Změna č. 1 územního plánu KUBOVA HUŤ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

NÁVRH PRO VYDÁNÍ

15.6.2022

Obsah:

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU 4

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE UST. § 53 ODST. 4 A 5 STAV. ZÁKONA..... 7

C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY..... 17

D. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 23

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ 24

F. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM..... 24

G. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHOZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ..... 27

H. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ, ... 27

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 27

J. U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN. 34

K. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH 34

L. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK..... 48

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace:	změna č. 1 územního plánu
etapa:	návrh pro vydání
pořizovatel:	MěÚ Vimperk, odbor výstavby a územního plánování
sídlo:	Steinbrenerova 6, 385 17 Vimperk
vedoucí odboru pořizovatele:	Ing. Robert Pročka, vedoucí odboru výstavby a územního plánování
oprávněná úřední osoba:	Ing. Marcela Šebelíková, oprávněná úřední osoba
zpracovatel:	Ing. arch. Radek Boček a kolektiv
sídlo:	Na Rozmezí 209, 397 01 Písek
kancelář:	Tylova 70, 397 01 Písek

OBSAH DOKUMENTACE

Výrok územního plánu a jeho grafická část
- textová část – VÝROKOVÁ ČÁST změny územního plánu
- výkres základního členění území 1 : 5 000,
- hlavní výkres 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,

Odůvodnění územního plánu a jeho grafická část
- textová část – ODŮVODNĚNÍ změny územního plánu
- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

(1) Územní plán Kubova Huť nabyl účinnosti dne 1. 12. 2015. Následně byl napaden u Krajského úřadu Jihočeského kraje žádostí o přezkum. KÚ zahájil přezkumné řízení a dne 29. 12. 2016 Krajský úřad Jihočeského kraje zrušil část ÚP svým rozhodnutím uvedeným pod č.j. KUJCK 154220/2016. KÚ zrušil svým rozhodnutím ad I. část územního plánu v rozsahu ad a) vymezení záměrů Vo-01, Vo-02, Vo-03, Vo-04, Vo-05, Ka-01, Ka-02, Ka-03, Ka-04, Ka-05, D-04, D-05, D-06 a D-07 jako veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, ad b) vymezení záměrů technické infrastruktury Vo-02, Ka-02, Ka-04 a Ka-05, ad c) vymezení plochy přestavby S-10, ad d) ustanovení nenáležející svou podrobností územnímu plánu a to ustanovení v podkapitolách C.a. Urbanistická koncepce „hráze nových vodních nádrží budou navrhovány v maximálně přírodním a krajinářsky přijatelném duchu, bez železobetonových artefaktů v urbánní krajině sídla i navazující ryze přírodní krajině rezervace“, C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v ploše RD-01 „Konstrukce mostního objektu se předpokládá co nejvíce přírodě a charakteru prostředí blízká, tedy dřevění lepená oblouková konstrukce“, C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v ploše R-02 „Konstrukce mostu se doporučuje dřevěná, oblouková“, C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v ploše S-06 „Případné nadzemní části staveb těchto sádek musí být budovány z co nejvíce přírodě blízkých materiálů, bez betonových nebo železných prvků cizorodých pro okolní krajinu“, C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v ploše X-01 „V přízemí se předpokládá zřízení infocentra, v patře / patrech služebna horské služby“, ad e) ustanovení, které nemohou být součástí územního plánu, a to ustanovení v podkapitole C.b. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, v plochách R-01 a R-02 „Je zakázáno umístění trvalých nadzemních staveb v II. zóně CHKO, pokud pro ně nebude udělena výjimky ze zákazu“, a ad II. část rozhodnutí o námitkách a část ÚP Kubova Huť, v souvislosti se zrušením části rozhodnutí o námitkách, a to v rozsahu ad a) části námitek Zdeňka Frčky uplatněných při veřejném a opakovaném veřejném projednání proti vymezení max. 6 objektů v zastavitelné ploše S-07, včetně této zastavitelné plochy S-07, ad b) části námitek MUDr. Jaroslavy Brázdové uplatněných při veřejném a opakovaném veřejném projednání proti vymezení plochy veřejného prostranství označené indexem P-05, včetně této plochy.

(2) V reakci na výše uvedené pořizovatel vydal dne 13. 7. 2017 pod č.j. MUVPK-VÚP 19513/17-SEB pokyn pořizovatele č. 1, kterým vyzval projektanta, aby, v souladu s ust. § 50 odst. 1 stavebního zákona, vypracoval návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť s tím, že zadání změny se v souladu s ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona nezpracovává a obsah změny vyplývá z rozhodnutí krajského úřadu. V mezidobí došlo od 1. 1. 2018 k tzv. velké novele stavebního zákona a bylo umožněno využít tzv. zkráceného postupu pořízení změny územního plánu dle ust. §§ 55a – 55c stavebního zákona. Protože do konce roku 2017 projektant nevypracoval návrh pro společné jednání, v dohodě s obcí zpracoval v souladu s výše uvedeným ustanovením stavebního zákona obsah návrhu změny dle § 55a SZ. Tento návrh obsahu změny č. 1 byl projednán zastupitelstvem obce dne 28. 2. 2018 a byl odsouhlasen obsah změny č. 1. Následně pořizovatel vydal pokyn č. 2 k vypracování návrhu změny č.j. MUVPK-VÚP 17018/18-SEB ze dne 16. 5. 2018, ve kterém konstatuje, že k návrhu obsahu změny č. 1 se svými stanovisky vyslovily orgány ochrany ŽP a nepožadují zpracování posouzení vlivů změny na udržitelný rozvoj území a že

zastupitelstvo obce Kubova Huť dne 4. 5. 2018 odsouhlasilo dne ust. §55a stavebního zákona pořízení změny č. 1 zkráceným postupme. Součástí pokynu pořizovatele č. 2 bylo též podrobně zpracovaný Obsah změny č. 1 územního plánu Kubova Huť, s tím, že pořizovatel očekává odevzdání návrhu pro veřejné řízení (ve vazbě na ust. § 55b stavebního zákona) ve lhůtě stanovené smlouvou o dílo. Projektant odevzdal dokumentaci návrhu změny č. 1 dne 1. 8. 2018.

(3) Následně pořizovatel, Městský úřad Vimperk, Odbor výstavby a územního plánování, dne 12.11.2018 zahájil veřejné projednání návrhu změny č. 1 ÚP Kubova Huť. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, dotčené orgány, sousední obce, oprávnění investoři a krajský úřad byly informovány prostřednictvím oznámení zaslaného do datových schránek. Termín veřejného projednání byl stanoven na 14. prosince 2018 v 09:30 hodin na Obecním úřadě Kubova Huť. Návrh změny ÚP Kubova Huť byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 14. listopadu do 21. prosince 2018 u pořizovatele, na Městském úřadu Vimperk, a u obce, pro kterou je pořizováno, tedy na Obecním úřadu Kubova Huť. Během veřejného projednání byla uplatněny 2 námitky (MUDr. Brázdová Jaroslava, Kutláková Markéta). Návrh o rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění této změny. Během veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky. Ze stanovisek dotčených orgánů uplatněných během veřejného projednání nevyplynuly žádné další požadavky na úpravu obsahu změny. Následně ale bylo vydáno vyjádření Krajského úřadu Jihočeského kraje dne 9.9.2019, v reakci na žádost o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, požadující provést úpravy v dokumentaci. Dne 12.8.2020 byla na KÚ předána upravena dokumentace datovaná 12.8.2020 a označena jako „NÁVRH PRO VYDÁNÍ STANOVISKA NOÚP“. Následně, dne 12.8.2020 bylo vydáno potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků v návrhu Změny č. 1 územního plánu Kubova Huť pod č.j. KUJCK 100917/2020 a spisovou značkou OREG 138606/2018/HESTE SO. V tomto potvrzení je konstatováno, že „V návrhu předloženém k potvrzení o odstranění nedostatků dne 12. 8. 2020 byly již výše uvedené skutečnosti opraveny.“. Následně pořizovatel vydal pokyn projektantovi č. 4 dne 17.9.2020 pod č.j. MUVPK-VÚP 38240/20-SEB a spisovou značkou 3015/2017, kde požádal o předání finální dokumentace změny č. 1 ÚP Kubova Huť pro vydání v zastupitelstvu obce. Projektant, s ohledem na to, že se od vydání původního územního plánu Kubova Huť v roce 2015 změnila podkladní katastrální mapa, aktualizoval mapový podklad a zároveň převedl datové sady v systému ArcGIS do datového modelu „Standard vybraných částí územního plánu“, ver. 24.10.2019. Následně dne 8.2.2021 dokončil kompletní aktualizaci grafické i textové části změny č. 1 ÚP Kubova Huť a dne 10.2.2021 ji předal pořizovateli.

(4) Pořizovatel oznámil dne 22.2.2021 opakované veřejné projednání upraveného návrhu změny ÚP s ústním jednáním dne 30.3.2021, které muselo být v důsledku pandemické situace ve státě zrušeno. Nový termín byl oznámen 29.3.2021 s ústním jednáním dne 4.5.2021. Ve lhůtě do 11.5.2021 byla uplatněna jedna písemná námitka a požadavky dotčených orgánů vyplývající ze zákonů. Krajský úřad neshledal při svém posouzení ze dne 11.5.2021 čj. KUJCK 53073/2021 žádné nedostatky. Proto mohl pořizovatel předložit zastupitelstvu obce dne 17.5.2021 materiál k rozhodnutí o námitkách, kdy jedné bylo vyhověno a byla zapracována a druhá byla zamítnuta usnesením č. 22 dne 26.5.2021.

(5) Dne 27.7.2021 uplatnila obec Kubova Huť požadavek na změnu části funkční plochy občanského vybavení s ozn. O v zastavěném území na smíšenou obytnou s ozn. S. Pokyn č. 5 zpracovateli k úpravě

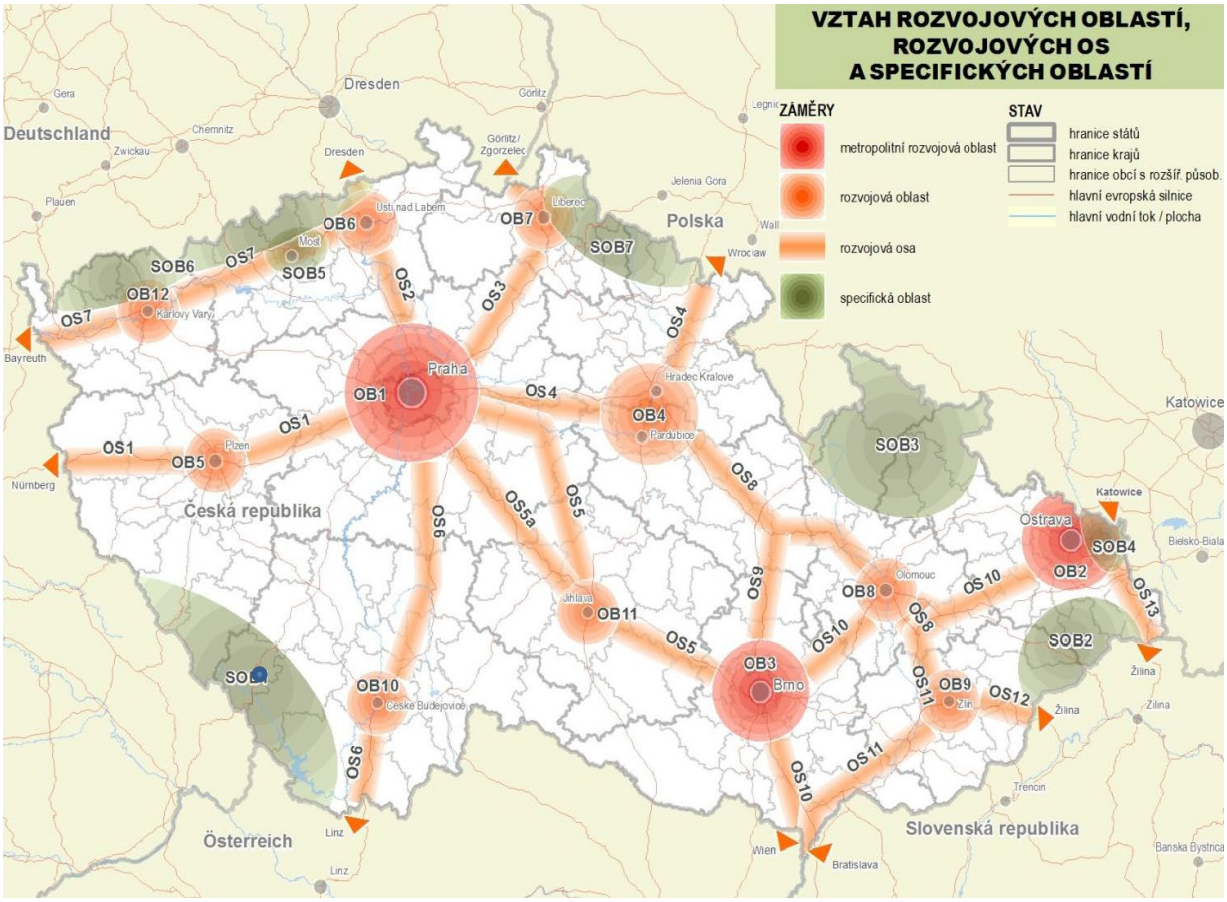
návrhu změny ÚP dle výsledku zastupitelstva a požadavku obce byl dán 4.8.2021, který jej předložil 1.12.2021. Současně pořizovatel požádal o stanoviska orgán ochrany přírody a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí. Žádné stanovisko nepožadovala zpracování vyhodnocení vlivů na NATURU ani na životní prostředí (čj. KUJCK 140905/2021 z 20.12.2021).

