

# Právní posouzení vybraných otázek k návrhu nového ÚPmB

Od: Mgr. Alžbeta Nemeškalová Rosinová, Ph.D., Mgr. Jiří Nezhyba – Frank Bold  
Advokáti, s.r.o.

Pro: Statutární město Brno

Věc: Právní posouzení vybraných otázek k návrhu nového ÚPmB

Datum: 15. 3. 2022

## Zadání

Statutárnímu městu Brno, resp. jeho primátorce, byl dne 20. 1. 2022 zaslán dopis podepsaný starosty osmi městských částí obsahující teze a otázky týkající se obsahu a procesu pořizování nového Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“). Dále by dne 24. 1. 2022 zaslán primátorce Brna dopis starosty MČ Brno – Ořešín, Mgr. Jana Levíčka, týkající se rovněž problematiky nového ÚPmB.

Předmětem následujícího posouzení bude zodpovězení otázek obsažených v obou dopisech z právního hlediska. U těch dotazů, které nemají povahu právní otázky nebo u kterých nemáme jako externí subjekt dostatek informací k jejich zodpovězení, bude tato skutečnost uvedena.

Dopis Mgr. Jana Levíčka ze dne 24. 1. 2022

## Koncepční otázky

### 1) Vystavuje se SMB riziku, že bude bez platného ÚP v případě, že projednávaný NÚP se vrátí s upravenými pokyny?

Jakákoliv podstatná úprava návrhu ÚPmB by si vyžádala další opakované veřejné projednání, včetně dalšího kola uplatňování námitek a připomínek veřejnosti a stanovisek dotčených orgánů k upraveným částem (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Každé další opakované veřejné projednání přitom zdrží proces pořizování územního plánu nejméně o několik měsíců – například mezi prvním veřejným projednáním v roce 2020 a opakovaným veřejným projednáním v roce 2021 uplynul jeden rok. V současné době (březen 2022) by tedy jakékoliv další podstatné úpravy návrhu ÚPmB, které by vyžadovaly další opakované veřejné projednání, velmi pravděpodobně znamenaly, že by k vydání nového ÚPmB došlo až po 31. 12. 2022.

Platný stavební zákon č. 183/2006 Sb. ve svém ustanovení § 188 odst. 1 stanoví, že lze územně plánovací dokumentaci schválenou před 1. 1. 2007 do 31. 12. 2022 upravit podle tohoto zákona, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnost. Z citovaného ustanovení tedy vyplývá, že nebude-li do 31. 12. 2022 vydán nový ÚPmB, pozbude stávající územní plán platnosti a území města Brna se stane územím bez platného územního plánu.

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. (dále jen „NSZ“) nicméně ve svém ustanovení § 322 odst. 1 nově stanovil, že územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. 1. 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. 12. 2028. Toto ustanovení již nabylo účinnosti v červenci 2021.

NSZ dále obsahuje zrušovací ustanovení § 334, které zrušuje stávající stavební zákon, a které je platné, ale účinné bude až od 1. 7. 2023. Výsledkem je tak situace, kdy § 188 odst. 1 stavebního zákona umožňuje přijmout nový územní plán obce do 31. 12. 2022, jinak stávající územní plán obce, vydaný před 1. 1. 2007, pozbývá platnosti, a současně § 322 odst. 1 NSZ ohledně územního plánu obce vydaného před 1. 1. 2007 výslovně stanoví, že tyto pozbývají platnosti nejpozději 31. 12. 2028. Je evidentní, že jednomu ustanovení musí být dána přednost, přičemž podle našeho názoru z uvedených ustanovení stavebního zákona plyne, že územní plány vydané před 1. 1. 2007 nepozbydou platnosti k 1. 1. 2023, ale až k 1. 1. 2029. Takový závěr lze opřít jednak o obecný právní princip *lex posterior derogat legi priori* (tj. že přednost má později přijatá právní úprava), jednak o výkladovou metodu *reductio ad absurdum*, podle níž platí, že pokud určitý předpoklad vede k nesmyslnému výsledku, je takový předpoklad nepravdivý, a tedy platí jeho negace. Pokud by totiž „staré“ územní plány pozbyly platnosti již k 1. 1. 2023, pak by ustanovení § 322 odst. 1 NSZ zcela postrádalo smyslu, neboť by dopadalo na prázdnou množinu případů, jelikož žádné územní plány vydané před 1. 1. 2007 by již nebyly platné.

Aktuálně tedy podle platné a účinné právní úpravy postačuje, aby došlo k vydání nových územních plánů do konce roku 2028. Z tohoto hlediska by tedy další opakované veřejné projednání návrhu ÚPmB nepředstavovalo riziko, že bude území města bez platné územně plánovací dokumentace.

Pro úplnost upozorňujeme, že v současnosti probíhají snahy nové vlády prosadit novelu NSZ, která by odložila jeho účinnost, a to včetně zmiňovaného ustanovení § 322 odst. 1.<sup>1</sup> Pokud by k takovému

---

<sup>1</sup> Například: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=9&CT=137&CT1=0>

kroku došlo a platila by původní lhůta pro vydání nových územních plánů 31. 12. 2022, mohlo by reálně hrozit riziko, že se město Brno stane na určitou dobu městem bez územního plánu.

## **2) Na jaké řádné a samosprávou SMB projednané a schválené strategii je ÚP vystavěn?**

O pořízení nového ÚPmB rozhodlo Zastupitelstvo města Brna (dále jen „ZMB“) v červnu 2002, jedná se tedy o proces pořizování trvajícím téměř dvacet let. V průběhu tohoto procesu se ZMB jako orgán samosprávy do procesu pořizování zákonem stanoveným procesem zapojovalo a projednalo a schválilo všechny klíčové kroky předvídané stavebním zákonem – jednalo se například o schválení zadání v dubnu 2006, upraveného znění v roce 2007, výběr z variant konceptu a pokyny pro zpracování návrhu schválené v červnu 2018.

Z hlediska stavebního zákona ani jeho prováděcích předpisů není nezbytně nutné, aby územní plán vycházel ze strategických dokumentů schválených samosprávou daného města či obce, byť je to v praxi samozřejmě žádoucí, neboť ve výsledku bude o vydání územního plánu rozhodovat právě zastupitelstvo města, tedy orgán samosprávy. Podle jiných právních předpisů je např. územní energetická koncepce neopomenutelným podkladem pro územní plánování. Dle odůvodnění nicméně aktuální návrh ÚPmB vychází i ze strategických a koncepčních dokumentů města Brna (například tedy Energetická koncepce statutárního města Brna, Strategie Brno 2050) a také Jihomoravského kraje (zejména Program rozvoje Jihomoravského kraje 2018-2021).<sup>2</sup>

## **3) Umožňuje návrh regulace obsažený v návrhu územního plánu Brna, při zohlednění rozumného přístupu, navýšení rozsahu zastavěnosti již zastavěných ploch ve městě Brně nad míru, kterou umožňuje stávající územní plán a navrhovaná infrastruktura?**

Dotaz se zřejmě týká možnosti zahušťování zástavby v stabilizovaných plochách na rámec platné územně plánovací dokumentace. Takto formulovaný dotaz ovšem nelze zodpovědět plošně, tedy ve vztahu k území města Brna jako celku. Bylo by totiž potřeba vždy srovnat konkrétní plochu dle stávající a nově navrhované regulace a z toho dovodit, zda se u ní počítá s intenzivnější zástavbou či nikoliv.

Obecně platí, že nový ÚPmB opouští regulaci stávajícího územního plánu pomocí indexu podlažní plochy (IPP) a namísto něj reguluje plochy jiným způsobem, a to prostřednictvím funkčního využití či prostorového uspořádání (mj. typem struktury a pomocí výškové úrovně). Tyto limity využití se týkají rovněž stabilizovaných ploch, přičemž jsou stanoveny pevně a nelze je tedy překročit.

Oproti tomu platný územní plán nyní fakticky umožňuje takřka neomezené zahušťování zástavby, a to díky regulativům uvedeným v kapitole 8. *MÍRA STAVEBNÍHO VYUŽITÍ*. Tyto regulativy umožňují v zásadě „přistavět“ 50 % původního objemu objektu, čímž se navyšuje IPP, které se následně dopočítává vždy dle aktuálního stavu v území. Kombinace těchto dvou regulativů tedy může vést k neustálému postupnému navyšování zastavěnosti území. S ohledem na uvedené lze považovat nový ÚPmB za přísnější a předvídatelnější.

---

<sup>2</sup> viz kapitola 5.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE MĚSTA, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

**3a) V případě kladné odpovědi, zohledňuje dostatečně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) NÚP plánu rozumně očekávatelný nárůst zátěže zastavěného území jeho intenzivnějším využitím?**

Obecně lze uvést, že otázka dostatečnosti či věcné správnosti VVURÚ je otázkou odbornou, kterou nám jako advokátní kanceláři nepřísluší hodnotit, neboť nejde o otázku právní. Předmětem VVURÚ, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), je koncepce rozvoje, tedy změna využití území oproti stávajícímu stavu. Předmětem posouzení tedy z povahy věci mají být zejména navrhované rozvojové plochy. Ve zpracovaném VVURÚ se k této problematice dále uvádí, že současně zastavěné stabilizované území vymezené v návrhu ÚPmB lze definovat jako nulovou variantu (nulový stav), který je z hlediska posuzování referenční.

