

## Příloha P.234

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Podle § 43 odst. 5 stavebního zákona je územní plán závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

Stejně tak i podle nového stavebního zákona se nadřazenou územně plánovací dokumentací pro regulační plán rozumí územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán a navazující územně plánovací dokumentací se pro územní plán rozumí regulační plán [§ 12 písm. p) a q) nového stavebního zákona]. i pro ÚPČP se územní plán hlavního města Prahy považuje za nadřazenou územně plánovací dokumentaci (§ 82 odst. 2 nového stavebního zákona).

Jak shrnuje komentářová literatura (srov. ZAHUMENSKÁ, V., *Stavební zákon: Praktický komentář*. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2025-6-3]. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.) „Územní plán je nástroj koncepční, jeho účelem je navrhnout (koncipovat) budoucí rozvoj určité plochy a v rámci ní vymežit, jaké typy záměrů v ní budou přípustné a jaké nikoliv. Naproti tomu regulační plán je nástroj realizační, jeho prostřednictvím lze tedy stanovit již konkrétní podmínky pro umístění konkrétního záměru podobně jako v územním rozhodnutí, avšak pro rozsáhlejší území, u něhož je třeba výstavbu koordinovat a dělit jej do dílčích územních rozhodnutí by bylo neefektivní“.

Ač je územní plán závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu, judikatura dovodila, že tento požadavek nelze vykládat jako absolutní podmíněnost. Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 5. 6. 2025, č. j. 51 a 16/2025-73 k tomu uvádí: „Ač je územní plán závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu (srov. § 43 odst. 5 stavebního zákona 2006 ve spojení s judikaturou v odst. 51-52 výše), má soud za to, že tento požadavek nelze vykládat jako absolutní podmíněnost v tom smyslu, že by úprava regulačního plánu musela přesně zrcadlit úpravu územního plánu“. Dle Krajského soudu v Praze „je třeba požadavek závaznosti vyložit tak, že regulační plán musí respektovat koncepci vymezenou územním plánem, zároveň ji však může doplňovat a upřesňovat, a to až na úroveň konkrétního záměru. Podstatné je, aby regulační plán nepřinesl zcela novou koncepci, se kterou se na úrovni územního plánu vůbec nepočítá – teprve v takovém případě by se jednalo o nedodržení závaznosti ve smyslu § 43 odst. 5 stavebního zákona 2006. Jinými slovy, úprava v regulačním plánu nesmí vést k úplnému nahrazení úpravy v územním plánu, nicméně ji může doplňovat a rozvíjet až na úroveň konkrétních záměrů (srov. rozsudek NSS č. j. 9 AOs 2/2013-118, odkazovaný v odst. 52 výše)“.

Regulační plán ani ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo

regulačního plánu. i zde se promítá jeden ze základních principů územního plánování – postupné zpřesňování a nalézání optimálního řešení využití území.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Zároveň Metropolitní plán vymezuje i jisté mantinely v podobě podmínky dodržení prostorových regulativů Metropolitního plánu. Projednávání a schvalování ÚPČP nebo regulačního plánu probíhá stejnými procesy, se stejným okruhem a právy účastníků jako v případě územního plánu a jeho změn. Možnost navýšení/překročení  $HPP_{reg}$  byla zohledněna v bilančním modelu Metropolitního plánu a byly tedy vyhodnoceny dopady případné realizace vyšších kapacit v území (více viz odůvodnění k čl. 164).