zástavbu na území obce již dále rozšiřovat vzhledem k ochraně přírody na jedné straně, umístění silnice I/4 s jejím ochranným pásmem a plochami sjezdového lyžování na straně druhé. Pro tyto skutečnosti není možné v zimním období řádně udržovat sjízdnost jediné komunikace pro místní obyvatele bez toho, aby sníh byl dočasně deponován na zatím volných prostranstvích na území obce, kterých však je k množství sněhu málo. Proto je třeba tyto plochy chránit před další zástavbou zvláště, když nemají potřebnou výměru, aby na nich bylo možné umístit stavbu trvalého bydlení. V letních měsících budou tyto plochy sloužit rekreačnímu využití (lavičky, informační tabule, herní prvky) jak bylo vyhodnoceno i současně zpracovávanou územní studií veřejných prostranství vybraných obcí ORP Vimperk.

Nezanedbatelná je také funkce estetická. Jak je popsáno v odůvodnění měněného územního plánu, náplň plochy P-05 by měla být zeleň s doprovodným drobným parterem pro dotvoření příjemného uličního veřejného prostoru v sídle. Zanedbání péče o parter je jednou z hlavních chyb tvorby města a sídel v ČR. Přitom právě parter a jeho ztvárnění, a také péče o něj, vytváří zásadní předpoklady pro příjemný život obyvatel sídel, pro to, aby se mohli identifikovat se „svojí polis“, pokud dané sídlo nemá být omezeno jen na funkci bydlení (obytné satelity kolem velkých měst), což je, samozřejmě, špatně. Právě parter rozhoduje o tom, zda dané sídlo je příjemným místem pro život svých obyvatel nebo jen pouhou noclehárnou.

Zpracovatel se již dne 8. 1. 2015 vyjadřoval a obhajoval stanovenou urbanistickou koncepci a zahrnutí ploch do plochy veřejného prostranství s využitím pro veřejnou zeleň takto: „Zástavbu pozemku p.č. 32/15 v k.ú. Kubova Huť rodinným domem považuji z hlediska celkové urbanistické koncepce navržené návrhem nového územního plánu za zcela nevhodnou. Plocha by měla zůstat volná tak, aby byla zachována dochovaná urbanistická stopa zástavby v centrální části obce se zachovalými nikami volných ploch v urbanizovaném prostoru, kdy stavby jsou umístěny nepravidelně a je mezi nimi relativně hodně volných prostor. Plocha je určena k zařazení do systému sídelní zeleně, což její případná zástavba zcela vylučuje. Konečně, vzhledem k tomu, že plocha navazuje na nově navrženou páteřní komunikaci spojující severní a jižní část obce, považuji její zastavění RD za nevhodné, plocha by měla zůstat veřejným prostorem.“. Na tomto svém hodnocení nic nemění ani po více jak 4 letech.

V rámci odůvodnění rozhodnutí vydaného opatření obecné povahy o zrušení části ÚP Kubova Huť č.j. KUJCK 15420/2016 ze dne 9. 12. 2016 (dále jen „Rozhodnutí“) krajský úřad konstatuje, že se správní orgán (zde míněno pořizovatel územního plánu) „vůbec nezabýval“ tím, že „ve vzdálenosti 50m od předmětného pozemku se nacházejí pozemky v majetku obce Kubova Huť, avšak územním plánem vymezované jako plochy smíšené obytné“.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že ve vzdálenosti cca 50m od plochy P-05 na p.p.č. 32/15 je územním plánem vymezena pouze ad 1) přestavbová plocha pro smíšené bydlení S-09 a S-11, kdy plocha S-09 je na p.p.č. 60/1 a 60/2, oba k.ú. Kubova Huť, oba ve vlastnictví společnosti Kubova Huť Property Holdings, s. r. o., č. p. 26, 38501 Kubova Huť, kdy tato společnost není vlastněna žádným podílem obcí Kubova Huť, a ad 2) plocha S-10 na pozemcích 32/16, k.ú. Kubova Huť (z více jak 96% své výměry), která je v soukromých rukou ve vlastnictví manželů Jany a Jaromíra Kříhových. Ani jedna není obecní, tedy v majetku Obce Kubova Huť. Navíc, a to ještě daleko důležitější, jako zpracovatel při tvorbě „svých“ územních plánů odmítá při návrhu urbanistické koncepce zkoumat vlastnické vztahy k pozemkům a podle nich se rozhodovat.