Výjimkou jsou plochy, které byly zahrnuty do stabilizovaného území vymezeného v návrhu nového ÚPmB v souladu se stanovenou metodikou, tj. plochy, které byly v platném územním plánu vedeny jako plochy nestavební (např. plochy hřbitovů, rekreace, zahrádkářské osady, letiště a sportovní areály), které však ve skutečnosti jsou plochami z části urbanizovanými – zastavěnými. Proto byly takové plochy v rámci návrhu nového ÚPmB zahrnuty do stabilizovaných ploch stavebních. Plochy, které nebyly zobrazitelné v měřítku územního plánu a byly integrovány k souvisejícím plochám stabilizovaného území, resp. byly vymezeny jako stabilizované území z důvodů zobrazení skutečného stavu v území, nebo se jedná o vnitřní rezervy stabilizovaného území, byly rámcově zahrnuty do posouzení kumulativních, resp. synergických vlivů z hlediska územních souvislostí resp. potenciálního zahuštění zástavby a byly komentovány u souvisejících rozvojových lokalit, resp. v rámci příslušného katastrálního území jako celku.

Z uvedeného vyplývá, že VVURÚ se problematikou nárůstu zátěže zastavěného území jeho intenzivnějším využitím nějakým způsobem zabývalo. Otázka dostatečnosti takového vyhodnocení je nicméně otázkou přesahující naši expertízu.

**4) Je možno návrh územního plánu hodnotit jako nástroj obsahující přiměřenou a nediskriminační veřejnoprávní regulaci, pokud svým obsahem má odpovídat požadavkům populační prognózy, že k roku 2066 bude stav fakticky bydlícího obyvatelstva 464 tis. obyvatel, tj. o cca 60 tisíc obyvatel vyšší než dnes? Dle VVURÚ je potenciál návrhových ploch až 155 tis. obyvatel, a to je potenciální navýšení počtu obyvatel bez započtení změny regulace zastavěných ploch.**

Podle našeho názoru otázka populační prognózy, z níž územní plán vychází, přímo nesouvisí s problematikou přiměřenosti (proporcionality) územního plánu nebo jeho diskriminačního charakteru, resp. tazatel neuvádí, v čem by tato souvislost měla spočívat.

Otázka přiměřenosti či diskriminačního charakteru územního plánu se dle stávající judikatury správních soudů řeší především v situaci, kdy územní plán nějakým způsobem přímo zasahuje do práv (zejména do vlastnického práva) dotčeného vlastníka, například tím, že mu ruší či významně omezuje zastavitelnost pozemku, vymezuje mu na pozemku VPS či VPO apod. (srov. např. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120: „Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu.“).

**5) Odpovídá návrh dopravní a technické infrastruktury v návrhu územního plánu potenciálnímu nárůstu fakticky bydlícího obyvatelstva, jak uvidí VVURÚ až o 158 tis. obyvatel?**

Nejedná se o právní otázku, proto na ní z pozice externího subjektu nejsme schopni odpovědět.

**6) Počítá se ve VVURÚ návrhu územního plánu Brna s nejhorsí rozumnou variantou nárůstu počtu obyvatel s ohledem na navrženou regulaci? resp. individualizovaně? Počítá vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území např. v případě městské části Brno - Ořešín s nejhorsí rozumnou variantou nárůstu počtu obyvatel zohledňující regulaci zastavěných a zastavitelných ploch v územním plánu pro tuto městskou část?**

Nejedná se o právní, ale o odbornou otázku, kterou nejsme z pozice externího subjektu oprávněni zodpovědět.

**7) Vystavuje se město riziku náhrad a finančních kompenzací v případě, že ihned po vydání NÚP zahájí proces jeho změny v podobě zpřísnění přijaté regulace?**

Problematiku tzv. náhrad za změnu v území upravuje ustanovení § 102 stavebního zákona. Podle § 102 odst. 2 stavebního zákona náleží vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Podle odst. 3 téhož ustanovení náhrada vlastníkovu nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení 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.

Z uvedeného ustanovení tedy vyplývá, že pokud ÚPmB vymezí například nějaké nové zastavitelné plochy a současně dojde do 5 let od jeho vydání ke přijetí změny ÚPmB, která by tuto zastavitelnost zrušila či významně omezila, skutečně vznikne riziko, že bude muset město Brno vyplatit dotčeným vlastníkům náhrady za změnu v území.

Nárok na tuto náhradu je nicméně podmíněn celou řadou dalších podmínek – především musí podle § 102 odst. 5 stavebního zákona dotčený vlastník adresovat městu písemnou žádost, v níž prokáže vznik majetkové újmy. Pokud by nicméně ihned po vydání nového ÚPmB došlo k vydání změny, která by nově stanovenou regulací podstatně zpřísnila, bylo by nutné s rizikem náhrad za změnu v území počítat.

**8) Jsou správně vyhodnoceny dopady územního rozvoje lokalit východně a severovýchodně za podjezdem tratě č. 250 v úseku Brno hl. n. – Česká v ulici Jandáskova na referenční cíle VVURÚ? (rozvojové plochy Ořešín Or1, Or2, Or3 a Or4, rozvojové plochy Jehnic Je2 a Je2 včetně rezervy B3 a průmyslové zóny na Mokrém Hoře E/a2 a P/v4).**

Nejedná se o právní, ale o odbornou otázku, kterou nám nepřísluší hodnotit. Jak vyplývá i z konstantní judikatury správních soudů, v případě posouzení SEA (které je součástí VVURÚ), se jedná o otázku, kterou nepřísluší z odborného hlediska hodnotit ani správním soudům, neboť „odborné posouzení věci a volba konkrétního řešení je na pořizovateli územně plánovací dokumentace a osobách, které k tomu disponují odpovídajícím vzděláním a erudicí a které pořizovatel zpracováním odborných podkladů pověřil.“ (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2013, č. j. 4 Aos 1/2012-105, a mnohé další).

**9) Jaký bude mít dopad chybné vyhodnocení územního rozvoje v této lokalitě na dopravní zátěž napojování komunikace 385 na rychlostní silnici 43 pro obyvatele měst a obcí Kuřim, Tišnov, Hradčany, Čebín atd. Jaký dopad to bude mít na obyvatele České?**

Nejedná se o právní otázku, tudíž nám ji z pozice externího subjektu nepřísluší hodnotit.

**10) Je tato předvídatelná situace řešena zanesením VPS pro náhradní propojení mimo ulici Jandáskovu?**

Nejedná se o právní otázku, tudíž nám ji z pozice externího subjektu nepřísluší hodnotit.

**11) Je NÚP v případě regulace jednotlivých ploch jednoznačný, předvídatelný a nediskriminační z hlediska budoucího využití území? Zachovává NÚP přiměřenou právní jistotu stávajících obyvatel stran zachování kvality prostředí a pohody bydlení?**

Dotaz je formulovaný značně obecně (bez návaznosti na konkrétní plochy), takže lze na něj odpovědět opětovně jenom v obecné rovině.

Návrh nového ÚPmB stanovuje jednotlivé typy ploch s rozdílným způsobem využití (např. plochy bydlení, plochy smíšené obytné apod.) a stanovuje pro ně převažující, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Dále stanovuje podmínky prostorového a plošného uspořádání, a to například formou minimálního procenta zeleně, maximální výměry některých objektů, výškové regulace či struktury zástavby. Z tohoto hlediska návrh ÚPmB splňuje náležitosti dle Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Výše vyjmenované parametry jsou stanovené závazně a pro všechny plochy určitého typu stejně, z tohoto pohledu tedy lze návrh považovat za jednoznačný, předvídatelný a nediskriminační.

Co se týče právní jistoty stávajících obyvatel stran zachování kvality prostředí, zde je nutno uvést, že žádný vlastník nemá právo na to, aby bylo určité území neměnné. Je zřejmé, že jakákoliv výstavba, byť i drobných objektů pro bydlení může sebou nést určité subjektivní snížení pohody bydlení obyvatelů sousedních nemovitostí, což je ale důsledek, s kterým je nutné v městě, jakým je Brno, počítat. Podstatné ovšem je, že návrh ÚPmB obsahuje podmínky, které k zachování stávající kvality prostředí v nějaké míře přispívají.

Návrh ÚPmB je postaven zejména na určení hlavního způsobu využití určité plochy (např. bydlení, výroba a skladování apod.) a na principu slučitelnosti s tímto hlavním využitím, což klade určité vyšší nároky na individuální vyhodnocení. Proto kapitola 5.10.6 textové části odůvodnění obsahuje bližší vysvětlení, které napomůže jednotnému chápání a interpretaci regulativů a větší předvídatelnosti aplikace územního plánu. Mezi opatření přispívající k zamezení zneužívání „širší flexibility“ nové regulace lze zařadit i obecnou nepřípustnost záměrů na změnu v území, které by jinak byly v území přípustné, „pokud počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“. Toto ustanovení bylo vloženo do regulativní části návrhu ÚPmB jako jakási „záchranná brzda“. Při důsledné aplikaci této obecné podmínky by mělo být riziko vzniku konfliktních situací v území výrazně sníženo.

Návrh ÚPmB dále obsahuje regulaci stabilizovaných ploch či obecné pravidlo zabráňující výstavbě staveb nevhodných z hlediska charakteru území apod. Pro úplnost lze ještě doplnit, že požadavek na zachování kvality prostředí vyplývá rovněž z ustanovení § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jehož splnění se zkoumá v rámci územního řízení o umístění konkrétního záměru.

