

Odbor stavebního řádu a životního prostředí
oddělení územního plánování

Veřejná vyhláška

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
16. prosince 2020	Ing. Ivana Valachová	KUZL 82621/2020	KUSP 52933/2020 ÚP

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „krajský úřad“) jako příslušný správní orgán podle ust. § 95 odst. 1 a ust. § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle ust. § 192 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal podle ust. § 94 a následujících, ust. § 174 odst. 2 správního řádu a dle přechodných ustanovení zákona č. 225/2017 Sb. (novela stavebního zákona, část třicátá čtvrtá, čl. XLII) opatření obecné povahy, kterým Zastupitelstvo obce Kudlovice vydalo Územní plán Kudlovice s nabytím účinnosti dne 11. 08. 2020, a rozhodl v přezkumném řízení za použití ust. § 97 odst. 3 správního řádu takto:

Opatření obecné povahy č. 1/2020, kterým Zastupitelstvo obce Kudlovice vydalo Územní plán Kudlovice s nabytím účinnosti dne 11. 08. 2020, se

z r u š u j e

v části – v textové části Územního plánu Kudlovice (část A – výrok), v kapitole A/I.6b „Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání“ následující:

- na str. 26/41 u ploch smíšených rekreačních (SO.4) v „Podmínkách prostorového uspořádání“ poslední odrážku: – **oplocení: průhledné, výška max. 1,8 m**

- na str. 26/41 u ploch rodinné rekreace (RI) v „Podmínkách prostorového uspořádání“ druhou odrážku: – **oplocení: průhledné, max. 1,8 m**

- na str. 28/41 u ploch výroby a skladování (V) v „Podmínkách prostorového uspořádání“ druhou odrážku: – **požadovaný koef. zeleně: min. 0,2**

- na str. 28/41 u ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) v „Podmínkách prostorového uspořádání“: – **prostorové uspořádání staveb (výšková hladina, objemové řešení, měřítko)**

- na str. 31/41 u ploch sídelní zeleně (Z*) v „Podmínkách prostorového uspořádání“ třetí odrážku: – **typ střechy šikmá + grafické schéma**

- na str. 33/41 u ploch zemědělských – specifických (Z.1) v „Podmínkách prostorového uspořádání“ třetí odrážku: – **oplocení: průhledné (vyloučeny jsou plné stěny), bez podezdívky**

- na str. 34,35/41 u ploch smíšených obytných vesnických (SO.3) – lokalita Obec:

- část „Charakteristika lokality či její části“ v plném rozsahu

- v části „**Podmínky prostorového využití**“:
 - u plochy č. 1, 2 druhou odrážku - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**
 - u plochy č. 3 první odrážku - **jednotná vzdálenost staveb od společné hranice s veřejným prostranstvím**
 - druhou odrážku - **stavební čára otevřená či uzavřená s tím, že kombinace obou variant v uliční frontě je možná**
 - čtvrtou odrážku - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejší**
 - pátou odrážku - **orientace střešních rovin vůči ose komunikace: okapová**
 - šestou odrážku - **neoplocené předzahrádky (tj. oplocení v rovně stavební čáry)**
 - sedmou odrážku - **výška oplocení: max 1,8 m**
- na str. 35,36/41 u ploch smíšených obytných vesnických (SO.3) – lokalita Kudlovská dolina:
 - část „**Charakteristika lokality a její části**“ v plném rozsahu
 - část „**Podmíněně přípustné využití**“ v plném rozsahu
 - v části „**Podmínky prostorového využití**“:
 - druhou odrážku na str. 35/41 - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**
 - třetí odrážku na str. 36/41 - **oplocení: max. výška 1,8 m**
- na str. 36,37/41 u ploch bydlení v rodinných domech individuální (BI) – lokalita Obec:
 - část „**Charakteristika lokality a její části**“ v plném rozsahu
 - na str. 36/41 část „**Podmíněně přípustné využití**“ v plném rozsahu
 - v části „**Podmínky prostorového využití**“:
 - u plochy č. 5,6 první odrážku - **jednotná vzdálenost staveb od společné hranice s veřejným prostranstvím**
 - druhou odrážku - **stavební čára otevřená či uzavřená s tím, že kombinace obou variant v jedné uliční frontě je vyloučena**
 - třetí odrážku - **možnost umístění staveb na hranici pozemků v případě uzavřené stavební čáry**
 - pátou odrážku - **jednotná orientace střešních rovin staveb hlavních do veřejného prostranství**
 - sedmou odrážku - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**
 - osmou odrážku – **neoplocené předzahrádky (tj. oplocení v rovině stavební čáry)**
 - u plochy č. 8, 10 odrážku druhou - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**
- na str. 38/41 v části nazvané „**Definice použitých pojmů**“: „**chov hospodářských zvířat**“ – **chov drůbeže, králíků, holubů do celkového počtu 20 ks; chov krav, býků, telat, koňů do celkové počtu ustájení 2 ks, chov koz, ovcí do celkového počtu ustájení 15 ks; vyloučen je chov exotických zvířat**

Účinky tohoto rozhodnutí nastávají podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu ode dne jeho právní moci.

Odůvodnění

Přezkumné řízení ve věci opatření obecné povahy

Územní plán se, podle ust. § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydává formou opatření obecné povahy (upravené v části šesté správního řádu). K přezkoumání opatření obecné povahy vydaného orgány obce je dle ust. § 192 odst. 2 stavebního zákona příslušný krajský úřad.

Soulad územního plánu vydaného formou opatření obecné povahy podle správního řádu s právními předpisy lze dle ust. § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze od účinnosti opatření obecné povahy (územního plánu) vydat do 1 roku dle správního řádu účinného od 01. 01. 2018. Podle ust. § 174 odst. 1 správního řádu se pro řízení o opatření obecné povahy (řízení podle této části) použijí přiměřeně ustanovení části druhé správního řádu, hovoří se tedy o přiměřené použitelnosti ustanovení části druhé správního řádu při postupu podle části šesté. Takovým postupem je rovněž přezkumné řízení podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu (postup upravený v části šesté). Z toho lze dovodit, že přezkumné řízení o opatření obecné povahy má zvláštní charakter a je zvláštním postupem podle části šesté správního řádu, na který se přiměřeně použijí ust. § 94 až 99 správního řádu.

V souladu s ust. § 94 správního řádu je v přezkumném řízení správním orgánem přezkoumáváno účinné opatření obecné povahy, a to v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že opatření je v souladu s právními předpisy. Základním předpokladem možnosti přezkoumat opatření obecné povahy ve smyslu ust. § 94 odst. 1 správního řádu je tedy pravomocné rozhodnutí, v daném případě účinné opatření obecné povahy. Krajský úřad se proto nejprve zabýval otázkou, zda je tato podmínka splněna. Vydání Územního plánu Kudlovice Zastupitelstvem obce Kudlovice bylo oznámeno v souladu s ust. § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce Městského úřadu Uherské Hradiště a na úřední desce Obecního úřadu Kudlovice dne 27. 07. 2020. Opatření obecné povahy nabývá dle ust. § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Územní plán Kudlovice nabyl účinnosti dne 11. 08. 2020.

Jedná se o opatření obecné povahy vydané po 01. 01. 2018, kdy nabyla účinnosti novela stavebního zákona a jím novelizovaný správní řád. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření, v daném případě tedy do 12. 08. 2021 a jsou splněny podmínky pro provedení přezkumného řízení.

Přezkumné řízení se zahajuje z moci úřední, a to za předpokladu, že správní orgán došel po předběžném posouzení věci k závěru, že lze mít důvodně za to, že opatření obecné povahy bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, tzn., že je důvodná pochybnost o zákonnosti předmětného opatření obecné povahy.

Kritériem přezkoumání pravomocného rozhodnutí či účinného opatření obecné povahy v přezkumném řízení je pouze zákonnost přezkoumávaného opatření a také řízení, které mu předcházelo. Podle ust. § 97 odst. 3 rozhodnutí (opatření obecné povahy), které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, příslušný správní orgán zruší nebo změní, popřípadě zruší a věc vrátí odvolacímu správnímu orgánu nebo správnímu orgánu prvního stupně; tyto správní orgány jsou vázány právním názorem příslušného správního orgánu. Podle ust. § 54 odst. 6 stavebního zákona změnu územního plánu nelze změnit rozhodnutím podle ust. § 97 odst. 3 správního řádu. V případě přezkoumání územního plánu lze tedy napadené opatření obecné povahy, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy, pouze zrušit, a to v celém rozsahu nebo v jeho části, tedy např. zrušení jen některého z výroků nebo vedlejších ustanovení výrokové části (ust. § 68 odst. 2 správního řádu).

Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení, jehož předmětem je opatření obecné povahy, nastávají podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu vždy ode dne právní moci tohoto rozhodnutí. Tímto je vyloučeno použití ust. § 99 správního řádu, resp. vůbec správní úvaha přezkoumávajícího správního orgánu ohledně určení účinků tohoto rozhodnutí. Částečné či úplné zrušení opatření obecné povahy v přezkumném řízení nezpochybňuje správní akty vydané na jeho základě před právní mocí rozhodnutí v přezkumném řízení.

Jak je již uvedeno výše, správní akt, kterým se, v přezkumném řízení provedeném dle ust. § 174 odst. 2 správního řádu ruší územní plán nebo jeho část, je označen jako rozhodnutí a jeho účinky jsou navázány na právní moc.

Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v rozsudku č.j. 5 As 85/2015-36 ze dne 27. 07. 2016 však dospěl k závěru, že v přezkumném řízení může být opatření obecné povahy rušeno pouze právním aktem stejného druhu a vlastní přezkum změny územního plánu je nutno vést přiměřeně způsobu, jakým se vede řízení o jeho vydání. Rozšířený senát dále uvedl, že „... není účelem dozorcího prostředku (přezkumného řízení) opakovat či nahrazovat celý proces, který vydání přezkoumávanému aktu předcházel. Není proto žádného důvodu, aby byl postup dozorcího orgánu zcela shodný s procesem stanoveným stavebním zákonem při jeho vydávání (např. veřejné projednání, apod.) ...“

„... dozorčí orgán je za analogického použití § 172 správního řádu povinen zveřejnit (oznámit) nejen zahájení „přezkumného řízení“ vyvěšením usnesení o zahájení přezkumného řízení na své úřední desce (§ 26 správního řádu), ale stejným způsobem zveřejnit též návrh výsledného „rozhodnutí“ formou veřejné vyhlášky (případně tak může za přiměřené aplikace § 98 správního řádu učinit současně) ...“

„... Součástí veřejné vyhlášky musí být i výzva pro dotčené osoby, aby k návrhu na zrušení územního plánu podávaly připomínky či námítky (srov. § 172 odst. 4 a 5 správního řádu) ...“

„... Osoby, které měly podle § 172 odst. 4 a 5 správního řádu procesní možnost uplatňovat svá práva v řízení o vydání územního plánu, by měly mít v „přezkumném řízení“ obdobné postavení, a to bez ohledu na to, zda svá práva v procesu vydávání územního plánu skutečně uplatnily ...“

Rozšířený senát učinil závěr, že *„... Správní akt, kterým se v přezkumném řízení provedeném dle § 174 odst. 2 správního řádu ruší územní plán obce, je třeba pokládat za opatření obecné povahy. Obec, jejíž územní plán byl zrušen, není účastníkem přezkumného řízení a nemá právo podat proti výsledku přezkumu odvolání. Za přiměřeného použití § 172 odst. 5 správního řádu však má postavení dotčené osoby s právem podat v přezkumném řízení proti návrhu výsledného aktu námítky ...“* Obdobně toto platí i pro osoby, které měly procesní možnost uplatňovat svá práva v řízení o vydání územního plánu.

Z uvedeného je zřejmé, že přezkumné řízení o územním plánu nemá účastníky řízení a proti rozhodnutí v něm vydaném nelze podat odvolání.

Podklady

Za účelem provedení předběžného posouzení věci si krajský úřad od Městského úřadu Uherské Hradiště, odboru stavebního úřadu a životního prostředí, úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“), vyžádal jeho vyjádření ke skutečnostem uvedeným v jednotlivých podnětech k přezkumnému řízení doručených krajskému úřadu dne 10. 08. 2020 a 13. 08. 2020. Dále si krajský úřad vyžádal od obce Kudlovice kompletní spisový materiál k věci se vztahující a vyjádření k uvedeným podáním. Vyjádření pořizovatele bylo krajskému úřadu doručeno dne 27. 08. 2020. Vyjádření obce bylo krajskému úřadu doručeno dne 31. 08. 2020 a ostatní dokumenty byly krajskému úřadu doručeny dne 01. 09. 2020.

Dalším podkladem pro předběžné posouzení věci byl účinný Územní plán Kudlovice, který má krajský úřad k dispozici na základě jeho předání dle ust. § 165 odst. 1 stavebního zákona.