(6) Vzhledem k provedené úpravě bylo nutné opakovaně projednat s veřejností návrh změny ÚP, což se stalo na základě oznámení pořizovatele dne 4.2.2022. V určené lhůtě do 11.2.2022 byla opakovaně uplatněna jedna námitka, týkající se zařazení pozemku p.č. 32/15 do ploch veřejného prostranství. Ve lhůtě byly uplatněny i připomínky dotčených orgánů, které však nemají vliv na proces projednávání a nepodstatnou úpravou jim bylo vyhověno. Ani nadřízený orgán neshledal po všech úpravách nedostatky nebo rozpor s Politikou územního rozvoje ČR nebo Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje. Návrh změny ÚP mohl být předložen zastupitelstvu obce ke schválení.

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE UST. § 53 ODST. 4 A 5 STAV. ZÁKONA

B.a. Přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

B.a.1. Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5.



Obrázek 1: Schéma vztahu rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí, zdroj: Politika územního rozvoje České republiky, Aktualizace č. 1

(7) Návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť není v konfliktu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění všech aktualizací (dále též „APUR“). Pokud si vezmeme schéma č. 11, publikované na str. 85 zjistíme APUR, že správního území obce Kubova Huť se nyní nedotýká žádný z konkrétně vymezených záměrů republikového významu dle aktuální politiky (Kubova Huť je na obr. nahoře orientačně vyznačena modrou tečkou), kdy koridor kapacitní silnice spojující Prahu – Vimperk – Pasov (dříve pod kódem S3 dle PÚR ČR 2008) byl v rámci aktualizace vypuštěn. Správní území obce Kubova Huť zahrnuto do specifické oblasti SOB-1 Šumava. Pokud se žádný z konkrétních záměrů nedotýká správního území

obce, nemůže mít vliv ani na obsah změny č. 1, jejíž měněné území je podmnožinou správního území Obce Kubova Huť.

(8) Pokud jde o obecně platné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2 PÚR ČR 2008, můžeme konstatovat, že pokud návrh vydaného územního plánu plně respektoval republikové priority územní plánování, změna č. 1, která napravuje obsahové nebo procesní nedostatky detekované výrokem rozhodnutí krajského úřadu v přezkumném a nenavrhující žádné nové záměry, je respektuje také.

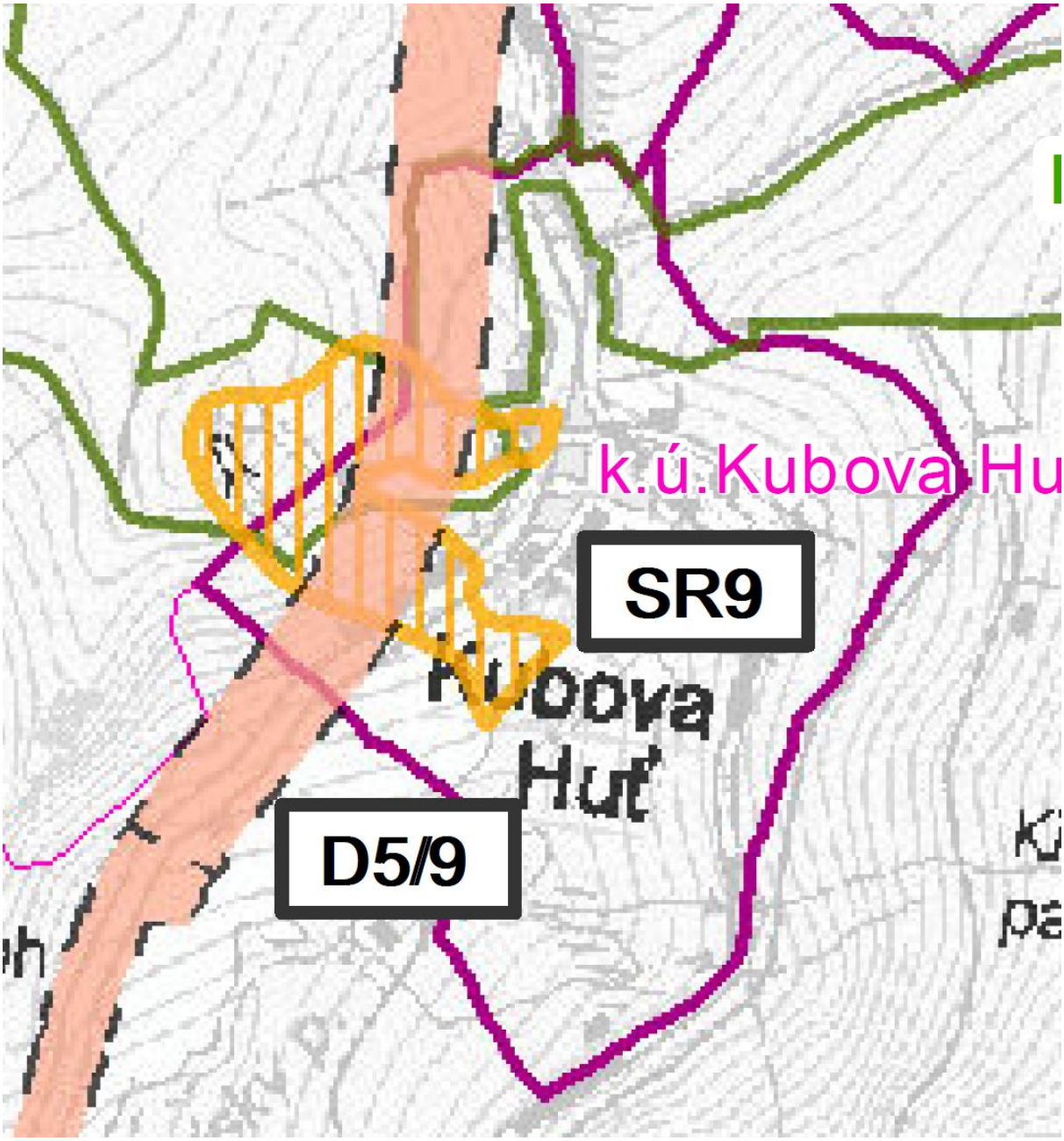
(9) Pokud jde o stanovená kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a stanovené úkoly pro území plánování pro sídla zahrnutá do specifické oblasti SOB-1 Šumava v čl. (69) APUR, můžeme konstatovat, že pokud původní návrh územního plánu Kubova Huť je plně respektoval, změna č. 1, která napravuje obsahové nebo procesní nedostatky detekované výrokem rozhodnutí krajského úřadu v přezkumném a nenavrhující žádné nové záměry, je respektuje taktéž.

B.a.2. Přezkoumání souladu návrhu se Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 5., 6. a 7. aktualizace a rozsudku 1 As 15/2016-85 N

(10) Pokud jde o obecně platné krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. a) ZÚR Jihočeského kraje ve znění všech jejích aktualizací, můžeme konstatovat, že původní návrh ÚP Kubova Huť plně a výslovně respektoval velkou většinu uvedených priorit v rámci zásad územního rozvoje – a totéž se nechá deklarovat i v případě změny č. 1 ÚP Kubova Huť.

(11) Z hlediska konkrétně vymezených záměrů je původním ÚP Kubova Huť plně respektován koridor D5/9 pro západní obchvat silnice I/4 mimo zastavěné území Kubovy Huti vč. návrhu převedení do tunelového úseku pro zlepšení parametrů silnice a komfortu jízdy a pro odstranění konfliktu s navrženým lyžařským areálem SR9, resp. s upřesněním tohoto záměru nadmístního významu po rozšíření stávajícího lyžařského areálu Kubova Huť - Boubín, na tomto změna č. 1 nic nemění a nadále tento záměr nadmístního významu plně respektuje. Dále ZÚR i nadále obsahují polygon pro záměr rozšíření existujícího lyžařského areálu Kubova Huť - Boubín (SR9) navrženého ve vazbě na stávající vybavenost obce Kubova Huť a dnešní lyžařský areál mimo západní úbočí Boubína s výbornou dopravní dostupností a polohou v rozvojové ose nadmístního významu N-OS1 ve směru Vimperk - Strážný - Pasov, kdy tento polygon je upřesněn do podrobnosti ÚP, jeho hranice jsou přednostně vedeny po hranicích parcel dle KN nebo po jejich lomových bodech, a tento záměr opět zůstal ve změně č. 1 plně zachován. Konečně z hlediska ochrany ŽP návrh změny č. 1 stejně jako původní územní plán plně respektuje a vymezuje, resp. upřesňuje regionální biokoridor RBK 6 Bukovec - Boubín vymezený v severní části řešeného území je převzat, do jeho rozšíření v severní části je vloženo nové lokální biocentrum "Za tratí" a nově je vymezeno jižně od něho v západním lesním komplexu nové lokální biocentrum "Kubova Huť" dle dodaných podkladů od Správy NP a CHKO Šumava, mírně je zde redukován lalok tohoto biocentra jižním směre, kde byl v přímé kolizi s vymezeným záměrem nadmístního významu SR-9 (viz obr. pod textem)

na dále návrh změny akcentuje fakt, že vymezení EVL Šumava v rámci soustavy NATURA 2000 zahrnuje celé správní území obce Kubova Huť.



Obrázek 2: Výřez z Výkresu ploch a koridorů včetně ÚSES 1 : 100 000 ZÚR Jihočeského kraje po nabytí účinnosti jejich 6. aktualizace

B.b. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

(12) Návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť plně respektuje stanovené cíle územního plánování dle § 18 9 stavebního zákona, dle stanovených obecných priorit územního plánování pro ČR dle PÚR ČR 2008, dle priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území podle ZÚR JČK. Pokud jde o cíle územního plánování dle stavebního zákona, můžeme po podrobné analýze konstatovat následující:

a. Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích – návrh změny vymezuje dostatek stavebních ploch rovnoměrně na jižním i severním okraji sídla Kubova Huť, navrhuje rozšíření lyžařského areálu Kubova Huť v souladu se ZÚR, počítá s budováním dopravní a technické infrastruktury, zejména s převedením silnice I/4 do tunelového úseku mimo vlastní sídlo, vymezuje ÚSES a docela podstatně jej rozšiřuje, navrhuje poměrně velké množství ploch veřejných prostranství uvnitř sídla – tím vším vytváří podmínky pro výstavbu i setrvalý udržitelný rozvoj, vč. podpory hospodářského pilíře udržitelného rozvoje.

b. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje – málokterý územní plán takto naplňuje tento cíl územního plánování, návrhem rozšíření lyžařského areálu, návrhem nových ploch smíšených obytných pro kombinovaný rozvoj podnikání a bydlení, odvedením silnice I. třídy mimo těžiště rozvoje sídla, tím vším tato změna naplňuje tento cíl.

c. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů – projektant a pořizovatel v dohodě s orgánem ochrany životního prostředí (zde Správa NP Šumava) dohodl velmi přesné a podmínky zejména pro plochy, ležící na okraji II. zóny CHKO a pro plochu S-07, která se významně projevuje v dalekých pohledech od jihu. Bohužel, právě některé tyto podmínky byly rozhodnutím kraje v přezkumném řízení z tohoto územního plánu vyjmuty. Nicméně i tak zde zůstala zachována koordinace mezi veřejnými a soukromými zájmy – budování vodovodu a kanalizace, budování obchvatu silnice I/4, veřejná prostranství v sídle jako příklady veřejných staveb, naopak velký potenciál pro komerční výstavbu penziónů a hotelů na plochách smíšených obytných, to obé ve vzájemné symbióze a koordinovaně nový územní plán ve znění změny č. 1 předpokládá a navrhuje.

d. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, přitom chrání

krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti – ÚP podstatně rozšiřuje plochy ÚSES, zapovídá výstavbu v cenných lokalitách CHKO, snaží se chránit dálkové pohledy na sídlo od severu i od jihu, vymezením ploch veřejných prostranství uvnitř sídla se snaží chránit dochovanou urbanistickou stopu zakládání a postupného rozvoje sídla. Podstatnou část správního území obce Kubova Huť vymezuje jako území s archeologickými nálezy. Tím vším je naplňován tento 4. cíl územního plánování dle § 18 stavebního zákona.

e. ÚP upřesňuje stavby a zařízení, které lze umisťovat v nezastavěném území, v rámci stanovené podmínek hlavního, přípustného, nepřípustného a podmíněného využití pro typu funkčního využití ploch v nezastavěném území a rámcový výčet těchto staveb a zařízení dle ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona, s ohledem na velmi malý plošný rozsah správního území Obce Kubova Huť, výrazně konkretizuje a omezuje, např. pro plochy zemědělské je zakázáno vše s výjimkou informačních tabulí, odpočinkových míst (např. s lavicemi a stoly, příp. s drobným přístřeškem), drobných hygienických zařízení (např. mobilní WC).

f. Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání – ÚP dovoluje umisťovat např. přípojky nebo vedení VN i mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

g. Návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť plně respektuje stanovené úkoly územního plánování dle ust. § 19 stavebního zákona, v rámci doplňujících průzkumů a rozborů k původnímu územnímu plánu byl důkladně zjišťován, analyzován a posuzován stav ve správním území Obce Kubova Huť, byly identifikovány zde se vyskytující přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, v rámci návrhu změny č. 1 i původního územního plánu byla stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na dříve detekované hodnoty a podmínky území, byla důkladně prověřována a posouzena potřeba změn v území, byl analyzován veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, následně byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, byly stanoveny podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území, a to zejména vložením podmínky RP nebo podmínky zpracování částí dokumentace staveb autorizovaným architektem, byla stanovena etapizace, návrhem nových ploch přírodních a podstatné zvětšení ploch přírodních (vč. dalšího vymezení ploch lokálních biocenter v rámci ÚSES) byly vytvořeny v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem, návrhem nových ploch pro rozvoj LA Kubova Huť – Boubín (SR9 dle ZÚR) jsou vytvářeny v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, stejně jako návrhem dalších ploch pro vznik rekreačních objektů s důrazem na vyšší přidanou hodnotu poskytovaných služeb, jsou stanoveny podmínky pro

obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, návrhem sítě veřejné technické infrastruktury bylo vytvářeny v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, na základě závazné bodu 7. na str. 7 výrokové části jsou stanoveny jasné a striktní podmínky pro zajištění požadavků civilní ochrany dle příslušných ustanovení vyhlášky 380/2001 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území se omezily jen návrh revitalizace zdejšího jediného brownfieldu, a to prostoru tzv. Pionýráku jižně od sídla, nebylo nutném navrhovat kompenzační opatření, protože příslušné orgány, vzhledem k uměřenosti návrhu, již v etapě zadání vyloučily možný negativní vliv na životní prostředí, na EVL a PO soustavy NATURA (dále jen „ŽP“) a nebylo nutné zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, kdy toto dotčené orgány znovu potvrdily svým stanoviskem i pro řešení změny č. 1 ÚP, nebylo nutné regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů, protože ve správním území Obce Kubova Huť žádná těžba neprobíhá ani zde nejsou vymezeny žádné dobývací prostory ani prognózní ložiska nerostných surovin, během zpracování návrhu původního územního plánu i této změny byly uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

h. Jak je uvedeno výše, orgány ochrany ŽP nepožadovaly posouzení vlivů této koncepce na životní prostředí ani v etapě zadání původního územního plánu ani v etapě předložení návrhu změny č. 1 ÚP Kubova Huť dle ust. § 55a, odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

(13) Krajský úřad v návaznosti na § 25 stavebního zákona posoudil návrh ZM1 ÚP Kubova Huť s Územní studií krajiny Jihočeského kraje (dále také jen „ÚSK JČK“), u níž byla dne 1. 9. 2021 schválena možnost jejího využití. Správní území obce Kubova Huť je z pohledu ÚSK JČK zařazeno do Krajinné oblasti č. 07 Šumavská. Jednou ze stanovených podmínek pro tuto oblast je „Chránit stávající zachovalou přírodu, regulovat rozsáhlé záměry a zástavbu trvale obydlených nebo rekreačních objektů z hlediska zachování nefragmentovaných lesních a lučních celků“. Podmínka je stanovena z důvodu ochrany zachovalé, nefragmentované krajiny se soustředěnými přírodními hodnotami. Dále je pro tuto krajinnou oblast stanoveno: „Stabilizovat a dále nerozvíjet rekreační zástavbu zejména v horských obcích, důraz klást především na nepobytové rekreační aktivity bez areálových zařízení“. Tato podmínka byla stanovena z důvodu zachování nezastavěné krajiny zejména v okolí horských obcí, kde jsou soustředěny rekreační aktivity, které zatěžují krajinu a omezují habitaty i migrační trasy živočichů. Součástí řešeného území jsou rozsáhlé zastavitelné plochy pro rekreaci a smíšené bydlení, nicméně předmětem změny č. 1 ÚP Kubova Huť je pouze úprava podmínek funkčního využití těchto ploch v souladu s rozhodnutím v přezkumném řízení ze dne 29. 12. 2016 (KUJCK 154220/2016), kde byly vybrané části ÚP Kubova Huť zrušeny. Změna č. 1 ÚP Kubova Huť nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy v nezastavěném území. Vzhledem k rozsahu a charakteru ZM1 ÚP Kubova Huť lze tedy konstatovat, že z pohledu naplnění územních podmínek pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny není návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť s podmínkami stanovenými pro výše uvedenou krajinnou oblast v rozporu. Z hlediska krajinných typů jsou řešením návrhu změny č. 1 ÚP Kubova Huť dotčeny krajinné typy 26 Lučně-lesní a leso-luční krajina horských údolí a 27 Lesní krajina horských hřbetů. Předmětem změny č. 1 ÚP Kubova Huť je návrh nové zastavitelné plochy S-12 s funkčním využitím plochy smíšené obytné. Jedná se o

plochu přestavby, která je navržena k postupné konverzi dnes nevyužitých ploch komerční občanské vybavenosti na plochy smíšené obytné v intravilánu obce Kubova Huť. Jednou ze zásad stanovených pro krajinný typ 26, kde se plocha S-12 nachází, je v rámci urbanistického rozvoje „podpora individuálních řešení konverze nevyužívaných areálů (brownfields)". Navrhovaná změna funkčního využití z plochy občanského vybavení na plochu smíšenou obytnou, která lépe vyhovuje současným požadavkům, je v souladu se stanovenou zásadou pro ochranu, správu a plánování k dosažení cílové kvality dotčeného krajinného typu. Krajský úřad konstatuje, že návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť není v rozporu s požadavky na uspořádání a využití území a úkoly pro územní plánování, jež ÚSK JČK pro tyto typologické krajinné jednotky stanovuje.

B.c. Přezkoumání s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

(14) Návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť plně respektuje požadavky stavebního zákona i jeho prováděcích vyhlášek 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Pokud jde o stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, je oproti požadavkům §§ 4 – 19 vyhlášky 501/2006 Sb. doplněn, v souladu s ustanovením § 3 odst. (4) této vyhlášky, zcela nový typ funkčního využití „plochy rekreace – horská služba" s kódem „X", kdy důvodem je vymezení této drobné plochy právě a jen pro služebnu horské služby jako unikátního typu provozovny nadřazené a ne zcela běžné občanské vybavenosti, na jejímž umístění obci z hlediska provozu lyžařského areálu mimořádně záleží. Dále je typ funkčního využití plochy „plochy zemědělské" doplněn o podtyp „trvale travní porost", protože z hlediska jak krajinného rázu, tak ochrany před povodněmi a snižování rizika jejich vzniku prostřednictvím pasivních opatření, zejména zvyšování retenční schopnosti krajiny, a dále pro zachování podmínek vhodných a nutných pro plnou funkci EVL NATURA 2000 je nutné, aby zde stávající plochy luk zůstaly zachovány a nebyly nahrazeny oranou zemědělskou půdou.

B.d. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

(15) Návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť je zpracován přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 4 – 19 vyhl. 501/2006 Sb., výjimky jsou podrobně popsány a zdůvodněny výše. Návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť dále respektuje požadavky:

a. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zadání bylo vydáno stanovisko, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000, EVL Šumava vyhlášená v rámci soustavy

NATURA 2000 překrývá celé správní území obce a je návrhem ÚP plně respektována a naopak formou vymezení nových ploch přírodních je její funkčnost dále podpořena,

b. zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě zadání tzv. zjišťovacího řízení a na základě jeho výsledku bylo rozhodnuto stanoviskem příslušného orgánu ochrany životního prostředí (dále jen „ŽP"), kterým je zde Krajský úřad Jihočeského kraje, o tom, že nebude potřeba návrh ÚP Kubova Huť posoudit z hledisek vlivů na životní prostředí podle ustanovení § 47 odst. (3) stavebního zákona v rozsahu dle přílohy stavebního zákona a vzhledem k výše uvedenému tedy nebude provedeno komplexní vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb.,

c. správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění budou po projednání podle § 50 a § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námitky i připomínky vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,

d. vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu ÚP plně respektuje osnovu uvedenou v příloze č. 3 vyhlášky,

e. vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny obsahuje náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky,

f. dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů), zákon o vnitrozemské plavbě (zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů) a dalších.

(16) Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných během veřejného projednání návrhu změny dle ust. § 52 stavebního zákona použitého na základě ust. §55b stavebního zákona, popřípadě i řešení rozporů.

a. Krajský úřad ve svém stanovisku ze dne 30.04.2019 čj. KUJCK 50243/2019 upozornil na nedostatky, které byly na pokyn pořizovatele ze dne 09.05.2019 zpracovatelem odstraněny, což bylo potvrzeno stanoviskem krajského úřadu dne 12.08.2020 čj. KUJCK 10091/2020.

b. Krajský úřad po úpravě návrhu změny ÚP ze dne 09.02.2022 čj. KUJCK 20069/2022 požadoval doplnění textové části o soulad se schválenou územní studií Jihočeského kraje s tím, že správní území obce je zařazeno do krajinné oblasti č. 07 Šumavská, kde je třeba chránit stávající zachovalou přírodu, regulovat rozsáhlé záměry a zástavbu trvale obydlených nebo rekreačních

objektů z hlediska zachování nefragmentovaných lesních a lučních celků. Stabilizovat a dále nerozvíjet rekreační zástavbu zejména v horských obcích. Textová část byla doplněna.

c. Ministerstvo obrany, Praha 6, požadovalo ve svém stanovisku ze dne 10.05.2021 čj. 44682/2021-1150-OÚZ-ČB doplnění textové části Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany: "Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů§ staveb podle ust. § 175 zákona č. 183/2006 Sb., kde lze umístit a povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice, …), výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny), a to včetně doplnění grafické části pod legendou koordinačního výkresu o poznámku: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb". Požadavku bylo vyhověno.

d. MěÚ Vimperk, odbor školství a kultury jako příslušný orgán veřejné správy na ochranu památek požadoval ve svém stanovisku ze dne 02.02.2022 čj. MUVPK-ŠK 843/22-NAM, aby byly stanoveny takové prostorové podmínky pro přestavbovou plochu S-12, aby budoucí zástavba respektovala kulturní a přírodní hodnoty území a došlo k zachování architektonicky cenné stavby hotelu Arnika. Tento požadavek je splněn stanovenými prostorovými podmínkami, kdy v ploše S-12 lze umístit stavby pro bydlení o výšce 1.NP s podkrovím a pro občanské vybavení o výšce 2.NP s podkrovím. Rozhodně nedojde k zastínění samotného hotelu Arnika v pohledových částech, zejména na příjezdu od obce Horní Vltavice.

B.e. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

(17) Na základě pokynu pořizovatele č. 2 ze dne 16. 5. 2018 byl projektant informován, že dotčené orgány na úseku ochrany ŽP (Správa NP Šumava ze dne 04.04.2018 čj. NPS 02251/2018/2-NPS 02902/2018, 08.09.2020 čj. NPS 02251/2018/2-NPS 09162/2020, 22.12.2021 čj. NPS 12806/2021/2-NPS 13558/2021, a příslušný úřad ze dne 11.04.2018 čj. KUJCK 50309/2018/OZZL/2, 14.09.2020 čj. KUJCK 114966/2020, 20.12.2021 čj. KUJCK 140905/2021) neuplatnily požadavky na posouzení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území.

B.f. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

(18) Na základě pokynu pořizovatele, kde se uvádělo, že z projednání návrhu změny č. 1 ÚP Kubova Huť nevyplynuly požadavky na posouzení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území, nebude stanovisko krajského úřadu vydáváno (pokud se, samozřejmě, nerozhodne během veřejného projednání KÚ jinak a neuvalí povinnost posouzení vlivů na ŽP nebo na EVL a PO soustavy NATURA dodatečně).

B.g. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

(19) Nebude uplatněn postup podle ustanovení § 50 odst. (5) stavebního zákona, možný významně negativní vliv na ŽP nebo vliv na EVL a PO soustavy NATURA byl vyloučen již v etapě návrhu obsahu změny dle ust. §55a stavebního zákona stanovisky příslušných dotčených orgánů vydaných dle odst. 2 písm. d) a e) uvedeného paragrafu.

C. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

C.a. Vymezení zastavěného území

(20) Zastavěné území se změnou č. 1 územního plánu nemění.

C.b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

(21) Koncepce rozvoje území obce se nemění.

(22) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce se mění pouze v tomto rozsahu:

a. Nově do bodu (5) doplnila odrážka ve znění „Koncepce přírodních hodnot je založena na respektování doporučení a závěrů územní studie krajiny Jihočeského kraje pro správní území Obce Kubova Huť" protože v době pořízení a zpracování této změny došlo k projednání a zaevidování této celokrajské územní studie.

b. Poslední odrážka v bodu (6) byla upravena na znění „na respektování hotelu ARNIKA z hlediska ochrany příští památky", protože stavebně-technický stav objektu a jeho provoz už neodpovídá původní tezi, že poskytuje služby nadmístního významu a je zaměstnavatelem důležitým pro celou Kubovo Huť, ale naopak se vyzdvihuje jeho architektonické dědictví doby jeho vzniku a předpoklad začlenění mezi památkově chráněné objekty.

c. Nová odrážka v bodu (7) ve znění „Je nutné respektovat objekty stálého lehkého opevnění (jev 107 dle ÚAP) v jejichž blízkosti lze umístit a povolit stavbu pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, kdy celé správní území Obce Kubova Huť je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb." byla doplněna na základě stanoviska Ministerstva obrany k opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Kubova Huť a na základě pokynu pořizovatele.