**12) Obsahuje návrh ÚP kalkulaci finančního vypořádání v cenách 2021 s majiteli pozemků, přes které jsou navrhovány VPS a VPO. Jaké mohou být požadavky na náhradu za omezení vlastnického práva dotčených majitelů?**

Návrh ÚPmB kalkulaci finančního vypořádání s majiteli pozemků dotčených vymezením VPS a VPO neobsahuje. Taková kalkulace by byla zcela mimo rámec toho, co má územní plán v souladu se stavebním zákonem a prováděcími právními předpisy obsahovat. Územní plán je nutno vnímat pouze jako koncepční nástroj, který vytváří územní předpoklady pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření v budoucnu. Otázka toho, kdy a v jaké konkrétní podobě dojde k realizaci těchto staveb, je nicméně až otázkou navazujících řízení (zejména územního a stavebního). Náhrada za nucené odnětí či omezení vlastnického práva se pak řeší až v souvislosti s umístěním a povolením konkrétního záměru. Z povahy věci tedy nelze řešit otázku náhrady za omezení vlastnického práva na úrovni územního plánu. Pro úplnost lze uvést, že město Brno nebude investorem všech VPS a VPO vymezených v ÚPmB – územní plán totiž přebírá i nadmístní či republikové záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace, u nichž budou investorem odlišné subjekty (např. ŘSD apod.).

**13) Obsahuje VVURÚ vyhodnocení vlivů podmíněnosti realizace VPS či VPO pro rozvojové plochy? Obsahuje VVURÚ vyhodnocení rozvoje rozvojových ploch bez realizace VPS či VPO? Pokud nelze rozvíjet rozvojové plochy bez realizace VPS či VPO, je stanoven horizont do kdy se tak stane (etapovitost)? Pokud lze rozvíjet rozvojové plochy i bez VPS či VPO, proč jsou v NÚP zaneseny, a tak zvyšují finanční zátěž města? Nemůže tlak způsobený povinností realizovat VPS a VPO přinést městu ekonomické obtíže? Nemůže tento tlak vést k řešení jenž vyústí v masivní směny pozemků města v rozporu se zájmy MČ a v rozporu s dlouhodobými zájmy města?**

Nejedná se o právní otázku, tudíž nám ji z pozice externího subjektu nepřísluší hodnotit.

**14) Je zanesení institutu předkupního práva k pozemkům pro VPS či VPO a veřejnou vybavenost koncepčně správně využito? Nemohly být využity jiné nástroje, jež by město méně finančně zatěžovaly?**

Podle § 101 odst. 1 stavebního zákona má k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro VPS nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku obec nebo kraj anebo stát v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací **předkupní právo**; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí **zřízení věcného břemene**. Důsledkem předkupního práva je, že vlastník dotčeného pozemku nebo stavby, má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona. Oprávněná osoba se pak musí ve stanovené lhůtě písemně vyjádřit, zda má zájem využít předkupní právo či nikoliv. Pokud oprávněná osoba nemá zájem využít předkupní právo nebo ve stanovené lhůtě neodpoví anebo pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy nejdéle do 6 měsíců od doručení návrhu kupní smlouvy povinného vlastníka, předkupní právo zaniká.

Návrh ÚPmB navrhuje zřízení předkupního práva k pozemkům určeným pro vybrané stavby občanského vybavení s veřejně prospěšným významem (např. plochy veřejné vybavenosti pro základní školy) a pro veřejná prostranství s převahou zeleně na plochách městské zeleně (např. pro vytvoření nových parků). Z koncepčního hlediska tedy takové stanovení předkupního práva odpovídá podmínkám předpokládaným stavebním zákonem.

Jediným dalším nástrojem, který stavební zákon pro tyto situace předpokládá, je již zmíněné zřízení věcného břemene. Tento institut je v praxi využíván například pro záměry technické infrastruktury, u níž se jedná o dostatečný nástroj k realizaci daného veřejně prospěšného záměru. V případě rozsáhlejších záměrů, jakými jsou stavby školských zařízení či parků, by však tento nástroj nebyl dostačující, proto lze považovat zřízení předkupního práva za vhodný prostředek.

**15) Je jediný využitý regulativ pro rozvojové plochy – povinnost pořídít územní studie, dostatečný pro plánovaný koncepční rozvoj území?**

Nelze tvrdit, že návrh ÚPmB stanovuje pro rozvojové plochy toliko povinnost zpracování územní studie a že nad rámec toho nestanovuje žádné další podmínky (regulativy) pro využití těchto ploch.

Podle textové části návrhu ÚPmB se rozvojovou lokalitou rozumí plocha nebo soubor ploch, popřípadě části ploch, nebo jejich soubor, vymezené v územním plánu graficky jako ucelená část území, která je územním plánem určena k zástavbě, popřípadě k přestavbě, se zachycením případných dalších územních souvislostí. Rozvojové lokality mají stanoveny zpřesňující podmínky využití v Příloze č. 1 Karty lokalit, které obsahují stanovení podmínek, popř. zpracování územních studií pro dané lokality, a dále určují podmínky pro pořízení územních studií.

V kartách lokalit jsou tedy stanoveny další zpřesňující podmínky (včetně např. podmínky zpracování územní studie) **nad rámec podmínek vyplývajících z textové části výroku návrhu ÚPmB**. I na rozvojové lokality se tedy vztahuje stanovení určitého funkčního využití (například plocha pro bydlení, plocha smíšená obytná apod.), výšková regulace, stanovená struktura zástavby atd.

**16) Budou městem pořízené územní studie pro rozvoj území závazné?**

Podle § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v územním plánu vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V případě podmíněného rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu také podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti, přičemž marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká.

Územní studie není územně plánovací dokumentací, ale pouze tzv. **územně plánovacím podkladem** podle § 25 stavebního zákona. Nejedná se proto o podklad, který by byl bezprostředně právně závazný. Doktrína se nicméně kloní k závěru, že dojde-li ke vložení údajů o územní studii do evidence územně plánovací činnosti, stává se územní studie **neopominutelným podkladem** pro územní rozhodování. To se projeví v případě budoucího územního řízení, když bude chtít stavebník umístit určitý záměr v ploše, pro níž byla stanovena podmínka zpracování územní studie. V rámci územního řízení nebude muset stavební úřad zaevidovanou územní studii bez dalšího a za všech okolností akceptovat, ale pokud z následného projednání záměru vyplyne, že existuje řešení vhodnější z hlediska ochrany a koordinace veřejných zájmů v území, než je řešení navržené územní studií, může se stavební úřad od řešení navrženého v územní studii odchýlit. Tento postup ale musí vždy řádně odůvodnit (FIALOVÁ, Eva. § 30 [Územní studie]. In: MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 128.)

## Legislativní otázky

**1) Obsahuje návrh územního plánu prvky, jež podrobností nenáleží do územního plánu (jako např. mocnost zeminy pro zelené patro v cm, uliční čáry, bytový dům malého rozsahu, vila atd.). Nemohou být při soudním přezkumu tato ustanovení zrušena? Jaký dopad by jejich zrušení mělo pro celkovou koncepci NÚP?**

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona platí, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podle Přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb. má územní plán obsahovat podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití.



Je tedy zcela v pořádku, pokud územní plán stanovuje například maximální výměru jednotlivých objektů, koeficient zastavěnosti nebo maximální výšku zástavby. Výčet prvku v citovaném ustanovení je však pouze demonstrativní, proto není vyloučeno, aby územní plán obsahoval i jiné podmínky prostorového uspořádání. Mezi takové prvky patří i stavební nebo uliční čára (srov. rozsudek ze dne 18. 6. 2015, č. j. 9 As 17/2015–41) nebo regulace jednotlivých typů staveb pro bydlení dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. (bytový dům, rodinný dům). Tyto prvky jsou dle našich zkušeností v praxi poměrně běžnou součástí územních plánů.

Stanovení minimální mocnosti zeminy (souvrvství) pro jednotlivé typy zeleně v návrhu ÚPmB je pak podle našeho názoru logické s ohledem na to, že návrh ÚPmB používá jako jeden z nástrojů regulace i požadavek na zachování mocnosti souvrství pro určitý typ zeleně (bylinné a keřové patro, stromové patro). Bez definice toho, o jakou mocnost se má jednat, by totiž bylo možné takový regulativ považovat za **neurčitý**.

Z tohoto důvodu jsme tedy neshledali, že by návrh ÚPmB obsahoval podrobnosti přesahující rámec územního plánu. Samozřejmě není vyloučeno, bude podán návrh na zrušení části ÚPmB právě z důvodu přílišné podrobnosti. V takovém případě bude záležet na konkrétním posouzení soudu, v jehož rámci bude zohledněno i výsledné odůvodnění ÚPmB či výsledné odůvodnění rozhodnutí o námitce navrhovatele. Výsledek takového soudního řízení tedy nelze předvídat, současně ale předem nelze ani zcela vyloučit riziko zrušení některé z částí ÚPmB.

Je pravdou, že pokud by snad došlo např. ke zrušení podmínky týkající se dodržení určité mocnosti souvrství pro určitý typ zeleného patra (což nepředpokládáme), tak by to znamenalo poměrně významný zásah do koncepce ÚPmB z hlediska ochrany zeleně, udržitelného rozvoje apod. V případě zrušení by město Brno nicméně muselo bezodkladně rozhodnout o změně ÚPmB, která by zaplnila „bílé místo“ zrušené soudem při zohlednění důvodů, pro které byla daná část soudem zrušena (§ 55 odst. 3 stavebního zákona), což by v daném případě zřejmě mohlo znamenat řešit otázku regulace zeleně odlišným způsobem.