Jako podklad byly využity i jednotlivé podněty k přezkoumání územního plánu:

Podnět č. 1 podatele Miroslava Říše, bytem Kudlovice 292, 687 03 Babice u Uherského Hradiště doručený krajskému úřadu dne 10. 08. 2020 a evidovaný pod č.j. KUZL 52933/2020. Předmětem podání je nesouhlas podatele s vymezením biokoridoru označeného v územním plánu jako BK 4 (s konkrétní částí označené K 70) na pozemcích v jeho vlastnictví, pozemcích p.č. 2179/8, 2179/7, 2179/1, 2179/6 a 2149/2 vše v k.ú. Kudlovice. Dále nesouhlasí s odůvodněním rozhodnutí o jím uplatněné námítce v rámci projednání územního plánu, kdy nesouhlasí s tvrzením, že *omezení využití pozemků pro výstavbu navíc vyplývá z vymezení záplavového území podél Kudlovského potoka.*

Podnět č. 2 podatelky Magdy Nagy, bytem 687 03 Kudlovice 366, doručený krajskému úřadu dne 10. 08. 2020 a evidovaný pod č.j. KUZL 53007/2020. Předmětem podání je nesouhlas podatelky se změnou vymezení pozemků v jejím spoluvlastnictví p.č. 598/2, 598/1, 598/6 a 507 vše v k.ú. Kudlovice z ploch BI určených pro bydlení individuální na plochy zemědělské. Pozemky jsou předmětem zástavy v hypotečním úvěru a snížení jejich bonity ovlivňuje jejich finanční hodnotu, tedy i podmínky úvěru. Dále má podatelka za to, že její námítka uplatněná v rámci projednání územního plánu, je sice uvedena v seznamu námítek, které byly vzneseny ve lhůtě 7 dnů po veřejném projednání, není ale uveden její text a rozhodnutí o námítkách, které je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako příloha č. 3. (B) – Textové části Odůvodnění územního plánu v kapitole B/I.1d – Rozhodnutí o námítkách.

Podnět č. 3. podatelů Miroslava Varmuži, bytem Kudlovice 84, Miroslava Varmuži bytem Kudlovice 272 a Jaroslava Bičana, bytem Kudlovice 338 byl krajskému úřadu doručen dne 13. 08. 2020 a byl evidován pod č.j. KUZL 53878/2020. Předmětem podání je nesouhlas vlastníků pozemků p.č. 585/1, 583/3, 583/5 a 581/1 vše v k.ú. Kudlovice pana Miroslava Varmuži r. 1969 a pana Miroslava Varmuži r. 1945 se změnou vymezení pozemků z ploch pro individuální výstavbu (bydlení) na plochy sídelní zeleně. Podatel pan Jaroslav Bičan je vlastníkem sousedních pozemků p.č. 583/13, 583/14, 583/15 a 585/4 vše v k.ú. Kudlovice, které jsou v územním plánu součástí plochy smíšené obytné vesnické v zastavěném území.

Po prostudování všech podkladů ukončil krajský úřad předběžné posouzení věci a dospěl k závěru, že ve věci podání podnětů č. 1, 2 a 3 neshledal pochybnosti v zákonosti dotčených částí územního plánu. Taktéž neshledal pochybení v posouzení věcné stránky při vymezení funkčních ploch na pozemcích

jednotlivých podatelů. Odůvodnění jednotlivých rozhodnutí o uplatněných námitkách v procesu pořizování územního plánu, které jsou součástí Opatření obecné povahy č. 1/2020 jako příloha č. 3 (B) - Textová část odůvodnění územního plánu shledal krajský úřad jako dostačující a opodstatněné.

Dále, po prostudování všech částí Územního plánu Kudlovice, dospěl krajský úřad k závěru, že účinný Územní plán Kudlovice, jeho výroková část, obsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu, kdy tato skutečnost nebyla rozhodnutím zastupitelstva přímo schválena dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona a následně řádně projednána dle ust. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, lze mít tedy důvodné pochyby o zákonnosti některých částí územního plánu.

Vzhledem k tomu, že nezákonnost je zjevná ze spisového materiálu, jsou splněny podmínky pro provedení přezkumného řízení a jedná se o řízení bez účastníků, přistoupil krajský úřad v souladu se zásadou rychlosti a hospodárnosti řízení v dané věci za přiměřeného použití ust. § 98 správního řádu o zkráceném přezkumném řízení k zahájení přezkumného řízení a současně k doručení „návrhu rozhodnutí“.

Přezkoumání opatření obecné povahy

V přezkumném řízení je opatření obecné povahy podle ust. § 174 odst. 2 správního řádu posuzováno z hlediska jeho souladu s právními předpisy, a to jak s předpisy procesními, tak s předpisy hmotně právními. Krajský úřad při přezkoumání opatření obecné povahy využívá rovněž metodu algoritmu přezkumu používanou Nejvyšším správním soudem na základě rozsudku ze dne 27. 09. 2005 č.j. 1 Ao 1/2005-98.

Prvním krokem přezkoumání dle algoritmu je posouzení pravomoci správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal. Územní plán Kudlovice byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Kudlovice, tedy orgánem, který byl k vydání předmětného opatření obecné povahy oprávněn na základě ust. § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, který stanovuje, že zastupitelstvo obce vydává v samostatné působnosti územní plán. Je tedy zřejmé, že předmětné opatření obecné povahy bylo vydáno v rámci pravomoci Zastupitelstva obce Kudlovice.

V druhém kroku se krajský úřad zabýval otázkou, zda správní orgán při vydávání napadeného opatření obecné povahy (tedy při realizaci své pravomoci) nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti. Rozlišovat je přitom třeba zejména působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost územní (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve kterém může svoji pravomoc vykonávat). O vydání napadeného územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce, tedy orgán věcně příslušný podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona. Místní působnost je pak určena tím, že správní orgán vydal opatření obecné povahy s takovou územní působností, která odpovídá územnímu obvodu, v němž je oprávněn vykonávat svoji pravomoc. Napadené opatření obecné povahy zahrnuje pouze území obce Kudlovice, tudíž zastupitelstvo obce bylo i orgánem místně příslušným pro vydání napadeného opatření obecné povahy (srov. též § 43 odst. 4 stavebního zákona, podle něhož se územní plán vydává pro celé území obce). Lze tedy konstatovat, že ani v tomto směru nebylo zjištěno žádné pochybení, neboť správní orgán Zastupitelstvo obce Kudlovice, který předmětné opatření obecné povahy vydal, disponoval věcnou i územní působností k vydání napadeného Územního plánu Kudlovice. Ani jeho osobní či časová působnost nebyla v tomto směru omezena. Krajský úřad neshledal, že by správní orgán při vydávání napadeného opatření obecné povahy vybočil z mezí své působnosti.

Ve třetím kroku krajský úřad posuzoval, zda bylo napadené opatření obecné povahy vydáno v souladu se zákonem stanoveným postupem. Ze spisového materiálu bylo zjištěno, že Zastupitelstvo obce Kudlovice na svém zasedání dne 02. 03. 2017 usnesením č. 9/23/2017 schválilo záměr zpracování nového územního plánu obce. Obec Kudlovice následně písemností ze dne 28. 06. 2017 požádala pořizovatele (Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního řádu a životního prostředí, oddělení územního plánování) o pořizování nového územního plánu obce. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval Návrh zadání Územního plánu Kudlovice (dále jen „návrh zadání ÚP“), který byl doručen veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce Městského úřadu Uherské Hradiště a na úřední desce obce Kudlovice ode dne 15. 11. 2017 do 18. 12. 2017 a dále byl návrh zadání zveřejněn také způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách <http://www.mesto-uh.cz/projednavane-uzemni-planovaci-dokumentace-obci> a <http://www.kudlovice.cz>. Do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (tj. do 15. 12. 2017) mohl každý uplatnit své připomínky. Dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím zaslal pořizovatel návrh zadání ÚP v souladu s § 47 odst. 2, 3 stavebního zákona jednotlivě dne 10. 11. 2017. Do 30 dnů ode dne doručení mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, sousední obce podněty a krajský úřad jako příslušný

úřad stanovisko, zda má být návrh Územního plánu Kudlovice posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upravil návrh zadání ÚP a písemností ze dne 08. 01. 2018 jej předal zastupitelstvu obce Kudlovice ke schválení. Následně Zastupitelstvo obce Kudlovice na svém zasedání dne 11. 01. 2018 usnesením č. 2/28/2018 schválilo Zadání Územního plánu Kudlovice.

Ze spisového materiálu dále vyplývá, že Zastupitelstvo obce Kudlovice na svém zasedání dne 13. 02. 2018 usnesením č. 3/29/2018 schválilo uzavření smlouvy o dílo na zpracování Územního plánu Kudlovice s Ing. Luborem Sawickim, Vsetín.

Následně pořizovatel v souladu s ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu písemností ze dne 31. 07. 2019 s doručením (dle dokladů o doručení doložených ve spise) nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, obci, krajskému úřadu a sousedním obcím. Dotčené orgány vyzval k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání s tím, že k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky. Společné jednání se konalo dne 26. 08. 2019, z jednání byl pořizen záznam. Pořizovatel dále dle ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil návrh územního plánu také veřejnou vyhláškou. Veřejná vyhláška byla vyvěšena v době od 02. 08. 2019 do 30. 09. 2019 na úřední desce Městského úřadu Uherské Hradiště a od 02. 08. 2019 do 26. 09. 2019 na úřední desce obecního úřadu Kudlovice. Do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky (doručeno dne 17. 08. 2019) mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky s tím, že k později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Následně dne 01. 10. 2019 v souladu s ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal pořizovatel krajskému úřadu stanoviska a připomínky.

Krajský úřad Zlínského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený orgán, posoudil předložený návrh Územního plánu Kudlovice z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a vydal dne 11. 10. 2019 souhlasné stanovisko č.j. KUZL 64572/2019 sp.zn. KUSP 77620/2017 ÚP. Nadřízeným orgánem bylo upozorněno na zjištěné nepřesnosti v návrhu územního plánu a bylo doporučeno pořizovateli dokumentaci přezkontrolovat a upravit před veřejným projednáním. Mimo jiné bylo nadřízeným orgánem upozorněno, že: *podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu. Předložená dokumentace prvky regulačního plánu obsahuje (např. v kap. A/I.6b Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití..., kde je u ploch smíšených obytných vesnických SO.3 a ploch bydlení v rodinných domech individuálních BI uvedena podrobná specifikace (str. 36 – 39 výroku), která svým charakterem (stavební čáry, určení sklonu střešních rovin (a to i u staveb vedlejších), určení oplocení či neoplocení předzahrádek, průhlednost oplocení, určení přítomnosti podezdívky u plotů aj.) přináležejí spíše regulačnímu plánu). Prvky nepatřící do územního plánu se vyskytují i v jiných částech dokumentace (např. v definicích použitých pojmů - výčet hospodářských zvířat vč. jejich celkového počtu, u ploch smíšených rekreačních SO.4 – např. oplocení průhledné bez podezdívky, aj.)* Využití prvků regulačního plánu v územním plánu je možné od 1.1.2018 za předpokladu, že zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu toto stanoví a tuto skutečnost v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvede...*Pokud se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu, námitky mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, zároveň by v odůvodnění změny měla být obsažena samostatná kapitola: „Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení“ a Výkres základního členění území by měl mít vymezenou část územního plánu s prvky regulačního plánu.*

Pořizovatel následně v souladu s ust. § 51 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil, ve spolupráci s určeným zastupitelem, výsledky projednání a zajistil upravení návrhu územního plánu. Následně se dne 18. 11. 2019 uskutečnilo jednání k dokončení návrhu Územního plánu Kudlovice po společném jednání před veřejným projednáním. Z jednání byl pořizen záznam, který je součástí spisu. V záznamu je uvedeno, že: *projektant konstatuje, že dokumentace byla upravena dle dodaného stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. K prvkům regulace projektant uvádí, že se nejedná o podrobnosti, které náležejí regulačnímu plánu, a proto bude tato regulace v ÚP ponechána.* Dále je v záznamu uvedeno, že: *obec s regulací souhlasí a s projektantem se dohodne na konkrétní regulaci uliční čáry, tvaru střech, oplocení a orientaci stavby.*

Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel v souladu s ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce Městského úřadu Uherské Hradiště a Obecního úřadu Kudlovice v době od 27. 11. 2019 do 30. 01. 2020 (potvrzení o vyvěšení je doloženo ve spise, vyhláška byla doručena dne 12. 12. 2019) způsobem umožňující dálkový přístup na adrese <http://www.mesto-uh.cz/projednavane-uzemni-planovaci-dokumentace-obci> a na <http://www.kudlovice.cz>. K veřejnému projednání přizval pořizovatel písemností ze dne 26. 11. 2019 s doručením (dle dokladů o doručení doložených ve spise) nejméně 30 dnů předem jednotlivě dotčené orgány, obec, krajský úřad a sousední obce. Veřejné projednání se konalo dne

20. 01. 2020 v budově obecního úřadu v Kudlovicích a byl z něj pořízen záznam. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby (dle ust. § 52 odst. 2 stavebního zákona) námitky, na což byli ve veřejné vyhlášce výslovně upozorněni.

K částem řešení návrhu Územního plánu Kudlovice, které byly od společného jednání změněny, vydal krajský úřad jako nadřízený orgán dne 24. 01. 2020 souhlasné stanovisko č.j. KUZL 6625/2020 sp.zn. KUSP 77620/2017 ÚP.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem po veřejném projednání vyhodnotil v souladu s ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky projednání a zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručil písemností ze dne 06. 03. 2020 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů od obdržení. Krajský úřad jako nadřízený orgán vydal k předloženým návrhům souhlasné stanovisko dne 13. 03. 2020 pod č.j. KUZL 20606/2020 sp.zn. KUSP 77620/2017 ÚP.