Nepřísluší zpracovateli při tvorbě Hlavního výkresu stanovovat plochy s rozdílným způsobem využití podle toho, komu patří (tento tzv. restituční urbanismus z 90 let minulého století poškodil českou krajinu na desetiletí). Nelze požadovat po zpracovateli porovnávat tržně méně hodnotné typy využití pozemků (typicky veřejné prostranství) obecní, krajské nebo státní pozemky jen proto, že jsou tzv. erární, a soukromé pozemky aktivních až aktivistických vlastníků řadit do ploch pro bydlení, smíšeného bydlení, občanské vybavenosti apod. jen proto, že se toho vehementně dožadovali a všemi různými formami se to do územního plánu snaží protlačit.

V této souvislosti je nutné zmínit ust. § 12 zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění (dále jen „autorizační zákon“). V odst. (1) uvedeného § 12 se ukládá autorizované osobě následující: „Autorizovaná osoba odpovídá za odbornou úroveň výkonu vybraných činností a dalších odborných činností, pro které jí byla udělena autorizace. Odpovědnost podle obecných předpisů tím není dotčena.“. Nikoliv pořizovatel, nikoliv krajský úřad, jako orgán vedoucí přezkumné řízení, ani Obec Kubova Huť, jako zadavatel územního plánu, ani Zastupitelstvo obce Kubova Huť, vydávající orgán opatření obecné povahy, ale zodpovědný projektant (zpracovatel) odpovídá za odbornou úroveň návrhu územního plánu. A jak je patrné z vyjádření výše, odmítá zpracovatel umístit lukrativní funkční využití na daný pozemek jen proto, že je soukromý a jeho vlastník využívá všechna svá procesní práva, aby maximalizoval možné budoucí užítky z tohoto pozemku.

Obdobně hovoří ust. § 159 odst. 1 stavebního zákona: „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“. Je to zodpovědný projektant, který nese tíži břemene rozhodnout v rámci územního plánu, který pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu, rekreačního objektu, restaurace, hotelu a který pro veřejné prostranství s veřejnou zelení. A to při „zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci“, nikoliv „zejména při respektování zájmů dotčeného vlastníka pozemku, který jej chce maximálně zhodnotit“. Stavební zákon je formulován tak, jak je uvedeno výše. A jako zodpovědný projektant jej respektují.

V této souvislosti je také nutné zmínit právníky citovanou tzv. vlastnickou triádu vyplývající z Ústavy ČR. Ústava ČR dává oprávnění vlastníka majetek držet (*ius possidenti*), užívat a požívat jeho plody a užítky (*ius utendi et fruendi*) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (*ius disponendi*). Je nutné zdůraznit, že tato triáda neobsahuje právo majitele pozemku na jeho zhodnocení v rámci procesu pořízení územního plánu Kubova Huť jeho převedením do ploch komerčně zastavitelných pro bydlení (ať již individuální soukromé „na důchod“ nebo formou draze pronajímaného tzv. „druhé bydlení“).

Pokud je v rámci urbanistické koncepce navrženo využití jako veřejná zeleň, je to součástí stanovené urbanistické koncepce, a má to své racionální odůvodnění (viz odůvodnění napadaného územního plánu, tedy estetické a urbanistické důvody a možnost úklidu sněhu v zimním období) a navíc je zde podzákonný požadavek ust. § 7 vyhl. 501/2006 Sb., kdy, citují: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“, je to pro majitele daného pozemku sice jistě velmi nepříjemné, že jej nemůže maximálně zhodnotit, ale projektant to nenavrhuje proto, aby mu ublížil nebo udělal radost, ale proto, že k tomu má své urbanistické a kompoziční důvody.