## **2) Stanoví návrh ÚP předvídatelná a objektivní kritéria pro povolování výškových dominant v jednotlivých výškových úrovních zástavby?**

Regulaci umístování lokálních dominant v návrhu nového ÚPmB lze podle našeho názoru považovat za dostatečně určitou pro úroveň územního plánu. Lokální dominanty je možno umísťovat výhradně ve výškových úrovních 3, 4 a 5, a to v přesně popsaných urbanistických situacích, přičemž dominanty mají jasně stanovenou výšku v metrech. Zároveň se musí jednat o území, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá, a jejich umístění je vyloučeno na území městské památkové rezervace. Jednotlivé regulativy jsou srozumitelné a nezavádějí prostor pro vznik právní nejistoty stran jejich aplikace. Záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 a zároveň v pohledových výsečích z míst pohledů na vedutu města jsou přípustné za podmínky, že nedojde k negativnímu působení na vedutu města. Celá regulace je doplněna o odůvodnění, přičemž podpůrně lze vždy použít další obecné regulativy ÚPmB s cílem zamezit pro území nevhodné výstavbě.

## **3) Obsahuje návrh ÚP prvky urbanismu, jenž by definovaly žádoucí budoucí podobu zástavby?**

Územní plán dle § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, tedy urbanistickou koncepci. Územní plán je současně dokumentem s určitou mírou obecnosti, neboť zásadně nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). Územní plán tedy nemůže přesně určovat, jak má vypadat budoucí zástavba (např. z hlediska konkrétního hmotového řešení, použitých barev apod.). Může nicméně obsahovat určité prvky plošného a prostorového uspořádání, které do značné míry definují, jak bude budoucí

zástavba v území vypadat. Návrh ÚPmB takové prvky plošného a prostorové uspořádání obsahuje (např. minimální podíl zeleně, maximální výška zástavby, struktura zástavby apod.), čímž ovlivňuje budoucí podobu zástavby.

**4) Obsahuje NÚP omezení, jež by limitovala zahušťování zástavby nad přípustnou míru? Definuje NÚP, co to je přípustná míra zatížení území?**

Návrh ÚPmB přípustnou míru zatížení území nedefinuje, neboť tento pojem je definován v § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, podle něhož nesmí být území zatěžováno lidskou činností **nad míru únosného zatížení**. Podle § 12 téhož zákona **přípustnou míru znečišťování životního prostředí** určují mezní hodnoty stanovené zvláštními předpisy; tyto hodnoty se stanoví v souladu s dosaženým stavem poznání tak, aby nebylo ohrožováno zdraví lidí a aby nebyly ohrožovány další živé organismy a ostatní složky životního prostředí. Zvláštními předpisy se rozumí například zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a další.

Návrh ÚPmB stanovuje obecná pravidla pro umísťování staveb limitující míru zahuštění zástavby (např. prostřednictvím stanovení struktury zástavby, minimálního podílu zeleně, maximální výměry u některých objektů apod.). Prokázání skutečnosti, že určitý záměr splňuje mezní hodnoty stanovené zvláštními předpisy (tj. že nezatíží území nad přípustnou míru), bude nicméně až předmětem navazujících řízení, zejména územního řízení.

**5) Definuje NÚP nepřiměřenost zástavby?**

Návrh ÚPmB výslovně pojem „*nepřiměřenost zástavby*“ nedefinuje. Návrh používá pojmy „*přiměřený*“ (např. míra přiměřenosti charakteru území, rámeček přiměřený účelu regulace, přiměřené měřítko) a „*nepřiměřený*“ (např. nepřiměřený stavební rozvoj, nepřiměřený negativní vliv) aniž by tyto přívlastky přesně definoval. Podle našeho názoru by nicméně definování těchto pojmů bylo značně obtížné, neboť se ve své podstatě jedná o tzv. **neurčité právní pojmy**, u nichž ani nelze stanovit obecná kritéria použitelná pro všechny možné vztahy, ve kterých se může uplatnit: „*Neurčité právní pojmy zahrnují jevy nebo skutečnosti, které nelze úspěšně zcela přesně právně definovat; jejich obsah a rozsah se může měnit, často bývá podmíněn časem a místem aplikace normy. Při interpretaci neurčitého právního pojmu se správní orgán musí zabývat konkrétní skutkovou podstatou, jakož i ostatními okolnostmi případu, přičemž sám musí alespoň rámcově obsah a význam užitého neurčitého pojmu objasnit, a to z toho hlediska, zda posuzovanou věc lze do rámce vytvořeného rozsahem neurčitého pojmu zařadit.*“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 7. 2005, č. j. 5 Afs 151/2004-73). V praxi tedy bude záležet na správním orgánu (orgánu územního plánování), aby v každém konkrétním případě rozhodl, zda je obsah tohoto pojmu naplněn či nikoliv.

**6) Je regulativ určující napojení nemovitostí na veřejnou komunikaci v souladu s judikaturou KS v Brně?**

Dotaz je neurčitý, není zřejmé, o jakou judikaturu Krajského soudu v Brně se jedná. Není současně ani zřejmé, na který regulativ tazatel poukazuje. Návrh ÚPmB obsahuje na dvou místech (v rámci pravidel pro kompaktní a rezidenční nízkopodlažní zástavby) podmínku, že „*Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.*“ Měl-li tazatel na mysli tento regulativ, tak ten je podle našeho názoru v souladu s právními předpisy (zejména vyhláškou č. 501/2006 Sb.). Dle odůvodnění návrhu ÚPmB bylo toto pravidlo navrženo z důvodu vyloučení negativních důsledků zástavby tzv. v druhé řadě např. s dlouhými soukromými závleky do zahrad, vznik soukromých cest opatřených závorou či oplocením apod.

**7) Pokud jsou dle stávající úpravy plochy označeny jako stabilizované – nestavební, není možno jejich zahrnutí v návrhu ÚP do ploch stabilizovaných stavebních označit jako nezákonnou skrytou změnu ÚP?**

Zmiňovaná problematika se řeší na str. 22 VVURÚ, kde se uvádí: „Při vymezování stabilizovaného území byly do stabilizovaných ploch stavebních v řadě případů zařazeny rovněž plochy, které v dosavadním územním plánu byly vedeny jako plochy nestavební – jedná se o změnu koncepčního přístupu nikoliv o změnu stávajícího stavu v území. V platném územním plánu byly jako nestavební plochy vedeny např. plochy hřbitovů, rekreace, zahrádkářské osady, letiště a sportovní areály, které však ve skutečnosti jsou plochami z části urbanizovanými – zastavěnými a jako takové byly zahrnuty do stabilizovaných ploch stavebních návrhu územního plánu. Nejedná se o rozšiřování zastavěného území do volné krajiny ani změnu stávajícího využití území.“ Z tohoto pohledu by tedy k faktické změně stávajícího využití území nemělo dojít.

Je nicméně nutné zdůraznit, že se v případě návrhu nového ÚPmB nejedná o změnu platného územního plánu, která by musela ve svém výroku identifikovat veškeré dílčí změny, k nimž dochází oproti platné územně plánovací dokumentaci. Jedná o **zcela nový územní plán**, který má **odlišnou koncepci**, vychází z odlišného stanovení jednotlivých funkčních ploch apod. Nový územní plán tedy z povahy věci **nemusí identifikovat veškeré dílčí změny regulace, k nimž dochází oproti platné dokumentaci**, takový postup by ostatně s ohledem na rozsáhlost území zřejmě ani nebyl technicky možný. V daném případě tedy tím spíše nelze mluvit o „*nezákonné skryté změně ÚP*.“ Podstatné je také to, že tyto plochy byly dle VVURÚ rámcově zahrnuty do posouzení kumulativních či synergických vlivů z hlediska územních souvislostí, resp. potenciálního zahuštění zástavby a jsou komentovány u souvisejících rozvojových lokalit nebo v rámci příslušného katastrálního území jako celku.

**8) Je v NÚP správně vymezena hranice zastavěného území? (např. v k. ú. Ořešín, v k. ú. Soběšice atd.)**

Otázka je formulovaná značně obecně, jelikož tazatel neuvádí například konkrétní plochy či pozemky v k. ú. Ořešín a k. ú. Soběšice, u nichž by měl pochybnosti o správnosti jejich (ne)zařazení do zastavěného území. Proto ji ani nelze blíže zodpovědět.

Obecně lze odkázat na § 58 odst. 2 stavebního zákona, jež stanovuje, které pozemky mají být součástí zastavěného území. Bližší odůvodnění metodiky, podle níž zpracovatel vymezil hranici zastavěného území v návrhu ÚPmB, je obsaženo v kapitole 5.1 **VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** odůvodnění textové části, včetně odlišností oproti vymezení zastavěného území v platném územním plánu. Jednotlivé principy uvedené v této části odůvodnění (např. že hlavním kritériem u sporných pozemků byla celistvost uspořádání území) považujeme za logické a v souladu s právní úpravou.

