

Příloha P.133

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Obsah a povahu územního plánu upravuje § 43 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Detailnější obsahové náležitosti územního plánu upravuje příloha č. 7 prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Zákonný požadavek na rozlišení jednotlivých nástrojů územního plánu v rozsahu jejich podrobnosti a měřítko zdůvodnil zákonodárce v důvodové zprávě k zákonu č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon, následovně: *„Jedním ze základních principů územního plánování je postupné nalézání a zpřesňování řešení od zjištění potřeby určité změny v území a stanovení jejího nadmístního významu v zásadách územního rozvoje, přes navazující koncepční řešení a stanovení hlavních podmínek v komplexních souvislostech v územním plánu, po stanovení detailních podmínek umístění, prostorového uspořádání, detailní ochranu veřejných zájmů (např. protihlukové ochrany, ochrany ovzduší atd.) v územním rozhodnutí nebo v regulačním plánu nahrazujícím územní rozhodnutí. Pokud by v navazující a podrobnější územně plánovací dokumentaci nebo v navazujícím rozhodování nebylo nalezeno řešení v souladu s právními předpisy a s podmínkami obecnější (nadřazené) územně plánovací dokumentace, musí být v této nadřazené dokumentaci hledáno nové řešení. Tento princip návaznosti jednotlivých nástrojů územního plánování je důvodem, proč nelze v zásadách územního rozvoje řešit to, k čemu je určena příslušná podrobnější územně plánovací dokumentace nebo správní rozhodování.“* Závěrečná věta se pak bez dalšího uplatní i pro vztah mezi územním plánem a regulačním plánem, resp. územním rozhodnutím (rozhodnutím o povolení záměru dle NSZ).

Jestliže územní plán obsahuje takové regulativy, které se vymykají předmětu územního plánu a jeho obsahu vymezených v § 43 odst. 1 a příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., jsou tyto regulativy, a v důsledku nich i relevantní části územního plánu, nezákonné (srov. rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2024, č. j. 5 As 100/2023-26).

Judikatura správních soudů postupně utváří konkrétnější představu, které regulativy jsou pro územní plán přípustné a které již naopak přísluší regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Podle rozsudku NSS ze dne 4. 8. 2017, č. j. 4 As 92/2017-37, č. 3470/2016 Sb. NSS, tak například 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 ve spojení s čl. i odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). NSS uzavřel, že takový regulativ není podrobností náležející

svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona.

Stejně tak může územní plán regulovat způsob využití zastavěného území i výšku zástavby (srov. rozsudek NSS ze dne 1. 7. 2016, č. j. 8 As 2/2016-56, rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2013, č. j. 63 a 6/2012-227, č. 2885/2013 Sb. NSS).

Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 26. 4. 2023, č. j. 51 A 8/2023-52, neshledal nezákonným ani regulativ v podobě stanovení požadavku na počet odstavných stání u nových staveb. Požadavek na určitý počet odstavných stání dle soudu spadá do koncepce dopravy (konkrétně dopravy v klidu), jež je jednou z obsahových náležitostí územního plánu.

Územní plán také může v případě využití regulativu podmíněně přípustného využití ploch stanovit požadavek na napojení na technickou infrastrukturu: *„Individuálně je samozřejmě splnění požadavků na napojení budoucí stavby na technickou a dopravní infrastrukturu vždy předmětem zkoumání stavebního úřadu v územním řízení (resp. společném řízení či jejich zjednodušených procesních ekvivalentech). To však nevylučuje, aby v zájmu rozumného fungování širšího urbanistického celku v rámci obce byla tam, kde k tomu právní úprava dává obci prostor, specifikována užší množina z možných řešení napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, jež je pro realizaci budoucí výstavby vyžadována (...)*“ (srov. rozsudek NSS ze dne 8. 12. 2021, č. j. 10 As 139/2021-53).

Obecně k podmíněně přípustnému využití NSS v citovaném rozsudku konstatoval, že regulativ musí mít návaznost na problematiku územního plánování a současně typovou problematiku spojenou s takto výjimečně přípouštěným „nestandardním“ využitím plochy. Nesmí jít ani o otázky, které nemají žádný vztah k širší koncepci využívání území, jejíž definování je právě úkolem územního plánu (např. otázky individuálního charakteru nevyžadující formulaci obecných pravidel).

Naopak Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 5. 9. 2022, č. j. 55 A 35/2022-91, č. 4413/2023 Sb. NSS, vyhodnotil jako přílišnou podrobnost stanovení maximálního počtu bytových jednotek (a nepřímo též počtu domácností a obyvatel domu) v rodinném domě. Tímto regulativem se totiž nevymezuje hmotový rozsah rodinného domu ani jeho vnější podoba, pokud jde o výšku stavby, počet podlaží, velikost zastavěné plochy či poměr zastavěné plochy vůči celému stavebnímu pozemku. Posuzovaný regulativ sám o sobě nijak nesouvisí s funkčním využitím ploch ani s vnějším uspořádáním zástavby z hlediska urbanistických hodnot. Jako nepřipustná podrobnost bylo vyhodnoceno i stanovení velikosti, tvaru a přesného umístění dopravní infrastruktury (v posuzovaném případě konkrétně křižovatky) v územním plánu. Tyto souvislosti mají řešit až správní orgány v navazujících řízeních. Územní plán má toliko vymezit dostatečnou územní rezervu pro vhodné umístění křižovatky následným územním rozhodnutím (srov rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2023, č. j. 10 As 470/2021-39).

V návaznosti na výše uvedenou právní úpravu a související judikaturu správních soudů byl posouzen požadavek podatele. Dle pořizovatele jej však nelze zahrnout pod žádnou z vyjmenovaných částí obsahu územního plánu ve smyslu § 43 odst. 1 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006. Současně požadavek ani neodpovídá žádnému z regulativů vyhodnocených správními soudy jako přípustných. Požadavku proto nemůže být vyhověno.