

# **ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO**

*Právní posouzení vybraných otázek k návrhu nového územního plánu Brna.*

V Brně, dne 16.05.2022.

Mgr. Ing. Ján Bahýľ, advokát

# ODBORNÉ PRÁVNÍ STANOVISKO

**Objednatel:** Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Odbor územního plánování a rozvoje

se sídlem Brno, Kounicova 67, PSČ 601 67

(dále jen „objednatel“)

**Zpracovatel:** Mgr. Ing. Ján Bahýľ, advokát

IČO: 01339303, DIČ: CZ8409208291

se sídlem Brno, Kotlářská 29, PSČ 602 00

(dále jen „autor“)

Na základě požadavku objednatele autor na následujících stranách předkládá své odborné právní stanovisko s níže specifikovaným předmětem (dle zadání objednatele). V odpovědích na položené otázky autor podává jeden z možných právních výkladů. Odlišné budoucí právní posouzení ze strany soudní moci nelze vyloučit.

***Předmětem objednávky je zpracování právního posouzení objednatelem vybraných otázek spojených s Návrhem nového Územního plánu města Brna a jeho procesem pořízení.***

## Obsah

<b>OBSAH.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ODPOVĚDI NA VYBRANÉ DOTAZY POLOŽENÉ V PŘÍPISU ZE DNE 24.01.2022. ....</b>	<b>4</b>
<b>2. ODPOVĚDI NA VYBRANÉ DOTAZY POLOŽENÉ V DOPISU ZE DNE 20.01.2022. ....</b>	<b>17</b>

## 1. Odpovědi na vybrané dotazy položené v přípisu ze dne 24.01.2022.

### Koncepční otázky

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

1. Statutární město Brno má platný a účinný územní plán vydaný v roce 1994. Platnost uvedeného územního plánu lze ukončit vydáním nového územního plánu, kterým se nahradí. Dle stávající účinné právní úpravy uvedený územní plán města zanikne uplynutím zákonem stanovené doby, která je vymezena v § 322 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., a to do 31.12.2028. Nejpozději do posledně uvedeného data je možné považovat za vhodné stávající platný a účinný územní plán nahradit.

**Statutární město Brno se nevystavuje bezprostřednímu riziku, že bude bez platného územního plánu v případě, že projednávaný návrh územního plánu vrátí pořizovateli k úpravě s pokyny.** V případě účinnosti stávající právní úpravy může popisované riziko nastat toliko v případě, že nový územní plán statutárního města Brna nenabude účinnosti nejpozději k 1.1.2029.

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

2. Stávající územní plán z roku 1994 ve svých podkladech vycházel z údajů předcházejících jeho zpracování a vydání. Autor nemá informace o tom, jaké strategie samospráva přijala před jeho vydáním, a o které se opíral.

Pokud jde o aktuálně projednávaný návrh územního plánu Brna dle pokynů z roku 2018 vychází ze zastupitelstvem města Brna (dále jen „ZMB“) schválených Hlavních cílů a základních zásad rozvoje území pro zpracování Zadání nového ÚPmB. Dále ze zadání schváleného ZMB a schválených změn tohoto zadání. Následně z již zmíněných pokynů z roku 2018. Kromě shora uvedeného územní plán jako každá územně plánovací dokumentace zohledňuje pořízené územní studie, územně analytické podklady, nadřazenou územně plánovací dokumentaci a Politiku územního rozvoje, které ovšem nejsou výsledkem projednání městské samosprávy.

**Další strategie, z nichž měl návrh územního plánu vycházet jsou uceleně uvedeny na straně 125 pokynů následovně:**

Rozvojové dokumenty Strategie pro Brno:

- Koncepce rekreačního využití příměstských lesů města Brna (2012)
- Program rozvoje kultury a jeho evaluace
- Plán aktivního stárnutí ve městě Brně a jeho evaluace
- Strategie a koncepce rozvoje univerzitního školství v Brně a její evaluace (2012)

Koncepce města Brna v oblasti tělovýchovy a sportu na léta 2011-2016

Generel veřejné dopravy města Brna (2012)

Strategie a koncepce univerzitního školství v Brně (2012)

Integrovaný program ke zlepšení kvality ovzduší Statutárního města Brna – část Doprava - aktualizace (2012)

Koncepce obecního školství do roku 2020

Integrovaná strategie rozvoje Brněnské metropolitní oblasti (2016)

Plán udržitelné městské mobility (2016)

UrbanAdapt - klimatická změna  
Vize prostorového uspořádání města (2017)  
Vize prostorového uspořádání města  
Kulturní strategie města Brna včetně strategie kulturně kreativních odvětví  
Koncepte sportu města Brna do r.2030 - aktualizace  
Strategie bydlení města Brna - aktualizace  
Plán zdraví města Brna  
Energetická koncepce statutárního města Brna (předpoklad dokončení 2018)  
Strategie pro Brno 2050

Návrh územního plánu Brna v souvislosti se shora vyjmenovanými strategiemi uvádí, že jsou podkladem řešení a byly využity v míře odpovídající jejich určení a aktuálnosti (str. 162 odůvodnění). Z kapitoly 5.2 odůvodnění lze usuzovat, že podstatnou strategií, na níž návrh územního plánu reflektuje je Strategie Brno 2050. Významně za rok 2050 směřuje pouze Populační prognóza uvedená v kapitole 9.2.4 odůvodnění.