C.c. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

(23) Urbanistická koncepce se nemění, pouze v bodu (9) se vypouští odrážka ve znění: „hráze nových vodních nádrží budou navrhovány v maximálně přírodním a krajinářsky přijatelném duchu, bez železobetonových artefaktů v urbánní krajině sídla i navazující ryze přírodní krajině rezervace" a to na základě ROZHODNUTÍ[1] vydaného formou opatření obecné povahy č.j. KUJCK 154220/2016 ze dne 9. 12. 2016, kterým Krajský úřad Jihočeského kraje zrušil některé části vydaného územního plánu Kubova Huť, kdy

[1] *Pokud bude dále v textu uváděn pojem „ROZHODNUTÍ", je tím myšleno právě toto konkrétní rozhodnutí krajského úřadu vydaného formou opatření obecné povahy č.j. KUJCK 154220/2016 ze dne 9. 12. 2016, kterým Krajský úřad Jihočeského kraje zrušil některé části vydaného územního plánu Kubova Huť.*

se KÚ domnívá, že toto ustanovení svojí podrobností již nenáleží do obsahu územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování, ale až do podmínek územního řízení, příp. do obsahu regulačního plánu.

(24) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se nemění, jen v rámci změny č. 1 byly upraveny podmínky pro vymezované nové zastavitelné plochy a plochy přestavby s kódy R-01, kde se vypouští text: „Je zakázáno umístění trvalých nadzemních staveb v II. zóně CHKO, pokud pro ně nebude udělena výjimky ze zákazu.“, R-02, kde se vypouští texty: „Je zakázáno umístění trvalých nadzemních staveb v II. zóně CHKO, pokud pro ně nebude udělena výjimky ze zákazu.“ a „Konstrukce mostu se doporučuje dřevěná, oblouková.“, RD-01, kde se vypouští text: „Konstrukce mostního objektu se předpokládá co nejvíce přírodě a charakteru prostředí blízká, tedy dřevění lepená oblouková konstrukce.“, X-01, kde se vypouští se text: „V přízemí se předpokládá zřízení infocentra, v patře / patrech služebna horské služby.“, S-06, kde se vypouští se text: Případné nadzemní části staveb těchto sádek musí být budovány z co nejvíce přírodě blízkých materiálů, bez betonových nebo železných prvků cizorodých pro okolní krajinu.“, vše jen na základě požadavku ROZHODNUTÍ, dle odborného názoru krajského úřadu buďto proto, že se jedná o podrobnost nenáležející obsahu územního plánu, ale až regulačnímu plánu nebo územnímu řízení, příp. proto, že se jedná o procesně správní ustanovení, která nemá být součástí územního plánu jako hmotně-právního dokumentu. Dále se na základě kladného vypořádání námitky č. 2 paní Markéty Kutlákové mění max. počet staveb na ploše S-07, kde je stanovena podmínka pořízení a zpracování regulačního plánu RP-01, ze stávajících 6 staveb na max. 8. Podrobné zdůvodnění, proč to zodpovědný projektant považuje za možné, je součástí odůvodnění rozhodnutí o této námitce na str. 37-38 tohoto odůvodnění.

(25) Nově se do textové části doplňuje plocha S-10, která byla zanesena do grafické části územního plánu, ale omylem nebyla popsána v textové části, jako ostatní plochy zastavitelné nebo přestavbové. Dále byla po prvním veřejném projednání zanesena do návrhu změny pro druhé opakované veřejné projednání plocha S-12 jako přestavbová plocha. Pokud jde o stanovené podmínky, ty jsou odůvodněny takto:

Kód	Popis plochy
S-10	Plocha smíšená obytná má plošný rozsah pouze 1 775 m^{2,} proto je stanovena podmínka, že je navržena pouze a výhradně pro 1 stavební parcelu tak, aby nedošlo k nežádoucímu zahušťování zástavby na 2 stavebních parcelách o 850 m^2, navíc v situaci, kdy plocha je situována pod prudkým svahem tvořícím těleso stávající silnice I/4 v návaznosti na plochu přestavby P-02, požadavek na to, aby plocha byla dopravně napojena od jihu před plochu veřejného prostranství P-02, vychází z morfologie terénu, stavební parcela zde umístěná nemůže být napojená z důvodu velkého terénního zlomu ze silnice I/4 a ani z dopravního hlediska by nebylo vhodné napojovat jeden stavební pozemek přímo na silnici I. třídy, to, že výška staveb je omezena max. do 1 NP, je přípustné je podkroví a výška hřebene nesmí překročit výšku sousedních staveb je dáno snahou o zachování urbanistických a architektonických hodnot v území, místo, utopené pod tělesem silnice I/4, není vhodné pro budování nějaké pozitivní a výrazné dominanty, měla by zde být realizována spíše kontextuální architektura začleňující se a respektující

	své okolí, požadavek, aby v územním, resp. ve stavebním řízení, bylo prokázáno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech – vliv stávající silnice I/4, byl vložen do textu změny na základě předchozích požadavků dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví (KHS).
S-12	Plocha smíšená obytná má plošný rozsah 5 737 m2 a tvoří část areálu hotelového komplexu přiléhající k plochám obytným na okraji intravilánu sídla Kubova Huť. Je proto logické, že s ohledem na současné trendy rekreace v českých i evropských zimních střediscích je navržena k postupné konverzi dnes nevyužitých ploch komerční občanské vybavenosti na plochy smíšené obytné umožňující kombinaci jak stávajících funkcí občanského vybavení, tak ale i nových a velmi požadovaných funkcí rezidenčního bydlení nebo také apartmánového bydlení.

(26) Vymezení systému sídelní zeleně se nemění.

C.d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

(27) Koncepce dopravní infrastruktura se nemění.

(28) Koncepce technická infrastruktura v části vodohospodářská infrastruktura se mění pouze u záměru Vo-02, kde se sousloví „S-05 a S-06“ mění na „S-07“, protože během práce na opakovaném veřejném projednání návrhu měněného územního plánu došlo k modifikaci používaných kódu jednotlivých ploch a zde zůstalo staré označení v textu, a dále se změnou č. 1 z ÚP Kubova Huť vypouští záměr Ka-02, kdy tento kanalizační řad byl umístěn původně do páteřní komunikace s kódem D-01, která měla dopravně obsluhovat plochu S-07, ale byla na základě kladného vypořádání připomínky manželů Bezděkových ze dne 6. 8. 2014 po společném jednání o návrhu ÚP z jeho obsahu vypuštěna, omylem zůstalo v textové části označení části kanalizace, zatímco v grafické části již tato větev kanalizace nebyla, na obé upozornil KÚ ve svém ROZHODNUTÍ a proto je tato úprava, nic se jiného se v oblasti koncepce technické infrastruktury dále nemění.

(29) Koncepce stanovené původní územním plánem v oblasti elektroenergetiky, likvidace odpadů a telekomunikací se nemění.

C.e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

(30) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití se nemění.

(31) Stanovení podmínek územního systému ekologické stability se nemění.

(32) Stanovení podmínek pro zachování prostupnosti krajiny se změnou č. 1 nemění.

(33) Podmínky stanovené pro rekreaci se změnou č. 1 nemění.

(34) Stanovená protierozní opatření a navržená ochrana před povodněmi se změnou č. 1 nemění.

(35) Stanovené podmínky pro dobývání nerostů se změnou č. 1 nemění.

C.f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

(36) Stanovené podmínky funkčního využití ploch se změnou č. 1nemění.

(37) Stanové výstupní limity pro navazující rozhodování v území se změnou č. 1 nemění.

C.g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(38) Změnou č. 1 se vypouští záměry Vo-02 a Ka-02 z vymezení veřejně prospěšných staveb, dále se nemění. Vodovod Vo-02 je veden na hranici se správním území sousední obce Horní Vltavice a je určen pouze pro napojení lokality S-07, která je celá ve vlastnictví několika málo vlastníků, není zde tedy naplněn veřejný zájem na veřejné prospěšnosti pro širokou, blíže nekonkretizovanou, množinu uživatelů. Záměr Ka-02, který byl veden v páteřní komunikaci protínající plochu S-07, byl vypuštěn i jako samotný záměr technické infrastruktury, neboť po společném projednání původního územního plánu byl vypuštěn i záměr komunikace D-01, v které byl lokalizován. Pokud tedy byl vypuštěn záměr jako takový, muselo být vypuštěno i jeho vymezení jako VPS technické infrastruktury.

C.h. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo

zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

(39) Seznam veřejně prospěšných staveb a opatřeních se změnou č. 1 ÚP nemění.

C.i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

(40) Kompenzační opatření nebyla stanovena

C.j. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(41) Obsah se změnou č. 1 ÚP nemění.

C.k. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

(42) Změnou č. 1 se nevymezují nové plochy.

C.l. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(43) Změnou č. 1 se ruší podmínka pořízení územní studie pro plochy A-01 a S-08, s ohledem na dobu od započetí pořízení nového územního plánu (1.8.2012) a tomu, že území je relativně malé, pořizovatel i Obec Kubova Huť nechtějí potenciální stavebníky dále zatěžovat touto podmínkou. Územní studie by byla vhodným, ale nikoliv nezbytným podkladem pro rozhodování v území. Vhodné řešení lze nalézt i prostřednictvím kvalitně zpracované dokumentace pro územní řízení nebo pro sloučené územní a stavební řízení a Obec Kubova Huť tedy nadále netrvá na podmínce pořízení územní studie. Na tomto přístupu se shodli dne 4.5.2021 na veřejném projednání i zástupkyně pořizovatele a zodpovědný projektant.

C.m. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle

přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

(44) Se změnou č. 1 mění pouze v rozsahu stanoveného maximálního počtu objektů na ploše S-07, pro kterou je stanovena podmínka pořízení a zpracování regulačního plánu RP-01. Namísto max. počtu 6 objektů se vyhovělo námitce č. 2 paní Markéty Kutlákové a tento max. počet se navyšuje na 8. Podrobné zdůvodnění, proč je toto navýšení možné, je součástí odůvodnění dílčího rozhodnutí o této námitce na str. 37-38 tohoto odůvodnění.

C.n. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

(45) Etapizace se ve změně č. 1 neuplatňuje.

C.o. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

(46) Obsah kapitoly se změnou č. 1 ÚP nemění.

C.p. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

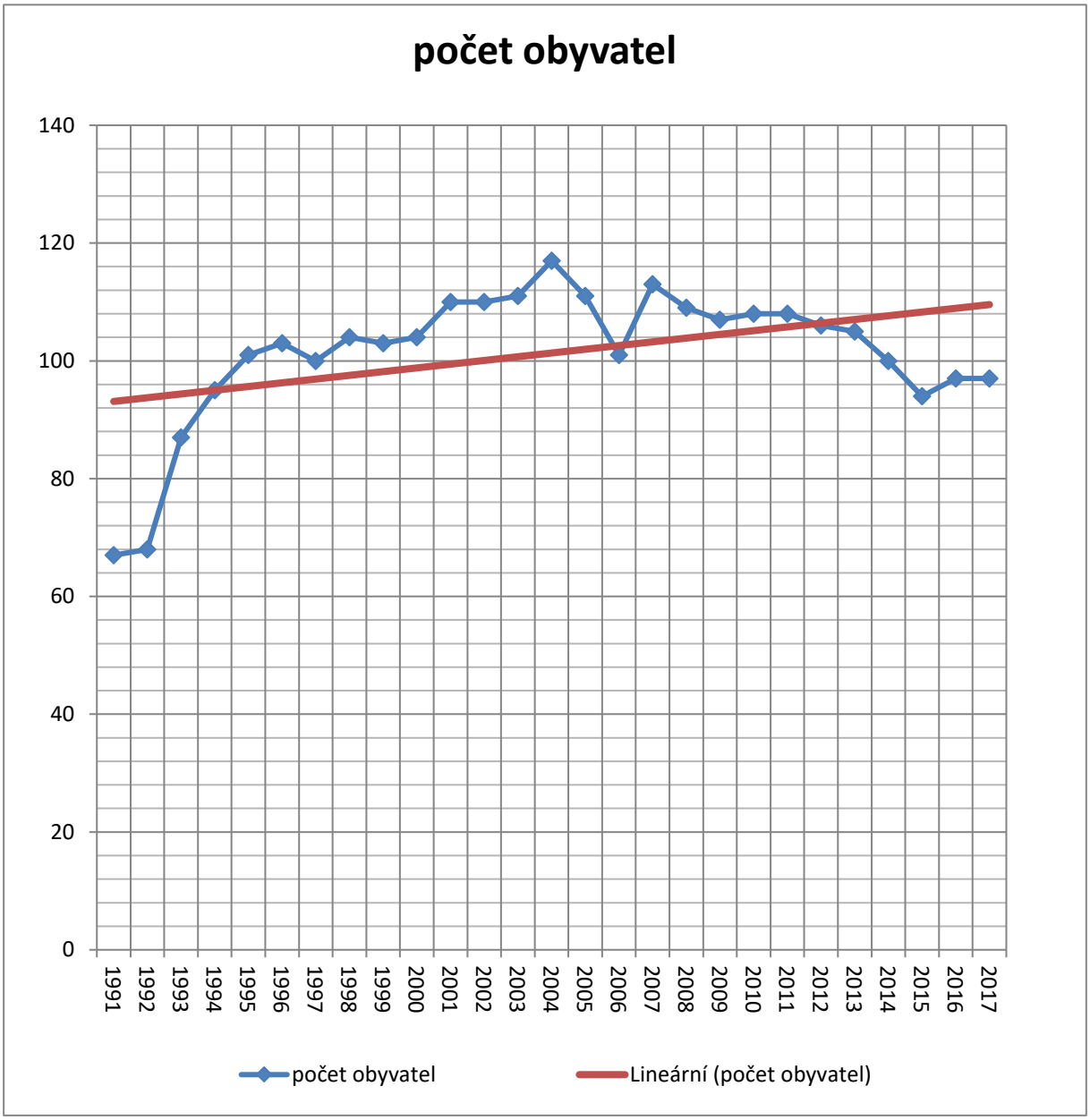
(47) Výroková část změny č. 1 se skládá z 10 stran formátu A4 a z výkresů:

- výkres základního členění území 1 : 5 000,
- hlavní výkres 1 : 5 000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000,

(48) Odůvodnění změny č. 1 se skládá z textové části – ODŮVODNĚNÍ a dále z výkresů:

- koordinační výkres v měřítku 1: 5 000
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 25 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000.

D. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



Obrázek 3: Vývoj počtu obyvatel obce Kubova Huť za roky 1991 – 2017, graf vlastní, zdroj dat: Český statistický úřad, volně přístupné údaje na http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm

(49) Obec Kubova Huť má zpracovaný územní plán podle starého stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb., který nabyl účinnosti dne 03.03.2000 a který byl od té doby korigován dvěma změnami. Ve srovnání s tímto ÚP nepřidává nový návrh ÚP mnoho nových ploch zastavitelného území navíc. Ty, které ano, jsou odůvodněny dále. Návrh nových zastavitelných ploch je uměřený a vychází z lokalizace sídla Kubova Huť v rozvojové ose N-OS 1 „Severojižní – Pasovská" spojující Strakonice – Vimperk – Strážný s pokračováním do německého Pasova dle článku (9) účinných ZÚR JČK. Této poloze odpovídá i vývoj počtu obyvatel za posledních 20 let, který ukazuje po prudkém nárůstu v období let 1991 – 1995 setrvalý pozvolný nárůst počtu obyvatel obce Kubova Huť, který se ne zastavil vyjma krátkého roku 2006, kdy došlo k propadu počtu trvale bydlících obyvatel, ale od roku 2007 začal počet obyvatel opět stoupat. Dalším důvodem pro navržení nových ploch pro bydlení a smíšené bydlení je též všeobecný trend snižování obložnosti jednotlivých domácností. V celé ČR je snižuje počet osob společně užívajících jeden byt – mladí lidé prostě chtějí bydlet sami a to dříve, než bylo v minulosti obvyklé. Je zde proto předpoklad, díky velmi dobré dopravní dostupnosti obce Kubova Huť po mezinárodní silnici z Pasova do Prahy, že zabezpečení rodiče přenechají byt v uvedených městech dětem a sami budou mít zájem bydlet v krásném a čistém prostředí vyhlášené Kubovy Huti s možností aktivní letní i zimní rekreace. Pokud jde o využití již vymezených zastavitelných ploch, návrh nového územního plánu jich drtivou většinu přebírá ze stávajícího územního plánu. Nově navrženy jsou jen malé plochy pro agrofarmu na severním okraji sídla, plochy pro pstruhové sádky na východním okraji sídla, nové plochy veřejných prostranství a nové plochy pro smíšené bydlení S-01 za horizontem směrem na Korkusovu Huť. Změna č. 1 na tomto zdůvodnění nic nemění, ani žádné nové argumenty s výjimkou doplnění číselné řady za roky 2012-2017 nepřináší.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

(50) Z hlediska koordinace využívání území v rámci širších vztahů v území návrh změny č. 1 ÚP Kubova Huť zachovává kontinuitu vymezení silnice I/4 a návrhu obchvatu silnice I/4 v tunelovém úseku západně od sídla, vymezení regionálního biokoridoru RBK 6 Bukovec - Boubín dle ZÚR JČK, napojení kanalizace na ČOV umístěnou těsně za hranicí správního území jižně na území Horní Vltavice, železnice, vymezení navrženého lyžařského areálu SR9 Kubova Huť - Boubín, napojení vodovodu na vodní zdroje na úbočí Boubína, vedení elektrické energie od severu a směrem na jih.

F. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

(51) Změna č. 1 ÚP Kubova Huť plně respektuje pokyn č. 2 k vypracování návrhu změny č. 1 ze dne 16. 5. 2018 vydaný pod č.j. MUVPK-VÚP 17018/18-SEB.

- Návrh změny respektuje Politiku územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 5. a 4. (dále jen "PÚR ČR"), s účinností od 1.9.2021 – splněno, již původní územní plán respektovat požadavky PÚR ČR, její znění se v případě správního území obce Kubova Huť nezměnilo, vedení silnice I/4 je nadále změnou č. 1 ÚP respektováno, byť APÚR tuto silnici již nadále neuvádí jako „koridor kapacitní silnice S3“, ale uvádí ji jen jako „silnice dle AGR doplňkové“, viz schéma 5 – Doprava silniční APÚR.
- Návrh změny respektuje Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje v 1., 2., 3., 5. a 6. aktualizaci a rozsudku 1As 5/2016-85 Nejvyššího správního soudu. Obecně jsou dány podmínky, které platí pro celé území Jihočeského kraje – splněno, do odůvodnění změny jsou promítnuty dnes platné aktualizace, vymezení ÚSES bylo provedeno na základě aktuálních podkladů.
- Řešené území obce se nachází ve vymezené specifické oblasti republikového významu Šumava s ozn. SOB1, pro které vyplývají požadavky dle kap. c) odst. (10) AZÚR – změna č. 1 naplňuje požadavky AZÚR na řešení ÚPD měst a obcí ležících ve specifické oblasti Šumava, zejména pokud jde o oblast rozvoje cestovního ruchu v letní i zimní sezóně.
- Na řešeném území obce byla vymezena plocha nadmístního významu pro sport a rekreaci s ozn. SR9 Kubova Huť - Boubín , pro rozšíření stávajícího lyžařského areálu Kubova Huť spolu s doplněním dalších celosezónních sportovně rekreačních aktivit, mimo západní úbočí Boubína na katastrálním území Kubova Huť a Račí - tato plocha byla již převzata do platného ÚP a zpřesněna na katastr Kubova Huť – splněno, plocha je vymezena vč. nové sjezdovky a protažení jižní části sjezdového lyžařského areálů cca o 500m dále pod silnici I/4, než je dnešní stav.
- Na řešeném území byla v AZUR vymezena plocha nebo koridor mezinárodního a republikového významu veřejné dopravní infrastruktury s ozn. 05 silnice 1/4 , s úseky na území ORP Vimperk s ozn. D5/9, úsek Kubova Huť, šíře koridoru 200m, a D5/10, úsek Kubova Huť - křižovatka Nová Houžná (k. ú. Houžná) se silnicí 1/39 , přeložka stávající silnice, obvyklá šíře koridoru 200m - tyto části dopravního koridoru již byly převzaty a zpřesněny v platném ÚP a změna č. 1 na tomto stavu nic nemění.
- V řešeném území se nacházejí plochy a koridory územního systému ekologické stability nadregionálního nebo regionálního významu, pro které je podle kap. d) odst. (34) AZUR řeší vždy jako nadmístní význam v oblasti územního systému ekologické stability – podmínky pro prvky ÚSES byly beze změny převzaty dle odst. 39 AZÚR do výrokové části změny do bodu (24).
- Z dalších dokumentů vydaných pro Jihočeský kraj budou respektovány Generel krajinného rázu Jihočeského kraje schválený zastupitelstvem JČK dne 23.06.2009 pod čj. 316/2009/ZK a Územní studie Šumava, která byla projednána v zastupitelstvu JČK dne 22.06.2010 – oba 2 koncepční dokumenty jsou v určitosti a podrobnosti, kterou dovoluje změna č. 1 ÚP Kubova Huť, v případě stanovení podmínek prostorové regulace staveb bylo přímo vycházeno z Územní studie Šumava.
- Obecné požadavky na řešení změny ÚP byly obsahem změny č. 1 beze zbytku naplněny.
- V rámci zpracování návrhu je nutno posoudit, zda požadované změny v území nejsou v rozporu s cíli územního plánování, tj. chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zastavitelné plochy tedy budou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území (viz §18 odst. 4 stavebního zákona) – toto vyhodnocení je velmi zevrubně provedeno na str. 9-12 tohoto odůvodnění.

- Požadavky a limity vyplývající z územně analytických podkladu budou důsledně dodržovány – je naplněno řešením změny č. 1 ÚP Kubova Huť.
- POKYNY K ŘEŠENÍ: dořešit zrušené části ÚP (rozhodnutí krajského úřadu v Českých Budějovicích čj. KUJCK 154220/16 ze dne 09.12.2016), týkající se záměrů veřejně prospěšných staveb (vodovod, kanalizace a doprava), vymezení technické infrastruktury, vymezené plochy přestavby S-10, částí textu týkající se ploch s ozn. RD-01, R-02, S-06, X-01, R-01, částí rozhodnutí o námitkách pana Z. Frčka (plocha S-07) a paní MUDr. J. Brázdové (plocha P-05) – splněno, uvedení do souladu s aktualizovanými ZÚR JČK – splněno, byly doplněny podmínky pro NR-R ÚSES, uvedení do souladu s novelou stavebního zákona platného od 01.01.2018 včetně souvisejících vyhlášek – splněno, byla upravena struktura textové části odůvodnění změny, jako součást odůvodnění změny byla doplněna textová část úplného znění ÚP Kubova Huť, ve vybraných plochách je možné stanovit prvky regulačního plánu - takové plochy budou vyznačeny a jejich regulace zdůvodněna – nebude využito, bude zachována podmínka zpracování RP-01 na lokalituS-07, uvést podmínky pro zpracování regulačního plánu – splněno, bylo součástí původního územního plánu pro RP-01 na lokalitě S-07 a změna č. 1 toto nijak nemění, bude zachována podmínka územní studie – splněno pro lokality A-01 a S-08 (kód územní studie US-01), nebo uzavření dohody o parcelaci – tento instrument nebyl využit v původním územním plánu a nebude doplněn do jeho obsahu ani v rámci změny č. 1, stanovit zadání pro zpracování regulačního plánu (RP), zda bude vydán z podnětu nebo na žádost a u RP z podnětu bude stanovena přiměřená lhůta pro jeho vydání, splněno, zadání RP-01 bylo součástí původního ÚP a zůstane zachováno i po příp. vydání změny č. 1, popř. označit plochy a koridory, pro které je vhodné prověřit jejich využití před započetím výstavby územní studií, a stanovit podmínky pro její pořízení a stanovit lhůtu pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti – splněno, lokality A-01 a S-08 na severním okraji sídla Kubova Huť jsou omezeny ve svém dalším rozvoji podmínkou předchozího pořízení územní studie US-01 s lhůtou, která se upravuje na 4 roky od vydání změny č. 1 namísto od vydání původního územního plánu.
- Změna č. 1 bude zpracována digitálně nad katastrální mapou a vydána v měřítku grafická část textové části: výkres základního členění území v M 1 : 5 000, hlavní výkres v M 1 : 5 000, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v M 1 : 5 000, splněno, uvedené výkresy jsou součástí grafické části dokumentace změny č. 1 v požadovaných měřítcích, grafická část odůvodnění: koordinační výkres v M 1 : 5 000, výkres širších vztahů v M 1 : 100 000, výkres předpokládaných záborů ZPF v M 1 : 5 000, splněno s výjimkou širších vztahů, který je z důvodu čitelnosti jevů zpracován v měřítku podrobnějším, 1 : 25 000.
- Návrh změny ÚPD bude odevzdán pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a 3x CD (pro obec, pořizovatele a krajský úřad) – splněno.
- Územní plán nebo jeho změna bude zpracovány digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK). Textová část dokumentace bude odevzdána ve formátu *.doc a zároveň *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby textu. Výkresová část bude odevzdána ve formátu *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby výkresů. Dále budou odevzdána data v systému GIS ve výměnném formátu *.shp včetně souborů s popisnými údaji (atributy) - splněno.

