

Krajský úřad Královéhradeckého kraje

odbor územního plánování a stavebního řádu
oddělení stavebního řádu
Pivovarské náměstí 1245
500 03 Hradec Králové

prostřednictvím

Městského úřadu Pec pod Sněžkou,
Stavební odbor čp. 230
542 21 Pec pod Sněžkou

V Peci pod Sněžkou dne 30. 10. 2023

Věc: č.j. SO – 224/23 – Ad

Odvolání účastníka řízení ke stavebnímu záměru
„Apartmánový dům Na Kurtech, Pec pod Sněžkou“
obec Pec pod Sněžkou

Na základě územního rozhodnutí č.j. SO – 60/17 – Po ze dne 11.10.2018 o umístění stavby a stavebního povolení Stavebního odboru v Peci pod Sněžkou ze dne 16.10.2023, doručené formou veřejné vyhlášky, podává účastník řízení v zákonem stanovené lhůtě odvolání. Odvolání směřuje do územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení společně pod č.j. SO – 224/23 – AD.

Pozemky dotčené stavbou objektu apartmánového domu „Na Kurtech, Pec pod Sněžkou,“:

p.p.č. 7/2 ostatní plocha vlastník město Pec pod Sněžkou, Pec pod Sněžkou 230 p.p.č. 7/7 ostatní plocha vlastník žadatel p.p.č. 7/12 ostatní plocha vlastník žadatel p.p.č. 7/18 ostatní plocha vlastník žadatel p.p.č. 929 ostatní plocha vlastník žadatel p.p.č. 961 ostatní plocha vlastník žadatel p.p.č. 963 ostatní plocha vlastník město Pec pod Sněžkou, Pec pod Sněžkou 230 p.p.č. 478/14 ostatní plocha vlastník Petr Skrbek, Pec pod Sněžkou 298 p.p.č. 478/15 ostatní plocha vlastník žadatel, p.p.č. 478/22 ostatní plocha vlastník město Pec pod Sněžkou, Pec pod Sněžkou 230 p.p.č. 13/13 ostatní plocha vlastník město Pec pod Sněžkou, Pec pod Sněžkou 230 p.p.č. 644/1 ostatní plocha vlastník město Pec pod Sněžkou, Pec pod Sněžkou 230 p.p.č. 788/1 vodní plocha vlastník Povodí Labe, státní podnik, Hradec Králové p.p.č. 950 ostatní plocha vlastník žadatel,

vše v katastrálním území Pec pod Sněžkou.

Druh a účel stavby:

Jedná se o stavbu bytového domu ve smyslu § 2 písm. a) bod 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. **Bytový dům obsahuje 2 podzemní podlaží, 3 nadzemní podlaží a podkroví s galerií.** Hmotově je objekt rozčleněn na 4 části, které mají společné podzemní podlaží. Jedná se o objekty A a B – dva obdélné domy se šikmou střechou, objekt C – tvořící propojovací krček

v úrovni prvního podzemního podlaží a přístavba na severní straně budovy obsahující dva nákladní výtahy pro vjezd a výjezd osobních aut do a z podzemních garáží.

Soulad s územním plánem

Město Pec pod Sněžkou se nachází uprostřed Krkonošského národního parku, což je objektivní příčinnou náročnosti procesu přijímání územně plánovací dokumentace, a to i z důvodu nutnosti ochrany krajinného rázu, ochrany přírody a krajiny, ochrany zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, čili obecně ochranou životního prostředí, což má i ústavní aspekt (čl. 7 Ústavy a čl. 35 Listiny), stejně jako individuálních soukromých zájmů o umístění staveb v tomto území. Tento způsob regulace byl opakovaně a složitě projednán a dohodnut se Správou Krkonošského národního parku, přičemž celkový potenciál území byl, po dlouhých a složitých diskuzích, právě se Správou Krkonošského národního parku definován jako maximálně možný, viz nálezy ústavního soudu ze dne III.ÚS 3817/17 ze dne 14. 5. 2019.