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?

3. Zvolená urbanistická koncepce, jak je uvedena v kap. 3.1, klade důraz na intenzitu využití širšího městského centra a posílení jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města. Dle kap. 3.2 se vymezuje proti stávajícímu územnímu plánu toliko po jedné funkční ploše pro bydlení, jedné pro zástavbu smíšenou obytnou, jedné pro komerční vybavenost a jedné pro veřejnou vybavenost. Dle kap. 3.3.1 se u stabilizovaných ploch vychází ze stabilizovaných ploch vychází z jejich dosavadního charakteru využití. Ve stabilizovaném území lze intenzitu využití území měnit, pokud to specifikace prostorového uspořádání umožní. Modernizace a revitalizace (popř. i přestavba stavby) může zahrnovat i odstranění objektu a jeho nahrazení novým, při zachování podmínek stanovených tímto územním plánem.

Dle kap. 5.3.1 odůvodnění se v územním plánu klade důraz na žádoucí zahušťování „vnitřního“ města (tzn. zejména širšího centra města, lokálních center městských částí apod.) a zvyšování jeho přirozeného potenciálu. Návrh regulace tedy intencionálně směřuje k překročení stávajících limitů využití území. Rozsah zastavěnosti stavebních pozemků, tj. součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb je dle návrhu nového územního plánu podroben zcela zásadně odlišné limitaci ve srovnání s platným územním plánem, např. možnostmi nahrazení nezastavitelného podílu ploch, t.j. „zelené“ např. zelení na konstrukci. K tomu odůvodnění dále uvádí, že intenzita využití centrálních lokalit ve městě při zachování jejich specifických vlastností vede ke zvýšení atraktivity a obytnosti města i z pohledu jeho obyvatel i návštěvníků.

Naproti tomu, stávající ÚPmB reguluje intenzitu využití území prostřednictvím indexu podlažní plochy, který vyjadřuje intenzitu využití území (např. z hlediska utváření charakteru území, možného zatížení technické infrastruktury apod.), tj. počet m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy na m<sup>2</sup> základní plochy. Rozsah nezastavěné plochy, byť nikoliv nutně pokryté zelení, se neurčuje konkrétní hodnotou stanoveného podílu. Míra stavebního využití pozemků ve stabilizovaných funkčních plochách je dána stávajícím stavem zástavby v předemné základní ploše. Při povolování jak výstavby v prolukách, tak nástaveb a přístaveb stávajících objektů nesmí objem povolované stavby: - překročit 50

% původního objemu stavby, - narušit charakter okolní zástavby, - zhoršit podmínky pro využívání sousedních nemovitostí. K výkladu posledně uvedených omezení má autor za to, že podmínka nepřekročení 50 % původního objemu stavby se vztahuje k objemu stavby tzv. prvotně umístěné, u níž bylo v územním rozhodování kladně posouzeno její umístění. Řetězení navyšování původního objemu stavby vždy o 50 % aktuálně povoleného objemu stavby se autoru jeví jako typický příklad obcházení regulace strategií tzv. salámové metody, která dle konstantní judikatury nepoživá právní ochrany, vizte např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 88/2008 – 301. Takto bývá v praxi neformálně označována taktika, která se v praxi používá pro strategii, kdy se kontroverzní nebo obtížné cíle a řešení, nejen ve stavebnictví při trasování silnic a dálnic, rozdělí na dílčí kroky a prosazují se postupně.

Odověď na položenou otázku lze tedy uzavřít tak, **že územní plán umožní realizaci výstavby, která svým rozsahem překročí stávající zastavěnost, až do dosažení intenzity zastavění v dané ploše dle nově stanovené regulace. Nakolik se bude jednat o možnost překročení stávající zastavěnosti nad rámec toho co umožňuje stávající územní plán není možné odpověď jednotně pro všechny jednotlivě vymezené stabilizované plochy, byť umožnění nahrazení nezastavitelného podílu ploch zelení na konstrukci u vybraných funkčních typů na celém území města, jakož i sjednocení dříve podrobněji rozdělených typů funkčních ploch evokuje spíše jednoznačně opačný závěr.**

Územní plán nicméně pro zabránění jednotlivých excesů ve výstavbě obsahuje jak ve stávajícím účinném, tak v navrhované podobě 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. Nakolik tedy bude možné využít v konkrétních případech nově stanovenou regulaci k zintenzivnění využití stávajících ploch se teprve ukáže vývojem správní praxe stavebních úřadů.

4) Je možno návrh územního plánu hodnotit jako nástroj obsahující přiměřenou 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?

4. Pokud je položeným dotazem stran přiměřenosti regulace autor tázán ve směru, zda považuje za přiměřené, aby územní plán s populační prognózou pro nárůst počtu obyvatel v horizontu 50 let od rozhodného data prognózy ve výši X obsahoval návrhové plochy pro 2,5 X, lze na to odpovědět toliko tak, že **stanovení rozsahu návrhových ploch pro rozvoj města je v kompetenci zastupitelstva města. Zastupitelstvo může, pokud to nekoliduje s jinými právy chráněnými veřejnými zájmy zvolit pro rozvoj města jakýkoliv rozsah budoucího rozvoje, i takový, jenž se může jevit nepřiměřený.** Územní plán je dokument nabídkový, využití všech návrhových ploch a vnitřních rezerv zastaveného území bezzbytku není možné reálně předpokládat ani v horizontu populační prognózy.