**9) Je výroková část NÚP jednoznačná a nekonfliktní s jinými částmi NÚP? Např. neexistuje rozpor mezi obecnými regulativy a regulativy obsaženými v kartách lokalit?**

Nenalezli jsme žádný rozpor mezi výrokem a jinými částmi návrhu ÚPmB ani mezi obecnými regulativy a zpřesňujícími regulativy obsaženými v kartách jednotlivých lokalit. Pro úplnost lze uvést, že výrok návrhu ÚPmB na několika místech uvádí, že kartami lokalit jsou stanoveny **zpřesňující podmínky pro využití jednotlivých rozvojových lokalit**. Pokud by tedy hypoteticky došlo k rozporu mezi obecnou regulací a zvláštní regulací obsažené v kartě lokalit, měla by podle nás přednost zvláštní regulace obsažená v této kartě (podle obecného právního principu *lex specialis derogat legi generali*).

**10) Obsahují karty lokalit jednoznačná závazná kritéria rozvoje plochy, urbanismu atd.?**

Karty lokalit je potřeba aplikovat spolu s obecnými regulativy obsaženými ve výroku textové části návrhu ÚPmB, v němž je stanoveno mj. funkční využití dané plochy, výšková regulace, struktura

zástavby atd. Takto stanovené podmínky rozvoje dané lokality lze považovat za dostatečně určité pro úroveň územního plánu a odpovídající požadavkům stavebního zákona a prováděcích vyhlášek.

**11) Neobsahuje odůvodnění NÚP něco, co by mělo být regulativy, jež jsou však neuplatnitelné, neboť by měly být součástí výroku?**

V odůvodnění návrhu ÚPmB jsme nenalezli žádný prvek, který by měl být obsažen ve výroku textové části. Zejména veškeré definice pojmů a závazné regulativy jsou obsaženy již ve výroku návrhu ÚPmB.

## **Konkrétní otázky**

**1) Umožňuje návrh ÚP výstavbu/přestavbu řadových i samostatně stojících rodinných domů na bytové domy? Byla tato skutečnost projednána a odsouhlasena s MČ? Byla tato skutečnost řádně vyhodnocena?**

Pojmy „bytový dům“ a „rodinný dům“ jsou definovány ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, přičemž se od sebe liší především počtem bytových jednotek (rodinný dům může mít nejvýše 3 bytové jednotky). Návrh ÚPmB přímo nereguluje přípustnost jednotlivých staveb pro bydlení (bytové domy, rodinné domy), proto ani obecně nevylučuje výstavbu nových bytových domů či přestavbu existujících rodinných domů na bytové domy.

Co se týče výstavby novostaveb bytových domů, návrh ÚPmB s ohledem na svou míru podrobnosti nereguluje jednotlivé typy objektů pro bydlení, avšak rozhodující pro přípustnost záměru je funkční využití, výška či struktura zástavby, nikoli počet bytových jednotek v objektu.

K možnosti přestavby stávajících rodinných domů na bytové domy (tj. ke zvýšení počtu bytových jednotek) je nutno uvést, že se tak děje zpravidla pouze prostřednictvím vnitřních dispozičních úprav, které navenek nejsou rozpoznatelné. Z tohoto důvodu je podle našeho názoru území plán ani nemůže regulovat.

Projednání či souhlas městských částí není zákonnou podmínkou pro stanovení určité regulace v rámci územního plánu. O projednání či odsouhlasení této problematiky s městskými částmi (nad rámec procesu pořizování dle stavebního zákona a Statutu města Brna) nemáme informace.

**2) Umožňuje návrh ÚP výstavbu nových bytových domů ve stávajících zahradách rodinných domů tzv. v druhých řadách? Byla tato skutečnost řádně vyhodnocena?**

Výstavba nových bytových domů ve stávajících zahradách rodinných domů tzv. v druhých řadách není (ovšem při splnění dalších podmínek ÚPmB) v návrhu ÚPmB plošně vyloučena. Návrh však současně stanoví v případě kompaktní a rezidenční nízkopodlažní zástavby podmínku, že „Zástavba uvnitř struktury stavebně založeného, resp. vytvořeného území je možná pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci.“ Tato podmínka má dle odůvodnění zamezit vzniku nových obytných objektů za stávající nebo navrhovanou výstavbou za pomoci soukromých účelových komunikací a prodloužení přípojek inženýrských sítí napojených následně na veřejné komunikace a sítě technického vybavení vedené již ve vytvořeném uličním prostoru. Toto pravidlo by tak mělo vyloučit negativní důsledky zástavby tzv. v druhé řadě např. s dlouhými soukromými závleky do zahrad, vznik soukromých cest opatřených závorou či oplotením apod.

**3) Je „Podpůrné výkladové pravidlo v případě pochybností při vyhodnocení jednotlivých záměrů je přihlížení k metropolitnímu charakteru regulovaného územního samosprávného celku s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území“ dostatečné, aby zabránilo stavebním excesům? Obsahuje NÚP definici toho, co to je přirozené zohlednění? Obsahuje NÚP definici toho, co to je specifikum konkrétní**

**části? Jestliže NÚP neobsahuje popis charakteru území, kdo bude vyhodnocovat tyto vágní termíny? Dává tato situace právní jistotu jak stavebníkům, tak občanům?**

Výkladové pravidlo, že v případě pochybností je třeba přihlídnout k metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna s přirozeným zohledněním specifík konkrétní části daného území, má podpůrný (doplňkový) charakter a není osamoceno. Ochrana před stavebními excesy by měla být zaručena také obecnými závaznými regulativy stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, stanovenou strukturou zástavby, doplňující regulací pro rozvojové lokality obsaženou v kartách lokalit apod. Dále je v kapitole 6.2 obsaženo obecné pravidlo, že záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území.

Pojmy „*přirozené zohlednění*“ a „*specifikum konkrétní části*“ nejsou v návrhu ÚPmB definovány, jedná se podle našeho názoru o neurčité právní pojmy, jejichž obsah bude interpretován orgánem územního plánování při posuzování konkrétních záměrů. Návrh ÚPmB nicméně obsahuje definici pojmu „*charakter území*“, jako soubor podstatných přírodních, krajinných, urbánních, historických a kulturně civilizačních prvků, které jsou specifické pro danou část území; v zastavěném a zastavitelném území pak zvláště urbanistických, architektonických a funkčních prvků či vlastností specifických pro konkrétní část území města (především poloha v celku sídla, způsob využití území, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, návaznosti na části sídla obklopující řešené území), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

**4) Je regulativ: „Záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřipustný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území“ dostatečný, jednoznačný a předvídatelný v aplikaci, aby zabránil stavebním excesům? Umožňuje zabránit realizaci nežádoucích záměrů tzv. salámovou metodou?**

Viz výše odpověď na předchozí dotaz, uvedené obecné pravidlo není jedinou regulací, ale doplňuje stanovené závazné regulativy. Pojem „*charakter území*“ je v návrhu ÚPmB definován, ovšem z podstaty věci obsahuje i tato definice obecné pojmy, které bude muset interpretovat orgán územního plánování při posuzování konkrétních záměrů. Jedná se nicméně o obdobnou situaci, jaká platí i v současnosti, neboť charakter území musí stavební úřad zohlednit v rámci územního řízení o umístění konkrétního záměru již nyní na základě § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Návrh ÚPmB tedy nepřináší větší míru nejistoty či nepředvídatelnosti, než je v současnosti.

**4a) Nepovede takto zvolený regulativ k nesourodé zástavbě ve stejné funkční ploše, neboť velikosti disponibilních pozemků se odlišují?**

Otázka se týká hypotetického dopadu regulativu na budoucí zástavbu, který nelze předem s jistotou předvídat. Lze nicméně zopakovat již výše uvedené, tedy že pravidlo týkající se souladu záměru s charakterem území je pouze doplňujícím vedle dalších regulativů obsažených v návrhu ÚPmB (maximální výška, stanovená struktura zástavby atd.). Soulad záměru s charakterem území přitom musí stavební úřad posuzovat v rámci územního řízení již nyní na základě § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Všechny tyto normy by měly ve svém souhrnu vést k určité míře homogenity zástavby, obzvláště v stabilizovaných plochách. Jistou míru odlišnosti budoucí zástavby vůči stávající zástavbě ovšem územní plán při své obecnosti nemůže zcela vyloučit, neboť regulace konkrétního vzhledu či stavebního řešení jednotlivých staveb by byla podrobností přesahující rámec územního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona).

**5) Zajišťuje NÚP dostatečné zastoupení zeleně disponibilních pozemků ve funkčních plochách bydlení a plochách smíšených, tedy 30 % z celkového plošného zastoupení zeleně, z čehož pouze 30 % na rostlém terénu? Když i z této minimální plochy lze**

### **v odůvodnitelných případech uplatnit výjimku, kdy plošné zastoupení zeleně není potřeba dodržet?**

Otázka dostatečnosti zastoupení zeleně není otázkou právní, proto ji z pozice externího subjektu nejsme oprávněni zodpovědět.

Návrh ÚPmB navrhuje v plochách pro bydlení a plochách smíšených obytných minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru. Pro úplnost k problematice výjimek z tohoto regulativu uvádíme, že po veřejném projednání v červnu 2020 došlo k zúžení rozsahu původně stanovených výjimek z minimálního podílu zastoupení zeleně – zejména byla vypuštěna výjimka tzv. kompenzační zeleně v okolí výstavby, došlo k zúžení případů výjimek pouze na jasně a explicitně definované případy a byl stanoven povinný podíl minimálního plošného zastoupení zeleně pro stromové patro, a to i pro případy zeleně na střešní konstrukci.