A ty jsou velice lapidárně uvedeny v bodu (42) odůvodnění původního z části zrušeného územního plánu Kubova Huť takto: „Plocha je určena především pro udržovanou zeleň s doprovodným drobným parterem pro dotvoření příjemného uličního veřejného prostoru v sídle a stejně jako předchozí plochy též v zimním období pro odklizení přebytečného sněhu z místních a účelových komunikací.“. Nic více, nic méně, shrneme-li to, důvody jsou tyto:

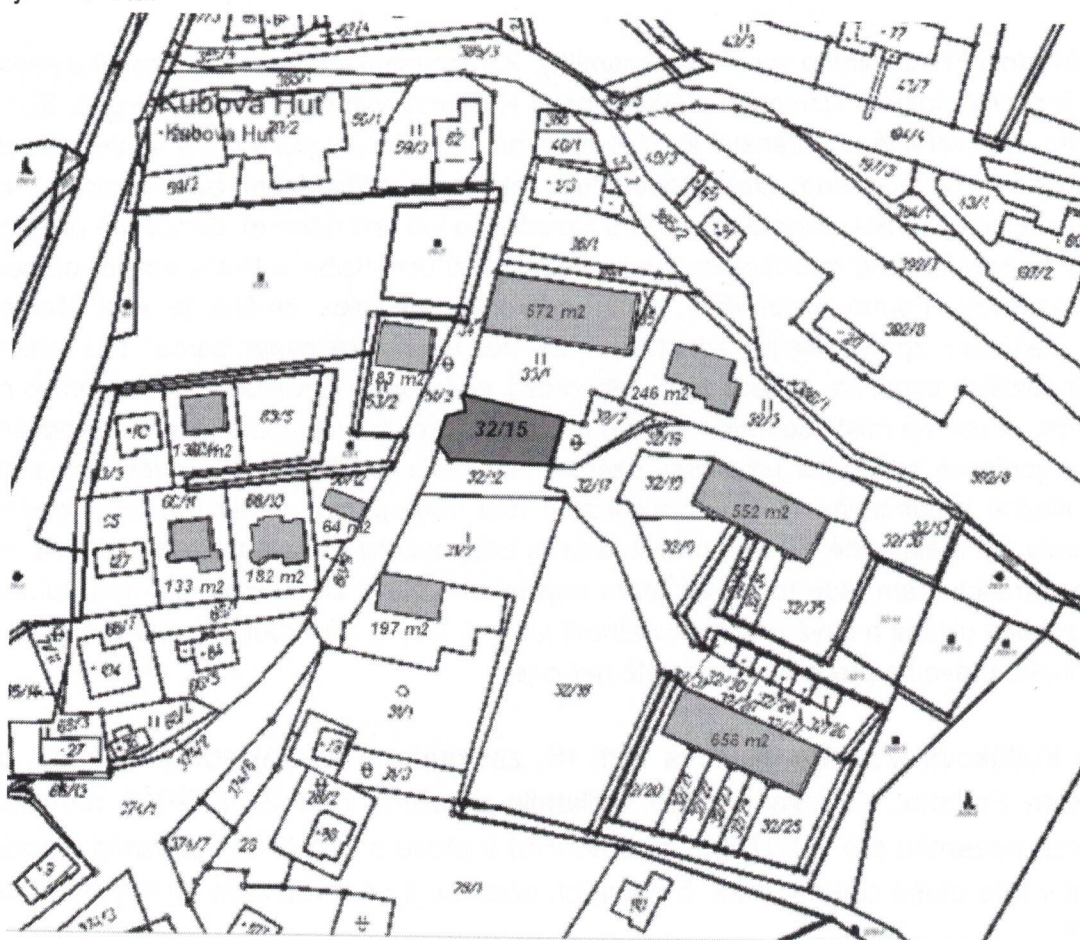
ad 1) plocha je malá (přesně 505 m² dle KN) na to, aby zde byla nějaká více hmotná stavba, jako jsou v okolí, a protože je skoro uprostřed sídla, je vhodná jako veřejný prostor, veřejné prostranství, které bude v případě umístění vhodného parteru funkčně i esteticky vylepšovat prostředí centra sídla,

ad 2) mít kam uklízet v zimě sníh, protože toho je prostě v lyžařském areálu Kubova Huť na Šumavě v zimě od listopadu do března hodně a někde se uklízet musí, a na stávající zahrady u již existujících staveb do nelze a vytlačovat jej kilometru pod sídlo na louky jižně od intravilánu je to sice technické asi možné, ale prakticky neproveditelné, zato tato daná plocha je skoro uprostřed sídla a k ní blízko.