Návrh územního plánu obsahuje dle kapitoly 9.4.3 odůvodnění potenciál návrhových (tj. dosud stavebně nevyužitých) ploch pro zhruba 166 tisíc obyvatel. Kapitola 9.6.1 nicméně pracuje s cílovým stavem v roce 2066 ve výši 464 tisíc obyvatel fakticky bydlících.

Posledně uvedené odpovídá vysoké variantě prognózy faktického počtu obyvatelstva, vizte obr. 129 na str. 429 odůvodnění. Obdobně, samotný výrok návrhu územního plánu v kapitole 4.1 uvádí, že základní koncepce dopravy je vytvořená pro město s až 470 tis. bydlících obyvatel.

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?

7. Riziko náhrad a finančních kompenzací ze samotného zahájení procesu změn nového územního plánu neplyne. Extrémně vysoké riziko náhrad a finančních kompenzací ovšem spočívá v nezákonnosti bezprostředního zpřísnění regulativů nového územního plánu po jeho vydání, neboť nelze dobře předpokládat, že bezprostředně po vydání nové regulace dojde k novotám v území, že se stav v území bude významně odlišovat od stavu před vydáním nového územního plánu. Změny regulace neodůvodněné objektivními změnami v území nelze považovat bez dalšího za zákonné, neboť by fakticky odporovaly požadavkům na stabilitu územně plánovací regulace, tj. očekáváním v území.

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?

11. Návrh územního plánu obsahuje z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vždy toliko jediné a jednoznačně určené využití pro každou vymezenou plochu. V tomto ohledu nepůsobí návrh územního plánu nejednoznačně. Potenciál vnímání nepředvídatelnosti budoucího využití území z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití je vnímatelný pouze z důvodu, že podmínky využití základních ploch se v jednotlivých funkcích částečně překrývají. Uvedené lze demonstrovat na skutečnosti, že stavby pro bydlení jsou hlavním využitím několika funkčních ploch a přípustným využitím několika dalších funkčních ploch.

Hledisko diskriminace při vymezování funkčního využití lze případně ověřit a zjistit ve vzájemném srovnání jednotlivých ploch, a to v zásadě pouze v případě, že je diskriminace namítána v procesu pořizování.

Podotázku směřující na právní jistotu stávajících obyvatel stran zachování kvality prostředí a pohody bydlení lze odpovědět dvojnásobem. Jednak z právní úpravy ani judikatury neplyne právní nárok na zachování status quo před vydáním nového územního plánu, na druhou stranu ovšem z judikatury plyne povinnost projektanta nezamlčovat v návrhu změny v regulaci území proti předchozímu stavu. Cílem posledně uvedeného je umožnění zapojení veřejnosti formou námitek a připomínek k návrhu. V případě nového územního plánu nicméně judikatura dovodila, že je na veřejnosti, aby návrh vnímala s vyšší mírou obezřetnosti a aktivně se zapojila do procesu pořizování. V tomto ohledu lze vnímat trojí veřejné projednání návrhu územního plánu jako dostatečné pro možnost vyjádření se veřejnosti k obsahu návrhu. Územní plán bude v případě pochybností vykládán v souladu s rozhodnutími o námitkách, které budou součástí vydaného opatření obecné povahy.

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?

12. Návrh územního plánu neobsahuje kalkulaci finančního vypořádání vlastníků pozemků, na nichž jsou navrženy VPS a VPO. Předpokládatelné finanční nároky nejsou obvyklou součástí návrhu územního plánu. Pouze část VPS a VPO je přitom přičitatelná městu Brnu. Do návrhu územního plánu je převzata řada VPS a VPO z nadřazené územně plánovací dokumentace. Z hlediska města Brna je ovšem zásadní a nepřehlédnutelné, že proti městu již rozhodl soud, zatím nepravomocně, ve věci náhrady za nesprávný úřední postup spočívající v tom, že po nepřiměřeně dlouhou dobu na pozemcích nezačal realizaci některého ze záměrů předpokládaných v územním plánu, ani část územního plánu nezměnil, ani nevyužil jiné instituty a postupy upravené právním řádem k dosažení téhož účelu. Soud zavázal město k peněžitě náhradě. S ohledem na posledně uvedené lze očekávat, že vymezování VPS a VPO sebou ponese buď dohlednou realizaci anebo peněžitě náhrady za omezení využití území. V tomto ohledu návrh územního plánu neodpovídá situaci, s níž je město konfrontováno. Jedním z úkolů územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. j) stavebního zákona je prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. V tomto kontextu se jeví autorovi jako vhodné, aby návrh územního plánu v odůvodnění obsahoval podrobnější předpoklady (stanovení priorit, časový odhad realizace apod.) pro realizaci městu vlastních VPS a VPO a stal se tak pro své adresáty předvídatelnějším.

13) 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?

