

Příloha P.229

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Podatel navrhuje, aby se článek 167 MPP neuplatnil pro ta území, pro která byl před dnem nabytí účinnosti MPP schválena územní studie nebo nabytí účinnosti regulační plán. Podstatou požadavku je tedy věcné omezení aplikace článku 167 MPP na vybraná území, které *de facto* představuje hmotněprávní výjimku za aplikace tohoto regulativu MPP. Takové omezení aplikace článku 167 MPP není z praktické stránky žádoucí a z právního hlediska možné, neboť konkrétní územní regulativy, ať již ty obsažené v ÚP SÚ nebo v MPP, mají vždy přednost před územní studií či regulačním plánem.

Územní studie společně s ÚAP představuje územně plánovací podklad dle § 61 písm. a) NSZ. Územní studií se rozumí studie zpracovaná autorizovanou osobou (projektantem), která navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Pořízení územní studie může být stanoveno v určitých plochách či koridorech jako podmínka pro rozhodování v území zásadami územního rozvoje, územním plánem nebo regulačním plánem.⁸ Charakter podkladu je pro územní studie stěžejní, přičemž se jedná o podklad odborný, do značné míry neformální (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně č. j. 29 a 48/2016-127, ze dne 27. 4. 2018). Skutečnost, že se jedná o odborný podklad, je zásadní i z hlediska možného odchýlení se od řešení uvedeného v územní studii při rozhodování o konkrétním záměru (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 299/2016-59, ze dne 23. 11. 2017: „*Kasační námitka, že odpůrce existenci územní studie ignoroval a bez dalšího ji „přebil“ stanovením nového regulativu, není důvodná. V procesu pořizování územního plánu bylo řešení předestřené touto studií projednáváno (viz stanovisko zpracovatele Ing. arch. K. ze dne 25. 1. 2013). Odpůrce nepochybil, jestliže následně zvolil variantu jinou za situace, kdy volbu jiné varianty dostatečným způsobem odůvodnil.“*).

Regulační plán je jeden z typů ÚPD, jakožto druhu nástrojů územního plánování, a to vedle územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu /§ 61 písm. c) NSZ/. Regulační plán představuje nejpodrobnější ÚPD fakultativně pořizovanou pro vymezené dílčí území. Obsahuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu⁹. Regulační plán by neměl být v rozporu s územním plánem a pakliže je, pak se přednostně uplatní regulace obsažená v územním plánu, která současně pro regulační plán představuje nadřazenou ÚPD dle § 12 písm. p) bod 1 NSZ. Regulační plán pak pro územní plán představuje navazující ÚPD dle § 12 písm. q) NSZ. Podle § 73 odst. 3 NSZ je nadřazená ÚPD závazná pro obsah navazující ÚPD. k části navazující ÚPD, která je v rozporu s nadřazenou ÚPD, se nepřihlíží.

⁸ ROZTOČIL, Aleš, ČERNÝ, Pavel, BURSÍKOVÁ, Lenka, KORBEL, František. § 61 [Druhy nástrojů územního plánování]. In: BURSÍKOVÁ, Lenka, KORBEL, František, ČERNÝ, Pavel, LACHMANN, Martin, ROZTOČIL, Aleš, BOHADLO, David a kol. *Stavební zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 477.*

⁹ Tamtéž.

Nadřazená ÚPD je tedy vždy závazná pro pořízení a vydání ÚPD navazující, kdy nadřazená ÚPD nemůže obsahovat podrobnosti, které jsou svěřeny zákonem navazující ÚPD.

Regulační plán tedy v řešeném území navazuje a zpodrobňuje podmínky regulace stanovené územním plánem, přičemž je-li s tímto územním plánem v rozporu, pak se k němu nepřihlíží.

Z výše uvedeného vyplývá, že jak pro územní studii, tak pro regulační plán shodně platí, že nemohou být uplatněny namísto regulativů obsažených v platném územním plánu, nelze jim přiznat aplikační přednost, což je podstatou navrhované úpravy. Naopak řešení obsažené v platném územním plánu může být v konečné podobě odlišné od řešení vzešlého na základě územní studie, která je pouze podkladovým aktem. U regulačního plánu zase platí, že se k němu v částech, které jsou v rozporu s platným územním plánem, nepřihlíží. Územní studie i regulační plán tak ve své podstatě nemohou platně stanovit podmínky regulace, které by byly v přímém rozporu se schváleným územním plánem. Oba tyto nástroje mohou v detailnějším měřítku doplnit již nastavené regulativy, případně konkretizovat pro *ad hoc* situace konkrétní podmínky využití dané plochy, je-li však tato možnost dána přímo vlastním regulativem platného územního plánu. Jako příklad lze uvést zpřesnění typu struktury pro konkrétní plochy (čl. 40 odst. 6 textové části MPP) nebo redistribuce regulovaného množství hrubých podlažních ploch mezi jednotlivé části ploch uvnitř konkrétní plochy (čl. 96 odst. 6 textové části MPP).

Ani regulační plán ani územní studie však nemůže stanovovat zcela odlišné, a tím pádem rozporné, podmínky, které by měly mít aplikační přednost před regulativy schválenými v rámci platného územního plánu.

Pokud by pořizovatel předmětnému požadavku vyhověl, v praxi by nastávaly situace, kdy by se při posuzování přípustnosti konkrétního záměru uplatnila schválená územní studie nebo regulační plán před regulativy územního plánu (ÚP SÚ, případně MPP), pokud by případná územní studie nebo regulační plán byl s uplatněnými regulativy v rozporu. Takový postup i regulativ by byl přitom zjevně nezákonný. Nadto předmětná situace není z praktického hlediska žádoucí. Účelem článku 167 MPP je zajistit, aby záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, byly ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů a získání povolení tak nebylo zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územní regulace, s níž by případně byly tyto záměry v rozporu. V případě přijetí regulace navrhované podatelem, by přitom tyto záměry nebylo možné povolit, pokud by byly konkrétní regulativy jejich přípustnosti v rozporu s územní studií nebo regulačním plánem pro dané území. Takový regulativ by byl bez dalšího nezákonný, neboť nelze upřednostnit územní studii nebo regulační plán před regulativy obsaženými v územním plánu (ať už v ÚP SÚ nebo MPP).