- Grafická data budou topologicky čistá! (topologická čistota představuje určitá pravidla při zpracování dat, a to zejména – u polygonů nesmí docházet k překryvům nebo nedokryvům mezi jednotlivými polygony (např. vymezení funkčních ploch), u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb (např. silniční síť, sítě technické infrastruktury, vyvarovat se duplicitě dat, pokud k tomu není důvod). Data budou strukturována dle datového modelu ÚAP Jihočeského kraje (T-mapy). Jedná se zejména o předložení následujících dat: jev 001 - zastavěné území, jev 002 - plochy výroby (pouze současné využití= zastavěná plocha), jev 003 - plochy občanského využití (pouze současné využití= zastavěná plocha), jev 021 - ÚSES v členění: nadregionální biokoridor, nadregionální biocentrum, regionální biokoridor, regionální biocentrum, lokální biokoridor, lokální biocentrum, jev 117 - zastavitelná plocha. U tohoto jevu bude odlišeno, zda se jedná o plochu přestavby či zastavitelnou a plochy budou členěny dle vyhl. 501/2006 Sb. - u ploch budou uvedeny příslušné atributy (plocha přestavby/zastavitelná; využití plochy) – splněno.
- výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního

G. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHOZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

(52) Změna č. 1 ÚP Kubova Huť nedetekoval záměry nebo záležitosti nadmístního významu, které by bylo nutné řešit v rámci další aktualizace ZÚR Jihočeského kraje. Záměry, které se přímo dotýkají řešeného území změny a správního území Obce Kubova Huť, tj. vymezení lyžařského areálu Kubova Huť – Boubín, plochy označené kódem R-01 ve změně č. 1, a vymezení západního obchvatu Kubovy Huti na silnici I/4, jsou již nyní součástí AZÚR i územně plánovací dokumentace na úrovni obce.

H. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ,

(53) Změna č. 1 nevymezuje prvky svojí podrobností náležející do obsahu regulačního plánu.

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

(54) Změna č. 1 nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy nad rámec obsahu původního měněného územního plánu, vyhodnocení je tedy bez jakékoliv změny přebíráno z původního územního plánu Kubova Huť z 22.9.2015.

I.a. Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně

(55) Výchozím podkladem ochrany zemědělského půdního fondu pro územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (dále též jen "BPEJ"). Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení, kdy

- první číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu2 (označeny kódy 0 – 9),
- druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce3 (01–78),
- čtvrtá číslice stanoví kombinaci svaživosti a expozice pozemku ke světovým stranám.
- pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

[2] *Klimatické regiony byly vyčleněny na základě podkladů ČHMÚ v Praze výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu (ZPF) a zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. V ČR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů.*

[3] *Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a u některých hlavních půdních jednotek výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu.*

(56) Tabulka Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF (červeně jsou vyznačeny plochy nebo jejich části, které již byly předmětem vynětí ZPF v dnes platném územním plánu, odborný odhad u ploch **S-05, S-06** a odpočet v GIS u největší plochy **S-07**).

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)						Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	N.	
X-01	plochy občanské vybavenosti	0,0718	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0718	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0718	0,0000	0,0000
P-01	plochy veřejných prostranství	0,5641	0,1061	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4580	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5641	0,0000	0,0000
S-01	plochy smíšené obytné	0,6227	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6227	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6227	0,0000	0,0000
S-04	plochy smíšené obytné	0,3242	0,3242	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3242	0,0000	0,0000
S-05	plochy smíšené obytné	0,1433	0,0600	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0833	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1433	0,0000	0,0000
S-05	plochy smíšené obytné	0,2149	0,0899	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1250	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2149	0,0000	0,0000
S-06	plochy smíšené obytné	0,3152	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3152	0,0000	0,0000	0,0036	0,0000	0,3115	0,0000	0,0000
S-06	plochy smíšené obytné	0,4727	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,4727	0,0000	0,0000	0,0055	0,0000	0,4672	0,0000	0,0000
S-07	plochy smíšené obytné	2,3461	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,3461	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,3461	0,0000	0,0000
S-07	plochy smíšené obytné	2,4478	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,4478	0,0000	0,0000	0,0000	0,6478	1,8000	0,0000	0,0000
S-08	plochy smíšené obytné	0,3149	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3149	0,0000	0,0000	0,0212	0,0000	0,2937	0,0000	0,0000
A-01	plochy zemědělské, agrofarma	0,6068	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6068	0,0000	0,0000	0,0016	0,0000	0,6052	0,0000	0,0000
D-01	plochy dopravní infrastruktury	0,2496	0,0495	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2001	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2496	0,0000	0,0000
D-02	plochy dopravní infrastruktury	0,5204	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5204	0,0000	0,0000	0,0000	0,1624	0,3580	0,0000	0,0000
D-03	plochy dopravní infrastruktury	0,0071	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0071	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0071	0,0000	0,0000
D-04	plochy dopravní infrastruktury	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
D-05	plochy dopravní infrastruktury	0,3309	0,0592	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2717	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3309	0,0000	0,0000
D-06	plochy dopravní infrastruktury	0,0055	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0055	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0055	0,0000	0,0000
D5/9	plocha nadřazené dopravní infrastruktury (plocha vyňata i rámci ZÚR)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

W-01	plochy vodní a vodohospodářské	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
R-01	plochy rekreace (ZÚR)	1,5870	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,5870	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,5870	0,0000	0,0000
R-02	plochy rekreace (ZÚR)	1,7816	0,7971	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9845	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,7816	0,0000	0,0000
ZPF	jen nové plochy dle návrhu tohoto ÚP	5,2361	0,2748	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	4,9613	0,0000	0,0000	0,0228	0,1624	5,0509	0,0000	0,0000
ZPF celkem	včetně ploch přebíraných z ÚP	9,2497	0,6889	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	8,5608	0,0000	0,0000	0,0228	0,8102	8,4167	0,0000	0,0000
Celkem vč. ZÚR	včetně přebíraných ploch a koridorů a záměrů ze ZÚR	12,6183	1,4860	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	11,1323	0,0000	0,0000	0,0228	0,8102	11,7853	0,0000	0,0000
X	CELKEM plochy občanské vybavenosti	0,0718	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0718	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0718	0,0000	0,0000
P	CELKEM plochy veřejných prostranství	0,2985	0,1061	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1924	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2985	0,0000	0,0000
S	CELKEM plochy smíšené obytné	7,3853	0,4741	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	6,9112	0,0000	0,0000	0,0212	0,6478	6,7163	0,0000	0,0000
A	CELKEM plochy zemědělské	0,6068	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6068	0,0000	0,0000	0,0016	0,0000	0,6052	0,0000	0,0000
D	CELKEM plochy dopravní infrastruktury	0,8873	0,1087	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,7786	0,0000	0,0000	0,0000	0,1624	0,7249	0,0000	0,0000
W	CELKEM plochy vodní a vodohospodářské	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
R	CELKEM plochy rekreace	3,3686	0,7971	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,5715	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	3,3686	0,0000	0,0000
Celkem	Za všechny typy ploch	12,6183	1,4860	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	11,1323	0,0000	0,0000	0,0228	0,8102	11,7853	0,0000	0,0000

(57) Zábory PUPFL:

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor PUPFL (ha)	Parc č. pozemku	Druh pozemku
R-01	Plocha rekreace, rozšíření lyžařského areálu Kubova Huť – Boubín	3,3959	186/1, 186/3, 96/2, 96/1	lesní pozemek
D-02	Plocha dopravní infrastruktury, napojení lokality tzv. Pionýráku, místní komunikace III. třídy.	0,0458	326/2	lesní pozemek
PUPFL celkem		**0,0458**		
PUPFL celkem vč. ZÚR		**3,4417**		

(58) Klimatický region v řešeném území:

Kód regionu	9 (CH)
Charakteristika regionu	chladný, vlhký
Suma teplot nad 10°C	pod 2000 °C
Průměrná roční teplota	pod 5 °C
Průměrný roční úhrn srážek	nad 800 mm/rok
Pravděpodobnost suchých vegetačních období	0
Vláhová jistota	nad 10

(59) Charakteristiky půd dotčených záborem ZPF u návrhových ploch:

BPEJ	Charakteristiky půdy
9.37.16	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorničí od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí a lehké, převážně výsušné, závislé na srážkách, 3°-7° mírný sklon, expozice všesměrná, půda mělká do 30 cm, středně skeletovitá s celkovým obsahem skeletu 25 – 50%
9.36.44	Kryptopodzoly modální, podzoly modální, kambizemě dystrické případně i kambizem modální mezobazická, bez rozlišení matečných hornin, převážně středně těžké lehčí, s různou skeletovitostí, půdy až mírně převlhčované, vždy však v chladném klimatickém regionu, 7°-12° střední sklon, expozice jih (JZ-JV), půda hluboká nad 60 cm až středně hluboká 30 až 60 cm, středně skeletovitá s celkovým obsahem skeletu 25 – 50%
9.37.46	Kambizemě litické, kambizemě modální, kambizemě rankerové a rankery modální na pevných substrátech bez rozlišení, v podorničí od 30 cm silně skeletovité nebo s pevnou horninou, slabě až středně skeletovité, v ornici středně těžké lehčí a lehké, převážně výsušné, závislé na

	srážkách, 7°-12° střední sklon, expozice jih (JZ-JV), půda mělká do 30 cm, středně skeletovitá s celkovým obsahem skeletu 25 – 50%
9.50.11	Kambizemě oglejené a pseudogleje modální na žulách, rulách a jiných pevných horninách (které nejsou v HPJ 48,49), středně těžké lehčí až středně těžké, slabě až středně skeletovité, se sklonem k dočasnému zamokření, 3°-7° mírný sklon, expozice všesměrná, půda hluboká až středně hluboká 30 až 60 cm, bezskeletovitá, s příměsí a celkovým obsahem skeletu do 10%
9.36.41	Kryptopodzoly modální, podzoly modální, kambizemě dystrické případně i kambizem modální mezobazická, bez rozlišení matečných hornin, převážně středně těžké lehčí, s různou skeletovitostí, půdy až mírně převlhčované, vždy však v chladném klimatickém regionu, 7°-12° střední sklon, expozice jih (JZ-JV), půda hluboká až středně hluboká 30 až 60 cm, bezskeletovitá, s příměsí a celkovým obsahem skeletu do 10%

(60) Třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. - V.; příloha metodického pokynu ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96):

- do 1. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu,
- do 2. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost, ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné
- do 3. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro eventuální výstavbu,
- do 4. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu,
- do 5. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených, většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

I.b. Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení

(61) Dle předaných ÚAP obcí ORP Vimperk nebyly v dotčených lokalitách uskutečňovány investice do půdy, a to jak do plošného odvodnění pozemků, tak do liniových melioračních staveb.

I.c. Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení

(62) Dle předaných ÚAP obcí ORP Vimperk nebyly v dotčených lokalitách návrhem v rozsahu nově navržených zastavitelných ploch ani v rozsahu vymezených územních rezerv detekovány areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby a zemědělské usedlosti. Lze tedy vyloučit jejich předpokládané či hypotetické porušení.

I.d. Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení

(63) Uspořádání zemědělského půdního fondu v území je patrno z výkresu č. 6 „výkres předpokládaných záborů půdního fondu" provedeném v měřítku 1: 5 000, který je nedílnou součástí grafické části odůvodnění tohoto územního plánu. Z výkresu je patrno jak rozdělení zemědělského půdního fondu do jednotlivých BPEJ, tak třídy ochrany ZPF.

(64) Opatření k zajištění ekologické stability krajiny jsou promítnuty do Hlavního výkresu, jedná se zejména o vymezení 3 nových ploch přírodních, které zvyšují koeficient ekologické stability krajiny a retenční schopnost území. Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části ÚP.

(65) Projektantovi nebyly předány žádné informace o probíhajícím nebo dokonce proběhnuvších pozemkových úpravách na katastrálním území Kubovy Hutě.

I.e. Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

(66) Důvodem pro zábor u lokality A-01 (ekologicky hospodařící agrofarmy) je její umístění v návaznosti na zastavěné území. Jedná se o louky a jde o IV. třídu ochrany ZPF. Důvodem pro zábor lokality X-01 (služebna horské služby a infocentrum) je potřeba umístit tyto provozy do středu „dění", do centra obce a do blízkosti lyžařského areálu tam, kde je největší koncentrace turistů a lyžařů. Plochy R-01 a R-02 (rozšíření lyžařského areálu Kubova Huť – Boubín) byly konkretizovány a zmenšeny oproti vymezení v ZÚR JČK. Plochy S-01, S-04, S-05, S-06 a S-08 jsou vymezovány v návaznosti na již zastavěné plochy a většinou na V. třídě ochrany ZPF. Lokality S-07 je umístěna v návaznosti na prodloužení sjezdovky R-02 a je určena jen pro extrémně rozvolněnou zástavbu (max. 6 objektů) na přechodu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou, kdy dodržení této podmínky bude vynuceno stanovenou povinností zpracovat RP. Záměr D-01 je nové dopravní napojení lokality tzv. Pionýráku a dnešního centra sídla a toto propojení je nutné k vytvoření podmínek pro revitalizaci tohoto brownfields. D-02 je nutným rozšířením místní komunikace pro napojení lokality Pionýráku a nové plochy S-07, D-03 je velmi drobných rozšířením stávající cesty, D-05 je nový koncepční záměr dotvářející komunikační osu

paralelně pod dnešní silnicí I/4 a D-06 slouží pro napojení nové lokality S-01, kdy všechny tyto dopravní záměry jsou vymezovány na pozemcích s velmi nízkou kvalitou ZPF. Ostatní plochy jsou plochami územních rezerv vymezovaných v zastavěném území. Důvodem pro vymezené záměru R-01 a následného záboru PUPFL je převzetí a upřesnění tohoto záměru z nadřazené ÚPD. Polygon této plochy, a tedy i zábor PUPFL je zde plošně menší než v ZÚR JČK. Zábor PUPFL pro komunikaci D-02 pro napojení tzv. Pionýráku je více méně formální záležitostí, kde se jedná o minimální zábor, a navíc v reálu je cesta již nyní realizována, jde tedy o uvedení dnešního stavu do souladu s právním stavem dle vymezení v tomto územním plánu.