K tomu je potřeba ještě dodat, že uvedená plocha je vedle plánované budoucí osy celého sídla propojující severní část Kubovy Huti s jižní částí, kde je navrženo rozšíření lyžařského areálu a dojezd po prodloužené sjezdovce s navrženým přemostěním stávající silnice I/4, případně jiné doprovodné silnice, pokud se bude počítat s převedením komunikace I/4 do tunelového úseku pod celým vrchem západně od sídla (viz záměr D 5/9 dle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje). Výrok územního plánu Kubova Huť to závazně stanovuje b bodu (4) v rámci Kap. B.b. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce takto: „Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena... na vytvoření nového pěšího propojení mezi stávajícím centrem Kubovy Huti a rekreačním komplexem tzv. „Pionýráku“ jižně od sídla a revitalizaci tohoto chátrajícího rekreačního areálu (D-01),“ kdy tato výroková premisa je náležitě odůvodněna. Konkrétně se k tomu vyjadřuje odůvodnění stanovené urbanistické koncepce celého sídla Kubova Huť dle bodu (38) odůvodnění takto: „místní komunikace spojující dnešní centrum obce s areálem tzv. „Pionýráku“ určeného k revitalizaci by měla v létě umožnit pohyb cyklistům, uživatelům in-line bruslí, koloběžek, apod. a v zimě lyžařům a snowboardistům (zasněžování je zde předpokládanou podmínkou) a komunikace by se měla stát novou přirozenou osou života v obci, místem střetávání se a setkávání se trvale bydlících a rekreantů,..“. Nejedná se tedy v případě p.p.č. 51/3 v k.ú. Kubova Huť (ostatní plocha ve vlastnictví obce západně sousedící s předmětným pozemkem) o nějakou „zastřčenou uličku bokem“, kde se navrhuje veřejné prostranství jen proto, abychom našťvali majitele dotčeného pozemku, ale budoucí hlavní komunikační osu sídla, kde má hodnotný parter a umístění veřejné plochy veřejného prostranství v těžišti sídla svůj nepopíratelný odborný smysl a význam.

A k těmto odborným důvodům se ve svém posudku vyjádřila i Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR (vypracovala Ing. arch. Irena Králová, autorizovaný architekt ČKA 02 736, září 2017, dále jen „posudek AUUP“). V něm se uvádí, cituji: „Předmětný pozemek 32/15 k. ú. Kubova Huť je z hlediska způsobu využití vyznačen v platném územním plánu jako veřejné prostranství P-05. Způsob tohoto využití vychází z několika důvodů, především z polohy pozemku v relativně centrální poloze severovýchodní, převážně stabilizované části obce, ve které chybí vhodný veřejný prostor, veřejné prostranství vhodné pro „obecní“ život. Dalším důležitým důvodem je požadavek obce na vznik takového veřejného prostoru, který by kromě „obecního“ života sloužil i jako vhodná plocha pro odklizení sněhu v zimních měsících – tento požadavek je v horské obci zcela relevantní a pro její fungování zcela zásadní. Při návrhu vzal zpracovatel územního plánu v úvahu i skutečnost, že z hlediska zastavitelnosti se jedná o skutečně velmi malý pozemek, který by

neumožnil realizaci objektu svojí velikostí adekvátního zástavbě v Kubovy Huti. Odborný názor zpracovatelky posudku na odůvodnění územním plánem navrženého řešení, tedy využití pozemku p. č. 32/15, k. ú. Kubova Huť je takový, že odůvodnění je logické a komplexní – viz především vypořádání námítky vlastníka pozemku v odůvodnění územního plánu. Přes toto konstatování – vzhledem k současné situaci, tedy trvalému nesouhlasu vlastníka pozemku – doporučuje zpracovatelka posudku odůvodnění dále doplnit – a to v následujícím smyslu. Předmětný pozemek leží v přirozeném těžišti severovýchodní, převážně stabilizované části obce Kubova Huť, která zde nemá – s výjimkou nezbytných místních obslužných komunikací – žádné veřejné prostranství typu „náves, parčík, veřejná zeleň, shromažďovací prostor“ pro obecní život, pořádání různých společných akcí, slavností apod. Poloha pozemku je právě pro tento účel optimální. Dalším – velmi zásadním – argumentem pro návrh veřejného prostranství je skutečnost, že se jedná fakticky o velmi malý pozemek (celkem 505 m²). Na takto malém pozemku by bylo možno realizovat, při dodržení všech podmínek pro zástavbu, odstupů od hranic sousedních pozemků a zejména při dodržení obecně platných regulací pro zástavbu (max. míra prostavění pozemku cca 20 až 25 %, min. plocha zeleně cca 50 až 60 %) objekt – ať už rekreační dům, rodinný dům či penzion – o zastavěné ploše cca 100-125 m². V kontextu urbanistické struktury, resp. struktury zástavby horské obce Kubova Huť, by se jednalo o strukturálně zcela nevhodný, měřítku okolní zástavby naprosto neodpovídající objekt, který by v lokalitě působil svojí velikostí neadekvátně, nepřípadně – spíše jako chata.