13. Návrh územního plánu neobsahuje žádnou seznatelnou prioritizaci VPS a VPO, žádnou etapizaci ani jiné nástroje územního plánování vyjevující priority města. Toliko několik předepsaných územních studií, coby ve výsledku nezávazných územně plánovacích podkladů má v zadání požadavek na navržení etapizace území. V ojedinělých případech karty lokality lze nalézt podmínky, které ve spojení s VPS tvoří podmíněný výstavby předchozí realizací VPS. Příkladem jsou plochy By-4, Or-2, Sty-3. V ostatních případech nelze dovodit podmíněnost návrhových ploch ani vůli města na preferovaném uspořádání veřejných investic. Směny vlastnictví pozemků města v rozporu se zájmy městských částí či v rozporu s dlouhodobými zájmy města z územního plánu nelze dovodit, zájmy městských částí nejsou v návrhu ÚP samostatně prezentovány.

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?

14. Autor má za to, že užití předkupního práva je v návrhu územního plánu použito důvodně a není možné je v této dokumentaci nahradit způsobem, který by za menších nákladů umožňoval dosažení sledovaného cíle.



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

15. Regulace návrhových ploch v podobě povinnosti pořízení územní studie je v návrhu územního plánu doprovázena dalšími podmínkami zanesenými v kartách lokality. Z hlediska budoucího využití území se jedná o nejvíce podrobně regulované plochy obsažené v návrhu územního plánu.

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

16. Pořízené a řádně zaevidované územní studie jsou územně plánovacími podklady, od jejichž obsahu je možné se v konkrétním řízení odchýlit. Podmínkou pro odchýlení se je nalezení vhodnějšího řešení využití území. Vhodnost návrhu jiného řešení se vždy posoudí individuálně, v řízení umísťujícím do území konkrétní záměr.

#### **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?

1. Návrh územního plánu může obsahovat regulaci, která svojí podrobností náleží regulačnímu plánu. Předpokladem užití takové regulace je dle § 43 odst. 3 stavebního zákona, aby zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu stanovilo, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu.

Autor má za to, že z hlediska návrhu územního plánu lze uvést, že regulace podmínek zastoupení zeleně v jednotlivých funkčních plochách je na hranici obecnosti regulace územního plánu a co do odůvodnění se autorovi jeví nesrozumitelná. Z odůvodnění návrhu územního plánu se např. na straně 349 podává, že z hlediska účinnosti regulativu je preferováno vždy umístění zeleně pokud možno na terénu a v co nejvíce ucelených komplexech. Tomu ovšem neodpovídá výrok, který formulací „Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní)“ zjevně nerozlišuje mezi zastoupením zeleně na terénu anebo na konstrukci intenzivní, a vztahuje se nediskriminačně na všechny plochy daného funkčního typu, jak stabilizované, tak návrhové. Další argumentace v odůvodnění návrhu k požadavkům na minimální plošné zastoupení zeleně směřuje k odůvodnění výjimek, ve kterých plošné zastoupení zeleně nemusí být respektováno. V tomto kontextu není autorovi zřejmé, jak má být dosaženo předvídatelnosti rozhodování v území stran zastoupení zeleně. Územní plán umožňuje nahrazení zeleně na terénu zelení na konstrukci intenzivní na celém území města, včetně návrhových ploch, ač z odůvodnění lze seznat, že takové náhrady nemají být preferovány.

Zvolená regulace zastoupení zeleně se autorovi jeví jako nekoncepční vlastní podrobností vůči ostatním částem návrhu územního plánu. S ohledem na ostatní části návrhu územního plánu, který pracuje s maximálními přípustnými měřítky výkresů

tohoto stupně dokumentace, využívá při odůvodnění regulace na více místech jako důvod agregací a funkčních nepřesností, vizte str. 134, 340 odůvodnění, požadavek na zobecnění a odzoomování, jeví se autorovi požadavky na konkrétní počty čtverečních metrů stromového patra či centimetrů mocnosti pater zeleně jako obsahově nepřiměřené, když ji nelze rozumně zařadit do kategorií stanovených vyhláškou pro územní plán a sama netvoří se zbytkem sourodý a smysluplný celek. Autor nicméně netvrdí, že by zvolená regulace odpovídala obsahem regulačnímu plánu.

Aspirací projektanta při návrhu hloubky podrobnosti mohlo být využití rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 5 As 96/2019-39, který ponechal v platnosti části územního plánu zpodrobňující podmínky pro využití ploch, v němž jsou pro stávající i navrhované plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny obdobně podrobné podmínky prostorového uspořádání výstavby s ohledem na místní lidovou architekturu, jejíž hodnota má být zachována.

Předcházející judikatura Nejvyššího správního soudu v podobě rozsudku č.j. 4 As 92/2017-37, jehož právní věta zní „Regulativ územního plánu požadující v určité ploše přizpůsobení navrhovaných staveb svým objemem, hmotovým řešením, tvarem a podlažností, převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby představuje stanovení podmínky prostorového uspořádání, konkrétně úpravu charakteru a struktury zástavby [§ 43 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 ve spojení s čl. I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.], a není podrobností náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona z roku 2006 ve znění zákona č. 350/2012 Sb.“ směřuje rovněž k ochraně stávající zástavby.

Inspirace pro přesah do celého území zde mohla být metodickou přílohou A odůvodnění změny Z 2832/00 územního plánu Hlavního města Prahy. Výroková část uvedeného územního plánu ovšem stanovuje pro jednotlivé plochy toliko koeficient zeleně coby minimální podíl započítatelných ploch zeleně v území, který ovšem není stanoven pro stabilizované území.