J. U ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN.

(67) Je předmětem samostatné přílohy odůvodnění změny.

K. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

(68) Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 dle ust. § 55b stavebního zákona byly uplatněny tyto námitky:

01/ MUDr. Jaroslava Brázdová / 19.12.2018

- 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.

NÁVRH 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 odklízení 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 vyžití 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, gazeboo, 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 vlastníkovi 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 vyžití (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, náplní 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.
- Už dne 8. 1. 2015 jsem se poprvé 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 prostory, 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 nemám ani po více jak 4 letech co měnit.

- 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 konstatoval, 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 společnosti 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 (v majetku Obce Kubova Huť). Navíc, a to ještě daleko důležitější, jako zodpovědný projektant při tvorbě „svých" územních plánů odmítám při návrhu urbanistické koncepce zkoumat vlastnické vztahy k pozemkům a podle nich se rozhodovat. Odmítám 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). Nebudu a nikdy jsem nedával do tržně méně hodnotných typů využití pozemků (typicky veřejné prostranství) obecní, krajské nebo státní pozemky jen proto, že jsou tzv. erární, a soukromé pozemky aktivních až aktivistických vlastníků 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 odpovídá za odbornou úroveň návrhu územního plánu. A jak je patrno z mého vyjádření výše, odmítám umístit lukrativní funkční využití na daný pozemek jen proto, že je soukromý a jeho vlastník využívá všechna svá procesní práva, aby maximalizovat možné budoucí užitky 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 dotyčného vlastníka pozemku, který jej chce maximálně zhodnotit". Stavební zákon je formulován tak, jak je uvedeno výše. A jako zodpovědný projektant jej respektuji.

- 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 užitky (*ius utendi et fruendi*) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (*ius dispondendi*). 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. „druhého 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, cituji: „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, aby 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 odklízení přebytečného sněhu z místních a účelových komunikací.". Nic více, nic méně, shrneme-li to, důvod jsou tyto 2:
- 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, veřejně 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 někam 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 Kubovi Hutě 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 střetávaní se a potkávání 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 „zastrčenou uličku bokem", kde se navrhuje veřejné prostranství jen proto, abychom naštvali majitele dotčeného pozemku, ale budoucí hlavní komunikační osu sídla, kde má hodnotný parter a umístění veřejné plochy veřejného prostranství v těžišti sídla svůj nepopiratelný 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 takovéhoto veřejného prostoru, který by kromě „obecního" života sloužil i jako vhodná plocha pro odklízení 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 Kubově 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 námitky 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 č. 8 (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 přitom 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 Huti. 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 Huti 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, 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 námitky: 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 (vit 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 veřejně 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/ Markéta Kutláková / 27.12.2018

- pí. Kutláková Markéta, Kubova Huť 16, zastoupená na základě plné moci panem Zdeňkem Frčkem, Kubova Huť 16, uplatnila písemně dne 27.12.2018 námitku 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.

NÁVRH ROZHODNUTÍ: NÁMITCA SE VYHOVUJE

Odůvodnění:

- Vzhledem k velikosti plochy S-07 a podmínce zpracovat před zahájením využívání této plochy 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 v tomto dále uvedeném.
- 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 2x20=40 hostů (pro hotel s restaurací) nebo 3x20=60 hostů (penzión bez restaurace). Pokud 6 objektů bude děleno v poměru ½ na ½, tedy 3 hotely (s restauracemi, aprés-ski v přízemí) a 3 penzióny, dává to 3x40 + 3x60 = 300 lůžek.
- Pokud bude volena druhá varianta, tedy max. 4 objekty, je zvětšena max. zastavěná půdorysný 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 pokřivenému 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 4x72 = 288 lůžek.
- Budeme-li uvažovat o 8 objektech, a vezmeme-li v potaz ekonomickou stránku provozování takovéhoto zařízení, tj. zachováme max. velikosti objektu do 200-250 m2, můžeme opět na každý jednotlivý objekt

dosáhnout kapacity 40-60 lůžek, tedy při úvaze ½ na ½, 4 objekty hotelové typu s restaurací, 4 penzióny jen s pokoji, nám vyjde 4x40 + 4x60 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 snazší, než pro 6. A navíc, a to je nejdůležitější argument, je zde zachována podmínka pořízení a zpracování regulačního plánu. Během pořízení se k návrhu opět bude vyjadřovat orgán ochrany krajinného rázu (zde Správa NP Šumava) a během zpracování bude autorizovaná osoba opět odpovídat za odbornou úroveň regulačního plánu jako vybrané činnosti ve výstavbě dle ust. §§ 158-159 stavebního zákona – je zde tedy důvodný předpoklad, že nedojde ani k překročení provozních kapacit dané lokality ani „estetické kapacity“ této plochy, která je vystavena dálkovým pohledům směrem od jihu.

(69) K opakovanému veřejnému projednání návrhu změny č. 1 dne 4.5.2021 byla uplatněna tato písemná námitka:

01/ MUDr. Jaroslava Brázdová / 10.5.2021

- MUDr. Jaroslava Brázdová, bytem Nad Ondřejovem 18, Praha 4, dne 28.04.2021 uplatnila opakovaně nesouhlas se zařazením jejího pozemku p.č. 32/15 k.ú. Kubova Huť do ploch veřejného prostranství. Nesouhlasí ani s odůvodněním uvedeným v textu změny č. 1 ÚP. Současně uvádí, že spolu s vyhláškou nebyly zveřejněny všechny podklady návrhu změny č. 1 ÚP Kubova Huť, zejména na úřední desce města Vimperk Odůvodnění změny č. 1 ÚP a na elektronické úřední desce obce Kubova Huť nebyla textová (výrok a odůvodnění) ani výkresová část změny č. 1 ÚP.
- b) Opakovaně MUDr. Brázdová upozorňuje dne 04.05.2021 a poté znovu dne 10.05.2021 na nedodržení povinnosti zveřejnit na úřední desce nejen vyhlášku, ale i všechny přílohy. Chybí dle jejího názoru část Odůvodnění u textu Úplné znění.

NÁVRH ROZHODNUTÍ: NÁMITKA SE ZAMÍTÁ

Odůvodnění:

- Ad 1) paní MUDr. Brázdová tuto námitku uplatňuje opakovaně prakticky se stejným obsahem, co se týká pozemku p.č. 32/15, kterou doplnila o další body. Vzhledem k tomu, že obec své stanovisko a

koncepci rozvoje ani za uplynulé období nezměnila, rozhodla nevyhovět požadavku Dr. Brázdové. Argumenty jsou ze strany pořizovatele ÚP stejné (viz výše) a proto je zde neopakujeme.

- Ad 2) na úřední desce i elektronické úřední desce zveřejňuje příslušný správní orgán podle § 20 stavebního zákona návrh územně plánovací dokumentace ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky. Písemností se rozumí dle stavebního zákona i výkresy a schémata. Na úřední desce obcí zvoleného pořizovatele byly písemnosti zveřejněny v určených lhůtách. Písemností se v tomto případě myslí samotný návrh změny č. 1 ÚP, který obsahuje textovou část, tj. výroková část s odůvodněním změny č. 1, včetně srovnávacího textu, tedy doplněného textu výroku původního opatření obecné povahy, a dále výkresová část návrhu předmětné změny ÚP. V odůvodnění návrhu této změny ÚP se pak v kapitole K) lze dočíst, jak bylo rozhodnuto o uplatněných písemných námitkách a připomínkách. Úplné znění územně plánovací dokumentace obsahuje podle § 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „vyhl. 500“), textovou a grafickou část ve znění po změně územního plánu. Z odůvodnění obsahuje pouze koordinační výkres celého území obce. Z uvedeného vyplývá, že nelze zveřejnit v průběhu pořizování úplné znění ÚP po změně, pokud tato změna nebyla ještě schválena v zastupitelstvu obce. Stejně tak neobsahuje úplné znění ÚP odůvodnění jednotlivých změn. Odůvodnění předmětné změny ÚP je součástí vždy textové části této změny. Kdyby se měla všechna odůvodnění vydaných změn připojovat k úplnému znění, pak by se v případě např. změny č. 20 stal text zcela nepřehledným, proto zákonodárce od takového řešení ustoupil. Úplné znění ÚP se tedy zpracovává po schválení předmětné změny ÚP a oznamuje se spolu se schválenou změnou ÚP vyhláškou na úřední desce. Úplné znění má sloužit v praxi pro 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 nabude 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, kdy do stavebních pozemků dříve takto nedefinovaných, uvažovaný pozemek pro směnu s Dr. Brázdovou fyzicky představila.

- Pořizovatel znovu vyhodnotil spolu se zpracovatelem a určeným zastupitelem došlou námitku a návrh tohoto vyhodnocení předložil dne 17.5.2021 zastupitelstvu obce k rozhodnutí. Zastupitelstvo rozhodlo dne 26.5.2021 usnesením č. 22/6 jak je uvedeno výše. Dotčené orgány se k návrhu rozhodnutí o námitkách vyjádřily již v roce 2019, kdy žádný z nich neuplatnil připomínky.
- Na doplnění je třeba uvést, že oznámení o opakovaném veřejném jednání společně s patřičnými přílohami (grafická část – 6 výkresů – a textové část změny č. 1, které obsahuje i Odůvodnění této změny a Úplné znění (v této fázi srovnávací text) po změně č. 1). Absence odůvodnění v textové části srovnávacího textu (dle dr. Brázdové Úplné znění) je zřejmá, vzhledem k tomu, že Úplné znění takovou část vůbec neobsahuje. Nikdy. Odůvodnění se vždy vztahuje ke konkrétnímu procesu pořizování – u nového ÚP k celé projednávané koncepci, u změn pak pouze k projednávané změně ÚP.

(70) K druhému opakovanému veřejnému projednání po úpravě návrhu změny č. 1 ÚP do dne 11.2.2022 uplatnila opět písemnou námitku pouze paní MUDr. Jaroslava Brázdová, bytem Nad Ondřejovem 18, Praha 4.

01/ MUDr. Jaroslava Brázdová / 10.5.2021

- K aktuálně oznámenému opakovanému veřejnému projednání Změny č. 1 ÚP Kubova Huť, které se konalo 4.2.2022, podávám tyto námitky.
- Především se ohrazuji proti tvrzení, že se vehementně dožaduji zhodnocení svého pozemku č. 32/15 v Kubově Huti a všemi různými formami se toto zhodnocení snažím do územního plánu protlačit. V odůvodnění zamítnutí mých námitek ing. Boček uvádí „Nikdy jsem nedával do tržně méně hodnotných typů využití pozemků jen proto, že jsou tzv. erární a soukromé pozemky aktivních až aktivistických vlastníků naopak do ploch pro bydlení, jen proto, že se toho vehementně dožadují a všemi různými formami se toho do územního plánu snaží protlačit. Odmítám umisťovat lukrativní využití pozemku jen proto, že je soukromý a jeho vlastník využívá všechna svá procesní práva, aby maximalizoval možné budoucí využití tohoto pozemku." S nepatřičným odvoláním na Ústavu ČR se dále uvádí, že vlastník má oprávnění majetek držet, užívat a nakládat s ním, ale nemá právo na jeho zhodnocení v rámci procesu pořízení Územního plánu Kubova Huť převedením pozemku do ploch komerčně zastavitelných pro bydlení. Nežádám zhodnocení pozemku, ŽÁDÁM POUZE SVÉ PRÁVO majetek držet a nakládat s ním!!! A právě toto právo mi je upíráno !!!
- Tvrzení ing. R. Bočka je z hlediska správního řádu nepřípustné, navíc tvrzení zcela nepravdivých a zcela ignorujících skutečnost, že pozemek č. 32/15 v době, kdy jsem ho získala a podala žádost o územní rozhodnutí o umístění rodinného domu v r. 2014, byl podle platného územního plánu z roku 2000 veden jako pozemek zastavitelný právě s možností realizace stavby rodinného domu. Ing.arch. R. Boček na str.33 v Odůvodnění ÚP změny č. 1 uvádí: "Projektant odpovídá za odbornou úroveň, správnost a

úplnost návrhu ÚP....". Ing.arch. R. Boček musí vědět, že od r. 2014 Stavební úřad Vimperk vydal několik územních rozhodnutí o umístění stavby na poz. č. 32/15, která maří obec Kubova Huť svým šikanózními odvoláními a odpíráním mého zákonného práva připojení k sítím. Není tedy pravdivé tvrzení Ing. arch. Radka Bočka, že se snažím protlačit lukrativní zhodnocení svého pozemku.

