

Příloha P.166

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

V rámci návrhu MPP bylo zvažováno využití nástroje stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace) dle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona, avšak nebylo k němu přistoupeno. Etapizace představuje nástroj územního plánování, který umožňuje stanovit časovou posloupnost realizace záměrů v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Hlavní výhodou etapizace je možnost koordinovat rozvoj území v čase tak, aby nedocházelo k přetížení veřejné infrastruktury a aby byl zajištěn postupný a udržitelný růst města.

V případě MPP pořizovatel shledal použití etapizace jako nevhodné, a to zejména z důvodu, že etapizace:

- (i) neumožňuje dostatečně flexibilně reagovat na dynamický rozvoj HMP;
- (ii) zvyšuje riziko blokace rozvoje území z ryze formálních důvodů;
- (iii) neumožňuje efektivně sjednat a koordinovat konkrétní závazky investorů; a
- (iv) neumožňuje vázat etapy na kompenzační plnění ve vztahu k nenárokovému navýšení hodnoty pozemků

Dále v případě MPP nejsou splněny podmínky použití etapizace dovozené judikaturou (zejména zákaz oddálení již naplánovaného rozvoje a požadavek věčných důvodů na zavedení etapizace). Jednotlivé důvody jsou blíže vysvětleny dále.

Stanovení etapizace v MPP podle stavebního zákona není dostatečně flexibilním nástrojem. Etapizace vyžaduje pevné stanovení podmínek a časového harmonogramu přímo v územním plánu, což omezuje možnost reagovat na měnící se podmínky v území, ekonomickou situaci či aktuální potřeby města. Jakákoliv úprava etapizace by vyžadovala změnu MPP, což je časově i administrativně náročný proces.

Při použití etapizace hrozí nedůvodné zablokování rozvoje území, protože pokud by nebyly splněny podmínky pro realizaci první etapy (například výstavba určité infrastruktury), automaticky by byly zablokovány i všechny následující etapy. To může vést k dlouhodobému zmrazení rozvojového potenciálu rozsáhlých území z formálních důvodů, přestože by v jiných částech byla realizace záměrů možná a žádoucí. Zavedení etapizace by fakticky bylo stavební uzávěrou části ploch, což by bylo nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv.

Etapizace neumožňuje sjednání a plnění závazků investorů. Etapizace pouze stanoví časovou posloupnost, nikoliv konkrétní povinnosti jednotlivých aktérů. Podmínky etapizace nemohou být vázány na kompenzační plnění investorů za zhodnocení jejich pozemků. To však bylo jedním z klíčových cílů regulace – zajistit, aby investoři přispívali na rozvoj veřejné infrastruktury úměrně dopadům svých záměrů v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hlavního města Prahy. Etapizace by tedy neumožnila dosáhnout sledovaného cíle, kterým je zajištění spoluúčasti investorů na rozvoji území.

Etapizace by byla v rozporu s judikaturou NSS (srov. rozsudek NSS ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019-32), ze které vyplývá, že etapizací nelze odkládat již naplánovaný rozvoj. Tuto podmínku by v případě MPP nebylo možné splnit, protože pro většinu nově vymezených rozvojových a transformačních ploch platí, že se již průběžně hledá dohoda nad jejich

rozvojem. Zavedení etapizace by fakticky znamenalo oddálení již naplánovaného rozvoje, což je dle judikatury nepřipustné.

Judikatura NSS (srov. např. rozsudek NSS ze dne 4. 9. 2020, č. j. 5 As 194/2019-32) dále požaduje, aby etapizace byla zavedena pouze tehdy, pokud pro to existují věcné důvody. Věcné důvody by musely spočívat v objektivních překážkách postupné realizace (například nedostatečná kapacita infrastruktury, environmentální limity či nutnost koordinace s jinými veřejnými projekty). Takové důvody však nejsou v případě MPP dány plošně, ale pouze v konkrétních lokalitách. Jak již bylo uvedeno, pro většinu nově vymezených rozvojových a transformačních se již průběžně hledá dohoda nad jejich rozvojem, etapizace tudíž není důvodná.

Na základě výše uvedených důvodů pořizovatel vyhodnotil etapizaci jako nevhodnou pro účely MPP. Namísto etapizace jsou však některé části MPP vymezeny jako metropolitní priority. Metropolitní priority vymezují zásadní a významná území nebo prvky, které jsou pro rozvoj Prahy jako hlavního města klíčové, a je v zájmu Prahy je upřednostnit před ostatními a věnovat jim zvláštní pozornost.