#### **6) Umožňují regulativy NÚP zástavbu významných doposud zelených vnitrobloků?**

Návrh ÚPmB se zastavěním vnitrobloků primárně nepočítá a výstavbu umožňuje pouze ve výjimečných případech uvedených níže.

Dle návrhu ÚPmB mají vnitrobloky sloužit zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné, případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží. V případě polootevřených garážových částí objektů musí části fasády ústící do veřejného prostoru umožňovat překrytí nebo odclonění vhodnou zelení a řešení musí obsahovat prvky směřující k zachování maximální pobytové kvality ve vnitrobloku. Ve stabilizovaných plochách je zřizování nových odstavných a parkovacích stání na terénu ve vnitroblocích vyloučeno; výjimku představuje nástavba, přístavba či stavební úprava stávající stavby (např. půdní vestavby), pokud vyvolá povinnost realizace odstavných či parkovacích stání dle platných právních předpisů a nevztahuje se na ně vynětí z požadavků na umístění staveb nebo jim není možné udělit výjimku. Při těchto změnách stavby musí být zohledňována přiměřenost možné realizace odstavných a parkovacích stání ve vztahu k rozsahu změny stavby. Vnitrobloky soukromé, tvořené převážně soukromými, zpravidla oplocenými zahradami rezidentů, které se nacházejí ve stávající zástavbě, nepodléhají této regulaci podrobností při využití jejich vnitrobloku a vztahují se na ně obecné regulativy minimálního plošného zastoupení zeleně.

#### **7) Obsahuje NÚP správné výškové koeficienty stávající zástavby? Obsahuje NÚP konkrétní definice charakteru dochované okolní zástavby, který nesmí být narušen?**

Návrh ÚPmB obsahuje výškovou regulaci (formou výškových úrovní) pro budoucí zástavbu. Úkolem územního plánu není stanovit koeficienty pro již existující zástavbu. Co se týče vztahu výšky budoucí zástavby k zástavbě stávající, návrh ÚPmB stanoví, že při vyhodnocování záměrů je nutné v rozmezí této výškové hladiny zohlednit návaznosti v území (zejména v sousedství stabilizovaných ploch a ploch změn nebo přestavby), charakter lokality, genius loci apod., z toho hlediska, aby nedošlo k zřetelnému znehodnocení městské krajiny. Dále návrh obsahuje specifika výškové regulace ve stabilizovaných plochách a ve stabilizovaných plochách s nestejnorodou výškovou úrovní zástavby.

Konkrétní definice pojmu „*charakter dochované okolní zástavby, který nesmí být narušen*“ návrh ÚPmB neobsahuje, v souvislosti s výškovou regulací pracuje s pojmy, jako je například „*výškový charakter výstavby dané ulice*“, „*urbanistické hodnoty stávající zástavby ulice*“ nebo „*charakter stávající založené zástavby*“. Ze své podstaty se jedná o obecné pojmy, které nelze přesně definovat, ale interpretace

těchto pojmů bude vždy provedena orgánem územního plánování na základě konkrétních okolností případů.

**8) Byly návrhy VPS a VPO konzultovány s MČ? Proč jsou často voleny v rozporu se stanovisky městských částí, tak i neopodstatněně na nevhodných místech a neadekvátně tak zatěžují rozpočet města?**

Návrh ÚPmB jako celku musí být projednán s veřejností a městskými částmi projednán postupem dle stavebního zákona a Statutu města Brna. Z pozice externího subjektu však nejsme oprávněni hodnotit otázku, jestli byly blíže konzultovány s městskými částmi návrhy VPS a VPO nebo otázku výběru výsledné varianty těchto záměrů.

**9) Neumožňuje NÚP zánik významných ploch městské zeleně tím, že je začleňuje do ploch umožňujících výstavbu, př. jsou Arboretum, Botanická zahrada, Klášter na starém Brně atd.?**

K zániku vyjmenovaných ploch by dle návrhu ÚPmB nemělo dojít. Návrh ÚPmB, na rozdíl od platného územního plánu, v rámci městské zeleně zobrazuje parky přístupné bez časového omezení, nikoli areály s omezeným přístupem a specifickým způsobem využití (hřbitovy, arboreta apod.). Proto návrh nového ÚPmB na první pohled obsahuje méně zelených ploch. Zastavění zmíněných ploch však návrh ÚPmB neumožňuje – pro plochu Arboreta je stanovena struktura zástavby s omezením zástavby do 10 % disponibilního pozemku, která zde umožňuje umístit pouze „zázemí“ stávajících aktivit (např. skleníky), ale nikoliv nežádoucí zástavbu, neboť je důležité, aby tyto plochy i nadále sloužily svému účelu a nedocházelo k jejich postupnému zastavování. Zahrada kláštera je v rámci celého areálu památkově chráněna. Botanická zahrada na Veveří je v zastavěném areálu již nyní.

**10) Umožňuje jediná kategorie regulativu pro bydlení popsat různorodost celého města?**

Nejedná se ve své podstatě o právní otázku. Z právního hlediska problematiku řeší vyhláška č. 501/2006 Sb., podle níž se zemí člení územním plánem na plochy s rozdílným způsobem využití, mezi něž patří i plochy pro bydlení. Podle § 3 odst. 4 citované vyhlášky lze plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Jedná se tedy o možnost, nikoliv o povinnost zpracovatele územního plánu. Z tohoto hlediska tedy návrh ÚPmB vyhovuje platné právní úpravě. Dále lze uvést, že i v rámci jednotného funkčního využití bydlení lze s ohledem na charakter území a další regulativy (maximální výška, stanovena struktura zástavby apod.), zohlednit různorodost města, a tedy stavět různé typy staveb.

**11) Umožňují zvolené regulativy zachování občanské vybavenosti v místech, kde je potřebná a kde ji vyžadují občané i městské části a tím naplnit cíle a úkoly územního plánování, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území?**

Dotaz je značně obecný, není zřejmé, která konkrétní místa považuje tazatel za potřebná pro zachování občanské vybavenosti. Návrh ÚPmB deklaruje, že koncepce občanského vybavení je založena na zachování a rozvoji sítě služeb, které plní občanskou funkci tak, aby bylo fungování města udržitelné a kvalita prostředí byla zvyšována. Dále lze doplnit, že územní plán nemůže zasahovat do stávajících staveb (včetně staveb občanské vybavenosti), které jsou již řádně umístěny a povoleny, neboť se jedná o limity využití území, které musí respektovat. I pokud by tedy hypoteticky došlo ke změně funkčního využití ve vztahu k pozemku, na němž se nachází stávající objekt občanské vybavenosti, tak to neznamená, že dojde automaticky k uzavření provozu či odstranění nebo přestavbě objektu. Takový objekt může být nadále užíván stávajícím způsobem.

Co se týče realizace nových objektů občanské vybavenosti, návrh ÚPmB ve svém výroku vymezuje jednak samostatné plochy pro občanské vybavení (plochy veřejné vybavenosti, plochy komerční

vybavenosti, plochy nákupních a zábavních center a zvláštních areálů a plochy sportu), jednak umožňuje umísťovat stavby a zařízení občanského vybavení také ve většině jiných stavebních ploch s rozdílným způsobem využití. Lze tedy předpokládat, že návrh ÚPmB vytváří dostatečné podmínky pro umístění nových staveb občanské vybavenosti tam, kde je potřebná, a zároveň nijak neomezuje provoz stávajících staveb občanské vybavenosti.

**12) Umožňuje NÚP proti vůli městské části a jejich obyvatel, aby nyníjší stabilizovaná plocha rekreace s hřišti, jež tam byly odnepaměti, byly zastavěny? PŘ. Královo Pole, Židenice...**

Dotaz neobsahuje přesné vymezení ploch, jež má tazatel na mysli, tudíž se k možnosti jejich zastavění po nabytí účinnosti ÚPmB dle zveřejněného návrhu nelze blíže vyjádřit. V obecné rovině lze doplnit, že stanovení určité regulace v územním plánu není podmíněné souhlasem městské části nebo její obyvatel.

**13) Provedl zpracovatel správně VVURÚ (kapacitní zátěž technické infrastrukturu např. komunikací či kanalizace) s ohledem na rozvolněné regulativy výstavby ve stabilizovaných plochách?**

Věcnou správnost VVURÚ nám nepřísluší hodnotit, neboť se jedná o odbornou otázku a nikoliv právní. Jak vyplývá i z konstantní judikatury správních soudů, v případě posouzení SEA (které je součástí VVURÚ), se jedná o otázku, kterou nepřísluší z odborného hlediska hodnotit ani správním soudům, neboť „*odborné posouzení věci a volba konkrétního řešení je na pořizovateli územně plánovací dokumentace a osobách, které k tomu disponují odpovídajícím vzděláním a erudicí a které pořizovatel zpracováním odborných podkladů pověřil.*“ (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2013, č. j. 4 AOs 1/2012-105, a mnohé další).

**14) Je podle regulativů NÚP možno realizovat sporné záměry, jež na základě stanoviska OÚSŘ MMB či OÚPSŘ JMK byly dle stávajícího ÚP zmařeny? (pozn. součástí dotazu jsou č. j. týkající se konkrétních záměrů)**

Nemáme k dispozici podklady týkající se zmiňovaných sporných záměrů, proto nemůžeme dotaz zodpovědět konkrétně. Obecně vydáním nového územního plánu vždy dochází k určité změně podmínek pro umísťování záměrů v území, takže je možné, že některé záměry, které přípustné v minulosti nebyly, nově přípustnými budou a naopak. Posouzení konkrétního záměru vždy závisí na uvážení orgánu územního plánování.