Případný dopad zrušení nekoncepční regulace zastoupení zeleně na ostatní části územního plánu záleží od rozsahu zrušení. V případě úplného zrušení této části regulace by v územním plánu nebyla stanovena podmínka zastoupení zeleně v některých funkčních plochách. Rozsah takového zásahu by byl částečně vykompenzován u ploch bydlení ustanoveními § 21 a § 20 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., a v ní obsaženém požadavku na vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení. Ponechání stávajícího návrhu v této části bez změny ani v případě jeho zrušení nebude mít zásadní dosah na rozhodování v území, které i s tímto regulativem umožňuje povolení staveb bez zeleně na rostlém terénu a nebrání úplnému stavebnímu využití stavebního pozemku.

Případné zrušení podmínek zastoupení zeleně by nemělo žádný vliv na funkční plochy městské a krajinné zeleně a ani na vymezení adaptačních opatření týkajících se

globálního oteplování v plochách komerční vybavenosti, výroby a skladování a lehké výroby.

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

2. Návrh územního plánu nepracuje s pojmem výškových dominant, užívá toliko pojem lokálních dominant a pojem úrovně zóny pro umístění výškových staveb. Posledně uvedené zóny stanoví jako dvě konkrétní lokality. Podmínky pro umístování lokálních dominant stanoví pouze částečně předvídatelně, a to stran nemožnosti jejich povolení. Lokální dominanty jsou zapovězené do výškové úrovně 3 a na území městské památkové rezervace. Podmínky pro povolení lokální dominanty netvoří taxativní výčet a nelze je tedy označit za objektivně předvídatelné v plném rozsahu. V souladu s odůvodněním územního plánu lze zdůraznit, že **povolení lokální dominanty není nárokové a v průběhu účinnosti územního plánu se vyvine správní praxe pro jejich povolování**, která zohlední obecné právní principy, jakými je například zákaz nerovného zacházení.

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

3. Z návrhu územního plánu je seznatelná celá řada prvků urbanismu definující podoby různé stávající zástavby. Obdobně, územní plán nedefinuje pouze jedinou žádoucí podobu budoucí zástavby v návrhových plochách.

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

4. Odůvodnění urbanistické koncepce návrhu územního plánu uvádí, že návrh územního plánu klade zásadní důraz na strukturu a funkční uspořádání města a krajiny. Důraz má být kladen na intenzitu využití širšího městského centra a posílení jeho významu v různorodé, polycentrické struktuře města, tj. žádoucí zahušťování „vnitřního“ města. Posledně uvedenému neodpovídá žádné obecně definované pozitivně (limitně) stanovené pravidlo žádoucího budoucího stavu. Jednotlivě jsou stanovené cílové charakteristiky lokalit v kartách lokalit. Obecně je stanovené negativní pravidlo nepřipouštějící takové záměry na změnu v území, jenž počtem staveb, kapacitou, polohou, stavebním objemem, rozlohou, typem nebo účelem odporují charakteru území. Limitace zahuštění zástavby tedy obecně provedená je, ačkoliv není definována přípustná míra zatížení území. Omezení konkrétní výstavby provede arbitrárním rozhodnutím stavební úřad. S ohledem na způsob sestavení hlavního výkresu a textové části výroku územního plánu nelze dobře očekávat větší míru podrobnosti regulace jednotlivých ploch, neboť tyto nemají ve stabilizované zástavbě unikátní označení.

5) Definuje NÚP nepřiměřenost zástavby?

5. Návrh územního plánu definuje pravidlo nepřiměřenosti konkrétního záměru, vizte předchozí odpověď.

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

6. V kontextu předchozích otázek je zřejmé, že tazatel směřuje k pravidlům zástavby uvnitř struktury stavebně založené. V takovém území je územním plánem umožněna výstavba pouze v případě přímého veřejně přístupného dopravního napojení na veřejnou komunikaci. Urbánní struktura zástavby posledně uvedenou podmínku obsahovat může, resp. autorovi není známa judikatura KS Brno, která by tyto podmínky uvedené na stranách 73 a 74 zapovídala.

Na druhou stranu je vhodné podotknout, že požadavek dopravního napojení plochy na veřejnou komunikaci prostřednictvím veřejně přístupného dopravního napojení nikterak neovlivňuje zástavbu ve druhém pořadí, neboť veřejné užívání komunikace může vzniknout jednáním osoby, která veřejný přístup na svůj pozemek či dopravní komunikaci zřídí, a to bez ohledu na vůli či nevoli veřejné správy. Obdobně stávající právní předpisy umožňují umístění stavby rodinného domu či pro rodinnou rekreaci až 50 m od zpevněné pozemní komunikace.

V návrhu územního plánu není obsaženo žádné ustanovení, které by výstavbu v tzv. druhém pořadí reálně znemožňovalo, pokud stavebník naplní ostatní podmínky regulace. Z recentní judikatury Krajského soudu v Brně lze odkázat na rozsudek č. j. 64 A 9/2020 – 42, který se týkal změny územního plánu Zlína, již byla potřetí upravována definice zakazující výstavbu ve druhém pořadí. Z posledně uvedeného je zřejmé, že výstavba ve druhém pořadí ve statutárních městech může být vnímána problematicky a její omezení je obtížné.