Z obrázku (nad textem) – výřez z katastrální mapy se zastavěnými plochami stávajících objektů je patrné, že v lokalitě jsou realizovány (až na jedinou výjimku) poměrně hmotné objekty jak rodinných domů, tak penzionů o zastavěné ploše cca 130, 133, 182, 183, 197 m². Nejhmotnější je

přítom objekt penzionu U Götzů se zastavěnou plochou cca 522 m², který přímo sousedí severně s předmětným pozemkem. Dlužno současně konstatovat, že se jedná o typický objekt – chalupu, odpovídající tradiční zástavbě této části Šumavy. Hmotově výrazné jsou i dvě skupiny řadových domů východně, resp. jihovýchodně od předmětného pozemku, byť se nejedná o typickou „šumavskou“ strukturu zástavby. Lze tedy jednoznačně konstatovat, že na pozemku 32/15 nelze – vzhledem k jeho velikosti – navrhnout/realizovat objekt strukturálně a měřítkově odpovídající zástavbě Kubovy Hutě. Struktura zástavby je jednoznačně hodnotou území a architektonickým dědictvím ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona – viz následující odstavec.

Na základě tohoto konstatování lze jednoznačně dovodit, že by v případě návrhu objektu strukturálně a měřítkově neodpovídajícího zástavbě Kubovy Hutě nebyl naplněn, resp. byl porušen zákonný požadavek - viz zákon 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), § 18, Cíle územního plánování, který jednoznačně stanoví cíl "Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně architektonického a archeologického dědictví."

V § 19 stavebního zákona, Úkoly územního plánování, odst. 1 písm. d) tohoto zákona je pak jasně stanoven jeden z cílů územního plánování, kterým je „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.“.

Závěr odůvodnění negativního vypořádání námítky: Zpracovatelka odborného posudku konstatuje, že návrh řešení v platném Územním plánu Kubova Huť, tedy vymezení pozemku p. č. 32/15 k. ú. Kubova Huť jako veřejné prostranství P-05 je správné, respektující požadavky stavebního zákona a je dostatečně odůvodněno. Dále doporučuje, aby toto odůvodnění bylo doplněno o část, uvedenou v textu posudku v kapitole C modře označenou (viz text nahoře). Současně předpokládá, že dojde k odpovídajícímu majetkovému vypořádání mezi obcí Kubova Huť a majitelkou pozemku MUDr. Brázdovou. Forma vypořádání, např. odprodej pozemku, směna je věcí těchto dvou subjektů. Závěrem zpracovatelka konstatuje, že posudek zpracovala sama, bez přispění či ovlivňování dalších osob, na základě svojí odbornosti, podrobného prostudování územního plánu a osobního průzkumu na místě samém.“. Pokud i Asociace pro urbanismus a územní plánování, jako profesní organizace sdružující urbanisty, územní plánovače a pořizovatele územních plánů, se vyslovila kladně k odborným důvodům vymezení této malé plochy veřejného prostranství, jaká další autorita by měla ještě přezkoumávat, zda si zodpovědný projektant může dovolit vymezit veřejné prostranství tam, kde to považuje za nejvíce vhodné a za situace, kdy mu autorizační i stavební zákona ukládá a dává na zodpovědnost a ust. § 7 vyhl. 501/2006 Sb. mu to z moci úřední podzákonného právního předpisu v podstatě nařizuje?