## Dopis starostů MČ ze dne 20. 1. 2022

**1. Návrh nového územního plánu dostatečně nechrání „zeleň“ ve městě.**

**a) Umožňuje Návrh nového územního plánu přestavbu/zastavění „zelených vnitrobloků“ ve městě? V jaké míře?**

Obdobný dotaz byl zodpovězen již výše (Konkrétní otázky, otázka č. 6). Dle aktuální verze návrhu ÚPmB (Návrh pro 2. opakované veřejné projednání) mají vnitrobloky sloužit zejména pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (popř. jiné odpočinkové, občerstvovací a relaxační využití v případě nerezidenčních funkcí), přičemž podíl vegetace je stanoven minimálním plošným zastoupením zeleně. V návrhových plochách jsou odstavná a parkovací stání ve vnitrobloku situována prioritně v podzemních částech dotčeného území, pokud je to technicky možné nebo to není s ohledem na podmínky v území neúměrné, případně uvnitř stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží.



V případě polootevřených garážových částí objektů musí části fasády ústící do veřejného prostoru umožňovat překrytí nebo odclonění vhodnou zelení a řešení musí obsahovat prvky směřující k zachování maximální pobytové kvality ve vnitrobloku. Ve stabilizovaných plochách je zřizování nových odstavných a parkovacích stání na terénu ve vnitroblocích vyloučeno; výjimku představuje nástavba, přístavba či stavební úprava stávající stavby (např. půdní vestavby), pokud vyvolá povinnost realizace odstavných či parkovacích stání dle platných právních předpisů a nevztahuje se na ně vynětí z požadavků na umístění staveb nebo jim není možné udělit výjimku. Při těchto změnách stavby musí být zohledňována přiměřenost možné realizace odstavných a parkovacích stání ve vztahu k rozsahu změny stavby. Vnitrobloky soukromé, tvořené převážně soukromými, zpravidla oplocenými zahradami rezidentů, které se nacházejí ve stávající zástavbě, nepodléhají této regulaci podrobností při využití jejich vnitrobloku a vztahují se na ně obecné regulativy minimálního plošného zastoupení zeleně.

Ochrana vnitrobloků je stanovena u kompaktní struktury zástavby z důvodu, že struktura svým prostorovým uspořádáním tvoří vnitrobloky, které jsou zpravidla ve společném vlastnictví vícero subjektů. Pro ostatní struktury je stanoveno minimální plošné zastoupení zeleně na disponibilních pozemcích, podíl umožňující růst stromového patra. Pro nevhodné záměry bude navíc vždy možné použít obecný regulativ: „Záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřijatelný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území.“ (6.2 Obecné podmínky využití území).

Z výše uvedeného závazného regulativu lze dovodit, že se zástavba vnitrobloků, tj. jejich přeměna na zastavěné území nezakládá na stavu regulace nového ÚPmB. Vždy je navíc nutné v celém kontextu regulativů nového ÚPmB posoudit konkrétní záměr. Lze tedy shrnout, že návrh ÚPmB se zastavěním vnitrobloků primárně nepočítá a výstavbu umožňuje pouze ve výjimečných případech uvedených výše.

#### **b) Umožňuje Návrh nového územního plánu přestavbu/zastavění například Arboreta, Botanické zahrady, či Kláštera na Starém Brně?**

Obdobná otázka byla zodpovězena již výše (konkrétní otázky, otázka č. 9). Žádoucí budoucí podoba zástavby je v návrhu ÚPmB promítnuta do urbanistické koncepce, tj. prostřednictvím regulací funkčního využití a prostorového uspořádání území, doplněna kartami lokalit, případně územními studiemi. Návrh nového ÚPmB obsahuje řadu regulativů, jejichž cílem je předcházet excesům v území. Lze zmínit regulativy ve znění: „Záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřijatelný, jestliže počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporuje charakteru území.“ Stabilizovaná plocha se dle regulativů nového ÚPmB nemá zásadně měnit.

Na rozdíl od platného územního plánu se do městské zeleně zobrazují parky přístupné bez časového omezení, nikoli areály s omezeným přístupem a specifickým způsobem využití (hřbitovy, arboreta apod.). Proto má návrh nového ÚPmB na první pohled méně zelené barvy. Zastavění zmíněných ploch návrh ÚPmB neumožňuje – pro plochu Arboreta je stanovena struktura zástavby s omezením zástavby do 10 % disponibilního pozemku, která zde umožňuje umístit pouze „zázemí“ stávajících aktivit (např. skleníky), ale nikoliv nežádoucí zástavbu, neboť je důležité, aby tyto plochy i nadále sloužily svému účelu a nedocházelo k jejich postupnému zastavování. Zahrada kláštera je v rámci celého areálu památkově chráněna. Botanická zahrada na Veveří je v zastavěném areálu již nyní.

## **2. Nejednoznačná výšková hladina zástavby neochrání například ulice s rodinnými domy.**

**a) Umožňuje Návrh nového územního plánu stavbu bytových domů ve stávajících plochách předměstského bydlení v okrajových částech Brna?**

Pojmy „bytový dům“ a „rodinný dům“ jsou definovány ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, přičemž se od sebe liší především počtem bytových jednotek (rodinný dům může mít nejvýše 3 bytové jednotky). Návrh ÚPmB přímo nereguluje přípustnost jednotlivých staveb pro bydlení (bytové domy, rodinné domy), avšak pracuje s jinými parametry plošného a prostorového uspořádání, včetně specifikace struktury zástavby a výškové úrovně zástavby. Umísťování bytových domů tedy návrh ÚPmB ve stávajících plochách předměstského bydlení v okrajových částech Brna obecně nevyklučuje. V těchto plochách je nicméně obvykle stanovena struktura zástavby r = rezidenční nízkopodlažní, která zahrnuje strukturu tzv. zahradního města, tedy kromě rodinných domů či vil umožňuje bytové domy pouze malého měřítka ve vlastních zahradách. Pod pojmem „bytový dům malého měřítka“, který nicméně není v návrhu ÚPmB definován, pak lze rozumět zástavbu, která se objemovým řešením blíží stavbám větších rodinných domů, ale svou povahou (zejména počtem bytových jednotek) již jde o bytový dům. I když se tedy nebude jednat z hlediska vyhlášky č. 501/2006 Sb. o rodinný dům, může takový bytový dům svým prostorovým řešením odpovídat charakteru vilové zástavby a v daném území může vhodně doplnit individuální zástavbu.

**b) Jsou v Návrhu nového územního plánu jednoznačně popsány limity zástavby, které nelze překročit?**

Ano, návrh ÚPmB závazně stanovuje různé limitace zástavby (zejména výšky, struktury, podílu zeleně), které tvoří jeden funkční celek. Jedná se např. regulativy funkčního i prostorového uspořádání, stanovení minimálního procenta zeleně ve vybraných plochách, areálovou zeleň atd. Nad rámec toho je v kapitole 6.2 je obsažen již zmiňovaný obecný regulativ, který plní funkci tzv. záchranné brzdy a zamezuje realizaci záměrů na změnu v území (zvláště, nikoli však výlučně, ve stabilizovaných plochách), které by byly kolizní z hlediska počtu staveb, kapacity, polohy, stavebního objemu, rozlohy, typu nebo účelu s charakterem konkrétního území. Další limity, které ÚPmB z principu nezahrnuje, ale pro výslednou podobu zástavby jsou nepominutelné, vychází z jiných právních předpisů a dalších norem (vyhlášky, technické normy atd.).

**3. Jaká je ekonomická reálnost a potřebnost veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO)? Nedochozí k nadužívání?**

Nejedná se o právní otázku, tudíž ji nejsme oprávněni z pozice externího subjektu hodnotit.

**a) Jsou VPS a VPO v Návrhu nového územního plánu dostatečně a po právní stránce správně popsány a zdůvodněny?**

Obsahové požadavky kladené na územní plán v souvislosti s vymezením VPS a VPO jsou stanoveny ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7 bodu I. odst. 1 písm. g) a h) a odst. 4 písm. c). Návrh ÚPmB tyto požadavky respektuje, viz grafická část návrhu ÚPmB 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, kap. 7 a 8 textové části ÚPmB. Co se týče odůvodnění vymezení VPS a VPO, to je obsaženo například v kapitole 5.11 textové části odůvodnění. Dále lze předpokládat, že bude-li proti vymezení určité VPS nebo VPO vznesena námitka ze strany například dotčeného vlastníka, bude další odůvodnění vhodnosti a potřebnosti tohoto záměru obsaženo také v odůvodnění rozhodnutí o námitkách, které bude součástí odůvodnění územního plánu jako celku.

K otázce dostatečnosti odůvodnění VPS a VPO tedy lze obecně uvést, že tato bude v případě soudního přezkumu posuzována ve vztahu ke každému VPS a VPO vždy jednotlivě, a to i se zohledněním námitek, které navrhovatel podal v procesu pořizování územního plánu.