Odůvodnění odvolání:

Na základě doručeného územního rozhodnutí a stavebního povolení veřejnou vyhláškou, uveřejněné na úřední desce dne 16.10.2023 a z nahlédnutí do stavební dokumentace k samotnému záměru, poukazujeme na nesoulad předmětného záměru s regulativy stanovenými platným územním plánem Pec pod Sněžkou pro lokalitu „003 KPL Kaplička “ a pro jeho nezákonnost z těchto důvodů:

1,

Regulace zástavby u novostaveb v červených lokalitách

Územní plán definuje maximální možnou hodnotu zastavitelné plochy ke stavebním záměrům regulací na základě tabulky na straně 69 textové části platného územního plánu, celkovým možným zastavěním jednotlivých lokalit, s maximálním přípustným navýšením zástavby (zastavěné plochy) a maximálním indexem využití území, který je územním plánem stanovený jako maximálně možný a nepřekročitelný. „Základním ukazatelem – regulativem územního plánu z hlediska využití území bude zastavěná plocha nových objektů a to vzhledem k zabírání plochy území. Tato plocha byla stanovena procentním nárůstem na základě současné zastavěné plochy jednotlivých lokalit v následujících celkových hodnotách: červené lokality 40%, tedy o možné navýšení 3000 m²“.

Povinností stavebního úřadu bylo porovnat aktuální zbylou kapacitu možného zastavění dotčené lokality „ 003 KPL Kaplička “ s maximálním indexem zastavitelnosti této lokality, neboť má aktuální informaci, a tu jako jednu ze zásadních podmínek regulace území posoudit ke dni vydání územního rozhodnutí pod č.j. SO – 60/17 - Po a stavebního povolení, společně pod č.j. SO -224/23-AD , tj. ke dni 16.10.2023.

Na základě současné poměrně velmi saturované zástavby v této lokalitě,

nahlédnutím a digitálním přeměření zastavěných ploch v katastru nemovitostí, především zástavbou posledními dvěma stavebními záměry, novostavba Pecr Deep [Dependence PECCR DEEP | K2 holding a.s. \(k2invest.cz\)](#) „v rozporu s ÚP“ o zastavěné ploše 944 m² a dokončovanou residencí „Krkonoš [Krkonoš Residence \(krakonosresidence.cz\)](#) o zastavěné ploše 850 m², (pomine-li se novostavba residence Kovárna [Residence Kovárna | Pec pod Sněžkou | Residencekovarna.cz](#),) , resp. od nabytí účinnosti územního plánu, ze

dne 31.12.2011, činí aktuální zbylý index zastavitelnosti pro celou lokalitu „003 KPL Kaplička“ ke dni vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení ze dne 16.10.2023 méně, než 1206 m2 zastavěné plochy.

Zastavěná plocha povolovaného stavebního záměru „AP dům Na Kurtech“ dle bodu 6 územního rozhodnutí a stavebního povolení ze dne 16.10.2023 a projektové dokumentace ze, které čerpal stavební úřad, obsahuje:

„Objekt A má (v úrovni 1.PP) maximální rozměry 16,8 x 30,0 m, objekt B má (v úrovni 1.PP) maximální rozměry 16,8 x 30,0 m, max. výška hřebene střechy je 16,94 m (výšková úroveň 792,06 Bpv). Objekt C má (v úrovni 1.PP) maximální rozměry 23,9 x 16,93 m, max. výšková úroveň 772,43 Bpv. Přístavba na severní straně objektu má v úrovni 1.PP rozměry 8,25 x 42,2 m“, **minimálně tedy 1760 m2 zastavěné plochy,** (resp. 2580 m2, udávaná zastavěná plocha stavebníkem ve své žádosti o stavební povolení ze dne 23.1.2021, pod č.j. 267/21 v bodě IV – údaje o stavebním záměru a jeho popis). Udávané rozměry zastavěné plochy jednotlivých objektů, byly zároveň porovnány kótováním v koordinačním situačním výkresu předkládané dokumentace.

V územním plánu použitý nástroj potenciál využití území a index využití území je nástrojem regulace rozsahu budoucí výstavby, vyjádřený pomocí souhrnné tabulky na straně 69 textové části územního plánu s uvedením celkového současného zastavění jednotlivých lokalit, maximálním přípustným navýšením zástavby (zastavěné plochy) a s možným maximálním indexem využití území (i).