- Obec se zákeřně pokusila při zpracování územního plánu z roku 2015 zařadit tento pozemek do ploch veřejných prostranství. To však na základě mého odvolání Krajský úřad zrušil a pozemek je tedy v současnosti bez územního plánu. Obec se ho snaží znovu znehodnotit převedením do veřejných prostranství a já se dožaduji pouze toho, aby byl pozemek ponechán ve stavu původním, v jakém jsem ho získala, tedy jako pozemek zastavitelný se shodným způsobem využití jako v minulosti.
- Další zaujaté a neodborné tvrzení, že pozemek o ploše 505 m2 je příliš malý a stavba navrženého domu by byla v rozporu s architektonickými tradičními hodnotami obce neobstojí. Připomínám, že v blízkosti mého pozemku a v obci jsou následující malé nebo ještě menší stavební pozemky a stavby, jak lze zjistit z katastru nemovitostí. Např: st. č. 79, - 79 m2, zastavená plocha a nádvoří, majitel starosta Ing. Z. Klose. St. č. 36, -68 m2, zastavená plocha a nádvoří, majitelé M. a P. Melounovi, na pozemku č. 66/4 o ploše 267 m2. St. č. 125, - 34 m2, zastavená plocha a nádvoří, majitel S. Tichá, na poz. č. 71/3 o ploše 318 m2. St. č. 85, - 88 m2, zastavená plocha a nádvoří, majitel S. Tichá, na poz. č. 71/3 o ploše 318 m2. St. č. 111, - 64 m2, zastavená plocha a nádvoří, majitel E.ON na poz. č. 66/12 o ploše 319 m2. V r. 2014 obec souhlasila s umístěním novostavby na poz.st. č. 128, se zastavěnou plochou 78 m2, na poz. č. 72/7 o výměře 416 m2, majitel V. Vykydal, zastupitel obce. Na poz. č. 396 o ploše 318 m2, který je v majetku obce a je v bezprostřední blízkosti mého poz. č. 32/15 je stavěn obcí dům o dvou bytových jednotkách. Tento pozemek byl volný po zboření stavby a bylo možné realizovat směnu za můj pozemek nebo zde zřídit veřejné prostranství.
- Pokud se Ing. R. Boček odvolává na nutnost chránit tradiční architektonické hodnoty území, skutečný zájem obce tyto hodnoty chránit, ilustruje skutečnost, že před několika lety obec zbourala stavbu na pozemku č. 396 (dříve č.1/3), jejímž majitelem je obec a to bez demoličního povolení, za což obec byla pokutována. Přitom šlo o stavbu, která byla ve všech průvodcích uváděna jako nejstarší stavba obce a příklad tradiční šumavské architektury.
- Dále se uvádí, že obec se nachází v úzkém prostoru, který omezuje na západní straně celostátní komunikace a východně svah Boubína, a tudíž nelze tímto směrem obec rozšiřovat. Přitom Územní plán z roku 2015 uvádí v odůvodnění na str. 52 odst. I.a.5., že do zastavitelných ploch byly návrhem ÚP začleněné pozemky na východní straně obce (kam údajně nelze rozšiřovat), č. p. 219/3, 219/2, 219/7, které mají dohromady rozlohu celkem 3949 m2, a majitelem všech tří pozemků je starosta obce Ing. Klose.
- Změna ÚP č. 1 nově na východním okraji obce zařazuje ploch S-12 obsahující několik pozemků o celkové ploše 5700 m2 určených pro zástavbu (apartmány).
- Připomínám, že nedaleko mého pozemku se nachází několik nezastavěných pozemků, které jsou majetkem obce Kubova Huť. A to p. č. 36/1 o ploše 720 m2 a p. č. 37/2 o ploše 53 m2, tedy celkem 773 m2. Pozemek č. 396, pokud byl volný mohl být využit pro veřejné prostranství nebo pro směnu s

mým pozemkem. Na pozemcích č. 36/1 a 37/2, celkem 773 m2, obec má tedy možnost zřídit veřejné prostranství, tedy lavičky, pitka a stojany na kola...O těchto pozemcích se však Ing. Radek Boček vůbec nezmiňuje. Tyto pozemky jsou v centru obce, při páteřní komunikaci, jsou větší než můj pozemek, a jsou určitě vhodnější pro zřízení veřejného prostranství než můj pozemek. Pozemek č. 32/15 má 505 m2.

- Neobstojí také argument, že obec, která má necelých sto obyvatel, a v jejímž územním plánu je mimo můj pozemek ještě celkem 11 903 m2 veřejných prostranství (P-01 o ploše 6 679 m2, P-02 o ploše 4 018 m2, P-03 o ploše 690 m2, P-06 o ploše 237 m2, P-07 o ploše 279 m2). Přesto vyžaduje jejich další rozšíření. Údajná nutnost vybudování laviček, pítek a stojánků na kola, budou stěží využívat obyvatelé obce, žijící převážně v rodinných domcích se zahrádkami, a budou užívány spíše turisty, ubytovanými v několika hotelech a penzionech, kde je největším majitelem a pronajímatelem starosta Ing. Klose a příslušníci jeho rodiny, a to jak fyzické osoby, tak je rodina Klosova jako jednatelé právnické osoby - společnosti Kubova Huť Property Holdings, s.r.o.
- Ve vzdálenosti cca 50 m od p.p.č. 32/15 je v ÚP vymezena plocha D-07 a S-09 smíšené obytné určené pro rozšíření hotelu Kristián nebo realizaci dalších staveb či hotelů, které také vlastní společnost Kubova Huť Property Holdings, s.r.o. Plocha D-07 a S-09 zahrnuje tyto pozemky poz. č. 60/1 o ploše 3 735 m2 a 60/2 o ploše 806 m2, které rovněž vlastní Kubova Huť Property Holdings, s.r.o. Jde o dosud nezastavěné pozemky, které jsou nově určeny k zastavění a jako parkoviště. Tudíž i zde by bylo možné vybudovat veřejné prostranství. Jsou rovněž v centru a při páteřní komunikaci.
- Trvám na tom, že do dnešního dne mi nebyl nabídnut žádný srovnatelný pozemek ke směně. Ing.arch. R. Boček na str. 40 uvádí: „Pro možnost budoucí směny upravila obec původní územní plán, kdy do stavebních pozemků dříve takto nedefinovaných uvažovaný pozemek pro směnu s dr. Brázdovou fyzicky představila.“. Ohrazuji se proti tomuto tvrzení, není uvedeno č. pozemku ani jeho rozměry a opakuji, že mi žádný srovnatelný pozemek nebyl nabídnut.
- Odvolávání se na posudek ing. arch. Králové z Asociace pro urbanismus je bezpředmětné, neboť tato organizace ani ing.arch. Králová nejsou dotčenými orgány. Obcí objednaný a obcí zaplacený tento posudek je zbytečným výdajem zatěžujícím rozpočet obce. Obec Kubova Huť vlastní dostatek volných pozemků pro zřízení veřejného prostranství, žádám proto, aby navržená změna ÚP veřejné prostranství mého poz. č. 32/15 byla zrušena a pozemek zůstal zastavitelný, tak, jak jsem ho získala.

NÁVRH ROZHODNUTÍ: NÁMITKA SE ZAMÍTÁ

Odůvodnění:

- Obsah námitky je totožný a bylo o něm rozhodnuto zastupitelstvem obce dne 26.5.2021. Podmínky v území ani pro pořízení se nezměnily.
- To, že Ústava ČR definuje tzv. vlastnickou triádu, tedy majetek držet (ius possidenti), užívat a požívat jeho plody a užitky (ius utendi et fruendi) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (ius dispondendi) je fakte, stejně jako je faktem, 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. "druhého bydlení"). Změna č. 1 nijak nenarušuje právo majetek držet p.p.č. 32/15 v Kubově Huti není navržen k vyvlastnění, je možné jej i nadále využívat v souladu s územním plánem. Změnou č.1 není nijak narušeno ani právo vlastníka s pozemkem nakládat, je možné jej směnit s obcí Kubova Huť, pokud obě strany budou mít na této směně zájem, je možné jej prodat třetí osobě v okamžiku, kdy nedojde k uplatnění předkupního práva pro Obec Kubova Huť, neboť pozemek je zahrnut do výčtu pozemků, pro které má být předkupní právo ve prospěch obce uplatněno. Územní plán neobsahuje ani žádná omezení ohledně nakládání s plody a užitky tohoto pozemku, to není ani součástí obsahu územního plánu.

- Zanesení pozemku do předchozí územně plánovací dokumentace není limitní pro tvorbu nového územního plánu. Zodpovědný projektant nadále trvá na tom, že dotčený p.p.č. 32/15 je pro výstavbu RD nevhodný a to z urbanistických důvodů, nezohledňuje vlastnictví pozemků. Je příliš malý pro výstavbu rodinného domu a leží na hlavní spojnici centrální částí sídla Kubova Huť s prostorem navrhovaného dojezdu sjezdových tratí v jižní části sídla. Vydaná stavební povolení, kterými je argumentováno, nejsou limitami pro řešení územního plánu, nejsou doposud pravomocná a pokud by bylo vydáno pravomocné stavební povolení, majitelka pozemku by jej jistě co nejrychleji konzumovala.
- Na zařazení obecně jakéhokoliv pozemku do veřejných prostranství není nic zákeřného, navíc zde se jedná o pozemek, který dotváří urbanizační osu ve směru sever-jih v centrální části sídla propojující severní těžiště obce (Obecní úřad, zastávka vlaku, největší fungující hotel a restaurace) s jižní částí, kde by měly být dojezdy sjezdovek a nové sekundární centrum obce Kubova Huť.
- Pozemek je skutečně pro výstavbu RD malý (505 m2), argumentace jinými pozemky, které jsou ale jen segmenty a podmnožinami jiných zastavitelných ploch a plochy přestavby tvořených obvykle větším počtem pozemků dle KN není objektivním srovnáním.
- Zbourání stavby na p.p.č. 396 (dříve č.1/3) nebylo zodpovědnému projektantovi známo a nemělo žádný vliv na jeho odborné úvahy při vymezování plochy P-05 jako veřejného prostranství.
- P.p.č. 219/3, 219/2, 219/7 jsou na jihovýchodním okraji obce a nemají žádnou vazbu na silnici I/4 celostátního významu, která je na západním okraji sídla, nemají ale také ani žádnou relevanci ohledně úvah o tom, že p.p.č. 32/15 byl vymezen jako veřejné prostranství, uvedené pozemky jsou na okraji intravilánu obce a nejsou vymezeny jako zastavitelné, p.p.č. 219/3 je vymezen jako plocha zemědělská, p.p.č. 219/2 jako plocha smíšená nezastavěného území a p.p.č. 219/7 opět jako plocha zemědělská.
- Plocha S-12 je vymezena jako plocha přestavbová a je dostatečně veliká pro výstavu, plocha navíc leží severně od stávající vlakové zastávky a nemá urbanistický významu v centrální částí sídla na spojnici současného a budoucího centra jako p.p.č. 32/15, neleží na žádné urbanizační osoba v rámci sídla, ale mimo jeho těžiště, návrh veřejného prostranství by zde tedy pozbýval jakéhokoliv významu.

- Existence nezastavěných pozemků není validní pro vynucení si zástavby na pozemku vlastním, který pro zástavba není urbanisticky vhodný, viz argumentace u první podané námitky během veřejného projednání návrhu.
- P.p.č. 36/1 má výměru 720 m2, p.p.č. 37/2 je potom velmi malý pozemek navázaný na sousední p.p.č. 396, všechny 3 spolu tvoří jeden logický celek, který lze využít pro výstavbu, vymezené jako plocha veřejného prostranství je zde zcela nadbytečné, protože argumentace námitky již neuvádí, že hned sousední pozemky od severu jsou vymezeny jako veřejné prostranství P-06 a přes cestu k železniční zastávce je vymezeno veřejné prostranství P-07.
- Důvody pro vymezení veřejné prostranství jsou primárně urbanistické, pozemek je na urbanistické ose, po které by mělo vést dominantní pěší propojení severní a jižní části sídla, současné a budoucího sekundárního centra sídla na dojezdu lyžařských sjezdových tratí, více viz odůvodnění prvotní námitky. Velikost obce měřená počtem trvaly bydlících je zde zavádějící, tato pěší komunikační osa bude využívána z podstatné části návštěvníky, lyžaři, cyklisty, rekreanty obecně.
- Plocha S-09 zahrnuje pozemky poz. č. 60/1 (malou část) a 60/2 o ploše cca 1060 m2, tedy dostatečnou proto, aby zde byla realizována plnohodnotná zástavba formou penziónu nebo rodinného domu nebo jiné formy stavby smíšené obytné. Navíc je zde návaznost na plochu D-07 určené jako parkoviště. Plocha S-09 je navíc v podstatě hned jižně pod vymezenými plochami veřejných prostranství P-06 a P-07, její vymezení jako dalšího přímo navazujícího veřejného prostranství nedává z urbanistických důvodů smyslu.
- Jednání o směně pozemku je věcí Obce Kubova Huť a majitelky pozemky, návrh změny č. 1 nicméně jednoznačně předpokládá, že obce bude mít předkupní právo, protože veřejné prostranství P-05 je začleněno ve výčtu ploch, kde tento instrument má být uplatněn. To, zda dojde k jednání o směně je mimo obsah změny č. 1 územního plánu Kubova Huť.
- Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR odborně zastřešuje činnost urbanistů a pořizovatelů působících na území ČR, z hlediska odborné zde není relevantnější orgán, ano, AUÚP nemůže být dotčeným orgánem, to je bezesporu pravdou, ale je odbornou autoritou.

L. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

(71) Během veřejného projednávání dne 14.12.2018 návrhu změny č. 1 dle ust. § 55b stavebního zákona nebyly uplatněny žádné připomínky. K opakovanému veřejnému projednání dne 4.5.2021 nebyly uplatněny žádné připomínky ze stran veřejnosti. Rovněž k druhému opakovanému veřejnému projednání již nebyly uplatněny žádné připomínky.