Požizovatel následně dle ust. § 54 stavebního zákona předložil písemností ze dne 21. 07. 2020 návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce Kudlovice, jako příslušný správní orgán podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) za použití ust. § 54 odst. 2 stavebního zákona, dle ust. § 171 a následujících správního řádu, ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“), vydalo na svém zasedání dne 22. 07. 2020 usnesením č. 2c/12/2020 formou opatření obecné povahy Územní plánu Kudlovice. V předcházejícím usnesení č. 2a/12/2020 Zastupitelstvo obce Kudlovice v souladu s ust. § 54 odst. 2 stavebního zákona konstatovalo ověření, že územní plán není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu a v souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu usnesením č. 2b/12/2020 rozhodlo o námitkách tak, jak je uvedeno v odůvodnění opatření obecné povahy.

Vydání Opatření obecné povahy č. 1/2020 Územní plán Kudlovice bylo oznámeno veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce Městského úřadu Uherské Hradiště a Obecního úřadu Kudlovice od 27. 07. 2020 do 14. 08. 2020 a v souladu s ust. § 173 odst. 1 správního řádu nabylo účinnosti dne 11. 08. 2020.

Krajský úřad neshledal, že by správní orgán při vydávání napadeného opatření obecné povahy nedodržel zákonem stanovený postup.

Krajský úřad dále posuzoval soulad Územního plánu Kudlovice s právními předpisy (IV. krok algoritmu). Územní plán Kudlovice byl vydán opatřením obecné povahy, které sestává z výroku, odůvodnění a poučení. Výrok i odůvodnění Územního plánu Kudlovice obsahují přílohy (č. 1 – 4), které jsou jeho nedílnou součástí. Výrok zahrnuje základní formulaci Zastupitelstva obce Kudlovice o vydání Opatření obecné povahy č. 1/2020 Územní plán Kudlovice (obsahující textovou část jako přílohu č. 1 (A) a grafickou část jako přílohu č. 2 (A/II)). Odůvodnění zahrnuje textovou část jako přílohu č. 3 (B), grafickou část jako přílohu č. 4 (B/II). Na závěr je uvedeno poučení o možnosti nahlížení do vydaného územního plánu a o řádných opravných prostředcích.

Krajský úřad shledal pochybnosti v zákonem stanoveném postupu, a to ve fázi po společném jednání, kdy byl požizovatel upozorněn nadřízeným orgánem na skutečnost, že textová část návrhu územního plánu obsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu i přes to, že zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení územního plánu ani v zadání územního plánu tuto skutečnost výslovně neuvvedlo.

Z jednání k úpravám návrhu dokumentace územního plánu před veřejným projednáním, které se uskutečnilo dne 18. 11. 2019 (viz výše) vyplývá, že nebylo respektováno upozornění nadřízeného orgánu a nebyly učiněny kroky, na základě kterých by zapracování těchto podrobností v územním plánu bylo možné.

V případě, že obec měla potřebu stanovit podrobnější regulaci určité části řešeného území, mělo být postupováno v souladu s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona a se schváleným zadáním, ve kterém je v kap. D. „*Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodováno o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci*“ v bodě d. „*Další požadavky (požadavky obce, dotčených orgánů, veřejnosti)*“ stanoveno následující: *vyplyne-li tato potřeba v průběhu zpracování a projednání územního plánu, budou vymezeny i další plochy a koridory ve kterých bude rozhodováno o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, ...*. Pokud by následně zastupitelstvo obce rozhodlo (v souladu se schváleným zadáním a ust. § 43 stavebního zákona), že územní plán bude v určitých částech obsahovat prvky regulačního plánu, mohly být tyto podrobné požadované regulace, po následném řádném projednání dle ust. § 85 stavebního zákona, jeho součástí.

Jak vyplývá z uvedeného ust. § 43 odst 3 stavebního zákona: *územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezené části s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.*

V této souvislosti je zapotřebí zmínit i ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona, kde je stanoveno, že *územní plán stanoví urbanistickou koncepci rozvoje území obce a vymezí zastavěné území, plochy a koridory*, zejména zastavitelné plochy. Dle ust. § 43 odst. 2 *lze v územním plánu vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.*

Jak je dále uvedeno v ust. § 61 odst. 1 stavebního zákona: *regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové spořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.* Dle ust. § 62 odst. 1 se regulační plán vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu, tzn, že se o něm vede řízení, a to dle § 67 stavebního zákona. Jelikož regulační plán se svým charakterem blíží územnímu rozhodnutí, stanovil stavební zákon pro jeho projednání obdobné podmínky jako pro územní řízen. Jedná se např. o okruh osob uvedených v ust. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, které jsou dle ust. § 67 odst. 2 oprávněny podávat námítky.

Náležitosti obsahu územního plánu i obsahu regulačního plánu je stanoven prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen „vyhláška 500/2006“), a to v příloze č. 7 pro územní plán a v příloze č. 11 pro regulační plán.

Z přílohy č. 7, části I., bodu (1) písm f) vyhlášky 500/2006 vyplývá, že v textové části územního plánu se stanoví *podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)*, kdežto přílohou č. 11, částí I, bodem (2) písm. b) je stanoveno, že *textová část regulačního plánu obsahuje podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, včetně urbanistických architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost staveb od hranice pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vytvářeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar střechy, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalším stavbami)*

Jak je uvedeno výše, bylo krajským úřadem zjištěno, že návrh územního plánu, jeho textová část (část A – výrok), kapitola A/I.6b „*Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání*“, obsahuje podrobnosti, které jsou nad rámec obsahu územního plánu stanovené prováděcí vyhláškou č. 500/2006 v příloze č. 7, ale odpovídají spíše náležitostem regulačního plánu stanovené v příloze č. 11 téže prováděcí vyhlášky.

Krajskému úřadu tedy nezbylo, než tyto části územního plánu zrušit. Jedná se o následující:

- na str. 26/41 – u ploch smíšených rekreačních (SO.4) a u plochy rodinné rekreace (RI) v „*Podmínkách prostorového uspořádání*“ poslední odrážku – **oplocení: průhledné, výška max. 1,8 m**

- oplocení je svým způsobem určitý druh využití území, v územním plánu určitý druh využití plochy, který lze zpracovat do přípustných, podmíněně přípustných či nepřípustných podmínek jejího využití (příloha č. 7 část I. Bod (1) písm. f) vyhlášky č. 500/2006). Určení typu oplocení a stanovení jeho max. výšky v podmínkách prostorového uspořádání je již podrobnost náležející regulačnímu plánu.

- na str. 28/41 – u ploch výroby a skladování (V) v „*Podmínkách prostorového uspořádání*“ druhou odrážku - **požadovaný koef. zeleně: min. 0,2**

- intenzitu využití pozemku lze v územním plánu při stanovení podmínek využití určité plochy stanovit pouze v případě, že se v dané ploše současně stanoví rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků (viz příloha č. 7 část I. Bod (1) písm. f) vyhlášky č. 500/2006). Mimo koeficient zeleně je v ploše výroby a skladování stanovena pouze max. výška výstavby.

- na str. 28/41 – u ploch pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) v „*Podmínkách prostorového uspořádání*“ – **prostorové uspořádání staveb (výšková hladina, objemové řešení, měřítko)**

- v daném případě má krajský úřad za to, že v územním plánu nelze stanovit *prostorové uspořádání (regulaci) „staveb“* nýbrž pouze „*zástavby*“. Jak je uvedeno i v příloze č. 7 části I, bodu (1) písm. f) vyhlášky č. 500/2006: ... v textové části územního plánu se stanoví podmínky prostorového uspořádání např. výšková regulace zástavby, charakter a struktura zástavby... .

Podmínky pro umístění a prostorové řešení (uspořádání) staveb jsou, dle přílohy č. 11 části I. bodu (2) písm. b) vyhlášky č. 500/2006, součástí textové části regulačního plánu.

- na str. 31/41 – u ploch sídelní zeleně (Z*) „*Podmínkách prostorového uspořádání*“ třetí odrážku - **typ střechy šikmá**

- stanovení typu (tvaru) střech je podrobnost, která náleží obsahu regulačního plánu nebo územnímu rozhodnutí, což vyplývá z přílohy č. 11 části I. bodu (2) písm. b) vyhlášky č. 500/2006, kde je uvedeno, že v podmínkách pro umístění a prostorové řešení staveb lze stanovit tvar stavby, tedy i střechy

- na str. 33/41 – u plochy zemědělské – specifické (Z.1) v „*Podmínkách prostorového uspořádání*“ třetí odrážku – **oplocení: průhledné (vyloučeny jsou plné stěny), bez podezdívky**

- oplocení je svým způsobem určitý druh využití území, v územním plánu určitý druh využití plochy, který lze zapracovat do přípustných, podmíněně přípustných či nepřípustných podmínek jejího využití (příloha č. 7 část I. Bod (1) písm. f) vyhlášky č. 500/2006). Určení typu oplocení (stavby) je podrobnost náležející regulačnímu plánu dle přílohy č. 11 části I. bodu (2) písm. b) vyhlášky č. 500/2006.

- na str. 34,35/41 u ploch smíšených obytných vesnických (SO.3) – lokalita Obec:

- část „**Charakteristika lokality či její části**“ v plném rozsahu

- tato část obsahuje náležitosti, které nestanovují podmínky využití dané plochy, ale jedná se o popis stávajícího stavu, struktury a charakteru jednotlivých zón vymezených v ploše SO.3 – lokalita Obec, jejichž součástí jsou zastavitelné plochy SO.3 1,2 a 3. Charakteristika určitého území by měla být součástí textové části kapitoly „Urbanistická koncepce“ nebo součástí odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch.

- v části „**Podmínky prostorového využití**“:

- u plochy č. 1, 2 druhou odrážku - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**

- u plochy č. 3 první odrážku - **jednotná vzdálenost staveb od společné hranice s veřejným prostranstvím**

druhou odrážku - **stavební čára otevřená či uzavřená s tím, že kombinace obou variant v uliční frontě je možná**

čtvrtou odrážku - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejší**

pátou odrážku - **orientace střešních rovin vůči ose komunikace: okapová**

šestou odrážku - **neoplocené předzahrádky (tj. oplocení v rovně stavební čáry)**

sedmou odrážku - **výška oplocení: max 1,8 m**

- stanovení těchto výše uvedených podmínek prostorového využití je podrobnost, která náleží obsahu regulačního plánu, což vyplývá z přílohy č. 11 části I. bodu (2) písm. b) vyhlášky č. 500/2006, kde je uvedeno, že: *textová část regulačního plánu obsahuje podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).*

- na str. 35,36/41 u ploch smíšených obytných vesnických (SO.3) – lokalita Kudlovská dolina:

- část „**Charakteristika lokality a její části**“ v plném rozsahu

- tato část obsahuje náležitosti, které nestanovují podmínky využití dané plochy a ani nestanovují podmínky prostorového uspořádání, ale jedná se o popis stávajícího stavu, struktury a charakteru území, jehož součástí jsou zastavitelné plochy SO.3 4, 79 a 80. Dále je zde stanovena regulace umístění staveb, což náleží do regulačního plánu, jak je uvedeno v ust. § 61 odst. 1 stavebního zákona (regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb...).

- část „**Podmíněně přípustné využití**“ v plném rozsahu
 - jsou zde stanoveny podmínky využití plochy č. 4 a umístění staveb v plochách č. 4 a č. 80 s ohledem na podmínky a limity v území, což je opět podrobnost, která nenáleží obsahu územního plánu. Podmíněně přípustné využití plochy smíšené obytné vesnické SO.3, je v textové části územního plánu stanoveno již na str. 25/41.
- v části „**Podmínky prostorového využití**“:
 - druhou odrážku na str. 35/41 - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**
 - třetí odrážku na str. 36/41 - **oplocení: max. výška 1,8 m**
 - jak je uvedeno výše, jedná se o podrobnosti náležející regulačnímu plánu, které jsou stanoveny v příloze č. 11 vyhlášky 500/2006
- na str. 36,37/41 u ploch bydlení v rodinných domech individuální (BI) – lokalita Obec:
 - část „**Charakteristika lokality a její části**“ v plném rozsahu
 - opět se jedná o podrobný popis jednotlivých zastavitelných ploch (plochy BI č. 5, 6, 8, 9 a 10), které náleží do části odůvodnění vymezení zastavitelných ploch ne do kapitoly stanovení podmínek využití a prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch.
 - část „**Podmíněně přípustné využití**“ v plném rozsahu
 - tato část obsahuje podmínky umístění staveb v ploše č. 6 s ohledem na limity v území (záplavové území), což je náležitost nepříslušná obsahu územního plánu. Dále je zde stanovena podmínka využití plochy č. 9 zpracováním územní studie, tedy podmínka, která nepřísluší této kapitole textové části územního plánu a je zpracována v kap. A/1.11 „Vymezení plocha koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, ...“.
 - v části „**Podmínky prostorového využití**“:
 - u plochy č. 5,6 první odrážku - **jednotná vzdálenost staveb od společné hranice s veřejným prostranstvím**
 - druhou odrážku - **stavební čára otevřená či uzavřená s tím, že kombinace obou variant v jedné uliční frontě je vyloučena**
 - třetí odrážku - **možnost umístění staveb na hranici pozemků v případě uzavřené stavební čáry**
 - pátou odrážku - **jednotná orientace střešních rovin staveb hlavních do veřejného prostranství**
 - sedmou odrážku - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**
 - osmou odrážku – **neoplocené předzahrádky (tj. oplocení v rovině stavební čáry)**
 - u plochy č. 8, 10 odrážku druhou - **střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších**
 - jak je uvedeno výše, jedná se o podrobnosti náležející regulačnímu plánu, které jsou stanoveny v příloze č. 11 vyhlášky 500/2006
- na str. 38/41 v části nazvané „Definice použitých pojmů“: „**chov hospodářských zvířat**“ – **chov drůbeže, králíků, holubů do celkového počtu 20 ks; chov krav, býků, telat, koňů do celkové počtu ustájení 2 ks, chov koz, ovcí do celkového počtu ustájení 15 ks; vyloučen je chov exotických zvířat**
 - územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů (ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona). Z cílů a úkolů územního plánování, které jsou stanoveny v ust. § 18 a 19 stavebního zákona nevyplývá, že by územní plán měl být nástrojem k regulaci počtu chovu hospodářských zvířat v řešeném území a proto považuje krajský úřad takové vymezení v rozporu se zákonem.

