



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Bystřické a soudců JUDr. Kateřiny Mrázové, Ph.D., a JUDr. Faisala Husseiniho, Ph.D., v právní věci navrhovatelů: **a) J. B., b) JUDr. L. M., c) M. J., d) Ing. J. Ř.**, všichni zast. Mgr. Jiřím Nezhybou, advokátem se sídlem Údolní 33, 602 00 Brno, proti odpůrci: **Město Tišnov**, se sídlem náměstí Míru 111, Tišnov, zast. Mgr. Janem Tejkalem, advokátem Advokátní kanceláře Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., se sídlem Helfertova 2040/13, 613 00 Brno, za účasti osob zúčastněných na řízení: **I) Ing. J. S., II) J. L., III) M. K., IV) S. K., V) Mgr. M. P., VI) J. M., VII) I. M., VIII) Ing. M. P.**, o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Tišnov, vydaného usnesením Zastupitelstva města Tišnov dne 5. 9. 2016, č. ZM/03/5/2016, v části vymezující plochu P5,

t a k t o :

- I. Návrh **se zamítá.**
- II. Navrhovatelé **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Odpůrci **se nepřiznávají** náhrada nákladů řízení.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I. Návrh

[1] Včas podaným návrhem se navrhovatelé domáhali zrušení výše označeného opatření obecné povahy (dále též „OOP“) – územního plánu Tišnov (dále též „ÚP Tišnov“ nebo „ÚP“), v části vymezující plochu P5 jako plochu SO – smíšenou obytnou (dále též „SO“).

[2] Plocha P5 se nachází na pozemcích areálu bývalé pily a truhlářství, která již není funkční a jde o tzv. brownfield. Proto pořizovatel ÚP plochu označil jako plochu přestavby z výrobní plochy na plochu SO smíšenou obytnou. Navrhovatelé, jako okolní vlastníci nemovitostí, změně využití této plochy nebránili, avšak po dobu pořizování ÚP prostřednictvím připomínek a námitek požadovali limity této plochy, zejména plošné a výškové regulace. Pořizovatel u všech nově zastavitelných ploch a ploch přestavby stanovil intenzitu využití územní a výškovou regulaci počtem nadzemních podlaží, avšak u plochy P5 nestanovil výškovou hladinu zástavby a jen na základě libovůle stanovil nesrozumitelnou podmínku „285 m n. m., výškový systém Bpv“. V bezprostřední blízkosti sousedních rodinných domů navrhovatelů tak mohou být vystavěny až osmipodlažní bytové domy s výškou okolo 25 m. Pořizovatel tento postup neodůvodnil a dopustil se neproporcionálního zásahu do práv navrhovatelů a porušil požadavky na ochranu krajinného rázu. Výstavba vysokých budov pod úpatím jednoho ze dvou důležitých kopců – Klucanina, kde je charakteristická zástavba nízkými rodinnými domy, svědčí o neadekvátním uspořádání území a nesplnění funkcí ÚP.

[3] Zastupitelstvo města Tišnov rozhodlo dne 15. 3. 2007 o pořízení nového ÚP. V průběhu projednávání návrhu zadání uplatnil Krajský úřad Jihomoravského kraje požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí. Posléze tento úřad uplatnil rovněž požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Doplněný návrh zadání schválilo Zastupitelstvo města Tišnov dne 26. 6. 2008. Na základě toho zajistil pořizovatel zpracování návrhu ÚP. Dne 2. 3. 2010 proběhlo společné jednání o návrhu ÚP. Vzhledem k tomu, že byl návrh ÚP na základě nových požadavků upravován, konalo se dne 17. 1. 2013 nové společné jednání o návrhu ÚP. K návrhu ÚP uplatnil navrhovatel a) připomínky. Po dalších úpravách došlo k nařízení veřejného projednání na den 6. 2. 2014. K návrhu ÚP podali navrhovatelé své námítky a navrhovatel a) rovněž námítky jako zástupce veřejnosti podle § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Na základě veřejného projednání provedl pořizovatel podstatnou úpravu návrhu ÚP, včetně doplnění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Jedním z podkladů pro úpravy návrhu ÚP byla studie „Preventivní hodnocení krajinného rázu lokality Hony za Kukýrnou“ a „Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz – plocha přestavby P5 v k.ú. Tišnov“, zpracovaná společností LÖW & spol. s r.o. v září 2014. S obsahem dokumentů se navrhovatelé seznámili až na základě žádosti o informace. Dne 27. 4. 2016 se konalo opakované veřejné projednání návrhu ÚP. K upravenému návrhu ÚP podali všichni navrhovatelé námítky dne 4. 5. 2016 a navrhovatel a) podal rovněž námítky jako zástupce veřejnosti. Dne 5. 9. 2016 byl ÚP vydán.

[4] Ke své *aktivní legitimaci* navrhovatel a) uvedl, že je majitelem nemovitostí (pozemku st. 951 a na něm stojícího rodinného domu v ulici Těsnohlídkova č. p. 883 a též zahrady a pozemků parc. č. 1604/2 a 1476/34, vše v k. ú. Tišnov – vše v SJM). Procesu pořizování ÚP se rovněž účastnil jako zástupce veřejnosti (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 3. 2016, č. j. 4 As 217/2015-182). Již jen z tohoto důvodu je navrhovatel a) aktivně legitimován k podání předmětného návrhu. Navrhovatelka b) ke své aktivní legitimaci uvedla, že je vlastníkem id. poloviny pozemku st. 909 a na něm stojícího

rodinného domu v ulici U. P. č. p. a zahrady p. č. ... v k.ú. Tišnov. Navrhovatelka c) ke své aktivní legitimaci uvedla, že je vlastníkem pozemku st. 931 a na něm stojícího rodinného domu v ulici T. č. p. a zahrady p. č. vše v k.ú. Tišnov. Navrhovatel d) ke své aktivní legitimaci uvedl, že je v rámci SJM vlastníkem pozemku st. 460 a na něm stojícího rodinného domu v ulici H. č. p. ... a zahrady p. č. ... vše v k.ú. Tišnov. Nemovitosti výše uvedených navrhovatelů se nachází v bezprostředním sousedství plochy P5 a využívají je k trvalému bydlení v rodinných domech. Všichni rovněž podali k návrhu ÚP námítky, jimž nebylo vyhověno. Vzhledem k výše uvedenému jsou navrhovatelé aktivně legitimováni k podání předmětného návrhu. V napadené části ÚP navrhovatelé spatřují zásah do svých práv spočívající především ve ztrátě pohody bydlení a omezení užívání nemovitostí v takové kvalitě, jako doposud. Nové vymezení plochy P5 jako SO zde umožňuje umístit stavby, které budou svým provozem obtěžovat navrhovatele imisemi, zvýšeným hlukem, dopravou i jinými zdroji znečištění atd. Snížení pohody bydlení spatřují v tom, že zde lze umístit velmi vysoké stavby, jenž se vymykají dosavadní koncepci okolní zástavby, která je tvořena nízkými rodinnými domy. Může tak dojít k nevratnému zásahu do krajinného rázu, vzniku nežádoucích pohledových imisí a ztrátě soukromí. Bude-li v ploše P5 umístěna např. stavba s maximální výškovou hladinou dle ÚP, bude se jednat ve vztahu k nemovitosti navrhovatelky b) o stavbu převyšující výškou úroveň jejího pozemku až o 10 m, jak navrhovatelka popsala v námítce č. 5 uplatněnou při opakovaném veřejném projednání ÚP.

[5] Podle navrhovatelů postačuje ke zrušení napadeného OOP již první z námitek, a sice že ÚP v napadené části *nesplňuje základní podmínku srozumitelnosti* vůči okruhu svých adresátů, protože trpí *vadou nepřezkoumatelnosti*. Územní plány obcí upravují podmínky pro ochranu krajinného rázu území, v jejichž rámci stanoví plošné a prostorové uspořádání, včetně výškové regulace. Tuto stanoví buď maximální výškou budov v metrech, nebo počtem nadzemních podlaží. V posuzovaném ÚP odpůrce stanovil u nových zastavitelných ploch a ploch přestavby výškovou regulaci počtem nadzemních podlaží. Pouze u plochy P5 stanovil: „výšková hladina zástavby – max. výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv“. Kromě toho je v odůvodnění textové části ÚP na straně 137 uvedeno: „Zaměření výšky hřebene stávajícího rodinného domu na východní straně lokality pily, bylo provedeno geodetickou firmou Agdarch Ing. P. M. v roce 2012 „Geodetické zaměření hřebenů střech Areál Pily Tišnov – Trnec“, pro potřeby města a projektantů jako podpůrný materiál pro stanovení prostorových regulativů v této lokalitě. Kvóta výšky silnice před vstupem (bránou) do areálu byla zaměřena cca 259,63 m n. m. Kóta výšky nejbližšího výškového obytného domu byla zaměřena 320,67 a spojnice mezi střechou bytového domu a rodinného domu vymezila výškovou hladinu, která i v dálkových panoramatických pohledech nezastíní přilehlý kopec Klucaninu, který se uplatňuje jako významná přírodní dominant a přírodní krajinný rámeček.“

[6] Výše provedená regulace je podle navrhovatelů *nesrozumitelná*. Jelikož je OOP určeno neurčitému okruhu adresátů, musí být již z jeho výroku jednoznačně seznatelné, jaká práva a povinnosti stanovuje a jakým způsobem může být dotčené území vymezeno. Tato informace je důležitá nejen pro vlastníka pozemků v předmětné ploše, ale i pro současné a budoucí vlastníky sousedních pozemků. Výšková regulace podmínkou „285 m n. m., výškový systém Bpv“ je dle navrhovatelů *nesrozumitelná*, neboť neumožňuje seznat ani přibližné využití území. Stanovená podmínka není blíže upřesněna. Odůvodnění ÚP odkazuje na materiál „Geodetické zaměření hřebenů střech Areál Pily Tišnov – Trnec“, který pořizovatel označuje za podpůrný. Teprve z tohoto materiálu, konkrétně výkresu „Řezu“ lze zjistit nadmořskou výšku terénu a dovodit výšku staveb umístěvaných v ploše P5. Toto

geodetické zaměření, včetně výkresu řezu, není součástí ÚP Tišnov (textové ani výkresové části). Navrhovatelé jej získali až na základě žádosti o informace ze dne 29. 8. 2016 po vydání ÚP - odpůrce jim vyhověl přípisem ze dne 7. 9. 2016. Odkaz na tento materiál se v odůvodnění ÚP objevil až v podkladech pro schválení návrhu ÚP zastupitelstvem zveřejněných dne 26. 8. 2016 (ačkoliv je z února 2012), v textové části návrhu ÚP pro veřejné projednání zmíněn nebyl. Přestože tato studie zaměření hřebenů střech není schválenou studií, zjevně sloužila jako podklad pro návrh ÚP. OOP tak obsahuje regulaci, která je srozumitelná až po prostudování podkladů, které nejsou součástí ÚP. Takový postup je nezákonný, neboť již z výroku ÚP musí být jednoznačně seznatelné podmínky využití území. ÚP nemůže odkazovat na další dokumenty, které nejsou součástí OOP (viz rozsudek NSS ze dne 3. 7. 2009, č. j. 5 Ao 1/2009-186). Navrhovatel a) uplatnil již v námitce v rámci opakovaného veřejného projednání, že není stanovena základní výška plochy, od níž se výškový údaj stanoví a ani to, zda regulace pro nové stavby se bude počítat od výšky jejich střechy, římsy nebo od jiného údaje. V reakci na tuto námitku pořizovatel na straně 145 odkázal opět na studii geodetického zaměření s tím, že „z uvedeného logicky vyplývá, že se bude při posuzování maximální výškové hladiny jednat o porovnávání střešních kót (hřebenů střech)“. Podle navrhovatelů však takový závěr z výroku ÚP jednoznačný není, neboť z formulace „285 m n. m., výškový systém Bpv“ nelze zjistit, zda v uvedené výšce musí končit hřebeny střech, nebo zda do této nadmořské výšky lze umístit základy stavby, čímž by maximální výška budovy omezena nebyla. Podle navrhovatelů tak není výklad výškové podmínky jednoznačný.

[7] Druhý okruh námitek navrhovatelů se týkal *nestanovení potřebných podmínek využití plochy přestavby P5*, ačkoli se toho navrhovatelé domáhali. Předmětný ÚP stanoví ve výroku v části F.2.3. obecné podmínky pro plochy SO – smíšené obytné, že jsou určeny „k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, občanské vybavení, služby a některé podnikatelské aktivity, drobnou zemědělskou a pěstitelskou činnost“ a dále stanoví přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. K podmínkám prostorového uspořádání a ochraně krajinného rázu v této části ÚP uvádí, že „výšková hladina zástavby bude respektovat výškovou hladinu okolní zástavby s možností využití nejen střešního prostoru, ale i ustupujícího podlaží, s ohledem na charakter okolní zástavby, nestanoví-li doplňující podmínky jinak (C.2 Zastavitelné plochy, C.3 Plochy přestavby)“. Intenzitu využití pozemků ÚP v zastavených plochách nestanoví, v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí doplňující podmínky využití území (kapitola C.2 a C.3). Z části C.3 ÚP plynou doplňující podmínky k nové ploše přestavby P5: nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování územní studie a posouzení vlivu na krajinný ráz; jde o přestavbu plochy výrobní (pila a truhlářství) na plochu smíšenou obytnou; obsluha území – ze stávajících komunikací a inženýrských sítí; respektovat podmínky OP železnice; záměry v ploše musí být posouzeny z hlediska možného negativního vlivu na krajinný ráz; výšková hladina zástavby – max. výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv – bude upravena v rámci územní studie a na základě závěrů o posouzení vlivu záměru na krajinný ráz.

[8] Výše provedená *regulace* je dle navrhovatelů *nedostačující a nesplňuje podmínky* uvedené ve stavebním zákonu a vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Z § 43 odst. 1 stavebního zákona a z části I. odst. 1 Přílohy 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. [písm. c) a f)] vyplývá, že stanovení podmínek pro využití ploch na území obce, jakož i stanovení základní koncepce

rozvoje, plošného a prostorového uspořádání území obce je povinnou součástí územního plánu. Tyto podmínky lze doplnit územní studií nebo regulačním plánem, nicméně tyto instrumenty nemohou nahrazovat náležitosti územního plánu. V tomto směru navrhovatelé odkázali na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2014, č. j. 9 Aos 2/2013-118 (ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 7. 5. 2013, č. j. 50 A 7/2013-130), který se týkal územního plánu Černolic, v němž soudy dospěly k závěru, že nestanoví-li obec ve svém územním plánu dostatečně určitě plošné a prostorové uspořádání území obce, jde o nezákonnost územního plánu. ÚP Černolic podle soudů nesplnil podmínky na plošné a prostorové uspořádání území, neboť nestanovil řádnou výškovou regulaci. Nedostatečné bylo stanovení využití pro výstavbu polyfunkčních bytových domů, neboť jejich výška nebyla nikde definována a ani ji nebylo možno implicitně dovodit. Jde o srovnatelný případ s nyní přezkoumávaným ÚP Tišnov. ÚP Tišnov stanoví u některých zastavitelných ploch a ploch přestavby plošné a výškové uspořádání prostřednictvím počtu nadzemních podlaží a koeficientu zastavěnosti. U plochy P5 však ÚP neobsahuje regulaci formou počtu nadzemních podlaží, nýbrž jen „max. výškou zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv“, intenzitu využití plochy však nestanoví vůbec. Navíc výškovou hladinu nelze považovat za výškovou regulaci. Jedná se o stejnou situaci, jakoby u plochy P5 nebylo žádné výškové omezení. Pořizovatel vycházel z „Geodetického zaměření hřebenů střech“, na které odkazoval v odůvodnění ÚP na straně 137. Z výkresu „Řez“ tohoto geodetického zaměření vyplývá, že s ohledem na svažitý terén bude možné v ploše P5 umístit bytové domy s výškou 25 m, tj. s cca 8 nadzemními podlažími. Uvedené odpovídá situaci, jakoby ÚP žádnou výškovou regulaci nestanovil. Taková regulace nemůže účinně ochránit krajinný ráz území. Stanovení efektivní výškové regulace pro předmětnou plochu bylo o to důležitější, že sám pořizovatel na několika místech ÚP deklaroval významnost území z hlediska krajinného rázu. Plocha P5 vytváří přechod do krajiny pohledově exponované pod kopcem Klucanina, jež je významnou přírodní dominantou. Hodnotnost tohoto území potvrzuje i to, že si pořizovatel nechal jako podklad pro územní plán zpracovat studii „Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz – plocha P5 – bývalá pila v Trnci“. S ohledem na umístění plochy P5 pod úpatím kopce Klucaniny a uprostřed přízemní zástavby rodinných domů měl pořizovatel ÚP stanovit k ochraně krajinného rázu účinné podmínky (viz rozsudek NSS č. j. 9 Aos 2/2013-118). Napadená část ÚP tak v rozporu s ochranou krajinného rázu nesplňuje podmínky na prostorové a plošné uspořádání území podle § 43 odst. 1 stavebního zákona a dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

[9] Odpůrce na několika místech ÚP, i v reakci na vznesené námitky navrhovatelů, odkázal na *nezbytné zpracování územní studie a posouzení vlivu na krajinný ráz*, která bude nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Výšková hladina zástavby 285 m n.m. tak má být upravena až v rámci územní studie a na základě jí učiněných závěrů. Podle navrhovatelů však měl pořizovatel ÚP stanovit účinnou výškovou a plošnou regulaci plochy P5 již ve výroku ÚP, neboť není možné tuto otázku přesunout do územní studie. V této souvislosti navrhovatelé znovu odkázali na § 43 odst. 1 stavebního zákona a vyhlášku č. 500/2006 Sb., podle nichž je vymezení podmínek pro využití ploch na území obce povinnou součástí ÚP. Dle § 25 stavebního zákona je územní studie pouze územně plánovacím podkladem, který má ověřit podmínky změn v území. Podle rozsudku NSS ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 2/2009 (bod 28), má územní studie charakter podkladů a neměla by sloužit k nahrazení úkolů územně plánovací dokumentace samotné. V posuzované věci měl pořizovatel ÚP dostatek podkladů pro přímé stanovení konkrétní výškové regulace a neměl důvod odkazovat na detailnější územní studii. Již od roku 2014 měl k dispozici studii

hodnocení krajinného rázu, kterou si nechal zpracovat, a která obsahuje varianty využití území. Územní studie může být těžko detailnější, než je již zpracovaná studie.