V plochách, které byly vyhodnoceny jako nejzásadnější z hlediska potřeby koordinace rozvoje s výstavbou veřejné infrastruktury a zajištění udržitelného růstu města, pak byla zavedena podmíněnost plánovací smlouvou (PPS) dle NSZ. Podmíněnost plánovací smlouvou v praxi znamená, že ve vymezených plochách lze realizovat záměr až poté, co bude uzavřena plánovací smlouva s HMP. Základem právní úpravy tohoto postupu je § 323 odst. 10 NSZ, ve spojení s § 81 odst. 3 NSZ, které umožňují vymezit plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy i v územním plánu pořizovaném podle dosavadního stavebního zákona. Konkrétně v MPP je PPS upravena v čl. 160 a čl. 161 textové části. Lokality, které jsou podmíněny uzavřením plánovací smlouvy, jsou vyznačeny v grafické části MPP ve výkrese základního členění území.

PPS byla před etapizací upřednostněna z toho důvodu, že plánovací smlouva představuje flexibilnější, právně vymahatelný a proporcionální nástroj, který umožňuje koordinovat rozvoj území s výstavbou veřejné infrastruktury a současně zajistit přiměřenou spoluúčast investorů na rozvoji území. Jednotlivé důvody jsou blíže vysvětleny dále.

PPS zajišťuje vyšší flexibilitu, protože umožňuje dojednat plnění individuálně s ohledem na konkrétní záměr a jeho dopady na území, což zajišťuje přiměřené a realistické závazky investora. Na rozdíl od etapizace, která vyžaduje změnu územního plánu pro jakoukoli úpravu podmínek, lze obsah plánovací smlouvy přizpůsobit aktuálním potřebám lokality bez nutnosti změny MPP.

PPS umožňuje postupné odemykání území bez rizika blokáce rozvoje. Na rozdíl od etapizace, která může blokovat celé plochy při nesplnění podmínek první etapy, plánovací smlouva umožňuje "odemykat" území po částech, a to nezávisle na sousedních pozemcích. Každý záměr je posuzován individuálně, což zajišťuje efektivnější využití rozvojového potenciálu území. Investor může realizovat svůj záměr ihned po uzavření plánovací smlouvy, aniž by byl závislý na realizaci jiných záměrů v okolí.

Plánovací smlouva umožňuje vázat konkrétní kompenzační plnění na dopady záměru, což je v souladu s principem spoluúčasti investorů na rozvoji území a Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hlavního města Prahy. Investor se může zavázat k výstavbě

konkrétní infrastruktury, finančnímu příspěvku nebo jiným plněním, která jsou přímo spojena s jeho záměrem a jeho dopady na veřejnou infrastrukturu.

Plánovací smlouva zajišťuje koordinaci výstavby záměru s rozvojem veřejné infrastruktury tím, že vytváří právně závazný rámec pro realizaci konkrétních opatření, což je klíčové pro udržitelný rozvoj města. Smlouva může obsahovat časový harmonogram výstavby infrastruktury, konkrétní technické parametry nebo finanční zajištění plnění.

Plánovací smlouva je právně závazným dokumentem a její plnění lze vymáhat soudní cestou. To zajišťuje, že závazky investora nebudou pouze deklaratorní, ale budou reálně vymahatelné. V případě porušení smlouvy má obec k dispozici standardní právní prostředky k vynucení plnění nebo náhrady škody.

Prostřednictvím PPS budou vyváženy veřejné a soukromé zájmy lépe než prostřednictvím etapizace. PPS současně nejméně ze všech vyhodnocovaných variant zasahuje do práv dotčených vlastníků. Je vhodná k dosažení sledovaného cíle, kterým je zajištění koordinovaného rozvoje území a spoluúčasti investorů na výstavbě veřejné infrastruktury. Je nezbytná, protože jiné v úvahu připadající nástroje (tj. zejména územní studie, regulační plán nebo právě etapizace) neumožňují vázat konkrétní závazky investorů. Je přiměřená, protože dopadá pouze na nově přiznanou kapacitu – aplikuje se pouze tehdy, pokud záměr převýší HPP_{ref} (referenční hodnotu hlavního prostorového parametru odvozenou od dosavadního územního plánu), přičemž dosavadní možnosti využití území zůstávají nedotčeny. Podmíněnost je také časově omezena na 6 let od účinnosti MPP; marným uplynutím této lhůty podmínka zaniká. MPP obsahuje řadu výjimek (změna účelu užívání, stavby veřejné vybavenosti a infrastruktury, záměry HMP a městských částí na pozemcích HMP), které zajišťují, že podmíněnost nebude bránit realizaci veřejně prospěšných záměrů. Smluvní charakter nástroje zajišťuje, že závazky budou výsledkem dohody, nikoliv jednostranného rozhodnutí obce, což lépe vyvažuje veřejný zájem (udržitelný rozvoj, dostatečná infrastruktura) a soukromý zájem vlastníků (možnost využít rozvojový potenciál pozemků).

V nejzásadnějších územích MPP tedy zavádí podmíněnost plánovací smlouvou, která je ve všech podstatných ohledech vhodnějším nástrojem než etapizace.