02/ paní Kutláková Markéta, Kubova Huť 16, zastoupená na základě plné moci panem Zdeňkem Frčkem, Kubova Huť 16, uplatnila písemně dne 27.12.2018 námítku jako vlastnice pozemku p.č. 137/7 k.ú. Kubova Huť k ploše s ozn. S-07, přesněji k podmínce umístit v této ploše celkem max. 6 hlavních objektů, s požadavkem na zvýšení počtu na max. 8.

Rozhodnutí: námítce se vyhovuje

Odůvodnění:

Vzhledem k velikosti plochy S-07 a podmínce zpracovat před zahájením využívání této plochy

6

regulační plán (RP-01), který určí rozmístění hlavních staveb, navrhne dopravní a technické napojení na veřejnou infrastrukturu včetně veřejných prostorů a doplňkové zeleně, lze souhlasit s navýšením max. počtu hlavních staveb na 8.

Toto odůvodnění pořizovatele bylo také zde doplněno na základě žádosti ze dne 12. 2. 2019 vyjádřením zodpovědného projektanta Ing. arch. Radka Bočka dne 30. 3. 2019 takto:

Zadání regulačního plánu, který je pro tuto lokalitu napadeným, a částečně zrušeným územním plánem Kubova Huť požadováno, obsahovalo v bodu (38) pod písm. c) toto: „c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb: v lokalitě bude umístěno max. 6 objektů o max. půdorysu 200 – 250 m² (při počtu 5-6 objektů) nebo max. 400 m² (při počtu 4 objektů a méně), bude provedeno do podrobnosti umístění jednotlivých staveb na konkrétní pozemky v přesnosti metrů formou stanovení maximálních a limitních půdorysů navržených staveb, prostorové parametry staveb budou stanoveny v rozsahu max. výšky stavby do hřebene střechy (obecně nejvyššího místa objektu), výšky římsy, maximální možné podlažnosti staveb, tvaru střechy.“.

Zadání tedy počítalo s tím, že na této ploše bude buď 5-6 objektů o zastavěné ploše 200-250 m², tedy převedeno to stavařského uvažování, půjde z hlediska stavebně-konstrukčního o dvou-trakt o šířce cca 10-11m (4,0-4,5m hluboké pokoje a vprostřed 2m široká chodba) a délce 20-25m (což umožní situovat schodiště (3m široké, a 4-5 pokojů o šířce cca 4m). Při max. využití to je 10 dvojlůžkových pokojů na patro, tedy 20 pokojů, pokud bude přízemí využito pro restauraci, kuchyni, zázemí a lyžárnu, nebo 30 pokojů, pokud půjde jen o penzión a pokoje budou situovány také v přízemí. To dává kapacitu $2 \times 20 = 40$ hostů (pro hotel s restaurací) nebo $3 \times 20 = 60$ hostů (penzión bez restaurace). Pokud 6 objektů bude děleno v poměru $\frac{1}{2}$ na $\frac{1}{2}$, tedy 3 hotely (s restauracemi, après-ski v přízemí) a 3 penzióny, dává to $3 \times 40 + 3 \times 60 = 300$ lůžek.

Pokud bude volena druhá varianta, tedy max. 4 objekty, je zvětšena max. zastavěná půdorysná plocha objektu na 400 m². Převedeme-li to opět do stavebně-konstrukčního uvažování, půjde o dvoj-trakt široký 10-11m, ale dlouhý 36-40m, umožňující na patro umístit 8-9 pokojů do každé řady + výtah + schodiště uprostřed (požární předpisy, délka únikových cest), tedy max. 18 pokojů v přízemí, 18 v podkroví, a v přízemí hotelový provoz vč. restaurace, kuchyně, lyžárny a recepce. Není žádoucí, objekty této velikosti neměly hotelové zázemí, měly jen pokoje. Jejich využití by také mohlo být jiné – a není žádoucí, aby v lyžařském středisku vznikla ubytovna pro nízkopříjmové a sociálně vyloučené skupiny obyvatel, kdy díky pokrivenému systému podpory na bydlení zde tato alternativa není úplně iluzorní. Při využití 1 NP a podkroví jde o 36 pokojů, to je kapacita 72 hostů na hotelový objekt, max. 4 objekty x 4, dostáváme $4 \times 72 = 288$ lůžek.