[10] Rozdílný je též proces pořizování územní studie a územního plánu. Do procesu pořizování ÚP se může zapojit veřejnost formou námitek či připomínek a výsledné OOP je přezkoumatelné i soudně. Naproti tomu územní studii pořizuje pořizovatel (§ 30 stavebního zákona) v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, přičemž po schválení územní studie jsou získaná data v této studii vkládána do evidence územně plánovací činnosti. Pořizování územní studie není transparentní a neumožňuje veřejnosti, aby se k jejímu obsahu vyjádřila a její připomínky byly řádně zohledněny (viz rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013-85, bod 30). Ochranu právům vlastníků je tak třeba poskytovat již ve fázi vydání ÚP a nikoliv ji odkládat až do fáze zpracovávání územní studie. Odkázal-li pořizovatel ÚP na to, že výšková regulace bude stanovena až v územní studii, přestože měl dostatek podkladů pro její stanovení v průběhu tvorby ÚP, šlo o účelový a netransparentní postup s cílem vyloučit z procesu upřesnění výškové regulace veřejnost. Z § 43 odst. 2 stavebního zákona plyne pro případ podmíněného rozhodování územní studií, že marným uplynutím stanovené lhůty pro pořízení územní studie a vložení dat o ní do evidence, zaniká toto omezení změn v území. U plochy P5 je stanovena čtyřletá podmínka pro pořízení územní studie, která však uplynutím času může pozbyt platnosti. V důsledku toho by bylo dotčené území regulováno pouze výškovou hladinou 285 m n. m., což je nedostatečné a v rozporu s požadavkem na komplexní řešení celého území obce (§ 18 odst. 2 a § 43 odst. 1 stavebního zákona). Podmínky uspořádání plochy P5 tak měly být stanoveny již v ÚP, a proto odkaz na pořízení územní studie je nedostatečný.

[11] Stanovil-li odpůrce u plochy P5 regulaci „*maximální výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv.*“, byl povinen *uvést* v odůvodnění OOP *důvody*, které ho vedly ke *stanovení této hodnoty*, zvláště v situaci, kdy navrhovatelé ve svých námítkách způsob takové regulace zpochybňovali. Odpůrce na mnoha místech textové části ÚP uvedl, že si nechal zpracovat studii „Preventivní hodnocení krajinného rázu lokality Hony za Kukýrnou“ a „Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz – plocha přestavby P5 v k. ú. Tišnov“ (zpracované společností LÖW & spol. s r.o. v září 2014). Posouzení plochy P5 v závěru počítalo se třemi variantami nového uspořádání a jednou nultou variantou. Varianta a) s výškovou hladinou 300 m n. m., varianta b) s hladinou 288 m n. m. a varianta c) se stavbou rodinných domů/viladomů, které nesmí překročit 3 nadzemní podlaží plus podkroví. Nultá varianta nepočítala s výstavbou, ale pouze s umístěním zeleně, např. formou parku. Zpracovatel studie na straně 41 dospěl k závěru: preferovat variantu nultou, v případě potřeby variantu c) – rodinné domy, přípustná je i varianta b) – méně podlažní bytový dům, avšak varianta a) – vysokopodlažní dům - krajinně nevhodné řešení. Z uvedeného vyplývá, že posouzení krajinného rázu jednoznačně preferovalo nultou variantu bez zástavby a jako druhou vhodnou variantu c) s výstavbou rodinných domů/viladomů. Pořizovatel však v odůvodnění ÚP nezdůvodnil, proč se od těchto závěrů odchýlil a zvolil regulaci odpovídající variantě b), kterou zpracovatel studie nedoporučil. Pořizovatel k tomu pouze uvedl (strana 146 vypořádání námitek), že studie není závazným podkladem, nýbrž má jen vytvořit informační základ pro pořizovatele ÚP. Jelikož se jednalo o jeden z podkladů OOP, měl se pořizovatel minimálně v odůvodnění OOP přezkoumatelným způsobem vyjádřit k tomu, proč se nepřiklonil k variantám preferovaným tímto podkladem. Takové odůvodnění však ÚP neobsahuje. Na opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP se navrhovatelé snažili domoci odpovědi, na základě čeho byla stanovena hodnota 285 m n. m. Místostarostou města Ing. K. S. jim bylo

sděleno, že tuto výšku stanovil on sám, přičemž důvod neuvedl. Podle navrhovatelů jde o projev naprosté svévole a za důkaz k tomu označili zvukový záznam z opakovaného veřejného projednávání (konkrétně čas 3:30, kdy byla tato informace sdělena).

[12] Nepřezkoumatelnost zvoleného řešení spočívá také v tom, že zmíněná studie z roku 2014 počítala s výstavbou obytných objektů („bydlení za střediskem“) pouze v horní SV části plochy P5. V rozporu s touto skutečností však ÚP stanovil regulaci 285 m n. m. pro celou plochu P5. Uvedenou regulaci však *nebyla zohledněna svažitost terénu* a závěry zpracovaného posouzení krajinného rázu. Plocha P5 je svažitá a její spodní část u silnice je umístěna ve výrazně nižší nadmořské výšce, pročez v této ploše lze umísťovat i velmi vysoké (osmipodlažní) stavby. Uvedené námitky navrhovatelů pořizovatel odmítl jako nepodložené spekulace. Odůvodnění zvoleného řešení regulace je však nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, nesprávné a nepřezkoumatelné je i samotné zdůvodnění rozhodnutí o námitkách navrhovatelů. Tvzení, že v sousedství jsou rodinné i bytové domy, neodpovídá skutečnosti, neboť plocha P5 je z jedné strany obklopena lokalitou Klucanina a ze zbývajících stran rodinnými domy přízemního typu. Nejbližší bytový dům se nachází cca 300 m od plochy P5.

[13] Navrhovatelé dále vytýkali ÚP, že *nesplňuje požadavek proporcionality*, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Z judikatury správních soudů plyne, že omezení a zásahy do práv dotčených osob musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším a nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle (např. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). Uvedené požadavky však posuzovaný ÚP nesplňuje, neboť vymezuje novou plochu přestavby, aniž by stanovil relevantní limity využití této plochy. Umístění plochy SO v ploše P5 navrhovatelé nezpochybňují, avšak za nepřiměřený zásah do svých práv považují to, že odpůrce nestanovil pro plochu P5 žádné další podmínky, zejména výškovou regulaci, koeficient zastavitelnosti, index podlažní plochy či minimální procento zeleně. Tím byla umožněna nekontrolovatelná výstavba mnohopatrových bytových domů či komerčních objektů v uvedené ploše. Zásah do vlastnického práva pak především spočívá ve ztrátě pohody bydlení a v omezení užívání nemovitostí v takové kvalitě, jako dosud. Stavby, které zde ÚP nově umožňuje umístit, budou navrhovatele obtěžovat svým provozem – imisemi, zvýšeným hlukem, dopravou a jinými zdroji znečištění. Umístění velmi vysokých staveb, vymykajících se dosavadní koncepci okolní zástavby nízkých rodinných domů, rovněž způsobí snížení pohody bydlení. V důsledku toho může dojít k nevratnému zásahu do krajinného rázu, nežádoucím pohledovým imisím a ztrátě soukromí navrhovatelů. V daném případě byl nepřiměřeně upřednostněn zájem vlastníka pozemků v ploše P5 a na jeho podnět byla zrušena původní výšková regulace a nahrazena neurčitou hranicí 285 m n. m. s odkazem na územní studii. Šlo konkrétně o připomínku Ing. M. P., č. j. MUTI 2965/2013, v níž nesouhlasil s výškovou regulací formou počtu nadzemních podlaží. Ing. X konkrétně tvrdil, že výšková regulace představuje podrobnost, která náleží do regulačního plánu. Toto však není pravdivé, neboť jsou to právě územní plány, které mají primárně výškovou či plošnou regulaci obsahovat. Ačkoliv uspokojení požadavku jednoho vlastníka může být důvodem pro omezení práv dalších vlastníků, nelze bez dalšího jeho právo zcela upřednostnit před vlastnickým právem jiných vlastníků. Povinností pořizovatele ÚP bylo vybrat takové řešení, které vede k zamýšlenému cíli, avšak je k právům dotčených osob nejvíce šetrné. To však napadená část ÚP nesplňuje. Umožnění zástavby mnohopatrových obytných domů či nákupního centra v těsné blízkosti zástavby rodinných domů navrhovatelů je naprosto zásadním zásahem do jejich vlastnického práva, a to v podobě ztráty pohody bydlení,

pohledových imisí, nárůstu dopravy, imisního a hlukového zatížení, ztráty výhledu apod. Naproti tomu u vlastníka pozemků v ploše P5 nedošlo k žádnému zásahu do práv. Navrhovatelé nepožadovali nezastavitelnost plochy P5, nýbrž jen adekvátní výškové a plošné regulace. I v takovém případě by došlo ke zhodnocení pozemků (ve srovnání se stávajícím brownfieldem). I nadále by byla možná realizace zástavby, avšak jen takové, která by byla vhodná z hlediska práv dotčených sousedů i ochrany krajinného rázu. Zvolené řešení je neproporcionálním zásahem do práv navrhovatelů. Ačkoliv všechny nové zastavitelné plochy či plochy přestavby mají přímo v ÚP stanovenou intenzitu využití nebo maximální počet podlaží anebo obojí, pouze předmětná plocha P5 nemá stanovenou intenzitu využití a výškovou regulaci má provedenu pouze formou nadmořské výšky. Upřednostněním požadavků vlastníka pozemků v ploše P5 a umožněním mu širokého využití jeho nemovitostí, došlo k nepřiměřenému zásahu do práv navrhovatelů. Takový zásah nebyl nezbytný a není legitimně odůvodněný. Příslušná část ÚP je neproporcionální, a proto nezákonná.

[14] Výsledný ÚP byl schválen *v rozporu s požadavky zadání*. Dle § 50 odst. 1 stavebního zákona se návrh ÚP zpracovává na základě schváleného zadání ÚP. Zadání ÚP bylo zpracováno v roce 2008 a požadovalo mj. stanovit podmínky pro zachování charakteru oblastí krajinného rázu. Zadání tedy předpokládalo, že přímo v ÚP budou stanoveny regulativy k zabezpečení ochrany krajinného rázu. Výsledný ÚP však tento požadavek ve vztahu k ploše P5 nesplňuje, neboť nestanoví výškovou regulaci. Výšková hladina 285 m n. m. je nesrozumitelná a prakticky umožňuje výstavbu mnohapatrových bytových domů před horizontem lokality Klucanina. Samotné odůvodnění ÚP uvádí, že stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakter a strukturu zástavby apod.). V daném případě bylo třeba krajinný ráz chránit, a proto měli být již v rámci ÚP stanoveny regulativy. Tyto požadavky zadání však nebyly výsledným ÚP splněny (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008-62), přičemž nesoulad zadání ÚP a skutečně prováděných změn je důvodem pro vyslovení nezákonnosti. Vzhledem k výše uvedenému navrhovatelé požadovali zrušit v textové i grafické části ÚP vymezení plochy P5.

II. Vyjádření odpůrce

[15] Odpůrce navrhl, aby soud návrh na zrušení části OOP zamítl.

[16] Podle odpůrce nesvědčí žádnému z navrhovatelů aktivní legitimace, neboť nebyli na svých právech zkráceni a návrh je nedůvodný. K posouzení, zda vydaný ÚP zasáhl do veřejných subjektivních práv navrhovatelů, je třeba posoudit stav plochy P5 a možnosti jejího využití dle předchozího ÚP, jenž byl nahrazen nově vydaným ÚP a dále též skutečné dosavadní využití plochy P5. Ve starém ÚP byla plocha P5 označena jako plocha Vp. Tato plocha byla součástí výrobních aktivit, sloužila pro umístění výrobních podniků, kapacitních skladů a provozoven služeb. Starý ÚP stanovil prostorovou regulaci této plochy tak, že výška objektů u administrativních budov bude max. 2 nadzemní podlaží a u výrobních a skladových hal nepřesáhne 12 m. Nový ÚP stanoví maximální výšku zástavby 285 m n. m. Jak vyplývá z materiálů „Geodetické zaměření“, výška hřebene stávajícího RD na SV plochy P5 činí 285,99 m n. m. Tento RD vlastní navrhovatelka b). Z Geodetického zaměření lze zjistit, že základy předmětného RD jsou přibližně ve výšce 275 m n. m. To potvrzuje i snímek

z turistické mapy (www.mapy.cz), z čehož plyne, že tímto RD prochází vrstevnice o nadmořské výšce 275 m n. m. Vzhledem k výšce terénu v ploše P5 v severní části na úrovni 275 m n. m. lze dovodit, že na základě starého ÚP bylo možné v této ploše postavit budovy až do úrovně cca 287 m n. m. (maximální výška budov 12 m), tedy budovy vyšší, než umožňuje nyní přezkoumávaný ÚP, a které by současně převyšovaly i výšku RD navrhovatelky b). Lze tak konstatovat, že nový ÚP mírně omezuje možnosti zásahů do práv navrhovatelů, neboť neumožňuje zástavbu v takové výši, jak ji umožňoval starý ÚP. Je tak lichá i argumentace navrhovatelů v tom, že nový ÚP představuje zásah do krajinného rázu, způsobuje vznik pohledových imisí a ztrátu soukromí. Toto totiž umožňoval již starý ÚP. Výšková regulace plochy P5 na úrovni 285 m n. m. žádným způsobem nezasahuje do práv navrhovatelů. Zmiňovaná práva byla minimálně ve stejném rozsahu již omezena starým ÚP.

[17] V bodě 3.3. textové části starého ÚP (Přehled nejvýznamnějších výrobních podniků a provozoven) bylo formulováno skutečné využití plochy P5: „*Pila Brabec s.r.o., ul. Brněnská, se nachází mezi obytnou zástavbou pod Klucaninou na Trnci. Výroba řeziva na jednorámové pile, postupně se zavádí výroba truhlářská. Provozovna má negativní dopad na okolní obytnou zónu (hluknost 60 – 80 DB, spalování pilin – emise popílku).*“ Z uvedeného lze dovodit, že provoz pily v bezprostřední blízkosti nemovitostí navrhovatelů díky své hlučnosti, prašnosti, intenzitě provozu a dalším emisím, včetně nevzhlednosti areálu pily, zásadním způsobem snižovala pohodu bydlení navrhovatelů. Při porovnání možností využití plochy P5 dle starého ÚP se současným způsobem využití, je formulace nového způsobu využití této plochy v přezkoumávaném ÚP pro navrhovatele zásadní změnou k lepšímu a povede ke zvýšení jejich pohody bydlení, přičemž vylučuje jakýkoliv negativní dopad na jejich práva. V novém ÚP je plocha P5 stanovena jako SO – plocha smíšená obytná, přičemž přípustným využitím této plochy jsou pozemky bytových a rodinných domů, občanského vybavení a sportu, hospodářské stavby, rekreační domy a stavby pro rodinnou rekreaci a penziony, související dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a sídelní zeleně. Podmíněně přípustné je využití těchto ploch pro stavby a zařízení, např. výroby, výrobních služeb, zemědělství, chovu hospodářských zvířat, pokud svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení v okolí, nesnižují kvalitu prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, a též za podmínky budou-li splněny hygienické limity. S ohledem na výše uvedené, kdy nový ÚP je změnou k lepšímu a vylučuje tak negativní dopad do práv navrhovatelů, absentuje i aktivní legitimace navrhovatelů k podání návrhu, a proto odpůrce navrhl soudu, aby návrh zamítl. Navrhovatelům nepřísluší námitky týkající se nevratných zásahů do krajinného rázu, neboť nemají souvislost s jejich vlastnictvím.