Takovýto regulativ nebo nástroj územního plánu není podrobnou regulací ve smyslu § 61 odst. 1 stavebního zákona a ani stanovením podmínek pro umístění stavby ve smyslu § 79 odst. 1 stavebního zákona. Jedná se o jiný způsob regulace rozsahu budoucí výstavby, než uvádí v příkladném výčtu příloha č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Při porovnání nárůstu zástavby v této lokalitě od doby nabytí účinnosti územního plánu ze dne 31.12.2011, dokumentovaného stavu ortofoto mapami let 2012 do současnosti a digitálním nahlížením do katastru nemovitostí lze konstatovat, že potenciál je co do celkové zastavěné plochy povolovaného záměru přečerpán v zastavěné ploše o více jak 554 m2. V lokalitě je tak fakticky možná zástavba pouze do zbývajících vyčerpání maximálního indexu zastavitelnosti.

2,
Nepřezkoumatelnost územního rozhodnutí - zásadní rozporné údaje v územním rozhodnutí a stavebním povolení oproti předkládané projektové dokumentaci stavebníka

Projektová dokumentace stavebníka zejména pak situační výkres k záměru, obsahují kotace rozměrů jednotlivých stavebních objektů v rámci celkové zastavěné plochy, dále viz i např bod číslo 6. územního rozhodnutí, které byly porovnány s bodem číslo 9. územního rozhodnutí pod č.j. SO-224/23-AD ze dne 16.10.2023, kde lze konstatovat zásadní rozpor v celkové zastavěné ploše povolovaného záměru v parametru „Celková zastavěná plocha ... 1093 m2“, (přitom obsahuje stále stejný počet bytových a ubytovacích jednotek v počtu 75+9), oproti předkládané projektové dokumentaci stavebníkem ve výši 1760 m2 a dále pak dle podané žádosti o územní řízení a stavební povolení pod č.j. 267/21 dne 23.07.2021 samotným stavebníkem pod bodem číslo IV., ve výši 2589 m2.

Územní rozhodnutí, vydané stavebním úřadem je v bodě číslo 9. a to v základním parametru skutečné velikosti zastavěné plochy stavby rozporné a nereálné, tím pádem nepřezkoumatelné.

3,

Předkládaná stavební dokumentace je v příkrém rozporu s územním rozhodnutím a stavebním povolením

Druh a účel stavby ze strany č.2 územního rozhodnutí a strany č.4 stavebního povolení je stavebním úřadem popisován takto:

„Objekt má dvě podzemní podlaží zasahující pod domy A, B a C, dále 3 nadzemní podlaží a poslední podlaží (podkroví s galerií) navržené v domech A a B“.

Stavební záměr dle předkládané stavební dokumentace například na výkrese Západního pohledu, jednotlivých řezů, půdorysu podhledů 5. NP, **však „fakticky“ obsahuje** oproti popisu stavby na straně č. 2 územního rozhodnutí a straně číslo č.4 stavebního povolení, dle ČSN 73 4301 Obytné budovy: **6 nadzemních** podlaží s výškou hřebene 16,9m **a 2 podzemní podlaží.**

Zařazení podlaží

ČSN 73 4301 dělí podlaží na nadzemní a podzemní. V čl. 10 uvedené ČSN je uvedeno :

„**Za podzemní podlaží** se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její části níže než 800 mm pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,00 m po obvodu domu. Ostatní podlaží se považují za nadzemní“.

Nadzemní podlaží

„je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží atd. včetně podlaží ustupujícího“.

Podkroví

„Podkroví je přístupný prostor nad nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

V posuzovaném objektu je toto podlaží z větší části tvořené dvěma nejbliže nad sebou následujícími vodorovnými vztažnými rovinami (ČSN 73 0005) a pouze z menší části tvořené prostorem vymezeným spodní vodorovnou rovinou a konstrukcí krovu“. Z tohoto důvodu je uvedené podlaží zařazeno jako nadzemní podlaží a nikoli jako podkroví.