**b) Nehrozí soudní spory a náhrady v případě nesprávně a nedostatečně zdůvodněných VPS a VPO?**

Každý územní plán ze své podstaty zasahuje do práv dotčených vlastníků, obzvláště vymezuje-li na jejich pozemcích nějakou VPS či VPO. Z tohoto hlediska je tedy potřeba se soudními spory souvisejícími s novým ÚPmB vždy počítat, přičemž jejich výsledek nelze předem s jistotou předvídat. Úspěšnost návrhů na zrušení se bude nepochybně odvíjet také od kvality odůvodnění samotného územního plánu, jakož i od kvality odůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatele.

**c) Jaké jsou odhady nákladů na realizaci VPS a VPO?**

Nejedná se o právní otázku, tudíž ji nejsme oprávněni z pozice externího subjektu hodnotit. Obecně platí, že náklady na realizaci VPS a VPO nelze v této fázi přípravy odhadnout a ani to není úkolem územního plánu. Cílem územního plánování je především vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona), tedy aby mohlo v budoucnu dojít k realizaci těchto VPS a VPO. Územní plán ovšem nemůže řešit předpokládané ekonomické náklady pro realizaci těchto staveb a opatření ani to, který subjekt má zajistit financování daného záměru. Územní plán pouze vymezuje území pro umístění těchto objektů tak, aby bylo dlouhodobě chráněno pro jejich realizaci. V této souvislosti je nutné opětovně uvést, že v případě některých VPS a VPO se jedná o záměry nadmístního či republikového významu, které byly převzaty z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje a jejich investorem nebude město Brno.

**d) Jakou jsou finanční rezervy na výkupy a náhrady za uplatnění opatření VPS a VPO? Je rámcově vyčíslen odhad potřebných financí, tedy budoucí ekonomický dopad do rozpočtu města Brna?**

Nejedná se o právní otázku, tudíž ji nejsme oprávněni z pozice externího subjektu hodnotit. Lze pouze obecně uvést, že problematika výkupů pozemku či náhrad za vyvlastnění souvisejících s realizací VPS a VPO přesahuje rámec územního plánu a souvisí až s navazujícími řízeními.

**4. Přípomínky městských částí nebyly většinou zpracovány či zohledněny.**

**a) Kolik připomínek městských částí města Brna bylo celkem podáno?**

Z informací poskytnutých Magistrátem města Brna, OÚPR, vyplývá, že ve všech třech fázích veřejného projednání bylo zaevidováno od 29 MČ celkem 1142 jednotlivých požadavků. Nejedná se o počet samostatných podání, ale o celkový součet všech jednotlivých požadavků uvedených v rámci podání MČ.

**b) Kolik připomínek městských částí města Brna bylo beze změn zpracováno do Návrhu nového územního plánu?**

Na tuto otázku v současné chvíli nelze odpovědět, protože proces pořizování ÚPmB doposud nebyl ukončen. V souladu s § 54 stavebního zákona vyslovuje souhlas s předloženým návrhem územního plánu (včetně návrhu rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek) a s výsledky jeho projednání zastupitelstvo města.

**5. Dynamická a živelná zástavba stabilizovaných ploch.**

**a) Je řádně a objektivně zpracováno VVURÚ i pro stabilizované plochy?**

Jak již bylo uvedeno výše (Koncepční otázky, otázka č. 3a), předmětem VVURÚ, je koncepce územního rozvoje, tedy změna využití území oproti stávajícímu stavu vyjádřená vymezením ploch s rozdílným

způsobem využití a koncepčním řešením územního plánu. Jedná se zejména o posouzení navrhovaných rozvojových ploch – ploch s rozdílným způsobem využití, které dávají rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, a to svou povahou, umístěním, velikostí, provozními podmínkami nebo požadavky na přírodní zdroje. Toto využití je potom určeno územním průmětem rozvojových ploch, podmínkami využití ploch (funkční a prostorové regulace), ochrannými režimy (např. ÚSES) nebo ochrannými instituty (např. pohledová ochrana veduty), popř. v regulativních pravidlech a podmínkách jednotlivých kapitol (např. zásady pro optimalizaci hydrografické sítě) a specifickými podmínkami využití jednotlivých ploch definovanými v kartách lokalit.

Z hlediska metodiky VVURÚ je stabilizované území ve smyslu zastavěného území vymezeného stávajícím územním plánem nulovým stavem, který je z hlediska posuzování referenční. Plochy stabilizované jsou v současnosti z převážné části zastavěná a funkčně a prostorově zřetelně založená území (většinou součástí zastavěného území ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona).

Výjimkou jsou plochy, které byly zahrnuty do stabilizovaného území vymezeného v návrhu nového ÚPmB nově v souladu s metodikou vymezení stabilizovaného území pro nový ÚP. Jedná se o plochy, které byly v platném územním plánu vedeny jako plochy nestavební (např. plochy hřbitovů, rekreace, zahrádkářské osady, letiště a sportovní areály), které však ve skutečnosti jsou plochami z části urbanizovanými – zastavěnými. Proto byly takové plochy v rámci návrhu nového ÚPmB zahrnuty do stabilizovaných ploch stavebních. Zde se ovšem jedná pouze o změnu koncepčního přístupu, a nikoliv o změnu stávajícího stavu v území ani o rozšiřování zastavěného území do volné krajiny.

Zároveň došlo vzhledem k měřítku nového ÚPmB jako velkoměsta z důvodů zachování principu kompaktnosti města, ucelování tvaru zastavěného území a zachování srozumitelnosti a zobrazitelnosti ÚPmB v souladu s metodikou vymezení stabilizovaných ploch k integraci prostorově omezených dílčích ploch na okrajích zastavěného území, resp. jeho vnitřních rezerv – např. zahrady rodinných domů, proluky, pásy doprovodné zeleně podél komunikací, záhumenky, drobné plochy stávající zeleně, kterou jsou nedílnou součástí areálů (např. sportu, rekreace, výroby, nebo komerční vybavenosti) do ploch stabilizovaných dle své převažující funkce. Jedná se výhradně o plochy do 5000 m<sup>2</sup>. V podrobnostech lze odkázat na metodiku vymezení stabilizovaného území v odůvodnění návrhu ÚPmB plánu (kapitola 5.7.2).

Jelikož jsou tedy v návrhu nového ÚPmB jako stabilizované vymezeny i plochy, které nebyly zobrazitelné v měřítku územního plánu a jsou integrovány k souvisejícím plochám stabilizovaného území, resp. jsou vymezeny jako stabilizované území z důvodů zobrazení skutečného stavu v území, nebo se jedná o vnitřní rezervy stabilizovaného území, jsou tyto plochy rámcově zahrnuty do posouzení kumulativních či synergických vlivů z hlediska územních souvislostí, resp. potenciálního zahuštění zástavby a jsou komentovány u souvisejících rozvojových lokalit nebo v rámci příslušného katastrálního území jako celku.

Lze tedy shrnout, že VVURÚ se zabývá i změnami ve stabilizovaném území. Otázka věcné správnosti či dostatečnosti VVURÚ je nicméně otázkou odbornou, kterou nám nepřísluší hodnotit.

**b) Není bilance obyvatel podhodnocena ve vztahu k umožněnému rozvoji/přestavbě/zástavbě stabilizovaných ploch?**

Nejedná se ve své podstatě o právní otázku, tudíž ji nejsme z pozice externího subjektu oprávněni hodnotit. Bilance obyvatel byla stanovena na základě odborného odhadu zpracovatele na základě interních výpočtů.

Z judikatury správních soudů vyplývá, že územní plán by měl, zejména v případě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, obsahovat detailní a ucelenou analýzu stávajícího stavu (zejména možnosti využití stávajících ploch) a prognózy budoucího vývoje založené na realistických očekáváních. Dále by v územním plánu mělo být přesvědčivě zdůvodněno, na základě jakých kritérií byla prognóza vývoje počtu obyvatel stanovena (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013–85). V případě návrhu ÚPmB je bližší odůvodnění k této otázce uvedeno například v kapitolách 9.2 a 9.3. textové části odůvodnění, kde jsou popsány sociodemografické podmínky a východiska kalkulace bilance ploch. Toto odůvodnění je podle našeho názoru dostatečné, aby vyhovělo požadavkům judikatury, resp. k zpochybnění tohoto závěru nemáme k dispozici další informace.

## **6. Možnost zneužití institutu „výškové dominanty“**

### **a) Je použití výjimky pro výškovou dominantu v Návrhu nového územního plánu jednoznačně definováno? Nemůže se tento institut stát běžnou praxí, které nebude možné legislativně čelit?**

Obdobná otázka byla zodpovězena již výše (Legislativní otázky, otázka č. 2). Regulace umístování lokálních dominant v návrhu nového ÚPmB je stanovena pro úroveň územního plánu dostatečně jednoznačně. Lokální dominanty je možno umísťovat výhradně ve výškových úrovních 3, 4 a 5, a to v přesně popsaných urbanistických situacích, přičemž dominanty mají jasně stanovenou výšku v metrech. Zároveň se musí jednat o území, kde je vyšší zástavba vůči veřejnému prostoru obvyklá a jejich umístění je vyloučeno na území městské památkové rezervace. Jednotlivé regulativy jsou srozumitelné a nezavdávají prostor pro vznik právní nejistoty stran jejich aplikace. Záměry v územích s výškovou úrovní 4, 5, 6 a 7 a zároveň v pohledových výsečích z míst pohledů na vedutu města jsou přípustné za podmínky, že nedojde k negativnímu působení na vedutu města. Celá regulace je doplněna o dostatečné odůvodnění, přičemž lze vždy použít další obecné regulativy s cílem zamezit pro území nevhodné výstavbě.