[18] K údajné nepřezkoumatelnosti spočívající v nesrozumitelnosti výškové regulace u plochy P5 odpůrce uvedl, že údaj 285 m n. m. je naopak údajem jednoznačným, přesným a naprosto srozumitelným. Z dikce „*max. výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv.*“ jednoznačně vyplývá, že výšková hladina zástavby v této ploše nesmí přesáhnout nadmořskou výšku 285 m. Pokud by údaj o nadmořské výšce nebyl údajem srozumitelným, postrádalo by měření nadmořské výšky jakýkoliv smysl a všechny údaje v mapách o nadmořských výškách by byly nesrozumitelné. Přípustnost stanovení výškové regulace v ÚP s využitím nadmořské výšky již deklaroval Krajský soud v Brně ve svém rozsudku ze dne 8. 2. 2013, sp. zn. 63 A 6/2012. Správnost jeho závěrů potvrdil též Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 18. 6. 2015, č. j. 9 As 17/2015, jenž na závěry krajského soudu odkázal. Také správní orgány běžně při své činnosti využívají stanovení výškové hladiny pomocí nadmořské výšky (viz rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2013, sp. zn. 9 A 31/2010). Odpůrci není

známo žádné rozhodnutí správního či soudního orgánu, které by označilo určení výškové hladiny pomocí nadmořské výšky za nesrozumitelné, neurčité nebo jinak závadné. Stanovení výškové regulace formou uvedení nepřekročitelné výškové hladiny je zcela legitimním postupem. Nesrozumitelnost nemůže mířit ani na slovní spojení „výškový systém Bpv.“ Jde o určení výškového systému, ve kterém je nadmořská výška vyjádřena, přičemž tento výškový systém je závazný pro území ČR ve smyslu § 2 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání, ve znění pozdějších předpisů. Jak plyne i z výše citovaného rozsudku Městského soudu v Praze, je odkaz na tento výškový systém Bpv v souvislosti s nadmořskou výškou běžně používán.

[19] Požadavek navrhovatelů na to, aby výrok ÚP obsahoval údaje o nadmořské výšce dotčených ploch (že ÚP neuvádí, v jaké výškové poloze se plocha P5 nachází), považuje odpůrce za značně přemrštěný. Pokud by jakýkoliv ÚP stanovil nepřekročitelnou výškovou hladinu formou nadmořské výšky pro větší část území, znamenal by požadavek navrhovatelů, že by ÚP musel obsahovat údaj o nadmořské výšce každé plochy vymezené v ÚP. Je otázkou, zda by ÚP měl uvádět průměrnou nadmořskou výšku plochy nebo její nejnížší či nejvyšší bod, případně podrobný výškopis každé plochy. Takové požadavky však odpůrce odmítá. Absence údajů o výškové poloze plochy P5 ve výroku ÚP nemůže způsobit nesrozumitelnost ÚP. Pokud by však ÚP takový údaj obsahoval, byl by výrok ÚP pro jeho adresáta komfortnější, neboť by nemusel samostatně zjišťovat výškovou polohu plochy P5. Současně poukázal na to, že výškovou polohu jižní části plochy P5 obsahuje odůvodnění ÚP (strana 137), že „*kóta výšky silnice před vstupem (bránou) do areálu (pily) byla zaměřena cca 259,63 m n. m.*“ Z tohoto údaje si lze jednoznačně učinit představu o regulaci zástavby. Na webové adrese www.mapy.cz, lze jednoduše zjistit výškovou polohu plochy P5 a při přepnutí do zobrazení turistické mapy vyčíst nadmořskou výšku vrstevnic, procházejících plochou P5 (odpůrce kopii této stránky předložil k důkazu). Je-li adresát vydaného ÚP schopen se v takto složitém a rozsáhlém dokumentu vyznat, pak vyhledání nadmořské výšky konkrétní plochy bude jen jednoduchým úkonem.

[20] Pokud navrhovatelé tvrdili, že již z výroku ÚP musí být seznatelné podmínky využití území a nelze v tomto odkazovat na dokumenty, které součástí ÚP nejsou, pak vydaný ÚP tyto podmínky jednoznačně splnil. Určení výškové regulace nadmořskou výškou je jednoznačně určitelná a seznatelná podmínka, která nepřipouští pochyby a další vysvětlování této podmínky není potřebné. Vydaný ÚP v odůvodnění pouze uvádí, na základě jakých podkladů byla tato hodnota nadmořské výšky stanovena. Odkaz navrhovatelů na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 7. 2009, č. j. 5 Ao 1/2009-186, byl zcela nepřipadný, neboť „Geodetické zaměření“ není závaznou částí ÚP. Nelze připustit argumentaci navrhovatelů, že z ÚP není možné zjistit, zda ve výšce 285 m n. m. musí končit hřeben střechy nebo zda v ní lze umístit základy stavby. Výrok ÚP vztahuje údaj 285 m n. m. k maximální výšce zástavby. Pojem „zástavba“ označuje stavby nacházející se v určitém místě a „výška zástavby“ definuje, jakou má tato zástavba výšku, nikoliv v jaké výšce leží její základy. Údaj o maximální výšce zástavby vyjádřený v nadmořské výšce označuje bez jakýchkoliv pochybností horní hranici výšky zástavby. Možnost takového určení potvrzuje i shora citovaný rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2013, č. j. 63 A 6/2012-227. Totéž platí pro pochybnosti navrhovatelů o tom, zda se kóta regulace bude počítat od výšky střechy nových staveb nebo římsy či jiného údaje. Jelikož výrok ÚP neobsahuje informaci o tom, k jaké konkrétní části stavby se výšková regulace vztahuje, pak nelze podmínku

výškové regulace chápat jinak, než jakákoliv budova umístěna v ploše P5 nesmí přesáhnout nadmořskou výšku 285 m n. m., přitom není třeba odkazovat na Geodetické zaměření. Uvedenou podmínku totiž je třeba vyložit tak, že žádná stavba nesmí v dotčené ploše určenou kótu převyšovat. Vydaný ÚP je tedy srozumitelný a netrpí z uvedeného důvodu vadou nepřezkoumatelnosti.

[21] K námitce nedostatečnosti stanovení regulativů pro plochu P5 odpůrce odkázal na vydaný ÚP, který na straně 49 výroku (v části F.2.3.) stanoví pro využití plochy P5 převažující účel využití (hlavní využití) – např. polyfunkční využití, převážně pro bydlení, dále pro občanské vybavení atd.; přípustné využití – pozemky bytových a rodinných domů, pozemky občanského vybavení a sportu atd.; nepřípustné využití – pozemky staveb, zařízení a činnosti, které narušují kvalitu prostředí atd.; a podmíněně přípustné využití (pozemky staveb a zařízení, např. výroby, výrobních služeb, atd.) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí. V tomto ohledu výrok ÚP naplňuje dikci stavebního zákona (§ 43 odst. 1 citovaného zákona). Výrok ÚP je rovněž v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., která podává demonstrativní výčet podmínek prostorového uspořádání ploch, včetně podmínek ochrany krajinného rázu (výšková regulace zástavby, charakter zástavby, struktura zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Výčet těchto druhů podmínek je jen demonstrativní a není nezbytně nutné všechny podmínky v ÚP stanovit. Ve vztahu k ploše P5 stanoví výrok vydaného ÚP tři podmínky ze čtyř výše jmenovaných. Jednak jde o výškovou regulaci zástavby „výšková hladina zástavby – max. výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv – bude upravena v rámci územní studie na základě závěrů posouzení záměru na krajinný ráz“; dále charakter zástavby „příměstská zástavba, v místních částech venkovská“; dále strukturu zástavby „řadová zástavba i volné uspořádání zástavby, respektující uliční prostor nebo prostor vymezený obslužnou komunikací“; pokud jde o rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzitu jejich využití, pak v ploše P5 nejsou tyto podmínky ve výroku ÚP stanoveny. Výrok ÚP výše uvedené podmínky dále doplnil požadavkem na zpracování územní studie, která bude nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v ploše P5. Tato územní studie také navrhne intenzitu využití pozemku, přičemž další podmínkou je i posouzení vlivu záměru na krajinný ráz. K rozsahu stanovení podmínek pro využití ploch se vyjadřoval NSS ve svém rozsudku ze dne 28. 8. 2014, sp. zn. 9 Aos 2/2013. Dle NSS mělo být dostačující jen stručné vymezení podmínek prostorového uspořádání. Navrhovatelé rovněž argumentovali posledně citovaným rozsudkem NSS, avšak činili z něj nesprávné závěry. Odpůrce dále komentoval obsah rozhodnutí NSS s tím, že podmínka umístění výstavby pouze rodinných domů v předmětných plochách je svébytným a dostačujícím způsobem vymezení maximální výšky zástavby podle NSS, neboť rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví [§ 2 písm. a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.], protože má jasně určený počet podlaží a stanovení nejvyššího přípustného počtu nadzemních podlaží spadá mezi způsoby výškové regulace zástavby. NSS dospěl k závěru, že ÚP obce Černolice velmi stručně vymezil prostorové uspořádání v příslušné ploše a bližší vymezení mohlo být přenecháno regulačnímu plánu, případně i stavebnímu úřadu, pokud by uplynutím času tato podmínka zanikla. Stejný závěr však NSS neučinil u polyfunkčního bytového domu s integrovaným předškolním zařízením a dalšími službami, neboť definice takové stavby není obsažena ani v ÚP ani ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

[22] Odpůrce odmítl argumentaci navrhovatelů, že stanovení nadmořské výšky nelze považovat za výškovou regulaci, a že jde o stejnou situaci, jakoby žádné výškové omezení nebylo, především proto, že plocha P5 má svažité terén. Pro stanovení maximální výšky zástavby v ploše P5 využil odpůrce jako podklad mj. „Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz – plocha přestavby P5 v k. ú. Tišnov“ (zpracované společností LÖW & spol., s r.o., dále též jako „Studie“). Zpracovatel studie provedl zhodnocení prostorových vztahů tohoto území, definoval oblasti a místa krajinného rázu a navrhl jeho ochranu. Pracoval se třemi variantami: 1. Vysokopodlažní bytový dům – dle inspirace sousedním panelovým sídlištěm s osmipodlažními domy v ulicích H. a M. (300 – 320 m n. m.), která by přecházela nejbližší zástavbu až o 20 m, z hlediska ochrany krajinného rázu označena zpracovatelem za krajně nevhodné řešení; 2. Nízkopodlažní bytový dům – opět dle inspirace uvedenou panelovou zástavbou v blízkém sídlišti, avšak nepřekračující 4 nadzemní podlaží s výškou do cca 291 m n. m., zástavba by mohla splynout s okolní zástavbou, dle zpracovatele Studie by šlo z hlediska ochrany krajinného rázu o variantu přípustnou; 3. Rodinné domky – viladomy – se 3 NP a podkrovím s výškou cca do 281 m n. m., jenž by korespondovaly s okolní hladinou zástavby, podle zpracovatele Studie varianta preferovaná (pomíne-li se varianta nulová – bez zástavby). Z obsahu Studie tak plyne, že stanovením maximální výškové hladiny zástavby 285 m n. m. v ploše P5 je účinně zajištěna ochrana krajinného rázu, neboť maximální přípustná hladina zástavby byla stanovena v rozsahu mezi variantou preferovanou a přípustnou. Stanovením maximální výškové hladiny zástavby měla být vyloučena výstavba nežádoucích pohledových dominant a narušení panoramatu Klucaniny, přičemž měl být ochráněn veřejný zájem na uspokojování potřeb obyvatel města (vyloučením příliš svazující výškové regulace). Plocha P5 je díky své poloze urbanisticky významná a jediná volná pro umístění obchodního zařízení či občanského vybavení veřejného charakteru, které v této části města chybí – leží proti křižovatce hlavní příjezdové komunikace od Brna, tzn. je vystavena hluku a současně je součástí obytného území. Podmínkou dalšího využití území je zpracování územní studie, která doporučí optimální řešení dané lokality. Napadená část ÚP je v souladu s ochranou krajinného rázu a splňuje podmínky na prostorové a plošné uspořádání území ve smyslu stavebního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb.

[23] K argumentaci navrhovatelů o nemožnosti přesunout regulaci do územní studie odpůrce uvedl, že vydaný ÚP jednoznačně obsahuje srozumitelnou výškovou regulaci zástavby, a není tak pravdou, že při pozbytí platnosti podmínky pro pořízení územní studie by byla plocha P5 bez jakékoliv regulace. Možnost přenechání bližšího určení podmínek prostorového uspořádání na územní studii, popř. stavební úřad, potvrdil také NSS v rozsudku sp. zn. 9 AOs 2/2013. V daném případě část L výroku ÚP uvádí, že územní studie na ploše P5 podrobněji vymezí výškovou hladinu zástavby a nově stanoví intenzitu využití pozemku. Dle § 30 stavebního zákona navrhuje územní studie možná řešení a tyto též prověřuje a posuzuje, řadí se tak mezi nástroje dále konkretizující územní plán. Také dle § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v ÚP vymezit plochu, v níž bude rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie. Takový postup zvolil i odpůrce u plochy P5, a proto uvedená podmínka nemůže být nezákonná. Pro plochu P5 byla jako nejvhodnější vybrána plocha SO – smíšená obytná, která umožní v podnoží zástavby umístit zařízení občanského vybavení veřejného charakteru, které zde chybí, a současně bude využita k bydlení, jako u ploch navazujících. Jelikož jde o urbanisticky významnou polohu, byla zástavbě v této ploše věnována náležitá pozornost. Pro její vysokou exponovanost, strategickou polohu a nejednoduchý úkol v řešení, stanovil ÚP jako podmínku pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie, která navrhne optimální řešení dané lokality. ÚP stanoví ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního

zákona jen základní koncepci využití území, přičemž územní studie ji má konkretizovat a dotvořit. V rámci pořízení územní studie budou navrženy podrobnější prostorové parametry v takové podrobnosti, kterou nelze vyjádřit na úrovni ÚP. Stanovení maximální výškové hladiny bylo odrazem ochrany veřejného zájmu na uspokojování potřeb obyvatel města. Odpůrce se svým přístupem snažil o náležité vyrovnaní různých skupin zájmů, jednak k omezení výstavby na minimum a jednak k maximální výstavbě a podnikání, a dále také k uspokojení veřejných zájmů širokého spektra potřeb občanů či zájmu na šetrném přístupu k životnímu prostředí a ochraně přírody a krajiny. Stanovením podrobných regulativů plochy P5 by bylo v rozporu s úkolem vymezit základní koncepci rozvoje území obce. Úkolem ÚP není předjímat přesný tvar, výšku staveb a jejich konkrétní umístění či půdorys apod. Podmínka detailního posouzení jakéhokoliv budoucího konkrétního záměru z hlediska jeho vlivu na krajinný ráz je nepochybně vhodnější a účelnější, než kdyby odpůrce v ÚP mechanicky stanovil podrobnou regulaci pouze na základě studie k jedinému konkrétnímu záměru, jehož realizace v budoucnu není jistá.

[24] Navrhovatelé dále odpůrci vytkli, že ve vydaném ÚP nebylo zdůvodněno, proč byla zvolena hodnota 285 m n. m. Odpůrce ve shodě s tvrzením navrhovatelů uvedl, že Geodetické zaměření a Studie nebyli pro zpracování ÚP závazným podkladem. Jak již bylo výše odpůrcem uvedeno, Studie pracovala se čtyřmi variantami zástavby (preferovaná varianta nulová – bez zástavby, kterou by v ploše P5 odpůrce rezignoval na dosažení vyváženého poměru mezi soukromými a veřejnými zájmy; dále varianta se zástavbou rodinnými domky a varianta se zástavbou nízkopodlažními bytovými domy; vysokopodlažní bytový dům byl nevhodný). Ze spojení údajů z obou podkladů (Geodetické zaměření a Studie) odpůrci vyplynulo, že stanoví-li maximální výškovou hladinu zástavby tak, aby nepřekročila výšku hřebene střechy domu navrhovatelky b) u severovýchodní části plochy P5 (285,99 m n. m.), vyhoví tak doporučujícím závěrům obou podkladů. V odůvodnění ÚP na straně 137 odpůrce mimo jiné uvedl kótu výšky nejbližšího výškového obytného domu a provedením spojnice jeho střechy s hřebenem střechy RD navrhovatelky b) byla vymezena výšková hladina, která by v dálkových panoramatických pohledech nezastínila přilehlý kopec Klucaninu. Odpůrce poukázal na odůvodnění ÚP, v němž uvedl, že Studie prověřila varianty zástavby, zhodnotila je a na odpůrci ponechala rozhodnutí, kterou z variant bude podporovat. Na základě těchto údajů stanovil odpůrce v uvedené ploše P5 maximální výškovou hladinu zástavby 285 m n. m., která umožňuje její přestavbu v souladu s okolní zástavbou a potřebami města. Z odůvodnění ÚP tak vyplývá, z čeho odpůrce vycházel a proč zvolil předmětnou výškovou regulaci. Takové odůvodnění nemůže způsobit nepřezkoumatelnost ÚP.

[25] Sdělení místostarosty města Ing. K. S., že hodnotu výškové regulace stanovil on sám, skutečně při opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP zaznělo, avšak šlo o sdělení nešťastné, které neodpovídalo skutečnosti. Hodnota výškové regulace byla mezi pořizovatelem ÚP a Ing. S., jako odpovědným členem zastupitelstva za ÚP, průběžně debatována, každý z účastníků debaty vícekrát vyjádřil svůj názor na věc nebo se vyjádřil k názoru oponentů. Z těchto debat a na základě Geodetického zaměření a Studie pak vyplynul závěr o vhodnosti stanovené výškové regulace. Je zcela vyloučeno, aby pořizovatel ÚP stanovil její hodnotu na základě jakéhokoliv pokynu Ing. S.