Nicméně výstavba ve druhém pořadí v Brně na mnoha místech již existuje. V odůvodnění popisovaná negativa v podobě soukromých cest opatřených závorou či oplocením jsou ve skutečnosti marginálním problémem ve srovnání se snížením kvality prostředí odstraněním soukromí a regeneračního a relaxačního potenciálu u těch částí pozemků, k nimž jsou zpravidla směřovány specifické místnosti a otvory stavby, u nichž architekt při usazování stavby na pozemku např. nepočítal s bezprostředními imisemi pohledem z bezprostředního sousedství. Uvedený problém reflektuje odůvodnění územního plánu na straně 210 popisem důvodů pro povolení výjimky z požadavků na parkovací stání ve vnitrobloku v případě nástaveb kompaktní zástavby z důvodu cit.: „V opačném případě by byl popřen smysl vnitrobloků jako klidových zón pro obyvatele.“

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?

7. Územní plán od 1. opakovaného veřejné projednání neobsahuje stabilizované stavební plochy, u nichž by byla skryta skutečnost, že ve stávajícím územním plánu nejsou zastavěné ani zastavitelné. Uvedený problém byl pořizovatelem a projektantem odstraněn textovou částí odůvodnění - Přílohou č. 2.2.

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

9. Textová část výroku obsahuje kromě definicí pojmů v kapitolách 3.4, a 6.1 pravidla, která lze rozumně vyložit pouze tak, že obsah karty lokality se má k obecné textové části výroku územního plánu jako zvláštní právní předpis k obecnému, tj. primárně se použije při výkladu podmínek v území obsah karty lokality.

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

10. Karty lokalit mají jednotnou strukturu, která je v jednotlivých případech velmi odlišně naplňována, v závislosti na potřebě upřesnit obecnou a jinak v území bez dalšího platící regulaci. Některé karty lokality obsahují dodatečné podmínky rozvoje, jiné neobsahují fakticky podmínky, jako např. By-6.

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

11. Obsahem výroku by mělo být např. uvedení data, k němuž je vymezeno zastavěné území, jak je uvedeno v odůvodnění. Výrok musí být v textové a grafické části v souladu. Odůvodnění pouze odpovídá na otázku, proč obsah výroku stanovuje v něm stanovená pravidla.  
Například tvrzení o tom, že některé okrajové části Brna mají charakter venkovské zástavby nelze z textové části výroku zjistit, ač odůvodnění s tímto termínem pracuje. Autor není přesvědčený, že rozvedení charakteristik pouze v odůvodnění, aniž by zde byl podklad ve výroku je správným postupem, pokud mají být tyto charakteristiky závazné pro rozhodování v území.

#### **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?

1. Návrh územního plánu umožňuje přestavbu řadových i samostatně stojících rodinných domů na bytové domy. Uvedené územní plán nikterak neskrývá a intenzivnější využití zastavěného území redukcí omezení pro výstavbu cíleně podporuje, vizte shora. Zda byla tato skutečnost projednána a odsouhlasena s městskými částmi nad rámec veřejných projednání není autorovi známo. Nicméně shora uvedená možnost přestavby je implicitní součástí návrhu územního plánu od prvního veřejného projednání a v tomto smyslu byla projednána s každým.

2) Umožňuje návrh ÚP výstavbu nových bytových domů ve stávajících zahradách rodinných domů tzv. v druhých řadách?

2. Návrh územního plánu umožňuje výstavbu staveb pro bydlení v zahradách stávajících rodinných domů v tzv. druhém pořadí.

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?

3. 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 není určeno k eliminaci stavebních excesů. Jako brzdu stavebních excesů uvádí návrh územního plánu pravidlo obecné nepřípustnosti 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. Pravidlo, že v případě pochybností je třeba přihlídnout k metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna s přirozeným zohledněním specifik konkrétní části daného území. Uvedené podpůrné výkladové pravidlo požaduje přihlídnutí k metropolitnímu charakteru sídelního celku Brna, což v řeči odůvodnění územního plánu značí přihlídnutí k silné koncentraci obyvatel a ekonomické aktivity, tj. přihlížení favorizující intenzivnější zástavbu s cílem omezení suburbanizace a posílení populačního růstu města Brna. Návrh územního plánu neobsahuje konkrétní definici přirozeného zohlednění ani definice specifik konkrétní části daného území. S ohledem na chybějící popis charakteru zástavby jednotlivých částí území, včetně tam chráněných hodnot, bude charakter zástavby předmětem arbitrárního rozhodování v každém jednotlivém případě. Posledně uvedené přinese předvídatelnost v rozhodování teprve po stabilizování výkladu umožněném větším množstvím vydaných rozhodnutí.

4) Je regulativ: „Záměr na změnu v území je (zvláště ve stabilizovaných plochách) v konkrétním případě nepřípustný, 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? 4a) Nepovede takto zvolený regulativ k nesourodé zástavbě ve stejné funkční ploše, neboť velikosti disponibilních pozemků se odlišují?