Při posouzení souladu vydaného Územního plánu Kudlovice s právními předpisy se krajský úřad dále zaměřil na ty části změny územního plánu, které byly napadeny jednotlivými podněty:

1. Podnět č. 1 podatele Miroslava Říše, bytem Kudlovice 292, 687 03 Babice u Uherského Hradiště doručeny krajskému úřadu dne 10. 08. 2020 a evidovaný pod č.j. KUZL 52933/2020. Předmětem podání je nesouhlas podatele s vymezením biokoridoru označeného v územním plánu jako BK 4 (s konkrétní částí označené K 70) na pozemcích v jeho vlastnictví, pozemcích p.č. 2179/8, 2179/7, 2179/1,2179/6 a 2149/2 vše v k.ú. Kudlovice. Dále nesouhlasí s odůvodněním rozhodnutí o jím uplatněné námitce v rámci projednání územního plánu, kdy nesouhlasí s tvrzením, že *omezení využití pozemků pro výstavbu navíc vyplývá z vymezení záplavového území podél Kudlovského potoka*.

2. Podnět č. 2 podatelky Magdy Nagy, bytem 687 03 Kudlovice 366, doručeny krajskému úřadu dne 10. 08. 2020 a evidovaný pod č.j. KUZL 53007/2020. Předmětem podání je nesouhlas podatelky se změnou vymezení pozemků v jejím spoluvlastnictví p.č. 598/2, 598/1, 598/6 a 507 vše v k.ú. Kudlovice z ploch BI určených pro bydlení individuální na plochy zemědělské. Pozemky jsou předmětem zástavy v hypotečním úvěru a snížení jejich bonity ovlivňuje jejich finanční hodnotu, tedy i podmínky úvěru. Dále má podatelka za to, že její námitka uplatněná v rámci projednání územního plánu, je sice uvedena v seznamu námitek, které byly vzneseny ve lhůtě 7 dnů po veřejném projednání, není ale uveden její text a rozhodnutí o námitkách, které je nedílnou součástí opatření obecné povahy jako příloha č. 3. (B) – Textové části Odůvodnění územního plánu v kapitole B/I.1d – Rozhodnutí o námitkách.

3. Podnět č. 3. podatelů Miroslava Varmuži, bytem Kudlovice 84, Miroslava Varmuži bytem Kudlovice 272 a Jaroslava Bičana, bytem Kudlovice 338 byl krajskému úřadu doručen dne 13. 08. 2020 a byl evidován pod č.j. KUZL 53878/2020. Předmětem podání je nesouhlas vlastníků pozemků p.č. 585/1, 583/3, 583/5 a 581/1 vše v k.ú. Kudlovice pana Miroslava Varmuži r. 1969 a pana Miroslava Varmuži r. 1945 se změnou vymezení pozemků z ploch pro individuální výstavbu (bydlení) na plochy sídelní zeleně. Podatel pan Jaroslav Bičan je vlastníkem sousedních pozemků p.č. 583/13, 583/14, 583/15 a 585/4 vše v k.ú. Kudlovice, které jsou v územním plánu součástí plochy smíšené obytné vesnické v zastavěném území.

Na základě uvedeného krajský úřad provedl

- posouzení souladu vymezení pozemků, které jsou uvedeny v jednotlivých podnětech, v rámci ploch v územním plánu s právními předpisy a rovněž posouzení dostatečnosti odůvodnění rozhodnutí o uplatněných námitkách,
- následně se zabýval i otázkou, zda důvody nesouhlasů podatelů uvedených v podání jsou oprávněné

a sděluje následující:

K podání podnětu č. 1 – pozemky p.č. 2179/8, 2179/7, 2179/1,2179/6 a 2149/2 vše v k.ú. Kudlovice.:

Pozemky ve vlastnictví podatele uvedené v podnětu, tedy pozemky p.č. 2179/7, 2179/1 a 2179/6 v k.ú. Kudlovice, byly již dle Změny č. 1 Územního plánu obce Kudlovice, která nabyla účinnosti dne 31. 12. 2011, součástí stávající plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) konkrétně vymezené jako stávající lokální biokoridor. Jednalo se o východní část pozemku u koryta toku Kudlovského potoka.

Jak je uvedeno výše, v r. 2020 nabyl účinnosti Územní plán Kudlovice, dle kterého jsou pozemky p.č. 2179/7, 2179/1 a 2179/6 v k.ú. Kudlovice (opět jejich východní část u Kudlovského potoka) součástí tentokrát návrhové plochy ÚSES – lokální biokoridor. V dokumentaci návrhu územního plánu pro společné jednání byla navržena úprava (zúžení) stávajícího lokálního biokoridoru podél Kudlovského potoka, jejíž rozsah byl zapracován ve výkrese č. A/II.2 „*Hlavní výkres*“ jako návrhová plocha K 70. V části Odůvodnění návrhu Územního plánu Kudlovice ke společnému jednání je v kap. B/I.2d – „Vyhodnocení z hlediska požadavků vyplývajících z dalších dokumentů a širších územních vztahů“ bodu (2) vyplývá, že: *v územním plánu jsou prvky ÚSES stabilizovány na stávajících společenstvech (plochy P, L, K, WT) a navrženy chybějící prvky k založení (plocha č. 27-31 pro biocentra, plocha č. 37-40, 43, 56, 57, 59, 65-70 pro biokoridory) jako součást nezastavěného území*. Dále v kap. B/I.4 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“, podk. I.4c – Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území bodu (1) „Ochrana přírodních hodnot a krajinného rázu“ je uvedeno, že: *Rozvoj přírodních hodnot a ochrana krajinného rázu je řešena především návrhem ekologicky stabilních prvků – plochy přírodní, lesní, krajinné zeleně č. 24-31, 34-60, 64-70*.

V rámci společného jednání uplatnil podatel připomínku k návrhu územního plánu, ve které mimo jiné požaduje přemístění biokoridoru označeného jako plocha K 70 na pozemcích p.č. 2178/8, 2179/7, 2179/6 a 2149/2 v k.ú. Kudlovice směrem „za potok“ do prostoru mezi potok a silnici III.třídy.

Z kap. B/1.1e „Vyhodnocení připomínek“ podkap. (1) „Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání“, které jsou součástí Opatření obecné povahy č. 1/2020 Územní plán Kudlovice jako příloha č. 3 - Odůvodnění Územního plánu Kudlovice vyplývá, že připomínka byla vyhodnocena tak, že: „trasa biokoridoru zůstane v dotčeném území stabilizována podél pravého břehu potoka“ s odůvodněním, že: „Návrh řešení ÚSES vychází z podkladových koncepcí (Nadregionální a regionální ÚSES Zlínského kraje, ZÚR ZK, Územní plán obce Kudlovice) a podmínek v území. Dotčené pozemky jsou součástí nivy Kudlovického potoka. Území zahrnuje vodní tok a doprovodné břehové porosty. Biokoridor podél Kudlovického potoka je trasován sice jako oboustranný ale s tím, že je zohledněna jednak charakteristika stanovišť tak biologická a fyzická průchodnost. Přemístění „na druhou stranu potoka“ znamená znepřůchodnění biokoridoru. Šířka biokoridoru nivního typu je min. 20 m. Ochrana přírodních hodnot a zachování ekologické stability je jednou z republikových priorit a úkolem územního plánování je vytvoření podmínek v území.“

V rámci veřejného projednání uplatnil podatel připomínku nazvanou jako „Připomínka k návrhu Územního plánu Kudlovice ke společnému jednání“, ve které opětovně požaduje přemístění biokoridoru za potok. Připomínka byla vyhodnocena jako námitka k návrhu k veřejnému projednání (námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení – ust. § 52 odst. 2 stavebního zákon, a podání bylo uplatněno ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou v rámci řízení o územním plánu dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona) a byla zamítnuta rozhodnutím. Námitka, rozhodnutí o námitce včetně odůvodnění jejího zamítnutí jsou zpracovány v části Odůvodnění Územního plánu Kudlovice (část B) v kap.B/1.1d „Rozhodnutí o námitkách“ následovně: „Předmětný biokoridor je umístěn na základě generelu ÚSES, zhodnocení lokality projektantem ÚSES a je beze zbytku převzat z platné změny č. 1 územního plánu Kudlovice (účinná od 31. 12. 2011), ve které byla tato lokalita řešena dle požadavku pana Říše. Navržený územní plán tedy na využití uvedené lokality nic nemění a z leteckého snímku je patrné, že navrhovaná trasa biokoridoru v podstatě kopíruje stávající vysokou zeleň na pozemku – je tedy i v reálu v souladu se současným využíváním plochy.

K tomuto vyjádření nás opravňuje i rozsudek Krajského soudu v Plzni č.j. 59A2/2014-102 z jehož znění citujeme : „neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“

Vlastní řešení větve biokoridoru ÚSES označené jako LBK1, které je konfliktní s pozemku vlastníka, je vedeno v ose vodního toku, který je ekologicky významný segment krajiny. Min. šířka lokálního biokoridoru zahrnující vodní tok, doprovodné břehové porosty a extenzivní trávníky s vlhkomilnou vegetací, je 20 m. Biokoridor je trasován pravostranně ve směru toku Kudlovického potoka z důvodu využití nivy pro zástavbu. Levostranné trasování naráží na skutečnost existence stávající zástavby (dům č.p. 225) a silnice III/43220, která paralelně vede podél potoka. Šířka pozemku vodního toku je proměnná, v nejužším místě cca. 4 m. Ochranné pásmo u malých vodních toků je 6 m od břehové čáry. Z výše uvedeného plyne, že využití pozemků vlastníka je již nyní limitováno vodním zákonem a že šířka biokoridoru je z 1/2 tvořena korytem vodního toku a jeho ochranným pásmem. Omezení pozemků vlastníka se navíc týká v rozsahu řešení ÚSES, který byl již přijat vydáním ÚPO Kudlovice v r. 2007, resp. 2011. Řešení ÚSES je podkladem pro pozemkové úpravy a cílem je zabezpečit realizaci skladebné části ÚSES vedoucí k cílovému stavu. Tudiž „dlouhodobé skladování materiálu“ nemůže být překážkou realizace ÚSES. Omezení využití dotčených pozemků pro výstavbu navíc vyplývá z vymezení záplavového území podél Kudlovického potoka (viz výkres č. B/II.2).“

Krajský úřad v uvedeném řešení územního plánu, ale ani v odůvodnění rozhodnutí o uplatněné námitce, neshledal nesoulad s právními předpisy.

- K důvodům nesouhlasu podatele s vypořádáním jeho námítky krajský úřad uvádí:
 - Jsem dotčeným spoluvlastníkem pozemků pozemkové parcely číslo 2179/8, 2179/7, 2179/1, 2179/6, 2149/2 vše v katastrálním území Kudlovice, na nichž je navrženo umístění části biokoridoru označeného jako BK 4 (konkrétní část označená K 70). V rámci projednávání územního plánu Kudlovice, jsem vnesl námitku, která je v odůvodnění územního plánu označena jako námitka číslo 2. V této námitce jsem vyjádřil nesouhlas s umístěním dotčeného biokoridoru na pozemcích v mém vlastnictví a žádal o přesunutí směrem za potok, tedy do prostoru mezi silnicí III. třídy a Kudlovický potok. Současně jsem vnesl pochybnosti ohledně přesného rozsahu a umístění tohoto biokoridoru, jehož trasování se odvíjí od koryta Kudlovického potoka. Koryto potoka je zregulováno a rozšířeno, tudíž realita v terénu se liší od podkladu snímku z katastrální mapy, na němž je územní plán zpracován.

K této části podání krajský úřad sděluje, že umístění biokoridoru, jeho důvodnost a rozsah, byly dostatečně odůvodněny ve vyhodnocení uplatněné připomínky podatele ke společnému jednání a v odůvodnění zamítnutí námítky podatele k veřejnému projednání (viz výše).