[26] Není pravdou, že Studie počítala s výstavbou obytných objektů pouze v horní části plochy P5 anebo že nebyla zohledněna svažitost terénu. Studie se v ploše P5 zabývala otázkou vlivu nejvyšších hladin zástavby na krajinný ráz, o čemž svědčí hodnocení vhodnosti

jednotlivých variant zástavby. Závěry Studie nebyly pro odpůrce závazné. Stanovením maximální hladiny výšky zástavby v ploše P5 měly být vyloučeny excesivní zástavby tak, aby nevznikl dominantní pól k okolním celkům.

[27] Odpůrce rovněž odmítl předposlední námitku navrhovatelů o porušení zásady proporcionality. Upřednostněním zájmu vlastníka pozemků v ploše P5 mělo dojít k zásahu do práv navrhovatelů spočívajícím především ve ztrátě pohody bydlení, vzniku pohledových imisí, nárůstu dopravy, imisním a hlukovým zatížením. Podle odpůrce ale bylo nutné zasáhnout do způsobu využití plochy P5, neboť současné využití nekorespondovalo se střednědobými a dlouhodobými cíli města při naplňování veřejného zájmu v území. Muselo dojít k provázání soukromých a veřejných zájmů na způsobu využití tohoto strategického území, které je jednou z mála ještě volných ploch ve městě a je důležité pro naplňování urbanistické koncepce rozvoje města. Byly zvažovány různé varianty využití, jako nejvhodnější byla zvolena plocha SO – smíšená plocha bydlení, která umožní v podnoží plochy umístit zařízení občanského vybavení, které v této části města chybí, a současně bude plocha využita i k bydlení. Tím dojde k naplnění potřeb občanů města, jež korespondují s cíli a úkoly územního plánování za současné koordinace zájmů veřejných se soukromými. Vymezení plochy P5 jako plochy SO – smíšené obytné bylo projednáno již ve společném jednání. Následně se vlastník pozemků v ploše P5 vymezil proti navržené výškové regulaci, čemuž bylo vyhověno s tím, že pro tuto plochu nebude stanoven maximální počet nadzemních podlaží, nýbrž půjde o regulaci volnější za pomoci maximální nadmořské výšky. Nelze tak tvrdit, že bylo vyhověno pouze vlastníku pozemků v ploše P5. Byla zvolena ta z variant, která je nejvíce souladná se střednědobými i dlouhodobými plány města a zároveň respektuje styl přilehlé zástavby. Každé rozhodování o změně v území musí být podloženo náležitou konkretizací záměru a jeho posouzením ohledně dopadu do okolní krajiny a okolní zástavby. Tomu nejlépe vyhovují instituty územní studie a posouzení vlivu záměru na krajinný ráz. Výškovou regulaci v ploše P5 napadl námitkami jak vlastník pozemků v uvedené ploše, tak i navrhovatelé. Vlastník pozemků označil regulaci za příliš omezující, naopak navrhovatelé za příliš benevolentní. Zvoleným řešením nebylo straněno žádným konkrétním adresátům ÚP, nýbrž byly třeba koordinovány soukromé zájmy se zájmy veřejnými.

[28] Cílem stanovení maximální výškové hladiny zástavby bylo vyloučit výstavbu nežádoucích pohledových dominant a zabránit narušení panoramatu Klucaniny. Plocha P5 je situována v zářezu vůči prudce stoupající ulici U. P. Samotná komunikace v této ulici má sklon přibližně 30 % v úseku od krajské komunikace směrem k domu č. p. 874 [ve vlastnictví navrhovatelky b)]. Sama stávající zástavba již vytváří výškově výrazné panorama při úpatí kopce Klucaniny a dostavba plochy P5 by ho měla citlivě dotvořit, což v budoucnu prověří zmiňovaná územní studie. Z Geodetického zaměření vyplynulo, že okolní zástavba dosahuje nadmořské výšky až 285,99 m n. m., přitom vydaný ÚP stanoví maximální výškovou hladinu zástavby na 285 m n. m. Konkrétní stavební záměry musí vždy náležitě korespondovat s okolní zástavbou, zachováním hodnot v území, pravidly zakotvenými ve stavebním zákoně a prováděcích předpisech a nemohou odtrženě vycházet jen z maximálních normativů nastavených ÚP. Proto dohady navrhovatelů o rozhledových podmínkách, zastínění výhledu či jejich negativním vlivu na pohodu bydlení a cenu nemovitostí, musí odpůrce odmítnout, neboť tyto budou řešeny až v rámci územního, resp. stavebního řízení u každého jednotlivého stavebního záměru. Není na místě ani předjímat přesný tvar, výšku, umístění či půdorys staveb, neboť tyto nemohou být z povahy věci řešeny územním plánem (odpůrce odkázal na rozhodnutí NSS ze dne 12. 3. 2010, sp. zn. 7 As 13/2010, podle něhož mj. nemají stěžovatelé

a jiné osoby subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány, a nemohly se změnit; proto i v dané věci navrhovatelé nemají právo na konzervování stávajícího stavu a vyloučení budoucích zásahů do pohody bydlení). V reakci na argumentaci navrhovatelů, že jiné zastavitelné plochy mají zpravidla stanoven maximální počet podlaží, odpůrce uvedl, že tam jde o terén méně složitý, mírně spádnicový až rovinatý (např. plocha Z8) a poslední zástavba, na kterou plocha Z8 navazuje, je tvořena čtyř až pěti podlažními objekty. Jelikož odpůrce postupoval při přípravě ÚP v souladu s právními předpisy, nemůže být jeho postup neproporcionálním či nezákonným.

[29] K tvrzenému rozporu ÚP s jeho zadáním odpůrce uvedl, že vydaný ÚP je s jeho zadáním v naprostém souladu. Důvody nesouladu spatřovali navrhovatelé v tom, že ÚP v ploše P5 nestanovil výškovou regulaci, resp. že výšková hladina 285 m n. m. je nesrozumitelná a i kdyby srozumitelná byla, prakticky umožňuje výstavbu mnohapatrových bytových domů. K otázce srozumitelnosti určení výškové regulace odpůrce odkázal na část svého vyjádření k návrhu, v níž se vyjadřoval k tvrzené nepřezkoumatelnosti ÚP pro nesrozumitelnost. Zde se podrobně odpůrce zabýval otázkou stanovení hladiny zástavby na úrovni 285 m n. m. a dospěl k závěru, že stanovená regulace je naprosto srozumitelná a má za cíl ochránit krajinný ráz dotčené lokality. K namítané absenci regulace směřující k ochraně krajinného rázu odpůrce odkázal na další část svého vyjádření k návrhu (k otázce stanovení regulativů pro plochu P5), v níž podrobně rozebral, jakým způsobem a v jakém rozsahu byly v ploše P5 stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně podmínek ochrany krajinného rázu. Odpůrce dále doplnil, že ochrana krajinného rázu je zajištěna též požadavkem ÚP na detailní posouzení budoucího konkrétního záměru v ploše P5 z hlediska vlivu záměru na krajinný ráz.

III. Replika navrhovatelů

[30] V replice k vyjádření odpůrce navrhovatelé v první řadě uvedli, že o jejich aktivní legitimaci nemůže být žádných pochyb. Odpůrce žádným způsobem nepochybnil aktivní legitimaci navrhovatele a), jenž ji opírá o své postavení zástupce veřejnosti, který v procesu pořizování ÚP podal k návrhu opakovaně námítky. Minimálně z tohoto titulu má navrhovatel a) aktivní legitimaci k podání návrhu. Zpochybňování aktivní legitimace dalších navrhovatelů je zcela účelové, neboť jim tato legitimace, jako vlastníkům bezprostředně sousedících pozemků, nepochybně náleží. Splnění podmínek aktivní procesní legitimace bude dáno, bude-li osoba logicky konsekventně a myslitelně tvrdit možnost dotčení právní sféry příslušným OOP. Navrhovatelé zcela logicky doložili tvrzení o dotčení své právní sféry, které spočívá ve ztrátě pohody bydlení a omezení užívání svých nemovitostí v takové kvalitě, jako doposud. Závěry, které odpůrce v souvislosti s aktivní legitimací navrhovatelů učinil, jsou zcela nesprávné. Podstatou argumentace navrhovatelů je totiž stanovení regulace 285 m n. m. pro celou plochu P5, tedy jak pro severní, tak i pro níže položenou část této plochy. V jižní části této plochy lze tak umístit stavby až o výšce kolem 25 m, což odpovídá asi 8 NP. Takto vysoké stavby by v uvedené ploše nebylo možné podle starého ÚP umístit. Maximální výška staveb se tak v uvedené ploše nově více než zdvojnásobila. Při maximálním využití prostorové regulace plochy Vp podle předchozího ÚP by mohla být úroveň zástavby v severní části plochy max. 280 m n. m. Nový ÚP nově stanovuje pro celou plochu P5 maximální výškovou hladinu zástavby 285 m n. m., tedy ještě o 5 m vyšší, než dle předchozího ÚP.

Z toho logicky plyne, že v důsledku nových regulativů dojde ke zhoršení pohledových imisí, úbytku oblohové složky a ztráty soukromí navrhovatelů.

[31] Pila umístěná v ploše P5 již od roku 2012 nefunguje, v ploše P5 se nachází pouze zbytky bývalého areálu, a proto skutečné využití této plochy má aktuálně nulový negativní vliv. Umístění pily mezi obytnou zástavbu za účinnosti předchozího stavebního zákona bylo naprosto nevhodné, a proto měl odpůrce povinnost řešit tuto závadu pomocí nové regulace a docílit lepšího využití této plochy v souladu se zájmy sousedních vlastníků i s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními předpisy. K argumentaci odpůrce rozsudkem č. j. 3 Ao 4/2007-84 navrhovatelé uvedli, že není případná, neboť se týkal nedostatku aktivní legitimace vlastníka pozemku vzdáleného 42 až 50 m od regulovaného pozemku.

[32] Navrhovatelé na všech svých námitkách, uplatněných v návrhu, setrvali, znovu je zopakovali a odmítli argumentaci odpůrce k těmto námitkám v jeho vyjádření. Navrhovatelé rovněž setrvali na nepřezkoumatelnosti OOP z důvodu nesrozumitelnosti regulace a na nedostatečném zdůvodnění použitého řešení. Odkaz odpůrce na rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 63 A 6/2012 ve věci ÚP Zlín navrhovatelé označili za nepřiléhavý, neboť určená kóta, kterou nesmí žádná stavba v dotčených plochách převyšovat, se tam vztahovala k atice. Pojem atika má však odlišný význam, jde o konstrukci vystupující nad střešní rovinu. U nyní přezkoumávaného ÚP nebyla nadmořská výška vztažena k žádné existující budově, a proto nelze zjistit, zda mají být ve výšce 285 m n. m. umístěny základy stavby, její římsa nebo hřeben střechy. Ani odkaz na nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11, ohledně nepřiměřených požadavků na odůvodnění rozhodnutí o námitkách, navrhovatelé nepovažují v dané věci za přílehavý. Pokud jde o podklady „Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz – plocha přestavby P5 v k. ú. Tišnov“ a o Geodetické zaměření, pak k tomu navrhovatelé uvedli, že tyto podklady nemohli odůvodňovat zvolenou výškovou regulaci 285 m n. m.

[33] U Geodetického zaměření nebylo objasněno, proč bylo toto zadáno a proč v něm byly pro zaměření určeny stavby v nejvyšším místě svažité ulice H. a výškový bytový dům č. p. v nejvyšším místě svažité ulice M. Stejně tak, proč byla vzata v úvahu právě střecha osmipodlažního panelového domu v ulici M. č. p. Tento objekt je od plochy P5 vzdálen cca 300 m vzdušnou čarou a je klasickým panelovým domem necitlivě zasazeným do krajiny. Narušuje pohled na kopec Klucaninu a nerespektuje ani tehdejší okolní zástavbu. Provedení Geodetického zaměření bylo učiněno na základě zadání odpůrce, což vyplývá z Technické zprávy Geodetického zaměření. Použitím osmipodlažní budovy v ulici M. mělo být asi dosaženo co nejvyšší výšky případné zástavby v prostoru plochy P5.

[34] Pokud jde o Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz, pak jestliže k tomu odpůrce reagoval tak, že aplikací nulové varianty bez zástavby by rezignoval na vyvážení poměru soukromých a veřejných zájmů v daném území, tak se dopustil zjevně nesprávného výkladu provedených závěrů tohoto posouzení. Odůvodnění ÚP neobsahuje zdůvodnění, proč nebyla zvolena (nad rámec nulové varianty) druhá preferovaná varianta, tj. zástavba rodinných domů, resp. proč byla zvolena výstavba bytových domů do výšky 285 m n. m. Pokud by důvody zvoleného výsledného řešení odpůrce uváděl až nyní, jednalo by se o nepřipustné dodatečné doplňování odůvodnění OOP. Podle navrhovatelů je zdůvodnění výsledného řešení výškové regulace plochy P5 nesprávné a nepřezkoumatelné.

[35] Odpůrce sice ve vyjádření k návrhu uvedl, že ÚP stanoví u plochy P5 výškovou regulaci zástavby, její charakter a strukturu zástavby, což považuje za dostačující, avšak navrhovatelé s tímto nesouhlasí. Považuje-li odpůrce Klucaninu za významnou přírodní dominantu Tišnova, pak navrhovatelé považují za logické, aby nový ÚP stanovil v pohledově exponované ploše P5 také podmínky pro ochranu této přírodní dominanty. Především musí jít o účinnou výškovou regulaci, aby vysoké stavby nezastínily pohled na tuto přírodní dominantu. Ačkoliv odpůrce se omezil pouze na tvrzení, že výšková regulace spočívající ve stanovení nadmořské výšky je jednoznačná a srozumitelná, nijak se nevypořádal s argumentací navrhovatelů v tom, že ÚP stanovil hodnotu 285 m n. m. na celou plochu P5, a že tedy na její nejnižší položené části lze fakticky umístit i 25 m vysoké stavby. Tomu totiž nebrání ani další podmínky využití plochy.

[36] Umožňuje-li ÚP s ohledem na svažitý terén v ploše P5 umístit i bytové domy s výškou cca 25 m, což odpovídá cca 8 NP, jde podle navrhovatelů o situaci, jakoby ÚP v této části žádnou výškovou regulaci nestanovil. Napadená část ÚP tak nesplňuje podmínky prostorového a plošného uspořádání území.

[37] Navrhovatelé znovu zopakovali, že účinnou výškovou a plošnou regulaci plochy P5 měl stanovit již výrok ÚP a toto nemělo být přesunuto až do územní studie. Argumentace odpůrce k tomuto bodu se dle navrhovatelů míjí s jejich argumentací v návrhu. Územní studie sice může zpřesnit některé detaily plošného uspořádání v ploše P5, ale nelze přisvědčit odkladu stanovení výškové regulace. Zavádějící bylo rovněž tvrzení odpůrce, že v sousedství plochy P5 jsou rodinné i bytové domy. Podle navrhovatelů je nejbližší bytový dům – objekt č. p. 1578 na ul. M. vzdálen od plochy P5 cca 300 m vzdušnou čarou. Podle navrhovatelů provedenou regulací nedošlo k nastavení zásadní ochrany krajinného rázu. Odkaz odpůrce na to, že ke každému konkrétnímu záměru bude zapotřebí souhlasu orgánů ochrany přírody a krajiny je rovněž nepřipadný, neboť základní podmínky ochrany krajinného rázu má obsahovat již ÚP. Zda se bude při umísťování konkrétních záměrů do plochy P5 hodnotit dotčení krajinného rázu, bude v praxi záviset na správním uvážení orgánu ochrany přírody a krajiny a reálně hrozí, že se žádný souhlas se zásahem do krajinného rázu vydávat nebude.

[38] Odkaz odpůrce na to, že některé dohady navrhovatelů mají být řešeny až v rámci územního či stavebního řízení u konkrétních stavebních záměrů, je dle navrhovatelů také nesprávný, neboť dotčení vlastníci sousedních nemovitostí mají svá práva střežit včas, když v rámci územního řízení se již posuzuje soulad určitého záměru se schváleným ÚP. Samotnou změnou funkčního využití plochy P5 došlo ke zvýhodnění vlastníka pozemků v této ploše. Navrhovatelé nepochybněvali změnu funkčního využití uvedené plochy, nýbrž žádali stanovení adekvátního výškového a plošného uspořádání tak, aby byla chráněna i jejich práva. Jelikož provedenou výškovou regulací bude umožněna nekontrolovatelná výstavba mnohopatrových budov, v čemž navrhovatelé spatřují nepřiměřený zásah do jejich práv, byl nepřiměřeně upřednostněn zájem vlastníka pozemků v ploše P5. Přitom v úvahu přicházela celá řada řešení, která by byla k právům navrhovatelů přiměřenější – např. zástavba rodinnými domy a viladomy. Z žádných územně analytických podkladů města nevyplývá, že by mělo v předmětné ploše přestavby dojít k výstavbě budov vysokých 25 m. Argumentace odpůrce střednědobými a dlouhodobými cíli města je zcela účelová. Právo jednoho vlastníka nelze zcela bez dalšího upřednostnit před vlastnickým právem jiných vlastníků, neboť práva dotčených vlastníků je potřeba vzájemně vyvažovat tak, aby byl dodržen požadavek na minimalizaci zásahů. To vyplývá také z požadavku na koordinaci veřejných a soukromých

záměrů změn v území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). Jelikož odpůrce adekvátně nevyvážil práva jednotlivých vlastníků, považují navrhovatelé napadenou část ÚP za neproporcionální. Navrhovatelé také nadále trvají na tom, že zadání ÚP stanovilo mj. požadavky proto, aby byly stanoveny podmínky pro zachování krajinného rázu, čímž by nedocházelo k zastavování primárního přírodního horizontu města. V rozporu s tímto požadavkem však vydaný ÚP umožnil v ploše P5 umístění vyšších staveb, než jak tomu bylo doposud.