Stavební dokumentace je tak v rozporu koordinovaným závazným stanoviskem Městského úřadu Trutnov, č.j. MUTN 31957/2021, zn. 2021/2285/REK ze dne 21.4.2021, s územním rozhodnutím a stavebním povolením ze dne 16.10.2023. Územní rozhodnutí a stavební povolení je dle názoru odvolatele pro jejich rozpornost nepřezkoumatelné.

4,

Rozpor s územním plánem z hlediska výšky vůči „nebližší“ zástavbě - realizací stavby by došlo k výraznému navýšení objektu a změně se výškové měřítko staveb v lokalitě

Územní plán Pec pod Sněžkou obsahuje pro „červené lokality schémata prostorová regulace v měřítku 1:2500 včetně legendy s vysvětlením ve schématu použitých regulativů. Tato schémata mimo jiné obsahují konkrétní zákres stavební čáry a **v legendě pak obecně popis, resp. podmínky umístování zástavby ve vztahu k této stavební čáře.** Co se týká zákresu stavební čáry ve schématu prostorová regulace v měřítku 1:2500, takový zákres lze označit za podrobnou regulaci umístění a prostorového uspořádání staveb ve smyslu § 61 odst. 1 stavebního zákona. **Samotný popis umístování zástavby ve vztahu ke stavební čáře však takovouto podrobností není, jedná se o popis regulace, který má budoucí zástavba respektovat s ohledem na převažující charakter okolní zástavby – struktura zástavby.** V případě povolovaného stavebního záměru je z tohoto důvodu nutno posuzovat soulad se stavební čarou popsanou v územním plánu obecně a

z respektování převažujícího charakteru okolní zástavby, a nikoliv s konkrétně zakreslenou stavební čarou ve schématu prostorové regulace.

Vyhláška č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti č.7 **stanovuje pro územní plán povinnost „stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).**

Tato část územního plánu není podrobnou regulací umístění a prostorového uspořádání staveb ve smyslu § 61 odst. 1 stavebního zákona a ani stanovením podmínek pro umístění stavby ve smyslu § 79 odst. 1 stavebního zákona. Územní plán popisuje stávající zástavbu, resp. podobu konkrétní lokality anebo taktéž její budoucí požadovanou podobu. Jedná se v podstatě o stanovení urbanistické koncepce s ohledem na charakter zástavby v lokalitě a o stanovení koncepce rozvoje konkrétní lokality.

Hladina zástavby (alfanumerický kód „S“ na stavební čáře) určuje průměrnou výšku objektů takto: na pozemcích, kam je předmětný záměr umístován, **platí regulativ 3 nadzemních podlaží + šikmé zastřešení, jehož plocha smí činit nejvýše 50% celkové plochy hlavního podlaží nebo posunutí hrany zastavění nejméně o 2 m od stavební čáry. Tento popis umístování zástavby ve vztahu ke stavební čáře není podrobnou regulací dle přechodného ustanovení obsaženého v čl. II bod novely č. zákona 350/2012 Sb. Jedná se o popis regulace, který má budoucí zástavba respektovat.**

Stavební záměr dle předkládané stavební dokumentace z výše uvedených důvodů, „fakticky“ obsahuje oproti popisu stavby na straně č. 2 územního rozhodnutí a straně číslo č.4 stavebního povolení, dle ČSN 73 4301 Obytné budovy: 6 nadzemních podlaží s výškou hřebene 16,9m a 2 podzemní podlaží. Je tak v rozporu s územně plánovací dokumentací, zejména pak rozpornou podlažností a průměrnou výškou zástavby „nejbližšího okolí“, tzn objektu čp. 298 a čp. 138. Odvolatel poukazuje i na znalecký posudek Proplans s.r.o., ze dne 20.03.2020, číslo posudku 016/2020, zpracovaný pro Policii ČR pro posouzení souladu záměru „Pecr Deep“ v obci Pec pod Sněžkou (posudek v počtu 53 stran textu je součástí přílohy odvolatele), který prokazuje danou formu dané regulace nejen v dané v lokalitě za určující a platnou. Z těchto důvodů nelze navíc vedlejší stavbu „Pecr Deep“ čp. 356 použít stavebním úřadem jako výškově přiměřenou, neboť byla realizována v rozporu s územním plánem a je předmětem trestního řízení. Realizací stavby by došlo k výraznému navýšení objektů a změnil se výškové měřítko regulovaných staveb v lokalitě.