- *Pozemky, kde má být umístěn navrhovaný biokoridor pravidelně udržuji, seču a čistím od náletových dřevin, naopak výše uvedený prostor mezi silnicí III. třídy a Kudlovickým potokem vykazuje dle mého názoru znaky biokoridoru, jako přírodní plochy tvořené souvislým pásem křovin, náletových dřevin, břehových porostů a zeleně. V daném případě se tedy jedná o situaci, kdy v současné době již biokoridor existuje na druhé straně břehu Kudlovického potoka (mezi potokem a silnicí III. třídy) a přesto je zcela nekoncepčně navrhován biokoridor nový, na pozemcích v mém vlastnictví. Jedná se o nucené omezení vlastnického práva, což je v rozporu s Listinou základních práv a svobod.*

Z územního plánu, výkresu č. A/II.1 „Výkres základního členění“ je východní část pozemků podatele součástí návrhové plochy – plochy změn v krajině č. 70, dle výkresu č. A/II.2 „Hlavní výkres“ součástí návrhové plochy krajinné zeleně K70 (biokoridor ÚSES) a dle výkresu č. A/II.3 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ je tato část pozemků dotčena veřejně prospěšným opatřením s označením BK4 s právem vyvlastnění. Dle článku č. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.) je *vyvlastnění a nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*. Účelem vymezení veřejně prospěšného opatření v územním plánu je poskytnutí možnosti řešit zajištění pozemků pro veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění, pokud je pravděpodobné, že nedojde k dohodě s vlastníkem pozemku, na němž je vymezen navržený prvek ÚSES vyžadující změnu využití území. Omezení vlastnického práva podatele je tedy plně v souladu s Listinou základních práv a svobod.

- *nesouhlasím s tvrzením, které je uváděno v odůvodnění předmětné námítky a sice, cituji: „Omezení využití dotčených pozemků pro výstavbu navíc vyplývá z vymezení záplavového území podél Kudlovického potoka (viz výkres č. B/11.2)“ K tomuto uvádím, že aktivní zóna záplavového území je vyznačena "rovnoběžně" s břehovou hranou Kudlovického potoka a to do vzdálenosti cca 6,0 m, přičemž zasahuje všechny dotčené pozemky a záplavové území hladina Q100 je vyznačeno "rovnoběžně" s břehovou hranou Kudlovického potoka a to do vzdálenosti cca 7,0 m, přičemž do pozemků pozemkové parcely číslo 2179/1 a 2179/7 zasahuje ve větším rozsahu, než uvedeném. Tedy na částech pozemků pozemkové parcely číslo 2179/6 a 2179/1 dochází vlivem umístění biokoridoru k daleko většímu omezení, než stanovuje rozsah vyznačeného záplavového území.*

Jak je uvedeno ve vyhodnocení námítky a jak cituje i sám podatel, *omezení využití dotčených pozemků navíc* vyplývá z vymezení záplavového území... Tzn., že pozemky podatele, potažmo jejich využití, je limitováno nejen samotným trasováním a šířkou lokálního biokoridoru, kde min. šířka biokoridoru vychází z metodického pokynu Ministerstva životního prostředí nazvaného „*Rukověť projektanta ÚSES*“, ale i stanoveným a zapracovaným záplavovým územím – hladina Q 100 (dále jen „ZÚ“) a aktivní zónou záplavového území (dále jen „AZZÚ“), jejichž rozsah je zapracován ve výkrese B/II.2 „*Koordinální výkres*“. Hranice ZÚ a AZZÚ jsou vydávány opatřením obecné povahy příslušného správního orgánu kraje, kdy tento musí být v územně plánovací dokumentaci respektován a zapracován. Rozsah jednotlivých uvedených limitů a opatření v dotčeném území se vymezuje samostatně na základě rozdílných podkladů na sobě nezávislých. Tvrzení podatele, že: *vlivem umístění biokoridoru dochází k daleko většímu omezení, než stanovuje rozsah vyznačeného záplavového území*, je neopodstatněné a liché, jelikož záplavové území – hranice hladiny Q100 zasahuje až do ½ pozemků p.č. 2179/7 a 2179/1 k.ú. Kudlovice a značně přesahuje vymezenou hranici navrženého biokoridoru (viz. Grafická část odůvodnění územního plánu, výkres č. B/II.2 „*Koordinální výkres*“). K většímu omezení pozemků tedy dochází vymezenou hranicí záplavového území, nikoliv hranicí navrženého biokoridoru.

K podání podnětu č. 2 – pozemky p.č. 598/2, 598/1, 598/6 a 507 vše v k.ú. Kudlovice:

V novém územním plánu je část pozemku p.č. 598/2, která byla ve změně územního plánu součástí plochy krajinné zeleně (Zk), v obdobném rozsahu součástí plochy zemědělské (Z) mimo zastavěné území i zastavitelné plochy. Zbývající část pozemku p.č. 598/2 a pozemky p.č. 598/1 a st. 507 jsou součástí stávající plochy smíšené obytné vesnické (SO.3) v zastavěném území. A v neposlední řadě pozemek p.č. 598/6 je součástí návrhové plochy veřejného prostranství (P*15).

V rámci veřejného projednání uplatnila podatelka připomínku, ve které *nesouhlasí s navrhovanou změnou využití pozemků p.č. 598/2, 598/1, 598/6 a 507 s odůvodněním, že tyto pozemky jsou předmětem zástavy v hypotečním úvěru - snížení jejich bonity by ovlivnilo podmínky úvěru a to je bohužel bez předchozí konzultace s bankou nemožné.*

Námítka, rozhodnutí o námítce včetně odůvodnění jejího zamítnutí jsou zapracovány v části Odůvodnění Územního plánu Kudlovice (část B) v kap.B/1.1d „*Rozhodnutí o námítkách*“ následovně: „Výše uvedené parcely jsou zakresleny do návrhu územního plánu v souladu s jejich zastavěním a s *použitím obdobného principu, jaký byl uplatněn u parcel sousedních. Na horní části parcel 598/1 a 598/2 není žádoucí žádná*

další výstavba, proto byly zaneseny jako plochy Z. Pokud by plochy byly zakresleny v souladu s požadavkem vlastníka, došlo by k nezdůvodnitelnému zvýhodnění vlastníka těchto parcel oproti vlastníkům parcel okolních.

Parcela č. 598/6 je zakreslena v souladu s jejím využitím v terénu jako plocha veřejných prostranství – přístupová komunikace k objektům bydlení.

- parc. č. 598/1 (druh pozemku TTP) – zástavní právo smluvní. Pozemek se nachází v pásmu 50 m od lesa a zasahuje do něj NATURA 2000, EVL Chříby, tj. z hlediska vlastního využití se část pozemku pro výstavbu nevhodná. Této skutečnosti si banka je vědoma, neboť při poskytování úvěru si nechává zpracovávat podrobné posouzení vlastními, příp. externími experty. Hranice zastavěného území vymezena v návrhu UP Kudlovice je v souladu s § 58 stavebního zákona.

- parc. č. 598/2 (druh pozemku TTP) – zástavní právo smluvní. V platném UP vymezena větší část pozemku jako nezastavitelná, funkční plocha krajinné zeleně (Zk). Pozemek tudíž nebyl „stavební“ ve smyslu „ekonomicky zajímavý pro zástavu.“ V návrhu UP Kudlovice je pozemek 598/2 vymezen jednak v souladu s právním stavem, jednak dle skutečného využití pozemku jako součást plochy zemědělské (Z).

- st. č. 507 (druh pozemku zastavěná ploch a nádvoří) – zástavní právo smluvní. V návrhu UP Kudlovice je pozemek v souladu s právním stavem vymezen jako součást zastavěného území, funkční plocha smíšená obytná vesnická SO.3.

- 598/6 (trvale travní porost) – bez omezení vlastnického práva. Pozemek vymezen jako součást zastavitelné plochy veřejného prostranství (účelová komunikace) č. 15 Argument „snižuje se bonita“ není zcela pravdivý, neboť ze shora uvedeného, resp. grafických příloh vyplývá, že úprava rozsahu zastavěného území se týká cca. 1/3 rozlohy celkové plochy dotčených pozemků a část těchto pozemků (zejména severní okraj parc. č. 598/1 a 598/2) je pro výstavbu prakticky nevyužitelná z důvodu existujících přírodních limitů v území. Větší část pozemků vč. vlastní stavby, což je hlavním předmětem bankovního úvěru, je vymezena jako součást zastavěného území.“

Krajský úřad v uvedeném řešení územního plánu, ale ani v odůvodnění rozhodnutí o uplatněné námitce, neshledal nesoulad s právními předpisy. Nicméně k části námítky, kdy podatelka odůvodňuje svůj nesouhlas s využitím pozemků v jejím vlastnictví tím, že tyto jsou předmětem zástavy v hypotečním úvěru, a k části odůvodnění, kde je polemika o postupu banky při posuzování poskytnutí úvěru, považuje krajský úřad za irelevantní a mimo kompetence řešení v územním plánu.

- K důvodům nesouhlasu podatelky s vypořádáním její námítky krajský úřad uvádí:

- jsem dotčenou spoluvlastnicí pozemků pozemkových parcel číslo: 598/2, 598/1, 598/6 a 507 – všechny v katastrálním území obce Kudlovice. U více než poloviny těchto pozemků byl v novém územním plánu přes můj výslovný nesouhlas změněn typ našich pozemků – z ploch Bi určených pro bydlení individuální se v novém územním plánu staly plochy Zemědělské. Nesouhlas jsem vyjádřila osobně na schůzce a následně i e-mailovou komunikací na starostku a místostarostu dne 23. 5. 2019 s příslibem, že obec toto zajistí. Následně jsem stejný nesouhlas vyjádřila písemně dne 24. 1. 2020 v komunikaci s Ing. Kateřinou Sklenářovou, zástupkyní Oddělení územního plánování, stavebního řádu a památkové péče v Uherském Hradišti.

Jak je již uvedeno výše, podkladem pro zpracování nového územního plánu, bylo schválené zadání a doplňujících Průzkumy a rozborů, ze kterých vyplývá, že novým územním plánem bude stanovena nová koncepce rozvoje a využití území dle aktuálního jeho stavu, jeho hodnot a podmínek využití. Jak vyplývá i ze samotného ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona: *územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, ...* . Jak je dále uvedeno výše, zastavěné území se vymezuje v souladu s ust. § 58 stavebního zákona.

Z grafické části odůvodnění územního plánu, z výkresu B/II.2 „Koordinační výkres“ vyplývá, že severní část pozemku p.č. 598/2 je součástí evropsky významné lokality Natura 2000, což je území určené k ochraně nejvzácnějších a nejvíce ohrožených druhů živočichů, rostlin a nejvzácnějších přírodních stanovišť. Ochrana tohoto území je stanovena zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Jak je uvedeno výše, tato část pozemku je součástí plochy zemědělské (Z), v předcházející územně plánovací dokumentaci (změně č. 1) byla tato část pozemku (z důvodu stejného limitu) součástí plochy krajinné zeleně (Zk). Dále z koordinačního výkresu vyplývá, že severní část pozemku p.č. 598/1 se nachází v ochranném pásmu lesa (50 m), kdy toto území je chráněno dle zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon. V předcházející změně územního plánu byla sice tato část pozemku součástí stávající plochy individuálního bydlení BI, ale jak je uvedeno výše, novým územním plánem bylo aktualizováno i zastavěné území dle aktuálního stavu v území, tzn., ke stavu po realizaci stavby rodinného domu č.p. 366 na pozemku p.č. st. 507 (dříve součást pozemku p.č. 598/1). Na základě výše uvedeného je tedy

část pozemků p.č. 598/2 a p.č. 598/1, která je chráněna dle zvláštních právních předpisů, vymezena jako nestavitelná.

Dále krajský úřad uvádí, že pozemek p.č. 598/6 je součástí návrhové plochy veřejného prostranství P*15, která je navržena pro obsluhu stávající plochy bydlení (bydlení smíšené vesnické SO.3). Pozemky, které jsou součástí této plochy, jsou již v současné době využívány jako příjezdy k zrealizovaným stavbám rodinných domů č.p. 392, 366 (RD ve vlastnictví podatelky), 399, 152 a 330. Není zde však vybudovaná komunikace dle parametrů stanovených silničním zákonem (zákon č. 13/1997 Sb.), není tedy ani zkolaudovaná a zapsaná do katastru nemovitostí. Z uvedených důvodů se jedná stále o návrhovou plochu, tak jak bylo zapracováno i v předcházející územně plánovací dokumentaci (změně č. 1 Územního plánu Kudlovice).

K ostatním pozemkům, či částem pozemků, ve vlastnictví podatelky krajský úřad sděluje, že tyto jsou součástí stávající plochy smíšené obytné vesnické SO.3, tedy stále plochy pro bydlení v zastavěném území. Novým územním plánem byl pouze upraven index plochy z BI (bydlení individuální) na plochu SO.3 (smíšená obytná vesnická) dle aktuálního stavu v území.

Důvody nesouhlasu podatelky uvedené v podání, že: *více než poloviny těchto pozemků byl v novém územním plánu přes můj výslovný nesouhlas změněn typ našich pozemků – z ploch Bi určených pro bydlení individuální se v novém územním plánu staly plochy Zemědělské*, jsou dle názoru krajského úřadu (viz výše) liché a nepravdivé.