Budeme-li uvažovat o 8 objektech, a vezmeme-li v potaz ekonomickou stránku provozování takového zařízení, tj. zachováme max. velikosti objektu do 200-250 m², můžeme opět na každý jednotlivý objekt dosáhnout kapacity 40-60 lůžek, tedy při úvaze $\frac{1}{2}$ na $\frac{1}{2}$, 4 objekty hotelové typu s restaurací, 4 penzióny jen s pokoji, nám vyjde $4 \times 40 + 4 \times 60$ lůžek = 400 lůžek. To je číslo o 100 lůžek převyšuje předchozí stav pro 6 objektů. Z hlediska maximalizace komerčního využití lokality S-07 jde tedy o variantu nejvýhodnější z hlediska celkového počtu lůžek, ale nikoliv optimální, protože náklady na vybudování 8 menších objektů budou podstatně vyšší, než u 4 objektů podstatně větších nebo 6 o něco větších. Na druhou je zde předpoklad, že při zachování max. výšky zástavby 2NP + podkroví, na kterém zodpovědný projektant stále a jednoznačně trvá, bude estetické vyznění menší hmot, byť max. 8, působit lépe, než 4 velmi protáhlých staveb. Z hlediska zodpovědného projektanta je to kapacita, která je pro nárůst ubytovacích kapacit pro LA Kubova Huť ještě stále akceptovatelná. I proto koriguje zodpovědný projektant svůj odborný názor a připouští i stanovení max. počtu celkem 8 objektů namísto původních 6. Samozřejmě, byly zohledněny i majetkoprávní vztahy v území, kdy jsou zde 4 vlastníci a využití pro 8 objektů je

rychlou orientaci v území.

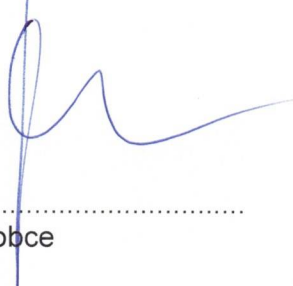
Z uvedených důvodů se nemohla Dr. Brázdová ani nebude moci seznámit s odůvodněním svého požadavku v úplném znění, ale mohla a bude moci se s ním seznámit v odůvodnění změny č. 1 ÚP, které bylo zveřejněno. Znovu upřesňujeme, že úplné znění ÚP je textově pouze výroková část a graficky koordinační výkres odůvodnění.

Ad 3) pokud není MUDr. Brázdová spokojena s vyhodnocením, odůvodněním její námitky, pak má možnost napadnout změnu č. 1 ÚP, stejně jako se stalo již v minulých letech, ale až po jejím schválení a účinnosti. Účinnosti změna ÚP nabyde až po zveřejnění vyhlášky spolu se schválenou změnou a úplným zněním.

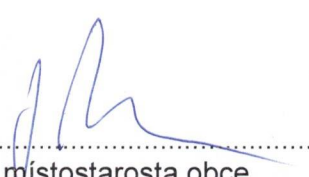
Pouze pro doplnění je třeba upřesnit, že pokud sám obecní úřad nemůže zajistit splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti svými zaměstnanci, pak pro něj tuto funkci pořizovatele vykonává obecní úřad obce s rozšířenou působností. Obecně „pořizovatelem“ je stále příslušná obec, zde obec Kubova Huť, jejíž zastupitelstvo rozhoduje o pořízení, o námitkách a schvaluje územní plán či jeho změnu.

Pro zastupitelstvo obce připraví pořizovatel návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, na něm je pak konečné rozhodnutí zda námitkám vyhoví a v jakém rozsahu. V tomto konkrétním případě je návrh rozhodnutí dílem jak pořizovatele, tak zpracovatele a určeného zastupitele.

Ad 4) namítající Dr. Brázdová uvádí jako poslední bod námitky, že jí nebyl nabídnut ze strany obce pozemek ke směně, zřejmě, aby obec mohla využít její pozemek pro své záměry a ona postavit rodinný dům. Toto tvrzení se nezakládá na pravdě, pro možnost budoucí směny obec upravila původní ÚP, zahrnula do stavebních pozemků dříve takto nedefinované, navíc pozemek uvažovaný pro směnu Dr. Brázdové fyzicky představila.



.....
starosta obce



.....
místostarosta obce

OBEC KUBOVA HUŤ
KUBOVA HUŤ 22
385 01 VIMPERK
IČO 00583057

V Kubově Huti dne 26.5.2021