4,

Neplatnost závazných stanovisek

Stavební úřad obdržel v uvedené věci následující vyjádření a stanoviska, ze kterých při svém rozhodování vycházel a to:

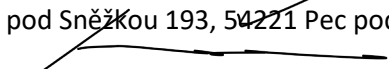
- závazné stanovisko Správy KRNAP Vrchlábí, zn. KRNAP 07322/2018 ze dne 25.10.2018
- závazné stanovisko Správy KRNAP Vrchlábí, zn. KRNAP 02679/2021 ze dne 6.4.2021
- závazné stanovisko Krajského úřadu Královéhradeckého kraje, zn. KUKHK-11360/ZP/2021-5 ze dne 19.4.2021
- vyjádření VAK Trutnov, a.s., ze dne 22.6.2021
- koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Trutnov, č.j. MUTN 31957/2021, zn. 2021/2285/REK ze dne 21.4.2021
- závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Královéhradeckého kraje, územního odboru Trutnov č.j. HSHK-1353-2/2021 ze dne 8.4.2021

- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Královéhradeckého kraje, územního pracoviště Trutnov, č.j. KSHSK 25032/2021/HOK.TU/Va ze dne 9.8.2021
- závazné stanovisko Policie ČR, Krajské ředitelství policie Královéhradeckého kraje, územní odbor Trutnov, č.j. KRPH-34707/Čj-2021-051006 ze dne 29.7.2021

Stavebním úřadem použítá závazná stanoviska k rozhodování v uvedené věci jsou neplatná. Obecně mají závazná stanoviska platnost po dobu 2 let, pakliže není uvedeno jinak. Pokud jde o koordinované závazné stanovisko Městského úřadu Trutnov, č.j. MUTN 31957/2021, zn. 2021/2285/REK ze dne 21.4.2021, které je rozhodné pro umístění stavby, lze konstatovat, že je ho platnost byla omezena dnem 21.04.2023, dále viz strana č.5, koordinovaného závazného stanoviska pro soulad s územním plánem. Dále je nutné konstatovat, že koordinovaná stanoviska byla vydávána vzhledem k odlišné zastavěné ploše a rozporné podlažnosti k jinému stavebnímu záměru, než v současné uvedené věci, jak je patrné z výkresů předkládané stavební dokumentace a i z tohoto důvodu je stavební úřad nemohl použít ve svém rozhodování.

Dalším důležitým faktorem pro povolení umístění stavby v uvedené věci, je dle názoru odvolatele aktualizované souhlasné stanovisko v oblasti napojení souboru povolovaných objektů stavebního záměru v potřebné vyžadované „kapacitě“ na systém zpracování odpadních vod, jelikož kapacita čistírny odpadních vod pro umístování nových staveb pro obec Pec pod Sněžkou byla již v roce 2022 vyčerpána, viz zásadní stanovisko společnosti Vak pro Město Pec pod Sněžkou. V tomto směru je pak aktualizované vyjádření společnosti VAK a.s. jako správce a provozovatele čistírny odpadních vod v souladu s opatřením ochrany životního prostředí nutné pro nové rozhodnutí v dané věci.

Z těchto výše uvedených důvodů, je umístování stavební záměr v tomto objemu na základě vydaného územního rozhodnutí pod č.j. SO – 60/17 - Po a stavebního povolení, společně pod č.j. SO -224/23-AD , tj. ke dni 16.10.2023. s podmínkami stanovenými platným Územním plánem Pec pod Sněžkou v rozporu a neobsahuje zákonné podklady pro jeho vydání.

za spolek Žijeme Sněžkou z.s.
Pec pod Sněžkou 193, 54221 Pec pod Sněžkou,

Tomáš Kučera, místopředseda