K argumentaci podatelky, že svůj nesouhlas vyjádřila osobně a e-mailovou komunikací se zástupci obce ze dne 23. 05. 2019, krajský úřad uvádí, že společné jednání o návrhu územního plánu se uskutečnilo dne 26. 08. 2019 a termín společného jednání byl oznámen vyvěšením veřejné vyhlášky na úřední desce pořizovatele od 02. 08. 2019 do 30. 09. 2019 a na úřední desce obce od 02. 08. 2019 do 26. 09. 2019. Současně bylo oznámeno, že do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky (tj. do 17. 09. 2019) mohl k návrhu Územního plánu Kudlovice každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona. Dále krajský úřad uvádí, že nesouhlas podatelky ze dne 24. 01. 2020 byl vyhodnocen jako námitka, o které bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto v souladu právními předpisy. Jak je uvedeno výše, odůvodnění zamítnutí námítky je součástí Odůvodnění Územního plánu Kudlovice (části B) kap.B/I.1d „Rozhodnutí o námitkách“.

- *Tyto pozemky jsou předmětem zástavy v hypotečním úvěru u ČSOB – snížení jejich bonity ovlivňuje jejich finanční hodnotu, tedy i podmínky úvěru.*

K uvedenému krajský úřad sděluje, že předmětem územního plánu je stanovení urbanistické koncepce řešeného území, vymezení ploch a koridorů (viz výše), bez ohledu na zástavy či jiná omezení vyplývající pro pozemky z údajů uvedených v katastru nemovitostí.

- *Přesto, že námitka je uvedena v seznamu námítek, které byly vzneseny ve lhůtě 7 dnů po veřejném projednání zastupitelstvem, není uveden její text a rozhodnutí o námitkách, které je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3. (B) - Textové části Odůvodnění územního plánu v kapitole B/I.1d - Rozhodnutí o námitkách. Námitka č. 6 – přikládám v příloze.*

Tato část podání byla krajským úřadem shledána zcela lichá a zmatečná, jelikož v Opatření obecné povahy č. 1/2020 Územní plán Kudlovice je na str. 2 v kap. „Rozhodnutí o námitkách uplatněných ve veřejném projednání návrhu územního plánu“ uveden nejen výčet jednotlivých podaných námítek (včetně námítky č. 6 podatelky), ale i citace: „*Text těchto námítek a rozhodnutí o námitkách je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3 (B) - Textové části Odůvodnění územního plánu v kapitole B/I.1d - Rozhodnutí o námitkách.*“ Tuto skutečnost uvádí i sama podatelka a přikládá ji iv příloze svého podání.

- *Postup při přípravě nového územního plánu nuceně omezuje moje vlastnická práva, což je v rozporu s Listinou základních práv a svobod. Tímto Vás žádám o přezkum územního plánu Kudlovice, vydaného obcí Kudlovice Opatřením obecné povahy 1/2020 ze dne 22. 7. 2020, zejména pak oprávněnosti a zákonnosti změny typu pozemků výše uvedených parcelních čísel, u nichž jsem spoluvlastníkem.*

S jednotlivými fázemi při zpracování Územního plánu Kudlovice byli v souladu s právními předpisy obeznámeni všichni vlastníci pozemků v řešeném území, a to vždy veřejnou vyhláškou. Z územního plánu z výkresu č. A/II.3 „*Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*“ nevyplývá, že by pozemky ve vlastnictví podatelky byly dotčeny veřejně prospěšnou stavbou či jiným opatřením nebo asanací, a byly zatíženy vyvlastněním či předkupním právem ve veřejném zájmu. Dle článku č. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.) je *nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*. Je tedy neopodstatněné a irelevantní tvrzení podatelky, že *při přípravě nového územního plánu byla nuceně omezena její práva*.

K pochybnostem podatelky o *oprávněnosti a zákonnosti změny typu pozemků uvedených parcelních čísel* krajský úřad sděluje, že při posouzení souladu vymezení pozemků v rámci ploch v územním plánu s právními předpisy a rovněž při posouzení dostatečnosti odůvodnění rozhodnutí o uplatněných námitkách neshledal nezákonnost (viz výše).

K podání podnětu č. 3 – pozemky p.č. 585/1, 583/3, 583/5 a 581/1 vše v k.ú. Kudlovice:

Dne 11. 08. 2020 nabyl účinnosti Územní plán Kudlovice. Podkladem pro jeho zpracování bylo projednané a schválené zadání, ze kterého vyplývá, že v řešeném území je vymezeno nadbytečné množství návrhových ploch pro individuální výstavbu. Návrhové plochy pro bydlení, vymezené v předcházející územně plánovací dokumentaci (změně č. 1 Územního plánu Kudlovice), byly návrhem územního plánu „zredukovány“ a navraceny zpět do nezastavitelných ploch, vesměs do ploch zemědělských (Z) nebo do ploch sídelní zeleně (Z). Touto úpravou byly dotčeny i pozemky p.č. 585/1, 583/3 a 583/5, které se staly součástí plochy zemědělské (Z), tedy plochy nezastavitelné (původně byly součástí zastavitelné plochy individuálního bydlení B15). Pozemek p.č. 581/1 byl ponechán v ploše zemědělské (Z). Vymezení těchto jednotlivých funkčních ploch je zřetelné z výkresu č. A/II.2 „*Hlavní výkres*“ Územního plánu Kudlovice.

Krajský úřad dále uvádí, že podkladem pro zpracování územního plánu bylo nejen schválení zadání, ze kterého vyplynulo předimenzování návrhových ploch v řešeném území, ale také doplňující Průzkumy a rozbor, které analyzovaly aktuální stav v řešeném území, jeho přírodní a kulturní hodnoty, a stanovily zejména urbanistickou koncepci obce, strukturu sídla, kompozici, atd.. Z těchto územně plánovacích podkladů vyplývá, že novým územním plánem bude stanovena nová koncepce rozvoje a využití území dle jeho aktuálního stavu území, jeho hodnot a podmínek využití, tedy v souladu s ust. § 43 odst. 1 stavebního zákona: *územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, ...* . Jak je uvedeno výše, bylo vymezené i zastavěné území v souladu s ust. § 58 stavebního zákona.

V rámci veřejného projednání podatelé uplatnili věcně shodné námitky, které podali samostatně:

Pan Miroslav Varmuža, bytem Kudlovice 272, 687 03 Babice uplatnil námitku (dále námitka č. 3) nazvanou jako „*Připomínka k návrhu Územního plánu Kudlovice ke společnému jednání*“, ve které jako vlastník pozemků p.č. 583/4 a 583/5 připomíná následující: *Nový územní plán navrhuje pozemky pozemkové parcely číslo 583/4 a 583/5 v katastrálním území Kudlovice, jako plochu Z - plochy zemědělské, v nichž není přístupné umístit téměř žádné stavby. S touto změnou zásadně nesouhlasím, protože tím pádem bude zmařen můj záměr na výstavbu rodinného domu mých rodinných příslušníků.*

Pan Miroslav Varmuža, bytem Kudlovice 84, 687 03 Babice uplatnil námitku (dále námitka č. 4) nazvanou jako „*Připomínka k návrhu Územního plánu Kudlovice ke společnému jednání*“, ve které jako vlastník pozemků p.č. 585/1 připomíná následující: *Nový územní plán navrhuje pozemek parcelní číslo 581/1 v katastrálním území Kudlovice, jako plochu Z - plochy zemědělské, v nichž není přístupné umístit téměř žádné stavby. S touto změnou zásadně nesouhlasím, protože tím pádem bude zmařen můj záměr na výstavbu rodinného domu mých dětí.*

Pan Jaroslav Bičan, bytem Kudlovice 338 uplatnil námitku (dále námitka č. 5) nazvanou jako „*Připomínka – nesouhlas s navrhovanými změnami územního plánu Kudlovice*“, ve které jako vlastník sousedních pozemků p.č. 583/13, 583/14, 583/15 a 585/4 připomíná následující: *Nesouhlas s navrhovanými změnami územního plánu Kudlovice lokalita Dolina. Na posledním veřejném projednávání návrhu územního plánu jsme byli seznámeni s plánem po posledních úpravách. Je zcela zřejmá snaha projektu vyhovět normativním požadavkům a to bez znalosti místních poměrů a reálné situace. Tímto vyjadřujeme svůj nesouhlas s poslední variantou a žádáme o zachování platného územního plánu z roku 2011 a to v části lokality B15, týkající se pozemků 583/5, 583/3, 585/1 sousedící s našimi pozemky 583/13, 583/14, 583/15, 585/4. Tak jako naši sousedé, tak také naše děti se připravují na stavbu rodinného domu na hranicích našich sousedících pozemků. Neuváženou změnou zařazení pozemků by nám bylo nesmyslné v této realizaci zabráněno, zároveň by také došlo k majetkovému znehodnocení uvedených parcel. Tímto se připojujeme k připomínce - nesouhlasu s navrženou změnou v části B15 (plán z roku 2011) pana Varmuži.*

Připomínky byly vyhodnoceny jako námitky č. 3, 4 a 5 k návrhu územního plánu k veřejnému projednání (námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených

návrhem řešení – ust. § 52 odst. 2 stavebního zákon, a podání byla uplatněna ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou v rámci řízení o územním plánu dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona) a byly zamítnuty rozhodnutím.

Námítky, rozhodnutí o námítkách a odůvodnění jejich zamítnutí jsou zapracovány v části Odůvodnění Územního plánu Kudlovice (část B) v kap. B/I.1d „Rozhodnutí o námítkách“ následovně:

Odůvodnění zamítnutí námítky č. 3:

V zadání územního plánu Kudlovice byl konstatován převis nabídky zastavitelných ploch pro bydlení nad jejich potřebou (cca 150%). Zastavenost těchto ploch z pouze 6 % vedla k požadavku redukce ploch pro bydlení. Potřeba ploch pro bydlení byla tedy při tvorbě návrhu územního plánu prověřena.

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení dle odhadu na základě předchozí dynamiky vývoje je stanovena na 7,76 ha. Dle nástroje URBANKA je potřeba zastavitelných ploch do r. 2026 stanovena na 7,94 ha. Byly vyhodnoceny zastavitelné plochy vč. výhledů ze stávající ÚP dokumentace obce s tím, že 3,85 ha bylo vymezeno jako součást zastavěného území a 6,71 ha bylo zahrnuto do zastavitelných ploch. V horizontu 10 let je uvažováno s 42 bytovými jednotkami, což představuje teoretický přírůstek cca. 130 obyvatel. V ÚP se dále vymezují plochy územních rezerv pro dalších 22 bytových jednotek, tj. 66 obyvatel. Navržená bilance odpovídá pokračování trendu výstavby z let 1996 – 2017 a představuje dostatečnou územní kapacitu pro bytovou výstavbu.

V návrhu územního plánu je tedy vymezeno 8,24 ha zastavitelných ploch, což v porovnání s údajem z URBANKY 7,94 ha, tvoří převis 4%. Dále byly vymezeny plochy územních rezerv v rozsahu 4,38 ha. Při společném jednávání k územnímu plánu uplatnil vodovod Babicko, jako vlastník a provozovatel veřejného vodovodu v obci Kudlovice z důvodu omezené kapacity vodovodní sítě v lokalitě Dolina požadavek nerozšiřování vodovodní sítě v tomto území. Rovněž nedoporučil navržení dalších zastavitelných ploch v této lokalitě, poněvadž jako správce technické infrastruktury (vodovod) nemůže zaručit jejich dostatečné zásobování pitnou vodou s tím, že o posílení vodovodní sítě se neuvažuje. (pozn. Krajského úřadu – tato část odůvodnění je shodná i v odůvodnění námítky č. 4 a 5)

Dále je v odůvodnění uvedeno:

V platném územním plánu Kudlovice je pozemková parcela 583/4 vyznačena jako Npd – Plochy zemědělského půdního fondu malovýrobně obhospodařované v návrhu územního plánu se jedná o plochu Z – plochu zemědělskou. Způsob využití obou ploch je v podstatě obdobný – ani v jedné z nich není umožněna výstavba objektů pro bydlení. Návrh územního plánu tedy nevyvolává žádnou změnu v území.

K zamítnutí námítky nás opravňuje i rozsudek Krajského soudu v Plzni č.j. 59A2/2014-102 z jehož znění citujeme : „neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelného území, jednak proto, že navrhovatel nebyl ve stávajícím možném využití svého pozemku územním plánem jakkoli omezen, neboť územní plán na možném využití pozemku navrhovatele nic nezměnil.“ Parcela 583/5 byla navržena pro výstavbu již územním plánem obce Kudlovice, který nabyl účinnosti 13.1.2007. Parcela tedy byla vyřazena ze zastavitelných ploch vzhledem ke skutečnosti, že za celou dobu platnosti tohoto ÚP nebyl projevem zájem o její využití k zástavbě. Dle rozsudku nejvyššího správního soudu „Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS“ (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011).

Odůvodnění zamítnutí námítky č. 4:

Shodné odůvodnění jako u odůvodnění námítky č. 3 (viz výše).

Dále je v odůvodnění uvedeno:

Uvedená parcela byla navržena pro výstavbu již územním plánem obce Kudlovice, který nabyl účinnosti 13.1.2007. Parcela tedy byla vyřazena ze zastavitelných ploch vzhledem ke skutečnosti, že za celou dobu platnosti tohoto ÚP nebyl projevem zájem o její využití k zástavbě. Dle rozsudku nejvyššího správního soudu „Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č.j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS“ (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55).

Odůvodnění zamítnutí námítky č. 5:

Shodné odůvodnění jako u odůvodnění námítky č. 3 (viz výše).