IV. Vyjádření osob zúčastněných na řízení

[39] Osoby zúčastněné na řízení I) až VII) se k věci poprvé písemně vyjádřili v únoru roku 2017 současně s uplatněním práv osob zúčastněných na tomto řízení. Vedle toho uvedli, že v případě postavení vysokých až osmipodlažních domů nebo obchodního centra v areálu pily, bude jejich užívání vlastněných nemovitostí (bydlí v nich v bezprostřední blízkosti plochy P5) omezeno, ztratí na kvalitě, stejně jako cena jejich nemovitostí. Regulativ ÚP umožňuje v ploše P5 umístit stavby, které je budou svým provozem obtěžovat imisemi, zvýšeným hlukem, dopravou a jinými zdroji znečištění. Současně dojde ke snížení pohody jejich bydlení. Uvedené osoby dále souhlasily s návrhem navrhovatelů na zrušení plochy P5.

[40] K věci se znovu písemně vyjádřila dne 29. 3. 2017 osoba zúčastněná na řízení I) Ing. J. S., která mj. uvedla, že dosud s manželem nepochopila, proč je plocha P5 jako jediná bez výškových a plošných regulativů. Vyslovila obavy z nové výstavby, která ovlivní její dosavadní život ve městě, její soukromí i životní styl, na který byla zvyklá. Odůvodnění plochy SO přílišnou svažitostí označila za zástupné. Neporozuměla, jak se může zapojit do tvorby územní studie, kterou ÚP požaduje, a jak může ovlivnit osud plochy P5. Očekávala zkvalitnění využití plochy P5, to se však nestalo. Dřívější ÚP umožňoval v této ploše umístit stavby vysoké 12 m, nyní se může hned vedle jejího pozemku objevit stavba vysoká i 25 m. Proti výšce možné stavby a umístění zdroje hluku v těsné blízkosti její nemovitosti podávala námítky v již soudem zrušeném územním řízení o umístění stavby do této plochy.

[41] Obdobně se vyjádřil, jako osoba zúčastněná na řízení II), pan J. L., jenž v podání ze dne 27. 3. 2017 uvedl, že přijetí nového ÚP se aktivně neúčastnil, avšak po seznámení se s ním byl překvapen nápadnou rozdílností regulace plochy s jeho bydlištěm a ostatních ploch. Ostatní plochy mají stanoveny regulativy, z nichž lze pochopit možnou výstavbu, avšak v ploše s jeho domem a parcelou tyto regulativy stanoveny nejsou. Jelikož plocha P5 nemá žádný prostorový regulativ pro jednotlivé stavby, může být v této ploše umístěno i několik staveb vysokých 25 m. To se následně projeví na kvalitě užívání jeho pozemku. Ačkoliv není přímým sousedem s plochou bývalé pily, využití plochy P5 je velkým problémem pro celé bližší okolí. Zásadně nesouhlasil s vyjádřením odpůrce k podanému návrhu. Nikdo nemůže mít zájem na ztrátě pohody užívání svého majetku. Rovněž nesouhlasil se stanovením běžných regulativů výstavby v následně zpracované územní studii. Zastupitelstvo rezignovalo na své právo určit pro plochu P5 regulativy možného zastavění a podobu této plochy ponechalo na pouhém úsudku zaměstnanců úřadu územního plánování. Do tohoto procesu nemohou občané zasahovat, a tak pozbývají ochranu svých majetkových práv.

[42] K věci se obdobně vyjádřili, jako osoby zúčastněné na řízení III) a IV), manželé S. a M. K. (dne 27. 3. 2017). Manželé K. uvedli, že si ani nemohou představit, co vše lze stavět

v ploše P5, bezprostředně sousedící s jejich majetkem. V regulativech totiž není možné nalézt počet zamýšlených bytových domů. Dle regulativů by mohlo jít o stavbu polyfunkčního bytového domu se dvěma patry obchodů a služeb a na něm s dalšími šesti a více patry bytového domu. Za tímto domem by pak mohl být směrem k lesu postaven další bytový dům o sedmi patrech, přičemž oba mohou splňovat podivný regulativ stanovený ÚP. Dále by bylo možno, bez stanovení poměru zeleně a zpevněných ploch, zde postavit parkoviště pro 300 automobilů, a to přímo před jejich nemovitostí. Pan K. v průběhu pořizování ÚP vznášel námitky proti nesrozumitelnosti výškových a plošných regulativů zástavby v ploše P5. Byly však zamítnuty. Ve veřejném projednávání k upravenému návrhu ÚP brojil námitkami proti stanovení výšky zástavby 285 m n. m. Ve spodní části této plochy by tak bylo možno postavit budovy o devíti patrech. V zamítnutí jeho námitky bylo uvedeno, že nastavení regulativů v ÚP reflektuje rozhodnutí pořizovatele, k němuž dospěl v návaznosti na výsledky odborného posouzení. Ale takové posouzení neproběhlo. Dále bylo zdůvodněno, že široký okruh možných využití plochy bude náležitě konkretizován, neboť o změnách v území bude zpracována územní studie. Z konzultací se zhotovitelkou ÚP nabyli přesvědčení, že vlastník pozemků v ploše P5 je na základě chybějících regulativů schopen v uvedené ploše postavit cokoliv s důrazem na vlastní prospěch. V minulosti se zúčastnili již územního řízení, v němž se domáhali ochrany před hlukem z provozu stavby. Veškeré jejich námitky byly zamítnuty z důvodu úpravy tehdejšího územního plánu, který určoval plochu pro využití průmyslem. Od nového ÚP očekávali, že zařazením plochy P5 do plochy smíšené s využitím i pro bydlení, bude tato plocha pomocí regulativů chráněna před nadměrnou zátěží nad únosnou mez. Z pohledu jejich pozemku, na kterém tráví jako důchodci převážnou část dne, však očekávají místo celodenní rekreace pohledy na betonová monstra, přičemž budou obtěžováni hlukem a emisemi z dopravy nad únosnou mez.

[43] Dne 13. 2. 2017 se k věci písemně vyjádřila také osoba zúčastněná na řízení VIII) Ing. M. P. Uvedl, že je dle výpisu z listu vlastnictví č. 2343 vlastníkem pozemků situovaných v ploše P5. V rámci projednávání P5 uplatnil námitku, která se vztahovala k problematice přeregulování napadeného území a dotčení jeho vlastnických práv. Na rozdíl od podaného návrhu se tak domnívá, že je předmětné území zatíženo přeregulováním na úkor výkonu jeho vlastnického práva. V podrobnostech odkázal na text jím podané námitky v průběhu projednávání ÚP, která je součástí podkladů vydaného OOP. Proti zvolenému řešení se ale nakonec nebránil návrhem na zrušení příslušné části OOP a z hlediska přípravy další výstavby jej respektuje. Podle jeho názoru by měl být podaný návrh na zrušení části OOP zamítnut.

V. Jednání Krajského soudu konané dne 20. 4. 2017

[44] Soud si k posouzení důvodnosti návrhu vyžádal od odpůrce spisovou dokumentaci k napadenému opatření obecné povahy. Relevantní zjištění ze správního spisu jsou sumarizována níže v rámci vyhodnocení důvodnosti jednotlivých bodů návrhu. Pro věc je podstatné, že soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správní, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „s.ř.s.“). Z tohoto důvodu se nezabýval skutkovými ani právními okolnostmi, které nastaly po vydání ÚP. Naopak soud při jednání konstatoval obsah předložené spisové dokumentace. Provedl též dokazování listinami předloženými jak navrhovatelem, tak odpůrcem, týkajícími se zejména uspořádání plochy P5, okolní zástavby, nadmořské výšky, situování ve svahu (fotografie, kóty nadmořské výšky). Účastníci řízení setrvali na své dosavadní argumentaci podané v písemné formě. Svůj postoj

k věci prezentoval také pan J. M., jako osoba zúčastněná na řízení VI), a to s obdobným obsahem jako v jeho podání ze dne 8. 2. 2017.

VI. Posouzení věci Krajským soudem v Brně

[45] Podle § 101a odst. 1 s.ř.s. je návrh na zrušení OOP nebo jeho části oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech. V nyní posuzované věci jsou navrhovatelé b), c) a d) vlastníky nemovitostí (RD určených k trvalému bydlení včetně souvisejících pozemků), nacházejících se v bezprostředním sousedství plochy P5, jejíž využití vydaný ÚP mění. Napadená část ÚP, která mění funkční využití plochy P5, může představovat zásah do práv těchto navrhovatelů, spočívající např. ve ztrátě pohody bydlení, omezení užívání nemovitostí v dosavadní kvalitě, obtěžování provozem a imisemi, zvýšeným hlukem, dopravou a jinými zdroji znečištění. Jako přímo mezující sousedé splňují navrhovatelé podmínku aktivní legitimace k podání návrhu na zrušení části OOP. K uvedenému rovněž krajský soud odkazuje na judikaturu správních soudů, konkrétně na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 4. 2010, č. j. 8 Ao 1/2010-89, z něhož mimo jiné vyplývá, že „*aktivně legitimováni mohou být také vlastníci pozemků (nemovitostí) či jiné osoby oprávněné z věcných práv k nemovitostem, jež sousedí s územím regulovaným napadeným opatřením obecné povahy (...). Otázku, „kam až“ možné dotčení sahá, přitom nelze zodpovědět paušálně, ale záleží na konkrétních okolnostech individuálního případu. Typicky je nutno uvážit velikost sídelní aglomerace, krajinný ráz, zalidněnost (zastavěnost), charakter území (zemědělské či průmyslové) atd.*“. Naproti tomu podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2010, č. j. 1 Ao 3/2009-82, platí, že *navrhovatelé nesvědčí aktivní věcná legitimace, jestliže nelze dovodit, že by v důsledku vydání změny ÚP byl dotčen na svém právu, na němž měl být dle svého tvrzení zkrácen (zde vlastnické právo).* V takovém případě musí být návrh zamítnut.

[46] A konečně z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, vyplývá, že *návrhu na zrušení OOP (§ 101a a násl. s.ř.s.) nelze vyhovět, bude-li prokázáno, že OOP navrhovatele na jeho právech nezkrátilo.* Nejde-li o návrh podaný zvláště oprávněným subjektem k ochraně veřejného zájmu.

[47] V posuzované věci rovněž náleží aktivní legitimace navrhovateli a), který je také vlastníkem nemovitostí v uvedené lokalitě, i když není bezprostředně mezujícím sousedem plochy P5. Vedle toho se účastnil procesu pořizování ÚP také jako zástupce veřejnosti podle § 23 stavebního zákona, a tedy i z tohoto důvodu je aktivně legitimován k podání předmětného návrhu na zrušení OOP nebo jeho části (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 3. 2016, č. j. 4 As 217/2015-182). Podle jiného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 4 As 220/2016-198, ust. § 23 stavebního zákona z r. 2006 ve smyslu § 33 s.ř.s. přiznává zástupci veřejnosti způsobilost mít práva a povinnosti i pro účely uplatnění a prosazení námitek veřejnosti proti OOP v řízení před správním soudem. Zástupce veřejnosti přitom není v návrhových bodech omezen jen na námitky uplatněné v průběhu řízení o přijetí územního plánu.

[48] Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy či jeho části je ve smyslu § 101a odst. 1 s.ř.s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech

vydaným opatřením obecné povahy. Aktivní legitimace navrhovatelů se tak zakládá pouhým tvrzením o dotčení na jejich právech.

[49] Otázkami spjatými s posuzováním aktivní legitimace navrhovatele se zabýval rozšířený senát Nejvyššího správního soudu, který v bodech 31, 34 a 37 usnesení ve věci „Územní plán obce Vysoká nad Labem“ uvedl: „Navrhovatel tedy musí v první řadě tvrdit, že existují určitá jemu náležející subjektivní práva, která jsou opatřením obecné povahy dotčena. (...) Splnění podmínek aktivní procesní legitimace bude tedy dáno, bude-li stěžovatel logicky konsekventně a myslitelně tvrdit možnost dotčení jeho právní sféry příslušným opatřením obecné povahy. To, zda je dotčení podle povahy věci vůbec myslitelné, závisí na povaze a předmětu, obsahu a způsobu regulace prováděné konkrétním opatřením obecné povahy, napadeným návrhem na jeho zrušení. (...) Výjimečně je též představitelné, aby aktivní procesní legitimace byla dána i tehdy, tvrdí-li navrhovatel, který sám není vlastníkem nemovitosti ani nemá právo k takové cizí věci na území regulovaném územním plánem, že jeho vlastnické právo nebo jiné absolutní právo k nemovitosti nacházející se mimo území regulované územním plánem by bylo přímo dotčeno určitou aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem tento plán (jeho změna) připouští. Typicky půjde o vlastníka pozemku sousedícího s územím regulovaným územní plánem, který by mohl být dotčen určitou aktivitou, jejíž vlivy se významně projeví i na jeho pozemku (např. exhalacemi, hlukem, zápachem apod.) nebo které povedou k významnému snížení hodnoty jeho majetku.“

[50] V bodě 32 rozsudku ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185 (ve věci „Územní plán obce Vysoká nad Labem“, publ. pod č. 1971/2010 Sb. NSS), k tomu Nejvyšší správní soud dodal, že „potenciální zásah do práv je myslitelný v zásadě u každého vlastníka nemovitostí umístěných v území regulovaném územním plánem. Územní plán tím, že určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, podmíněně přípustného využití ploch a stanoví podmínky prostorového uspořádání apod. [srov. např. bod I. odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., stanovící obsah územního plánu] v zásadě omezuje vlastníka nemovitostí v takto určených plochách v jeho právu užívat nemovitost jiným než takto stanoveným způsobem.“

[51] K aktivní legitimaci navrhovatelé označili konkrétní nemovitosti v jejich vlastnictví, ležící přímo u plochy P5. Ze správního spisu pak vyplynulo, že navrhovatelé řádně uplatnili proti napadenému opatření obecné povahy námitky, týkající se též vymezení předmětné plochy. Na základě těchto skutečností soud dospěl k závěru, že navrhovatelé splňují obecné podmínky aktivní návrhové legitimace dle § 101a s.ř.s.

[52] Zde je však nutno zdůraznit, že otázku aktivní návrhové legitimace navrhovatele jako podmínku přípustnosti návrhu nelze směřovat s otázkou aktivní věcné legitimace návrhu, tedy s otázkou jeho důvodnosti. Úspěch návrhu rozhodující měrou odvisí od toho, zda v řízení bude prokázáno, že navrhovatelé skutečně – jak v návrhu tvrdili – byli na svých právech zkráceni přijatým opatřením obecné povahy. Návrh sám zákonodárce nekoncepcoval jako *actio popularis*, ale jako nástroj k ochraně subjektivního práva. To, že návrhová legitimace je podmíněna tvrzením o zkrácení na právech, jen předznamenává, že předpokladem úspěchu v řízení samotném (věcnou legitimací) je požadavek, aby v řízení bylo prokázáno, že k takovému ukrácení na právech skutečně došlo.

[53] Krajský soud v Brně vycházel z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (viz zejména jeho rozsudek ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, ve věci *„T-Mobile Czech Republic a. s.“*, publ. pod č. 740/2006 Sb. NSS), podle níž soud při zkoumání důvodnosti návrhu postupuje v krocích takzvaného algoritmu přezkumu opatření obecné povahy. V prvním kroku soud zkoumá, zda napadené opatření obecné povahy bylo vydáno orgánem, který k tomu měl pravomoc. V druhém kroku se soud zabývá, zda orgán, který opatření vydal, nepřekročil zákonem stanovené meze své působnosti (věcné, osobní, prostorové a časové). V dalších krocích pak soud posuzuje zákonnost postupu odpůrce při vydávání napadeného opatření obecné povahy a otázky obsahového souladu napadeného opatření obecné povahy se zákonem (hmotněprávními předpisy), a zkoumá i soulad opatření obecné povahy se zásadou proporcionality.

[54] Zde je však nutno zdůraznit, že při postupu podle tohoto algoritmu je soud (s nabytím účinnosti novely soudního řádu správního provedené zákonem č. 303/2011 Sb. dne 1. 1. 2012) limitován tím, že podle § 101d odst. 1 s. ř. s. je při rozhodování vázán rozsahem a důvody návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. I přes to je zřejmé, že první dva kroky algoritmu soud činí vzhledem k jejich obsahu z úřední povinnosti (viz též odst. 28. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, ve věci *„Změny územního plánu obce Moravany“*, publ. pod č. 2215/2011 Sb. NSS).