4. Obecné pravidlo o nepřípustnosti 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 se v průběhu času může ukázat jako dostatečný nástroj, aby zabránilo stavebním excesům. Jistotu v tomto směru lze dovodit teprve dlouhodobou aplikací tohoto pravidla ve správních řízeních, které umožní stabilizovat nediskriminační a předvídatelné rozhodování o stavebních záměrech. Individuální rozhodování je vždy vázáno na předmět, který vymezuje žadatel o vydání povolení. Aplikaci salámové metody principiálně nelze zabránit pravidlem vztahujícím se na jednotlivé excesy. K podotázce 4a) je vhodné poznamenat, že k nesourodé zástavbě ve stejné funkční ploše nepovede ustanovení bránící jednotlivým excesům, nýbrž široce pojatá variabilita využití jednotlivých funkčních ploch, a to bez ohledu na velikost

disponibilních pozemků. Na druhou stranu, územní plán je toliko nabídkovým dokumentem a k využití jeho maximálních parametrů nemusí dojít.

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?

5. Vnímání zajištění dostatečného podílu zeleně v návrhu územního plánu stanovenými podmínkami pro zastoupení zeleně ve funkčních plochách zeleně za stavu umožnění výjimek ze zastoupení zeleně a také úlev ze zastoupení zeleně na rostlém terénu v podobě umístění zeleně na konstrukci intenzivní je odvislé od očekávání spojených se zelení. Pokud očekávání ve vztahu k zeleni směřují k adaptaci na změny klimatu a prvořadým cílem je nevytváření tepelných ostrovů, může tomuto účelu vždy posloužit i zeleň na konstrukci. Pokud jsou se zelení spojená jiná očekávání, např. v podobě ploch pro trávení volného času v polosoukromém, až veřejném prostoru, je možné, že takového využití nebude vždy dosaženo. Na druhou stranu takový jev nelze vyloučit, když jako příklad lze uvést veřejně přístupnou zeleň na podzemních garážích v ulici Botanické 65, 67, případně individuální terasy na garážích v Kamechách. Zeleň na rostlém terénu lze v individuálním rozhodování o záměru zcela nahradit zelení na konstrukci. Na druhou stranu je nezbytné poznamenat, že v centrální části města není neobvyklé, že zeleň na terénu schází, a to často bez jakékoliv disponibilní zeleně na konstrukci. Obdobně je tomu tak v případě staveb na nároží bloků.

6) Umožňují regulativy NÚP zástavbu významných doposud zelených vnitrobloků?

6. Návrh nového územního plánu umožňuje zástavbu soukromých vnitrobloků kompaktní zástavby, k jejichž zastavění ovšem již mnohokrát alespoň částečně došlo. Pokud otázka směřuje na významné vnitrobloky veřejně užívané a zpravidla ve vlastnictví města, je jejich zástavba omezena dodatečnými podmínkami oproti soukromým vnitroblokům, vizte str. 73 výroku, nicméně zástavba zde vyloučená není, a to ani pro stavby pro bydlení. Posouzení možnosti zastavění bude individuální.

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

7. Autor předpokládá, že projektant vymezil konkrétní výškové úrovně stabilizovaných ploch na podkladě vlastních zjištění či územně plánovacích podkladů. V konkrétním případě areálu bývalého podniku Lachema výšková úroveň postihuje všechny stavby, až na nejvyšší, kterou je místní komín o výšce 110 m. Stran stávající zástavby tazatel pravděpodobně rozporuje koncept tzv. vyšší stavby, který umožňuje ve stabilizované zástavbě výstavbu o 2 m vyšší, než přísluší dle stanovené výškové úrovně plochy, pokud odpovídá výškovému charakteru dané ulice. Návrh územního plánu neobsahuje konkrétní definice charakteru dochované okolní zástavby, ledaže se jedná o ochranu veduty města a městské památkové rezervace.

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?

8. Skutečnost, zda byly VPS a VPO konzultovány s MČ a zda jsou voleny v rozporu s jejich stanovisky z návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání není seznatelná.

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.?

9. Návrh územního plánu stanovuje pro Arboretum, Botanickou zahradu na Veverí a klášter na Starém Brně funkční plochy veřejné vybavenosti (ozn. V), které jsou obecně zastavitelné. Proč v uvedených konkrétních případech zpracovatel návrhu územního plánu nestanovil specifický způsob využití ploch jako například u ZOO, není z odůvodnění návrhu územního plánu zřejmé.

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

10. Plochy rezidenční jsou vymezeny v návrhu územního plánu coby plochy s rozdílným způsobem využití pro bydlení a plochy smíšené obytné. Vedle toho pro rezidenční plochy platí výškové úrovně a struktura zástavby. Popis různorodého města tedy není redukován na jedinou kombinaci regulativů. Nakolik jsou různorodé části města popisovány totožnými regulativy lze seznat z hlavního výkresu. Zda regulace obsažená v hlavním výkresu odpovídá svou diverzitou skutečné diverzitě města nelze ze strany autora určit.

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?

11. Regulativy obsažené v návrhu územního plánu umožňují zachovat občanskou vybavenost v místech, kde je potřebná. Příkladem je zobrazení Janáčkoví akademie či Červeného kostela.

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

12. Návrh územního plánu umožňuje v plochách sportu realizaci staveb. Na druhou stranu, převážná část sportovišť jsou stavby. Příkladem zde budiž Sokolský stadion při ulici Kounicova.