Dále je v odůvodnění uvedeno:

Uvedené parcely byly navrženy pro výstavbu již územním plánem obce Kudlovice, který nabyl účinnosti 13.1.2007. Parcely tedy byly vyřazeny ze zastavitelných ploch vzhledem ke skutečnosti, že za celou dobu platnosti tohoto ÚP nebyl projevěn zájem o jejich využití k zástavbě.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá: "Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití. „Odvolávat se na původní podobu územního plánu a legitimního očekávání s tím spojená nelze akceptovat jako rozhodující argument.“ (rozsudek 1Ao 7/2010-92 Vracovice). Legitimnímu očekávání nelze přisuzovat neomezenou či neurčitou dobu. Územní plánování je dynamický proces. Z ust. §102 stavebního zákona vyplývá, že „náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže ke zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.“ Územní plán obce Kudlovice nabyl účinnosti dne 13.1.2007, změna č. 1 ÚPO Kudlovice dne 31.12.2011, což je více jak 5 let. „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011–17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo.

Krajský úřad v uvedeném řešení územního plánu, ale ani v odůvodnění rozhodnutí o uplatněných námitkách, neshledal nesoulad s právními předpisy.

- K důvodům nesouhlasu podatelů s vypořádáním jeho námitky krajský úřad uvádí:
 - Naše námitky byly zamítnuty, ale zdůvodnění je zcela irelevantní celkové situaci a jednoznačně z něj vyplývá, že se našimi připomínkami nikdo nezabýval a od stolu bez znalostí místní problematiky, využil jenom účelovou prezentaci vybraných skutečností k zamítnutí.

a) Tímto zamítnutím nám autor sděluje, že z dotčených pozemků v původním územním plánu určených pro možnou výstavbu, máme pozemky pro sídelní zeleň a pro své potomky si máme koupit pozemky z ploch určených k výstavbě v rámci centrální obce, které byly velikostně upraveny na úkor našich. O čemž svědčí počáteční výpočty ve zdůvodnění zamítnutí.

V odůvodnění zamítnutí námitky podatelů je dostatečně odůvodněno, na základě čeho byly návrhové plochy pro bydlení v územním plánu redukovány. Jak je uvedeno výše, jedním z podkladů pro zpracování územního plánu bylo schválené zadání, ze kterého vyplývá, že územním plánem bude řešena i nová urbanistická koncepce řešeného území v návaznosti na nutnost redukovat návrhové plochy pro bydlení z důvodu jejich předimenzovanosti. Krajský úřad jen pro doplnění uvádí, že vlastnické právo k pozemku neopravňuje vlastníka k domáhání se možnosti jeho využití dle jeho představ. Jak vyplývá i z komentáře k ust. § 46 stavebního zákona: *na změnu funkčního využití není právní nárok*. Skutečnost, že vlastník nevyužil pozemky pro navržené využití v době jejich zařazení do zastavitelných ploch, může být jedním z důvodů jejich navrácení do zemědělského půdního fondu.

b) Odvolávání se na judikáty nejvyššího správního soudu z roku 2010 a 2011, neopravňuje k zamítnutí naší námitky a to zvláště, že jde o proces schvalování územního plánu a ne o soudní př. Uvedené judikáty lze s naší námitkou spojovat jen okrajově. Jsme zato, že použité citace jsou účelové a vytržené z kontextu.

Proces schvalování územního plánu byl změněn zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu s účinností od 01. 01. 2007 (stavební zákon), kdy dle ust. § 6 odst. 5 *zastupitelstvo obce vydává v samostatné působnosti územní plán* a dle ust. § 43 odst. 4 *formou opatření obecné povahy dle správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.)*. V souladu s ust. § 174 správního řádu lze soulad opatření obecné povahy s právními předpisy posoudit v přezkumném řízení dle ust. § 94 - § 99 správního řádu, a to příslušným správním orgánem (nadřízeným správním orgánem), nebo dle soudního řádu správního příslušným soudem. Závěry soudu jsou závazné k dané věci, která je předmětem rozhodování soudu. Právní věty vyplývající rozhodnutí soudů lze aplikovat v odůvodnění jiných rozhodnutí v případě, že se týkají řešení stejné problematiky, která byla v podání námitky uplatněna. K uvedenému krajský úřad sděluje, že uvedené judikáty použité v odůvodnění zamítnutí námitky podatele, se vztahují ke stejné otázce, tedy nezákonné nárokovosti majitele pozemků na takové funkční využití, které by vyhovovaly pouze jeho soukromoprávním zájmům.

c) Jako nelogické vidíme zdůvodnění zamítnutí, že jsme po celou dobu platnosti územního plánu nepožádali o stavební povolení. To nenapadne ani chytrého, žádat o stavební povolení v době, kdy děti jsou školou povinné a stavební povolení, jak všichni víme, nemá platnost 10 či 20 let

viz výše sdělení krajského úřadu v bodu a) podání

d) Odvolání se na žádost Vodovodu Babicko na nerozšiřování vodovodní sítě, je také irelevantní. Vodovod končí na sousedních pozemcích a naše lokalita je zásobována vodou z vlastních studní.

Posouzení, zda požadavek správce technické infrastruktury (v daném případě Vodovod Babicko), který byl uplatněn v rámci společného jednání k návrhu územního plánu, je irelevantní či nikoliv, je v kompetenci pořizovatele územního plánu, který ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání v souladu s ust. § 51 stavebního zákona.

e) Dále je s podivem, že součástí územního plánu je výkres předpokládaných záborů půdního fondu, kde naše pozemky jsou v předpokládaném prostoru záboru zemědělské půdy?

Krajský úřad k uvedenému sděluje, že tato argumentace je lichá a nezakládá se na skutečnostech, které jsou uvedeny a zapracovány ve výkrese č. B/II.4 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“, ze kterého vyplývá, že na dotčených pozemcích p.č. 585/1, 583/3, 583/5 a částečně i na pozemku p.č. 581/1 je graficky (modrou šrafou) vymezeno území, na kterém jsou provedeny investice do půdy – meliorace (viz legenda tohoto výkresu) nikoliv, že tyto pozemky jsou v předpokládaném záboru zemědělské půdy. Lokality, u kterých se tento zábor předpokládá, jsou lokality návrhové v zastavitelných plochách a jsou graficky vyznačeny plnou obrysovou čarou a jsou vydefinovány v tabulce předpokládaných záborů ZPF, která je nedílnou součástí daného výkresu. Dále je nutné uvést i skutečnost, že v tomto výkresu je zapracována i hranice zastavěného území a zastavitelných ploch, kdy pozemky ve vlastnictví podatelů nejsou jejich součástí.

Žádáme Vás tímto o přezkoumání územního plánu Kudlovice, vydaného obcí Kudlovice opatřením obecné povahy 1/2020, ze dne 22.7.2020, zejména pak oprávněnosti a zákonitosti postupu při změně začleňování ploch (pozemků) v územním plánu z pohledu jejich budoucí využitelnosti v lokalitě Kudlovice Dolina týkající se našich, výše uvedených ploch (pozemků).

K žádosti se připojuje i pan Jaroslav Bičan 6.6.1956, který také podal námitku k návrhu územního plánu. (ve zdůvodnění vedena jako námitka č. 5).

Pro upřesnění krajský úřad uvádí, že námitky č. 3 a č. 4 podatelů Miroslava Varmuži, bytem Kudlovice 227 a Miroslava Varmuži, bytem Kudlovice 84 uplatněné v rámci veřejného projednání směřovaly pouze k pozemkům p.č. 583/4, 583/5 a 585/1, kdy funkční využití pozemku p.č. 583/4 nebylo novým územním plánem zásadně měněno. Jak je uvedeno v odůvodnění námitky č. 3 (viz výše): *V platném územním plánu Kudlovice je pozemková parcela 583/4 vyznačena jako Npd – Plochy zemědělského půdního fondu malovýrobně obhospodařované v návrhu územního plánu se jedná o plochu Z – plochu zemědělskou. Způsob využití obou ploch je v podstatě obdobný – ani v jedné z nich není umožněna výstavba objektů pro bydlení. Návrh územního plánu tedy nevyvolává žádnou změnu v území.*

Dále krajský úřad sděluje, že námitka č. 5 pana Jaroslava Bičana směřovala proti změně využití pozemků ve vlastnictví pánů Varmužových. Pan Bičan je vlastníkem sousedních pozemků, které jsou v územním plánu součástí plochy smíšené vesnické (SO.3) v zastavěném území (viz výše).

Závěrem k podání podnětu č. 3 krajský úřad sděluje, že cílem územního plánu je vymezit zastavěné území, určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhnout taková řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce. Otázku zastavitelnosti je totiž třeba řešit jako otázku faktickou, nikoliv s ohledem na soukromoprávní poměry k pozemkům a stanovisko vlastníka. Stejně tak není dostatečným důvodem pro vymezení určité části území jako zastavitelné plochy pouze to, že to požaduje vlastník pozemků. Neexistuje žádné právo vlastníka na zachování způsobu funkčního využití jeho pozemků dle předchozí územně plánovací dokumentace, což je deklarováno i ve výše uvedených rozsudcích soudů.

Posledním pátým krokem algoritmu je posouzení přiměřenosti zásahu rozhodnutí do práv nabytých vydáním změny územního plánu. Podle ust. § 2 odst. 3 správního řádu jsou správní orgány povinny šetřit

práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správních orgánů v jednotlivých případech dotýká a mohou zasahovat do těchto práv jen za podmínek stanovených zákonem a v nezbytném rozsahu.

Krajský úřad se rovněž zabýval otázkou přiměřenosti zásahu rozhodnutí v tomto provedeném přezkumném řízení do práv nabytých vydáním Územního plánu Kudlovice. Úlohou správního orgánu v přezkumném řízení dle správního řádu je, stejně jako úlohou soudu v soudním přezkumném řízení, bránit jednotlivce (a tím zprostředkovaně celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, nikoliv však územní plány dotvářet. Při hodnocení zákonnosti územního plánu se pak řídí zásadami proporcionality a zdrženlivosti. Ke zrušení územního plánu by měl proto přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření. Podle okolností konkrétní věci přitom může zrušit i jen část územního plánu, pokud charakter napadeného aktu takovému rozdělení umožňuje (srov. Rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2007 č.j. 2 Ao 2/2007-73).

Krajský úřad tak zvažoval míru zásahu do opatření obecné povahy potřebnou k odstranění nezákonnosti vydaného Územního plánu Kudlovice a při své úvaze rovněž posuzoval funkčnost Územního plánu Kudlovice jako celku v případě, že bude zrušena pouze ta jeho část, kterou shledal nezákonnou. Dospěl k závěru, že zrušením celého územního plánu by došlo k nepřiměřenému zásahu do již nabytých práv velkého počtu osob, které byly účastny při pořízení územního plánu, že rušenou část lze od územního plánu oddělit, aniž by bylo zasaženo do celkové koncepce územního plánu, a že funkčnost Územního plánu Kudlovice bude i po jejím zrušení nadále zajištěna.

Posouzení důvodnosti uplatněných podnětů

Krajský úřad se v přezkumném řízení zabýval samotnými podněty k přezkoumání Územního plánu Kudlovice a podrobně je posoudil již v předchozí části odůvodnění. Podání shledal jako nedůvodné.

Následný postup

Dle ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona, dojde-li ke zrušení části územního plánu, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají. Pořizovatel si k návrhu obsahu změny vyžádá stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e); bez zohlednění těchto stanovisek nelze o pořízení změny územního plánu rozhodnout. V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně podle § 43 až 45, § 50 odst. 2 až 8 a § 51 až 54; to neplatí při pořízení změny nevyžadující zpracování variant řešení, při které se postupuje obdobně podle § 55a odst. 5 a § 55b. Pořizovatel tedy po nabytí účinnosti tohoto rozhodnutí bezodkladně předloží Zastupitelstvu obce Kudlovice návrh rozhodnutí o pořízení změny Územního plánu Kudlovice a jejím obsahu.

Na ty části správního území, v nichž je zrušen územní plán, je do vydání a účinnosti následné změny územního plánu pořízené dle ust. § 55 odst. 3 stavebního zákona pohlíženo jako na území bez územního plánu.

Zrušení Územního plánu Kudlovice v části uvedené ve výroku nezpochybňuje správní akty vydané na základě Územního plánu Kudlovice před právní mocí tohoto rozhodnutí vydaném v přezkumném řízení.

Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci projednání návrhu tohoto rozhodnutí dle ust. § 172 odst. 4 správního řádu

- připomínky k „návrhu rozhodnutí“ nebyly uplatněny

Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci projednání návrhu tohoto rozhodnutí dle ust. § 172 odst. 5 správního řádu

Ve stanovené lhůtě, dne 30. 11. 2020 č.j. KUZL 78941/2020, byla uplatněna **námítka Obce Kudlovice** (dále jen „namítatel“), ve které namítatel namítá ve třech bodech následující:

1. *U ploch VZ, SO.3, SO.4, BI*
Jedná se prostorové uspořádání zástavby nikoliv staveb. Jedná se zřejmě o nesprávnost. Trváme na zachování rozsahu regulativu VZ, s tím že se bude posuzovat jako zástavba nikoliv jako stavba.
2. *Plochy SO.3 obec + SO.3 dolina + BI*
Stanovení sklonu střechy 40 až 50° je v podrobnosti regulačního plánu, avšak požadavek na střechy šikmé (ne rovné) vyplývá ze zachování krajinného rázu, krajinného území a z historické pozice sídla, přičemž obec jak samospráva tím regulativa chtěli dokladovat zachování této hodnoty i do

budoucná. Zachování sklonu střech, alespoň minimálního, považujeme za odůvodněnou v této lokalitě. Proto souhlasíme s vypuštěním sklonu střechy 40 až 50°, avšak nesouhlasíme s vypuštěním celého regulativa (střecha šikmá).