[55] Účastníci v daném případě nijak nerozporují otázky související s pravomocí a působností odpůrce k vydání napadeného územního plánu. Ani soud nemá pochybnosti o těchto otázkách, které tvoří jádro prvního a druhého kroku algoritmu soudního přezkumu opatření obecné povahy. Proto soud mohl přistoupit přímo ke krokům dalším.

[56] V těchto krocích je již soud vázán rozsahem a důvody návrhu. V tomto ohledu se pak návrhovými body zabýval v pořadí, v němž byly uplatněny navrhovatelem. Ještě před započítáním přezkumu napadeného opatření obecné povahy na základě návrhových bodů však soud považuje za nezbytné vymezit základní hlediska či zásady přezkumu územních plánů, ze kterých krajský soud při projednávání a rozhodování věci vycházel, tak, jak vyplývají z právní úpravy a zejména z judikatury Nejvyššího správního soudu.

[57] I v nyní souzené věci je předmětem sporu zejména rozsah zásahu do práv „mezujících“ majitelů nemovitostí a hodnocení různých zájmů a subjektivních práv v procesu územního plánování. V tomto procesu dochází k vážení zájmů soukromých i veřejných, přičemž výsledkem musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by tak byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. bod 114 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, ve věci *„Zásady územního rozvoje Hlavního města Prahy“*, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS). Soudu přitom nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Soud může přezkoumávat pouze to, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v řízení o jeho vydání v souladu se

zákonem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, ve věci „*Letová dráha Letiště Praha*“, publ. pod č. 968/2006 Sb. NSS).

[58] Úlohou soudu v tomto typu řízení je bránit jednotlivce (a tím zprostředkovaně celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, nikoliv však územní plány dotvářet. Při hodnocení zákonnosti územního plánu či jeho změny se pak soud řídí zásadami proporcionality a zdrženlivosti. Ke zrušení územního plánu či jeho změny by měl proto soud přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření. Podle okolností konkrétní věci přitom může zrušit i jen část územního plánu, pokud charakter napadeného aktu takového rozdělení umožňuje (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, ve věci „*Územní plán sídelního útvaru Jistebnice*“, publ. pod č. 1462/2008 Sb. NSS).

[59] Pokud jde o soudní přezkum rozhodnutí o námitkách, uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, ve věci „*Změna územního plánu obce Jesenice*“, publ. pod č. 2266/2011 Sb. NSS, že z odůvodnění rozhodnutí o námitkách musí být mj. seznatelné, proč správní orgán považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné, anebo vyvrácené, proč považuje skutečnosti předestírané účastníkem za nerozhodné, nesprávné, nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené. Odůvodnění rozhodnutí o námitce je však součástí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat (s ostatními částmi opatření obecné povahy) ve vzájemných souvislostech.

[60] Soud považuje za nezbytné zdůraznit, že si je vědom náročnosti procesu, jehož výsledkem je vydání územního plánu. Tyto okolnosti však neznamenají, že složitost procesu předcházejícího vydání územního plánu může sama o sobě legitimizovat případnou nezákonnost ve vztahu k veřejným subjektivním právům dotčených osob.

[61] Obec má při vydávání územně plánovací dokumentace poměrně velmi široké možnosti regulace území, přičemž stanovená omezení nemusí pouze kopírovat omezení stanovená již právními předpisy. Územně plánovací dokumentace, vycházející z celorepublikové politiky územního rozvoje, je pak soustava nástrojů územního plánování, jimiž jsou zásady územního rozvoje (pro území kraje), územní plán (pro území obce) a regulační plán (pro část území kraje či obce). Tyto nástroje se vzájemně liší zejména mírou konkrétnosti regulace území.

[62] Navrhovatelé v první řadě brojili proti výškové regulaci plochy P5 (SO-plocha smíšená obytná), která spočívá ve stanovení maximální výšky zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv, jenž má být dále upřesněna v rámci územní studie a na základě závěrů posouzení záměru na krajinný ráz (viz výrok vydaného ÚP). Takto provedenou regulaci výškové hladiny zástavby v ploše P5 mají navrhovatelé za nedostatečnou a současně za nesrozumitelnou i nepřezkoumatelnou, včetně nedostatků důvodů zvoleného řešení. Avšak této skupině námitek, vzájemně provázané, nemohl soud přisvědčit.

[63] Vydaný ÚP (I.A. textová část) definuje v plochách přestavby plochu P5 se způsobem využití jako SO-plochy smíšené obytné (str. 27). V doplňujících podmínkách k využití tohoto území ÚP stanoví: *zpracování územní studie a posouzení vlivu na krajinný ráz bude nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v území; přestavba plochy výrobní (pily*

a truhlářství) na plochu smíšenou obytnou; obsluha území – ze stávajících komunikací a inženýrských sítí; respektovat podmínky OP-železnice; záměry v této ploše musí být posouzeny z hlediska možného negativního vlivu na krajinný ráz; **výšková hladina zástavby**-map. výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv - bude upravena v rámci územní studie na základě závěrů posouzení na krajinný ráz. Tato konkretizace v ploše P5 je ještě doplněna obecným vymezením ploch smíšených obytných (SO), a to na str. 49 (textová část) v části F.2.3. Zde je uvedena charakteristika těchto ploch: jsou určeny k polyfunkčnímu využití, převážně pro bydlení, dále pro občanské vybavení, služby a některé podnikatelské aktivity, drobnou zemědělskou a pěstitelskou činnost. Dále je zde vymezeno přípustné využití těchto ploch: pozemky bytových a rodinných domů, pozemky občanského vybavení a sportu, související hospodářské stavby atd.; dále nepřípustné využití: pozemky staveb, zařízení a činnosti, které narušují kvalitu prostředí (snižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené právními předpisy) nebo takové důsledky vyvolávají druhotně nebo nejsou slučitelné s přípustným využitím; a dále podmíněně přípustné využití: pozemky staveb a zařízení (např. výroby, výrobních služeb atd.) v případě, že svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a za podmínky, že budou splněny hygienické limity. Vedle přípustného, nepřípustného nebo podmíněně přípustného využití jsou v této textové části ÚP rovněž definovány pro plochy smíšené obytné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu: 1. výšková hladina zástavby – bude **respektovat výškovou hladinu okolní zástavby**, s možností využití nejen střešního prostoru, ale i místo půdní vestavby realizovat ustupující podlaží, a to s ohledem na charakter okolní zástavby, pokud nestanoví doplňující podmínky využití území jinak (C.2 Zastavitelné plochy, C.3 Plochy přestavby); 2. intenzita využití pozemků – v zastavěných plochách není stanovena, v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí doplňující podmínky využití území (kap. C.2 a C.3); 3. charakter zástavby – příměstská zástavba, v místních částech venkovská; 4. struktura zástavby – řadová zástavba i volné uspořádání zástavby, respektující uliční prostor nebo prostor vymezený obslužnou komunikací. Shora provedené vymezení plochy P5 je dále doplněno v části L. textové části ÚP na str. 73-74, kde je provedena úprava Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Mezi rozvojové lokality byla v této části ÚP zahrnuta mimo jiné plocha P5 SO, která bude prověřena územní studií. Vedle obecně vymezeného předmětu řešení územní studie, bylo pro plochu P5 určeno, že územní studie navrhne plošné a prostorové regulativy (zejména výškovou hladinu zástavby, intenzitu využití pozemku) a dále, že detailně posoudí konkrétní záměr na ploše P5 z hlediska vlivu záměru na krajinný ráz. Rozhodování o změnách v území bylo podmíněno zpracováním územní studie ještě u dalších 13 ploch (mimo plochu P5), nelze tak potvrdit závěr navrhovatelů o účelovosti postupu pořizovatele pouze v případě plochy P5. Lhůta pro pořízení územních studií (a též ke schválení jejich využití pořizovatelem a vložení dat o studiích do evidence území plánovací činnosti) byla stanovena do 4 let od nabytí účinnosti ÚP Tišnov.

[64] Výrokovou část ÚP, ve shodě s výkresovou částí, pak zdůvodňuje i II.C. Textová část odůvodnění ÚP, v níž se v části 6.1. Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí (SEA) uvádí, že návrh ÚP Tišnov bude akceptovatelný při uskutečnění následujících opatření (stanoví obecná opatření pro všechny zastavitelné plochy, dále pro jednotlivé typy ploch, včetně Plochy přestavby – posoudit konkrétní záměr na ploše P5 z hlediska vlivu záměru na krajinný ráz, vč. podmínky zpracování územní studie). Již v rámci urbanistické koncepce (část

9.3.1. pod bodem C) plochy smíšené obytné v Textové části odůvodnění ÚP) jsou uvedeny **důvody vymezení ploch smíšených obytných**, čímž má být ve stabilizovaném území podpořena možnost variabilnějšího způsobu využití území pro služby, řemesla, cestovní ruch, zemědělství apod. Tyto plochy jsou určeny pro bydlení v rodinných domech nebo v bytových domech městského charakteru (v Tišnově) a pro občanské vybavení a podnikatelské aktivity poskytující služby obyvatelstvu, bez negativního dopadu na životní prostředí. Rozvoj těchto ploch je navržen zejména podél zatížených dopravních tahů, v plochách přiléhajících ke komunikacím nebo k železnici, kde nelze dosáhnout podmínek pro čisté bydlení (plochy leží v blízkosti zdrojů hluku, exhalací nebo jiných negativních vlivů). Stabilizované plochy byly vymezeny v centru města, východně a severně od centra města, podél železnice a části hlavních komunikací. Součástí těchto ploch jsou i bytové domy. Důvodem vymezení je umožnění polyfunkčního využití území, ve kterém se kromě bydlení, které v současnosti převládá, předpokládají intenzivní tlaky na budování komerčního občanského vybavení, drobných provozoven apod.

[65] Výše provedené obecné zdůvodnění umístění ploch smíšených obytných (SO) je dále doplněno konkrétním zdůvodněním pro plochu přestavby P5. K důvodům využití tohoto území je v části 9.3.1. bod 2.) Plochy přestavby v Textové části odůvodnění ÚP uvedeno, že plocha P5 řeší požadavek vlastníka pozemku na přestavbu pily a truhlářství na plochu pro bydlení a občanské vybavení. Podmínka posouzení vlivu na krajinný ráz je dána z důvodu nutnosti prověření a stanovení výškových a prostorových podmínek pro zástavbu na okraji lesa (Klucaniny) k začlenění nové zástavby do krajinného rámce a okolní rodinné zástavby, protože je rozhodování o změnách v této ploše podmíněno pořízením územní studie (str. 97). Podmínky využití plochy P5 jsou dále vysvětleny jednak obecně a jednak konkrétně pro plochu P5 v části 9.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, se stanovením podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (Textová část odůvodnění ÚP na str. 136-137). V této části ÚP uvádí k podmínkám prostorového uspořádání – výšková regulace zástavby, že ÚP připouští novou vícepodlažní výstavbu ve městě Tišnov (max. 3 NP + podkroví nebo ustupující podlaží), pokud není stanoveno jinak (jako např. max. výškou v m n.m.) v doplňujících podmínkách využití území. Pokud jde o lokality, které vytváří přechod do krajiny, pohledově exponované nebo by mohly svou výškou překročit výškový horizont okolní zástavby (jako např. plochy Z8 a P5), je ÚP dána podmínka zpracování územní studie (pro prověření a pro rozhodování) a posouzení na krajinný ráz. Výšková hladina zástavby byla stanovena s ohledem na charakter území, nové zastavitelné plochy byly prověřeny Preventivním hodnocením krajinného rázu Lokality Hony za Kukýrnou a Posouzením vlivu na krajinný ráz – plocha P5 – bývalá pila v Trnci (LÖW & spol. květen 2014). ÚP stanoví možnost upřesnění výškové hladiny (resp. podlažnosti) na základě podmínky posouzení vlivu na krajinný ráz, případně i v rámci územní studie (viz doplňující podmínky v kap. C2 a C3) a dále umožňuje stanovení výškové hladiny v zastavěném území v souladu s charakterem okolní zástavby.

[66] V této části odůvodnění ÚP se pak ještě nachází konkrétní zdůvodnění „Stanovení výškové hladiny v přestavbové ploše SO P5“. Úvodem zde je uvedeno, že pro tuto plochu byla stanovena max. výšková hladina 285 m n.m. výškového systému Bpv (285 m n.m., výškového systému Balt po vyrovnaní). Zaměření výšky hřebene stávajícího RD na severovýchodní straně lokality pily bylo provedeno geodetickou firmou Agdarch ing. P. M. v r. 2012 jako „Geodetické zaměření hřebenů střech Areál Pily Tišnov – Trnec“, a to pro potřeby města a projektantů, jako podpůrný materiál stanovení prostorových regulativů v této

lokalitě. Kóta výšky silnice před vstupem (bránou) do areálu byla zaměřena cca 259,63 m n.m. Kóta výšky nejbližšího výškového obytného domu byla zaměřena 320,67 m n.m. a spojnice mezi střechou bytového domu a předmětného RD vymezila výškovou hladinu, která i v dálkových panoramatických pohledech nezastíní přilehlý kopec Klucaninu, který se uplatňuje jako významná přírodní dominant a přírodní krajinný rámec. Z díkce ÚP plyne, že „Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz“ společností LÖW & spol. s.r.o. prověřilo několik variant zástavby zmíněné proluky a zhodnotilo kladné a záporné stránky jednotlivých variant a ponechalo městu a projektantům na rozhodnutí, kterou variantu budou dále podporovat. ÚP umožňuje, aby plocha proluky byla přestavěna v souladu s okolní zástavbou a potřebami města; např. v této lokalitě bude vytvořeno chybějící občanské vybavení, případně s vnitřním atriem a parkováním, ve spojení s bydlením např. terasového typu, jenž výškou nepřesáhne uvedenou kótu střechy, resp. střešního hřebene RD na severovýchodním okraji řešené lokality v souladu se zpracovaným Posouzením vlivu záměru na krajinný ráz. Pozornost věnovaná zástavbě této plochy je oprávněná z důvodu urbanistické významnosti polohy řešené lokality. Je jedinou volnou plochou pro umístění obchodního zařízení, případně dalších zařízení občanského vybavení veřejného charakteru, které v této části města chybí. Leží proti křižovatce hlavní příjezdové komunikace od Brna, tzn. je vystavena hluku a současně je součástí obytného území. Pro svoji vysokou exponovanost a nelehký úkol k řešení navrhl ÚP zpracování územní studie, která navrhne a doporučí optimální řešení dané lokality. Další prostorové regulativy byly v ÚP navrženy proto, aby nedošlo ke 100% zastavění plochy, nýbrž zde byl zachován určitý podíl zeleně. Byla respektována ust. § 18 a § 19 stavebního zákona a také potřeba velmi citlivě skloubit záměr soukromého vlastníka s veřejným zájmem, tzn. reálnými potřebami města, včetně vytvoření podmínek pro začlenění budoucí zástavby do složitého terénu, vytvářejícího krajinný rámec zástavby města.

[67] Z výše provedené detailní citace textu ÚP je zřejmá regulace budoucí zástavby plochy P5 tak, že maximální výška zástavby v této ploše je stanovena na kótě 285 m n. m., výškového systému Bpv. Takto provedená výšková regulace je srozumitelná a jednoznačná. V souvislosti s ostatními podmínkami stanovenými pro tuto plochu SO – smíšená obytná (výše detailně citovány) a též s podmínkou respektování charakteru a výškové hladiny okolní zástavby, lze seznat možnosti využití tohoto území. V tomto ohledu územní plán splnil svůj úkol rámcové úpravy využití tohoto území, resp. prostorového uspořádání plochy P5, neboť nelze od něj očekávat detailní úpravu všech parametrů budoucí výstavby (vysvětleno i dalším výkladem a odkazem na judikaturu správních soudů). Jak sám pořizovatel v ÚP uvádí, plocha P5 má urbanisticky významnou polohu a je jedinou volnou plochou pro umístění např. zařízení občanského vybavení veřejného charakteru v kombinaci s bydlením. U této plochy dále pořizovatel vyzdvihl potřebu vytvořit podmínky pro začlenění budoucí zástavby do složitého terénu, vytvářejícího krajinný rámec zástavby města a dále i citlivé skloubení záměru soukromého vlastníka s veřejným zájmem – reálnými potřebami města. Ze všech těchto důvodů, pro vysokou exponovanost plochy P5 a nejednoduchý úkol k řešení i vzhledem ke složitosti terénu a okolní krajině, územní plán navrhl zpracování územní studie, která navrhne a doporučí optimální řešení dané lokality (přitom však bude dodržen rámec max. výšky zástavby 285 m n.m., charakteru okolní zástavby a omezení vyplývajících z krajinného rázu). Odkaz na územní studii, která zpřesní podmínky budoucího využití území je zcela legitimní a v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona.

[68] Přípustnost stanovení výškové regulace v ÚP s využitím nadmořské výšky vyplývá i z dřívějšího rozhodnutí Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2013, č. j. 63 A 6/2012.