## 2. Odpovědi na vybrané dotazy položené v dopisu ze dne 20.01.2022.

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

Obecně lze uvést, že návrh územního plánu umožňuje přestavbu/zastavění „zelených vnitrobloků“ ve městě, neboť na nich vymezuje zastavitelné funkční plochy. Rozsah v jakém potenciálně bude možné stavebně využít vnitroblok je obtížně určitelný. Záležet bude např. na tom, zda se jedná o soukromé pozemky ve vnitrobloku, pro které jsou podmínky mírnější než pro vnitrobloky tzv. veřejné, ale také od toho, jaké záměry v místě budou umístovány. Na druhou stranu je nutné poznamenat, že část vnitrobloků je již dnes stavebně využita a posouzení stavebních záměrů bude vždy individuální. Na povolení umístění stavby do území obecně není právní nárok.

S ohledem na zvolené měřítko výkresů grafické části není dobře možné zastavitelnost omezit v grafické části výroku územního plánu.

Návrh územního plánu stanovuje pro Arboretum, Botanickou zahradu na Veveří a klášter na Starém Brně funkční plochy veřejné vybavenosti (ozn. V), které jsou obecně zastavitelné. Proč v uvedených konkrétních případech zpracovatel návrhu územního plánu nestanovil specifický způsob využití ploch, jako např. u ZOO, není z odůvodnění návrhu územního plánu zřejmé.

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

Návrh nového územního plánu umožňuje stavbu bytových domů ve stávajících plochách předměstského bydlení v okrajových částech Brna, ale nikterak se tím netají. Lze tedy uzavřít, že tato regulace byla řádně veřejně projednána.

Nepřekročitelné limity zástavby v územním plánu jsou. Ač se tak na první pohled nemusí jevit v důsledku řady výjimek z obecného pravidla, výšková hladina není bez změny územního plánu pro konkrétní funkční plochu překročitelná. Obdobně nelze překročit stanovené funkční využití plochy a stanovenou strukturu bez změny územního plánu.

3. Jaká je ekonomická reálnost a potřebnost veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO)? Nedochozí k nadužívání?
  - a) Jsou VPS a VPO v Návrhu nového územního plánu dostatečně a po právní stránce správně popsány a zdůvodněny?
  - b) Nehrozí soudní spory a náhrady v případě nesprávně a nedostatečně zdůvodněných VPS a VPO?
  - c) Jaké jsou odhady nákladů na realizaci VPS a VPO?

d) Jaké 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?

Návrh nového územního plánu obsahuje po právní stránce dostatečné vymezení VPS a VPO, když textová a grafická část výroku vzájemně odpovídají a z odůvodnění lze seznat o jaké VPS a VPO se jedná. Soudní spory a náhrady nehrozí z vymezení VPS a VPO, nýbrž z jejich nerealizace v přiměřené době. K tomu je nezbytné podotknout, že řadu VPS a VPO územní plán přebere z nadřazené územně plánovací dokumentace a jejich rozsah toliko zpřesní. Některé posledně uvedené VPS a VPO nebudou vymezeny ve prospěch města Brna a jejich odhadované náklady město neponese. Celkový odhad nákladů VPS a VPO obsažených v návrhu územního plánu není obsažen.

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?

Návrh územního plánu nepracuje s pojmem výškové dominanty, užívá toliko pojmy lokální dominanty, úrovně zóny pro umístění výškových staveb a převyšující zástavba. Návrh územního plánu stanoví toliko dvě zóny pro umístění výškových staveb a zóny výškové úrovně 7. Podmínky pro umístění lokálních dominant stanoví návrh územního plánu pouze částečně předvídatelně, a to stran nemožnosti jejich povolení. Lokální dominanty jsou zapovězeny do výškové úrovně 3 a na území městské památkové rezervace. Podmínky pro povolení lokální dominanty tvoří taxativní výčet a nelze je tedy označit za objektivně předvídatelné v plném rozsahu. V některých funkčních plochách územní plán umístění lokálních dominant předpokládá bez dalšího, a to v rámci areálové zástavby v plochách sportu (S), plochách výroby a skladování (P) a plochách lehké výroby (E). V souladu s odůvodněním územního plánu lze uvést, že povolení lokální dominanty není nárokové a v průběhu účinnosti územního plánu se vytvoří správní praxe pro jejich povolování, která zohlední obecné právní principy, jakým je například zákaz nerovného zacházení. Nakolik se lokální dominanty stanou běžnou praxí nelze dobře předvídat, ale nelze to vyloučit s ohledem na zákaz nerovného zacházení. U tzv. převyšující zástavby platí podmínky obdobné lokální dominantě, s omezením do výšky 28 m a zmírněním omezení navázání na urbanistickou situaci. Kromě shora uvedeného výčtu návrh územního plánu dále vytváří specifickou výškovou regulaci ve stabilizovaných plochách, kde umožňuje překročit stanovenou výškovou úroveň o 2 m za podmínky, že tato výška odpovídá výškovému charakteru výstavby dané ulice. Všechny shora uvedené výjimky z obecného pravidla 7 výškových úrovní omezují přehlednost a jednoznačnost regulace.

**Mgr. Ing. Ján Bahýl, advokát**

**v.r.**