3. *Nelze zcela jednoznačně vymezit, jak přesně mohou být v územních plánech stanoveny jednotlivé regulativy. Nejvyšší správní soud však ve svých rozhodnutích potvrdil oprávněnost i takových typů regulativů jako: "Objekty zde mohou mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 50 m². Obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 230 m³" (rozsudek ze dne 7. 11. 2012, čj. 6 Ao 9/2011-55). V rozsudku ze dne 18. 6. 2015, čj. 9 As 17/2015-41, Nejvyšší správní soud uvedl: "Podrobný a konkrétní regulativ stavební čáry lze bezesporu stanovit na úrovni regulačního plánu [...] tj. v regulačním plánu lze stanovit, jak bude vedena stavební čára v konkrétní ulici, popř. na konkrétních pozemcích (takovýto regulativ bude zpravidla přesně vymezen v grafické části regulačního plánu). Již v územním plánu však lze stanovit zásady prostorového uspořádání obce, lze tedy v obecné rovině vymezit, jak by měla být zástavba v obci prostorově uspořádána. Mezi takovými zásadami prostorového uspořádání lze zcela jistě podřadit i zásadu týkající se stavební čáry při dostavbě proluk v zastavěném území." V UP je uvedeno:*
- *stavební čára otevřená či uzavřená s tím, že kombinace obou variant v uliční frontě je možná*
 - *jest požadavek na prostorovou regulaci nikoliv konkrétní umístění stavební čáry dané v metrech a zakresleno v dokumentaci*
 - *jednotná vzdálenost staveb od společné hranice s veřejným prostranstvím - jest požadavek na prostorovou regulaci (to že obsahuje pojem "stavební čára" není důvodem na "nezákonnost")*

Naopak v regulačním plánu, jakožto nejpodrobnější územně plánovací dokumentaci, která slouží jako realizační nástroj územního plánování, by byly stanoveny zcela podrobné podmínky pro vymezení pozemků, stavebních parcel apod.

Napadená část územního plánu obsahuje regulativ charakteru a struktury zástavby, což je v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. pro územní plány výslovně připuštěno. Zda taková regulace nepřekračuje míru podrobnosti předepsanou pro územní plány, pak závisí na dodržení měřítko regulace. K tomu by např. došlo, pokud by půdorysné tvary staveb či jejich výšky byly přímo kótovány ve výkresu, který se zpracovává v podrobnosti 1:5 000. Tak tomu ovšem není a napadená část územního plánu pouze v obecné rovině formuluje požadavky na strukturu a charakter zástavby. Výklad, který předestřel stěžovatel, je přepjatě formalistický a nebere v úvahu, k čemu jednotlivé nástroje územního plánování slouží, v jakém jsou zpracovávány měřítko a jakým způsobem mají být následně aplikovány.

územní plán představuje koncepční nástroj územního plánování, zatímco regulační plán a územní rozhodnutí jsou nástroji realizačními.

- *jednotná vzdálenost staveb od společné hranice s veřejným prostranstvím*
- *stavební čára otevřená či uzavřená s tím, že kombinace obou variant v jedné uliční frontě je vyloučena*
- *možnost umístění staveb na hranici pozemků v případě uzavřené stavební čáry*
- *jednotná orientace střešních rovin staveb hlavních do veřejného prostranství*
- *střecha šikmá (sklon 40° - 50°) u stavby hlavní; šikmá či plochá u stavby vedlejších*
- *neoplocené předzahrádky (tj. oplocení v rovině stavební čáry)*

Rozhodnutí o námitce: námitka se zamítá v plném rozsahu

Odůvodnění rozhodnutí o námitce v jednotlivých bodech:

K bodu 1. námitky: jak je uvedeno v odůvodnění tohoto rozhodnutí na str. 8, při stanovení podmínek prostorového uspořádání v jednotlivých funkčních plochách vymezeným územním plánem, se tato regulace vztahuje vždy k zástavbě nikoliv ke stavbě (příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.). Pokud namítatel trvá na rozsahu zachování podmínky prostorového uspořádání (regulativu) u plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu (VZ) s tím, že se záměry v těchto plochách budou posuzovat jako zástavba nikoliv stavba, jedná se o nezákonný postup. Bez provedení změny ve výrokové části Územního plánu Kudlovice (textová část kap. A/1.6b) v podmínkách prostorového uspořádání u ploch VZ, a to formou zpracování změny územního plánu nebo zpracováním nového územního plánu, v těchto plochách stále platí, že podmínky prostorového uspořádání jsou vztaheny ke stavbám nikoliv k zástavbě.

Územní plán je závazný pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Podmínky využití území stanovené územním plánem jsou závazným podkladem (vodítkem) pro všechny subjekty při realizaci záměrů v daném území a nelze si je vykládat jinak, než jak je ve výrokové části uvedeno.

K bodu 2. námitky: jak je již uvedeno na str. 8 až 9 v odůvodnění tohoto rozhodnutí, lze územním plánem stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, ale pouze v mezích stanovených přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.. Lze tedy v určité funkční ploše stanovit výškovou regulaci zástavby stanovením max. počtu nadzemních podlaží (např. 2 NP s podkrovím nebo bez podkroví) nebo max. výškou zástavby uvedenou v metrech (např. výška zástavby bude max. 7,5 m od absolutní nuly, nebo že nebude překročena výška stávající zástavby...). Při stanovení podmínek ochrany krajinného rázu lze opět stanovit např. výškou hladinu nové zástavby nebo novou zástavbu podmínit respektováním charakteru a struktury stávající zástavby tak, aby nebyly překročeny meze podrobnosti územního plánu, jelikož jak je uvedeno v příloze č. 11 části I. bodu (2) písm. b) výše uvedené vyhlášky je tvar stavby (tím je myšlen i tvar střechy – šikmá, rovná...) již podrobnost náležící obsahu regulačního plánu (viz str. 9 až 10 odůvodnění tohoto rozhodnutí).

K bodu 3. námitky: uvedené rozsudky Nejvyššího správního soudu, které obec uvádí jako podpůrnou argumentaci své námitky, se nevztahují ke zrušeným částem tohoto rozhodnutí a jsou v předmětné záležitosti irelevantní. Co se týče rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 07. 11. 2012 č.j. 6Ao 9/2011-55, tento řeší regulativ týkající se stanovení maximálního zastavění plochy, který je vyjádřen konkrétně v m² a v m³. Stanovení takové podmínky v územním plánu je plně v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je uvedeno, že lze stanovit rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití, což lze vyjádřit v % nebo v m². Takové vymezení není krajským úřadem nikterak zpochybněno a v Územním plánu Kudlovice je v podmínkách prostorového uspořádání v plochách sídelní zeleně Z* a v plochách zemědělských - specifických Z.1 stanovena max. zastavěná plocha 25 m².

Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. 9 As 17/2015-41 ze dne 18. 06. 2015 se týká umístění stavby v proluce, konkrétně stanovením stavební čáry při dostavbě proluky v zastavěném území (ve stávající ploše). Kdežto v napadeném územním plánu je jak stavební čára, tak jednotná vzdálenost staveb od společné hranice s veřejným prostranstvím, stanovena pro zastavitelné plochy (nově vymezené), konkrétně pro plochy č. 1, 2 a 3 v plochách smíšených obytných vesnických SO.3 – lokalita Obec a pro plochy č. 5, 6 v plochách bydlení v rodinných domech individuální BI – lokalita Obec.

Jak je uvedeno v odůvodnění tohoto rozhodnutí na str. 9, podmínky prostorového uspořádání stanovené vzdáleností staveb od hranice pozemků a stavební čarou jsou nad rámec přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a svou podrobností přináležejí obsahu regulačního plánu dle přílohy č. 11 této vyhlášky.

K části námitky v bodě 3., ve které odvolatel uvádí, že *napadená část územního plánu obsahuje regulativ charakteru a struktury zástavby, což je v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. pro územní plány výslovně připuštěno*, krajský úřad sděluje, že ve výroku svého rozhodnutí o zrušení částí textové části Územního plánu Kudlovice ani v odůvodnění rozhodnutí, toto nezpochybňuje. Krajský úřad tímto rozhodnutím ruší část textové části Územního plánu Kudlovice nazvanou „Charakteristika lokality či její části“, která je součástí vymezení podmínek pro využití plochy SO.3 smíšené obytné vesnické – lokalita Obec SO.3 (str. 34/41 textové části Územního plánu Kudlovice), plochy SO.3 smíšené obytné vesnické – lokality Kudlovská dolina (str. 34/41 textové části Územního plánu Kudlovice) a plochy BI bydlení v rodinných domech individuální – lokalita Obec (str. 36/41 textové části Územního plánu Kudlovice). Jak je uvedeno v odůvodnění tohoto rozhodnutí na str. 9 až 10, nejedná se o stanovení podmínek prostorového uspořádání využití dotčených návrhových ploch tak, aby byl vymezen charakter a struktura nové zástavby v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ale jedná se o popis stavu, struktury a charakteru stávajícího území, jehož součástí jsou jednotlivé návrhové plochy nebo se jedná o popis jejich lokalizace (např. je zde uvedeno: *centrální část zastavěného území vymezená prostorem návsi a přilehlou oboustrannou zástavbou (návesní ulicovka); uzavřená stavební čára a okapová orientace staveb k ose návsi; rozptýlená zástavba organicky (nepravidelně) umístěná podél Kudlovského potoka s dopravním napojením na silnici III/43220; plochy č. 5, 6 - při severním okraji souvisle zastavěného území podél přírodní osy Kudlovského potoka. Přidanou hodnotou je existence bývalého mlýnského náhonu; atd.). Tvrzení podatele, že *napadená část územního plánu pouze v obecné rovině formuluje požadavky na strukturu a charakter zástavby*, se nezakládá na pravdě, jelikož jak je uvedeno výše a jak vyplývá i ze samotného názvu napadené části, jedná se o popis a charakteristiku dané lokality či její části.*

V předmětné záležitosti je irelevantní i část námitky v bodě 3., ve které namítatel uvádí, že *výklad, který předestřel stěžovatel, je přepjatě formalistický a nebere v úvahu, k čemu jednotlivé nástroje územního plánování slouží, v jaké jsou zpracovávány měřítku a jakým způsobem mají být následně aplikovány*. Jak vyplývá z odůvodnění tohoto rozhodnutí (str. 11 až 19), krajskému úřadu byly doručeny 3 podněty na zahájení přezkumného řízení o Územním plánu Kudlovice, přičemž ani jeden z podatelů podnětu nezpochybňuje ani nenapadá části územního plánu týkající se stanovení podmínek využití jednotlivých funkčních ploch (regulativy), tedy částí, které byly

tímto rozhodnutím zrušeny. Pochybnosti v zákonem stanoveném postupu při zpracování a projednání Územního plánu Kudlovice shledal sám krajský úřad při přezkoumání opatření obecné povahy, kterým byl územní plán vydán.

Závěrem podané námitky je pouze konstatování namítnatele, o jaký nástroj se jedná v případě územního plánu, regulačního plánu a územního rozhodnutí. Jednotlivé regulace uvedené v poslední části, v odrážkách 1-6, jsou pouze výčtem podrobností, které přináležejí obsahu regulačního plánu dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb..

Krajský úřad závěrem sděluje, že pokud má obec potřebu stanovit podrobnější regulaci určité části řešeného území, musí postupovat v souladu s ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona a územně plánovací dokumentace obsahující podrobnosti regulačního plánu musí být projednána dle ust. § 85 stavebního zákona (viz str. 7 odůvodnění tohoto rozhodnutí).

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí nelze podat opravný prostředek.

otisk úředního razítka

Ing. Ivana Valachová
referentka oddělení územního plánování
(dokument opatřen elektronickým podpisem)

Toto rozhodnutí se doručuje veřejnou vyhláškou podle ust. § 25 odst. 2 a 3 a ust. § 173 odst. 1 správního řádu vyvěšením na úřední desce Krajského úřadu Zlínského kraje a na úřední desce Obecního úřadu Kudlovice po dobu nejméně 15 dnů. Patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce Krajského úřadu Zlínského kraje se rozhodnutí považuje za doručené a nabývá právní moci.

Vyvěšeno dne:

Sňato dne:

Potvrzujeme tímto, že po uvedené době bylo toto rozhodnutí zveřejněno též způsobem umožňující dálkový přístup.

Razítko a podpis oprávněné osoby:

Zaslání k vyvěšení na úřední desce – Obecní úřad Kudlovice, IDDS: i39at74

Na vědomí

Obec Kudlovice, IDDS: i39at74

Městský úřad Uherské Hradiště, odbor stavebního řádu a životního prostředí, oddělení územního plánování, IDDS: ef2b3c5

Miroslav Říř, Kudlovice 292, 687 03 Babice u Uherského Hradiště

Magda Nagy, IDDS: 7pn7dwy

Miroslav Varmuža, Kudlovice 84, 687 03 Babice u Uherského Hradiště

Miroslav Varmuža, Kudlovice 272, 687 03 Babice u Uherského Hradiště

Jaroslav Bičan, Kudlovice 338, 687 03 Babice u Uherského Hradiště