V uvedeném rozsudku v bodě 134 zdejší soud uvedl, že „před zákonem ob stojí, pokud obec v územním plánu pro určitou plochu stanoví výškovou regulaci jako výškově nepřekročitelnou mez zástavby (ať již stanovením kóty či počtem nadzemních podlaží) a nesnaží se tak přesně určit výšku jednotlivých staveb na konkrétních pozemcích dané plochy. Takové vymezení výškové regulace může být součástí koncepčních řešení, k jejichž vyjádření územní plán slouží, a to i v případě, kdy obec počítá s vydáním regulačního plánu k předmětné ploše. Stanovení výškové regulace již na úrovni územního plánu formou jejího vztahování k výšce atiky konkrétních (již existujících) staveb, tedy v podstatě určením nepřekročitelné výškové hladiny (v m n. m.), tak nelze samo o sobě označit za protizákonné.“ Uvedené závěry Krajského soudu v Brně následně potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 18. 6. 2015, č. j. 9 As 17/2015, který na závěry krajského soudu ohledně přípustnosti výškové regulace formou určením nepřekročitelné výškové hladiny výslovně v odůvodnění rozsudku odkázal.

[69] Stanovení výškové regulace formou stanovení nepřekročitelné výškové hladiny je zcela legitimní, přičemž v daném případě pořizovatel zvolil pro definici výškových hladin zcela logicky systém nadmořské výšky. Určení výškové hladiny prostřednictvím nadmořské výšky je zcela určité a srozumitelné. Totéž platí pro samotný výškový systém Balt po vyrovnání, resp. „výškový systém Bpv“. Uvedený výškový systém, v němž je nadmořská výška vyjádřena, je závazný pro území ČR (§ 2 odst. 1 písm. f) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání, ve znění pozdějších předpisů) a v praxi je běžně používán. Není úkolem ÚP, aby obsahoval údaj o nadmořské výšce každé dotčené plochy, jak měli na mysli navrhovatelé. Ve vztahu k ploše P5 však takové údaje byly zjištěny a zaznamenány, konkrétně v odůvodnění ÚP na str. 137, kde je uváděno, „že kóta silnice před vstupem (bránou) do areálu pily byla zaměřena cca 259,63 m n. m.“ Z tohoto údaje tak lze orientačně zjistit výškovou polohu jižní části plochy P5, když severní část plochy P5 nahoře ve svahu má tuto kótu jinou (rovněž byla zjištěna – viz výše). Lze si tak učinit představu o regulaci zástavby v dané ploše. Nicméně kterýkoli adresát vydaného ÚP může výškovou polohu předmětné plochy P5 orientačně zjistit na webové adrese www.mapy.cz, kde po zobrazení turistické mapy lze zjistit nadmořskou výšku vrstevnic procházející plochou P5.

[70] Za nepodložené dohady navrhovatelů lze označit jejich námitky dovozující nepřezkoumatelnost stanovené kóty 285 m n. m. proto, že není zřejmé, zda v této výšce lze umístit základy stavby či její římsy anebo hřebeny střech zástavby. V dané věci se formulace výroku ÚP vztahuje u údaje 285 m n. m. k maximální výšce zástavby. Pojem „zástavba“ označuje stavby nacházející se v určitém místě a „výška zástavby“ definuje, jakou má zástavba výšku, nikoliv v jaké výšce leží její základy. Je-li tak v ÚP uveden údaj o maximální výšce zástavby, a to v nadmořské výšce, bez jakýchkoli pochybností označuje horní hranici zástavby (není zde žádná formulace o maximální výšce základů zástavby). Ve shodě s rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 8. 2. 2013, č. j. 63 A 6/2012-227, je tak třeba uzavřít, že výše uvedenou podmínku (285 m n. m. maximální výšky zástavby) je třeba vyložit jako určení kóty v m n. m., kterou nesmí žádná stavba v dotčené ploše převyšovat (viz výklad shora – „stanovení nepřekročitelné výškové hladiny“). Není zde prostor pro jakékoli spekulace, zda se výškou zástavby rozumí výška římsy budovy nebo základů budovy. Uvedenou podmínku výškové regulace nelze chápat jinak, než že jakákoli budova umístěná v ploše P5 nesmí přesáhnout nadmořskou výšku 285 m n. m., a to aniž by bylo třeba odkazovat na Geodetické zaměření. Vydaný ÚP jednoznačně splňuje podmínku „seznatelnosti“ podmínek využití území. Určení výškové regulace zástavby nadmořskou

výškou je jednoznačnou podmínkou, která nepřipouští pochyby, je určitelná, resp. měřitelná a vydaný ÚP je v tomto rozsahu srozumitelný a netrpí vadou nepřezkoumatelnosti.

[71] Vzhledem k tomu, že zpochybnění výškové regulace určením max. výšky zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv se prolíná naprosto všemi námitkami navrhovatelů (navrhovatelům se jedná o co nejnížší zástavbu v ploše P5), soud odkazuje na dosavadní závěry v tomto rozhodnutí i pro vypořádání dalších námitek, resp. podnámitek.

[72] Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona je účelem územního plánu mj. stanovení podmínek pro využití zastavitelných ploch. Tato úprava je pak podrobně definována v části I. odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kde je přesně normováno, že textová část ÚP obsahuje: stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné, pak stanovit i přípustné využití, nepřípustné využití, popř. stanovit podmíněně přípustné využití těchto ploch; a stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu (**např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních poměrů a intenzity jejich využití**).

[73] Jak již bylo výše podrobně citováno, vydaný ÚP stanoví na straně 49 pro využití plochy P5 převažující účel jejího využití (hlavní využití) – polyfunkční využití, převážně pro bydlení, dále pro občanské vybavení, služby, atd. Dále stanoví přípustné využití – pozemky bytových a rodinných domů, pozemky občanského vybavení, atd. Dále stanoví nepřípustné využití – pozemky staveb, zařízení a činnosti, které narušují kvalitu prostředí, atd., a také podmíněně přípustné využití – pozemky staveb a zařízení, které nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, atd. Z uvedeného je tak zřejmé, že přezkoumávaný územní plán zcela naplňuje podmínky stavebního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb. Současně je třeba upozornit na to, že vyhláška č. 500/2006 Sb. uvádí jen příkladný (demonstrativní) výčet podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace, charakter zástavby, struktura zástavby, rozmezí výměry a intenzita využití atd.). Jelikož je výčet těchto podmínek pouze demonstrativní, není nezbytně nutné, aby ÚP stanovil všechny tyto podmínky pro plochu P5. V dané věci stanoví výrok ÚP ve vztahu k ploše P5 tři podmínky ze čtyř příkladmo jmenovaných druhů podmínek. Jde o 1. výškovou regulaci zástavby (ÚP na straně 27) formulovaná jako „výšková hladina zástavby – max. výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv bude upravena v rámci územní studie na základě závěrů posouzení záměru na krajinný ráz“; dále 2. charakter zástavby (výrok ÚP na straně 50) formulovaný jako „příměstská zástavba, v místních částech venkovská“; dále 3. struktura zástavby (výrok ÚP na straně 50) formulovaná jako „řadová zástavba i volné uspořádání zástavby, resp. uliční prostor nebo prostor vymezený obslužnou komunikací“; podmínky stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití – nebyly ve vztahu k ploše P5 ve výroku ÚP stanoveny. Uvedené podmínky prostorového uspořádání dále výrok ÚP doplnil požadavkem na zpracování územní studie, která bude nezbytnou podmínkou pro rozhodování o změnách v ploše P5. Dle části L výroku ÚP na straně 74 územní studie navrhne též intenzitu využití pozemku. Další podmínkou (vedle územní studie) pro rozhodování o změnách v území je zpracování posouzení vlivu záměru na krajinný ráz. Z výše uvedeného vyplývá, že byly dodrženy podmínky na prostorové a plošné uspořádání území dle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb.

[74] K argumentaci navrhovatelů rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2014, č. j. 9 AOs 2/2013, zdejší soud uvádí, že z odůvodnění rozhodnutí Nejvyššího správního soudu plyne, že pouhé vymezení maximální výšky zástavby lze považovat za dostatečné (byť stručné) stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu, přičemž bližší určení podmínek lze přenechat územní studii, případně stavebnímu úřadu, pokud by podmínka zpracování územní studie uplynutím času zanikla. V případě řešeném NSS totiž obec velmi stručně vymezila podmínky prostorového uspořádání – stanovila maximální výši zástavby formou požadavku na výstavbu rodinných domů pro plochy, jejichž využití je podmíněno následným přijetím regulačního plánu. K obdobným závěrům však nebylo možno dospět u výstavby polyfunkčního bytového domu s integrovaným předškolním zařízením a dalšími službami, neboť definice takové stavby nebyla obsažena v územním plánu ani ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

[75] Pokud navrhovatelé vytýkaly ÚP, že u plochy P5 neobsahuje regulaci formou počtu nadzemních podlaží, k tomu soud uvádí, že místo toho obsahuje zcela jednoznačnou a srozumitelnou výškovou regulaci s využitím nadmořské výšky ve znění: „max. výška zástavby 285 m n. m., výškový systém Bpv.“ Jak již bylo výše uvedeno intenzitu využití plochy P5 ÚP nestanoví a ani nemusí, neboť pro využití této plochy stanoví jiná kritéria. Nelze přisvědčit ani tvrzení navrhovatelů v tom, že použití maximální výškové hladiny zástavby v nadmořské výšce představuje situaci, jakoby u plochy P5 žádné výškové omezení nebylo. Navrhovatelé svoji argumentaci odůvodnili především s ohledem na svažité terén v ploše P5, pročez by mělo být možné v jižní části této plochy (dole pod kopcem) umístit bytové domy i s výškou cca 25 m (cca 8 NP).

[76] K výše uvedenému soud z obsahu ÚP zjistil důvody stanovení maximální výšky zástavby v ploše P5 (zdůvodněno např. na straně 137 Textové části odůvodnění ÚP). Jako podklad pro stanovení maximální výškové hladiny zástavby v ploše P5 využil pořizovatel mj. studii s názvem „Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz – plocha přestavby P5 v k. ú. Tišnov“, pořizenou zpracovatelem LÖW & spol. s r.o. v září 2014 (dále též „Studie“). V rámci Studie provedl její zpracovatel zhodnocení prostorových vztahů řešeného území, definoval oblasti a místa krajinného rázu a navrhl ochranu krajinného rázu. Při řešení možné zástavby v horní části plochy P5 zpracovatel pracoval s následujícími variantami: 1. vysokopodlažní bytový dům – dle inspirace sousedním panelovým sídlištěm s 8 podlažními domy v ulicích Halasova a Mánesova (300 – 320 m n. m.), ta by však nejbližší zástavbu přechnívala o 20 m, proto dle zpracovatele krajně nevhodné řešení z pohledu ochrany krajinného rázu; 2. Nízkopodlažní bytový dům – opět inspirace panelovou zástavbou ve shora uvedeném sídlišti, avšak s max. 4 NP (do cca 291 m n. m.), zástavba by mohla splynout s okolní zástavbou, proto dle zpracovatele jde o variantu přípustnou; 3. Rodinné domy/viladomy – s podlažností 3 NP s podkrovím s výškou cca do 281 m n. m., korespondující s okolní hladinou zástavby na obou stranách svahu, z hlediska ochrany krajinného rázu varianta preferovaná (pomíne-li se varianta nulová, tedy varianta bez zástavby).

[77] Porovnáním shora uvedených závěrů Studie a územním plánem stanovené maximální výškové hladiny zástavby 285 m n. m. v ploše P5 lze zjistit, že v dané oblasti je provedenou regulací účinně zajištěna ochrana krajinného rázu, neboť maximální přípustná hladina zástavby byla stanovena mezi variantou preferovanou (281 m n. m.) a přípustnou (291 m n. m.), a to ještě blíže k variantě preferované. Jak plyne z vydaného územního plánu, účelem

stanovení maximální výškové hladiny zástavby bylo vyloučit výstavbu nežádoucích pohledových dominant, zabránit tím narušení panoramatu Klucaniny a zároveň ochránit veřejný zájem na uspokojování potřeb obyvatel města vyloučením příliš svazující výškové regulace vzhledem k tomu, že plocha P5 je pro svou polohu urbanisticky významná. Je jedinou vhodnou a volnou plochou pro umístění zřízení občanského vybavení veřejného charakteru, které v této části města chybí, přičemž leží proti křižovatce hlavní příjezdové komunikace od Brna, tedy je již vystavena hluku. Současně je ale součástí obytného území. Vzhledem k exponovanosti této plochy a nelehkého úkolu k řešení, jak plyne z ÚP, navrhl ÚP pro tuto plochu zpracování územní studie, která navrhne a doporučí optimální řešení dané lokality, pročež i podrobněji stanoví výškovou hladinu zástavby a intenzitu využití plochy. Podle krajského soudu tak z výše uvedeného vyplývá, že v daném případě byly stanoveny podmínky pro využití plochy P5 dostatečným způsobem a v souladu s právními předpisy.

[78] Nejen z textové, ale i z výkresové části ÚP je zřejmé, že plocha P5 je zasazena do složitého terénu, vytvářejícího krajinný rámec města, v pozadí s pohledovou dominantou kopce Klucanina a současně je tato plocha pro svoji strategickou polohu vysoce exponovaná, a to i pohledově při příjezdu do města. Proto ÚP logicky stanovil jako podmínku pro rozhodování o změnách v tomto území zpracování územní studie, která navrhne a doporučí optimální řešení komplikované plochy P5. Každé rozhodování o změně v území musí být podloženo náležitou konkretizací záměru a jeho posouzením též stran zásahu do rázu okolní krajiny a okolní zástavby. Navrzení optimálního řešení dané lokality pomocí územní studie není účelovým a netransparentním postupem s cílem vyloučit dotčenou veřejnost z procesu výškové regulace, nýbrž je běžným postupem v určitých situacích. Přezkoumávaný ÚP ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona pouze stanoví základní koncepci využití území, kterou má právě územní studie do jisté míry konkretizovat. Pozornost, která je věnována zástavbě plochy P5 je oprávněná právě z důvodu její urbanisticky významné polohy. Proto je nutné v rámci pořízení územní studie navrhnout podrobnější prostorové parametry, sloužící jako podklad pro další rozhodování v území, tedy v takové podrobnosti, kterou nelze vyjádřit na úrovni územního plánu. Stanoví-li územní plán maximální výškovou hladinu zástavby na kótě 285 m n. m., pak tak činí pro vyloučení excesů výrazně vyčnívajících staveb. Stanovení maximální výškové hladiny je tedy odrazem ochrany veřejného zájmu na uspokojování potřeb obyvatel města, i s důrazem na to, že v dané lokalitě nemusí být situovány výlučně rodinné domy. Vymezením zastavitelných ploch musí být pokryta potřeba různých skupin obyvatel a zohledněn i ekonomický aspekt možné výstavby pro občany města, kteří si nemohou dovést realizaci stavby rodinného domu. Pořizovatel musel vyrovnávat tendence části soukromých zájmů k omezení výstavby na minimum, části soukromých zájmů k maximální výstavbě a podnikání v uvedené oblasti a též veřejného zájmu na uspokojování širokého spektra potřeb občanů. Současně musel zohlednit šetrný přístup k životnímu prostředí a k ochraně přírody a krajiny. Z tohoto důvodu byla stanovena podmínka pro další rozhodování o změnách v území spočívající jednak ve vypracování územní studie a jednak v posouzení vlivu záměru na krajinný ráz. Mohou tak být relevantně koordinovány zájmy soukromé a zájmy veřejné.

[79] Není pravdou, že v případě pozbytí platnosti podmínky pořízení územní studie by plocha P5 zůstala bez jakékoliv prostorové regulace. ÚP jednoznačně stanovil maximální výškovou hladinu zástavby na kótě 285 m n. m. V souladu s textací části L výroku ÚP pak územní studie v ploše P5 zejména podrobněji vymezí výškovou hladinu zástavby a nově stanoví intenzitu využití pozemku. Rovněž z rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 9 Aos 2/2013 plyne, že bližší určení podmínek prostorového uspořádání lze přenechat nejen

územní studii, ale případně i stavebnímu úřadu, pokud by podmínka pořízení územní studie uplynutím času zanikla. Nejde o nezákonný postup.

[80] Územní studie má dotvořit ÚP, který stanoví základní koncepci rozvoje obce. Z § 30 stavebního zákona vyplývá, že územní studie má kromě navrhování možných řešení určitých problémů též tyto prověřovat a posuzovat. Řadí se tak mezi nástroje příslušným způsobem konkretizující ÚP, což také odpovídá požadavkům uvedeným v nyní přezkoumávaném ÚP. Takový přístup potvrzuje i ust. § 43 odst. 2 stavebního zákona, který normuje, že v ÚP lze vymezit plochu, v níž bude rozhodování o změnách v území podmíněno mj. zpracováním územní studie. Postup zvolený pořizovatelem u plochy P5 předpokládá stavební zákon, a proto z uvedeného důvodu nemůže být podmínka zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v území (ve vztahu k ploše P5) označována za nezákonnou.

[81] Jak plyne z celého procesu pořizování ÚP, při jeho přípravě byly zvažovány různé varianty využití pro plochu P5, a to s ohledem na cíle a úkoly územního plánování vymezené v § 18 a v § 19 stavebního zákona. Závěrem se pořizovatel přiklonil k variantě, že na této strategicky významné ploše bude nejvhodnější určit plochu SO – smíšená plocha obytná, přičemž proti tomuto vymezení plochy P5 navrhovatelé nebrojili. Uvedený typ plochy totiž dle pořizovatele umožní umístit v této ploše v podnoží zařízení občanského vybavení veřejného i komerčního, které v této části města chybí, a to současně v kombinaci s bydlením, poněvadž k bydlení slouží i plochy navazující.

[82] K požadavkům navrhovatelů na podrobnější regulaci plochy P5 zdejší soud uvádí, že by to bylo v rozporu s úkolem ÚP vymezit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Úkolem územního plánu totiž není předjímat přesný tvar, výšku staveb, jejich konkrétní půdorys či umístění aj. Odkaz ÚP na podmínku posouzení vlivu změn v území na krajinný ráz bude představovat podrobné prověření vhodnosti navrhovaných řešení změn v území z hlediska prostorového uspořádání včetně výškové hladiny zástavby. Tím je zajištěna ochrana krajinného rázu, neboť ke každému konkrétnímu záměru bude zapotřebí souhlasu orgánů ochrany přírody a krajiny (§ 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny). I přes určité záměry vlastníka pozemků v ploše P5 není možné přesně předvídat, jaká konkrétní zástavba bude v ploše P5 v budoucnu realizována, a proto podmínka detailního posouzení jakéhokoliv budoucího konkrétního záměru z hlediska vlivu na krajinný ráz je vhodnější, než podrobná regulace na základě studie vztahující se pouze k jednomu konkrétnímu záměru. Z výše provedeného výkladu rovněž vyplývají vážné důvody pro stanovení podmínky ke zpracování územní studie pro podrobnější stanovení využití plochy P5.

[83] Navrhovatelé také namítali nepřezkoumatelnost zvoleného řešení, resp., že pořizovatel v ÚP nezdůvodnil, proč byla zvolena hodnota 285 m n. m. jako maximální výšková hladina zástavby v ploše P5. Podle krajského soudu však z ÚP jednoznačně tyto důvody vyplývají a byly již citovány ve výkladu shora, např. při vypořádání námítky nedostatečných regulativů pro plochu P5. Na tyto závěry proto soud odkazuje. Pořizovatel si nechal v roce 2014 zpracovat Studii k využití plochy P5 z hlediska krajinného rázu, která v závěru počítala s třemi variantami nového uspořádání a jednou nulovou variantou. Varianta a) počítala se zástavbou do výšky 300 m n. m., varianta b) se zástavbou do 288 m n. m. a varianta c) se stavbou rodinných domů/viladomů se třemi NP + podkroví. Nulová varianta nepočítala s výstavbou, nýbrž s umístěním zeleně. Studie závěrem preferovala vedle nulové varianty

(bez výstavby) variantu s výstavou rodinných domů a za přípustnou označila i výstavbu méně podlažního bytového domu. V roce 2012 si město pro své potřeby a potřeby projektantů nechalo zpracovat jako podpůrný materiál pro stanovení prostorových regulativů v této lokalitě zaměření výšky hřebene stávajícího rodinného domu na východní straně lokality pily (plochy P5) označené jako „Geodetické zaměření hřebenů střech Areál Pily Tišnov – Trnec“ firmou Agdarch – Ing. P. M. Z uvedeného zaměření vyplynulo, že výška hřebene střechy tohoto rodinného domu [ve spoluvlastnictví navrhovatelky b)] v SV části plochy P5 činí 285,99 m n. m. a spojnice mezi hřebenem střechy tohoto domu a kótou výšky nejbližšího výškového obytného domu o hodnotě 320,67 m n. m. nezastíní v dálkových panoramatických pohledech přilehlý kopec Klucaninu, který se uplatňuje jako významná přírodní dominant a přírodní rámeček.

[84] Shora uvedené Geodetické zaměření, ale i Studie, nebyly závaznými podklady ÚP. Z údajů uvedených v obou podkladech však pořizovateli vyplynulo, že stanoví-li maximální výškovou hladinu zástavby tak, aby nepřekročila výšku hřebene střechy RD navrhovatelky b), bezesbýtku vyhoví doporučujícím závěrům obou zmiňovaných podkladů. K uvedenému také dospěl pořizovatel v odůvodnění ÚP na straně 137, v němž uvedl, že kóta výšky nejbližšího výškového obytného domu (v Geodetickém zaměření 320,67 m n. m.) a spojnice mezi střechou tohoto výškového domu a hřebenem střechy RD na SV straně lokality u plochy P5 [dům navrhovatelky b)] vymezila výškovou hladinu, která i v dálkových panoramatických pohledech nezastíní přilehlý kopec Klucaninu. Není tak pravdivé tvrzení navrhovatelů o tom, že pořizovatel v ÚP neuvedl důvody pro stanovení výškové hladiny zástavby v ploše P5. V odůvodnění ÚP také uvedl, že Studie prověřila několik variant zástavby plochy P5, zhodnotila kladné a záporné stránky jednotlivých variant a ponechala na pořizovateli a projektantech rozhodnutí, kterou z variant budou dále podporovat. Stanovení maximální výškové hladiny zástavby 285 m n. m. umožňuje, aby plocha P5 byla přestavěna v souladu s okolní zástavbou a potřebami města (např. potřebou vytvořit v této lokalitě chybějící občanské vybavení), přitom však taková zástavba nepřesáhne kótu střešního hřebene RD na SV okraji řešené lokality. Z výše uvedené citace textu odůvodnění ÚP jednoznačně vyplývá, z jakých podkladů a údajů pořizovatel při přípravě ÚP vycházel a na základě čeho, resp. z jakých důvodů stanovil hodnotu výškové regulace. Podle názoru Krajského soudu je postup pořizovatele i samotná úprava ÚP dostačující a nepůsobí nepřezkoumatelnost vydaného ÚP. V tomto ohledu byl správný i poukaz odpůrce na nálezu Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, k hodnocení zdůvodnění stanovené výškové regulace plochy P5. Z uvedeného nálezu lze citovat, že „požadavky na detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami dotčeného vlastníka pozemku proti ÚP nesmějí být přemrštěné. Přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalizmu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů. Jsou nepřipustným zásahem do práva na územní samosprávu.“ Ve shodě s odpůrcem tak lze potvrdit, že princip hodnocení detailnosti a rozsahu odůvodnění rozhodnutí obce o námitkách proti ÚP je plně aplikovatelný také na odůvodnění samotného opatření obecné povahy.

[85] S ohledem na výše uvedené závěry ohledně dostatečného zdůvodnění stanovení výškové hladiny v ploše P5, je irelevantní sdělení Ing. K. S. při opakovaném veřejném projednání, že hodnotu výškové regulace stanovil on sám. Vzhledem ke shora uvedeným důvodům stanovení této kóty výškové regulace je zcela vyloučeno, že by pořizovatel ÚP stanovil tuto hodnotu na základě nějakého pokynu či úkonu Ing. S. Nutno odmítnout také tvrzení navrhovatelů, že pořizovatel nezohlednil při stanovení maximální výškové hladiny

zástavby svažitost terénu v ploše P5, když tuto kótu stanovil pro celou plochu P5. Předmětná Studie se v ploše P5 zabývala primárně otázkou vlivu nejvyšších hladin potenciální zástavby na krajinný ráz, což potvrzuje i to, že zpracovatel Studie odvozoval míru vhodnosti zástavby primárně od její výšky v porovnání s výškou zástavby okolní. Současně je třeba poukázat na to, že závěry Studie nebyly pro pořizovatele závazné. Maximální výška hladiny zástavby byla pořizovatelem v ploše P5 stanovena zejména proto, aby byla vyloučena excesivní zástavba v uvedené ploše (bez ohledu na konkrétní umístění stavby). Uvedený cíl a záměr pořizovatele je jednoznačně zřejmý z odůvodnění ÚP. Územní studie pak podrobněji v ploše P5 vymezí výškovou hladinu zástavby a též stanoví intenzitu využití této plochy (i se zohledněním svažitosti terénu).

[86] Nelze přisvědčit ani neproporcionalitě napadené části ÚP. V této souvislosti sice navrhovatelé nepochybně umísťují plochu SO - smíšené obytné v ploše P5, avšak vadí jim, že podle jejich názoru pořizovatel pro tuto plochu nestanovil žádné další podmínky, čímž umožnil nekontrolovatelnou výstavbu mnohapatrových bytových domů či komerčních objektů a právě v tom spatřují zásah do jejich vlastnického práva, který bude spočívat především ve ztrátě pohody bydlení či omezení užívání jejich nemovitostí v takové kvalitě, jako doposud. Podle navrhovatelů tak byl nepřiměřeně upřednostněn zájem vlastníka pozemků v uvedené ploše P5 s tím, že tak dojde i k nevratnému zásahu do krajinného rázu a vzniku nežádoucích pohledových imisí.

[87] Námitkám navrhovatelů však nelze přisvědčit s odkazem na již výše provedený výklad. Do způsobu využití plochy P5 bylo nutné ve smyslu cílů územního plánování zasáhnout, neboť její využití dlouhodobě nekorespondovalo s cíli města při naplňování veřejného zájmu v území. Přitom bylo třeba provázat soukromé a veřejné zájmy na způsobu využití tohoto strategicky a urbanisticky významného území, které je jednou z posledních volných ploch a může hrát důležitou roli pro naplňování urbanistické koncepce rozvoje města. Jak plyne z odůvodnění územního plánu pro využití plochy P5 byly zvažovány různé varianty, a to i s ohledem na úkoly územního plánování vymezené v § 18 a § 19 stavebního zákona. Příklon k vymezení této plochy P5 jako plochy SO - smíšené obytné umožnil v dalším vývoji umístit zde zařízení občanského vybavení veřejného i komerčního, které jak plyne z odůvodnění ÚP v této části města dosud chybí. Současně bude plocha využita i k bydlení, neboť k bydlení slouží i plochy navazující. Uvedený postup pořizovatele umožňuje naplnění potřeb občanů města, koresponduje s úkoly územního plánování a též vyvažuje či koordinuje potřeby nebo zájmy soukromé se zájmem veřejným. Vlastník pozemků v ploše P5 se vymezil pouze proti stanovení výškové regulace formou maximálního počtu nadzemních podlaží. Tomu bylo vyhověno s tím, že úprava bude stanovena volněji za pomoci maximální nadmořské výšky - z jednotlivých variant a hodnot pak byla zvolena ta, která nejvíce korespondovala se střednědobými i dlouhodobými plány města a současně ještě reprezentovala styl stávající přilehlé zástavby. Stanovení náležitého regulativu bylo provedeno po koordinaci soukromých zájmů (zájem na maximální výstavbě nebo naopak na minimální výstavbě) se zájmy veřejnými. Z jednotlivých námitek adresátů územního plánu plyne, že stanovením výškové regulace v dané ploše nebylo straněno žádným konkrétním adresátům (z námitek navrhovatelů vyplývá, že výškovou regulaci považují za příliš benevolentní; ze strany vlastníka pozemků v ploše P5 ing. M. P. vyplývá, že regulaci považuje za příliš omezující), nýbrž bylo skutečně nutno koordinovat jednotlivé soukromé zájmy se zájmy veřejnými.

[88] V případě plochy P5 byla stanovena maximální výšková hladina zástavby s cílem vyloučit výstavbu nežádoucích pohledových dominant a zabránit tak narušení panoramatu Klucaniny. Stávající zástavba po stranách plochy P5 již vytváří výškově výrazné panorama při úpatí kopce Klucaniny a dostavba plochy P5 by jej pak měla citlivě dotvořit. To bude v budoucnu úkolem zmiňované územní studie a posouzení vlivu záměru na krajinný ráz. Prověřování stavebních záměrů musí vždy náležitě korespondovat s okolní zástavbou a pravidly zakotvenými ve stavebním zákoně či jeho prováděcích předpisech, nemůže tak nikdy odtrženě vycházet jen z maximálních normativů nastavených územním plánem.

[89] Jakékoliv zpochybňování možných stavebních záměrů ze strany navrhovatelů nebo předjímání rozhledových podmínek, stínění výhledu, negativních dopadů na pohodu bydlení a cenu nemovitostí atp. je třeba v této fázi (před posouzením konkrétních stavebních záměrů) odmítnout s tím, že takové konkrétní problémy budou řešeny v rámci územního či stavebního řízení u každého konkrétního stavebního záměru. ÚP nemůže z povahy věci řešit takové konkrétní problémy, jako jsou přesný tvar a výška staveb, konkrétní umístění či půdorys staveb atd. Vzhledem k vysloveným obavám navrhovatelů, že podle jejich názoru mohou za této situace stát v jižní spodní části plochy P5 vysoké bytové domy s více než 25 m, soud uvádí, přes akceptaci odůvodnění územního plánu, že v takovém případě by měl zasáhnout stavební úřad např. v rámci vedeného územního řízení, za současné obrany svých práv dotčenými vlastníky sousedních nemovitostí (včetně navrhovatelů) v příslušném řízení. Ve shodě s odpůrcem lze odkázat také na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, sp. zn. 7 As 13/2010, z něhož mimo jiné vyplývá, že stěžovatelé ani jiné osoby, jejichž práva mohou být územním rozhodnutím dotčena, nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry v území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit.

[90] Současně je třeba připomenout, že v původním územním plánu byla plocha P5 vymezena jako plocha Vp a byla součástí ploch výrobních aktivit, k umístění výrobních podniků, kapacitních skladů a provozoven služeb. Skutečným způsobem využití této plochy bylo: výroba řeziva na jednorámové pile, s postupným zaváděním výroby truhlářské. Šlo o provozovnu „Pila Brabec s.r.o., ul. Brněnská“ s umístěním mezi obytnou zástavbou pod Klucaninou a na Trnci. Existence a provoz pily v bezprostřední blízkosti obytné zóny a nemovitostí navrhovatelů měla na bydlení v této oblasti negativní dopad především díky své hlučnosti, prašnosti, intenzitě provozu, emisím popílku při spalování pilin a dalším emisím, včetně nevzhlednosti areálu pily. Je tak zřejmé, že již v předchozím období provoz na této ploše jistým způsobem snižoval pohodu bydlení nejen navrhovatelů.

[91] K námitce navrhovatelů, že jiné zastavitelné plochy měly zpravidla stanoven maximální počet podlaží, soud na základě zjištění z územního plánu uvádí, že u těchto ploch se jedná o terén méně složitý a urbanisticky či strategicky méně významný (např. plocha Z8).

[92] Soud dále poznamenává, že navrhovatelům nepřísluší námitky týkající se eventuálních nevratných zásahů do krajinného rázu, neboť nemají s vlastnictvím jejich nemovitostí žádnou souvislost. Takový závěr rovněž potvrzuje rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 12. 2007, č.j. 3 Ao 4/2007-84, podle něhož námitky ohledně snížení krajinného rázu navrhovateli nepřísluší, neboť nemají s vlastnictvím předmětných nemovitostí žádnou souvislost.

[93] Rovněž poslední námitka navrhovatelů, že výsledný ÚP byl ve výsledku schválen v rozporu s požadavky zadání, není důvodná. Podle navrhovatelů zadání předpokládalo, že přímo v ÚP budou stanoveny regulativy, jejichž prostřednictvím bude zabezpečena ochrana krajinného rázu. Výsledný ÚP však tento požadavek dle navrhovatelů ve vztahu k ploše P5 nesplňuje. K námitkám navrhovatelů ohledně nesrozumitelnosti či nedostatečnosti výškové regulace formou nadmořské výšky a k její funkci při ochraně krajinného rázu, soud odkazuje na výše provedený výklad, v němž se soud těmito otázkami již zabýval a dospěl k závěru, že provedená regulace plochy P5 je srozumitelná a stanovená právě za účelem ochrany krajinného rázu dotčené lokality. Totéž se týká údajné absence regulace směřující k ochraně krajinného rázu. Výše provedeným výkladem soud dospěl k závěru, že podmínky prostorového uspořádání plochy P5 byly stanoveny v potřebném rozsahu v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb. K ochraně krajinného rázu bude sloužit také budoucí posouzení konkrétního zájmu v ploše P5 z hlediska vlivu záměru na krajinný ráz. Vydaný ÚP není v napadené části neproporcionální a je v souladu s jeho zadáním.

VII. Závěr a náklady řízení

[94] Po přezkoumání napadené části opatření obecné povahy soud, vázán rozsahem návrhu a uplatněnými návrhovými body, dospěl k závěru, že návrh nebyl opodstatněný. Podle § 101d odst. 2 s.ř.s. jej proto zamítl jako nedůvodný.

[95] O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Navrhovatelé ve věci úspěch neměli (návrh byl jako nedůvodný zamítnut), a nemají proto právo na náhradu nákladů řízení. Odpůrci, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi řízení právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, náklady řízení nad rámec jeho běžné administrativní činnosti nevznikly (a to zejména v relaci k působnosti a personální i materiální vybavenosti jeho městského úřadu, který byl též pořizovatelem napadeného územního plánu; zastupování advokátem tudíž nebylo v dané věci nezbytné). Běžnou součástí agendy správních orgánů, a tedy i odpůrce, je jejich povinnost hájit své správní akty, opatření či postupy i v řízení před soudy.

[96] Výrok o náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení se opírá o § 60 odst. 5 s.ř.s. V dané věci soud osobám zúčastněným na řízení neuložil žádnou povinnost, současně pak neshledal důvody hodné zvláštního zřetele pro přiznání práva na náhradu jejich dalších nákladů řízení (ostatně osoby zúčastněné na řízení takové důvody ani netvrdily).

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Brně dne 20. dubna 2017

JUDr. Zuzana Bystřická, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Barbora Zachovalová