

Příloha P.182

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

V rámci současného projednávání MPP nebudou transformační plochy redukovány, neboť k tomu není dán žádný důvod. Návrh MPP respektuje současný skutečný stav v území. Případné vyjmutí z transformační plochy a převedení do plochy stabilizované bude provedeno následně, a to v rámci změny MPP, resp. formální aktualizace pořizovatelem při vyhodnocování MPP, až poté, co bude záměr skutečně zrealizován a zapsán do katastru nemovitostí.

Transformační plochy jsou v MPP vymezeny právě pro ta území, kde se předpokládá postupná změna využití, ale tato změna dosud nebyla fakticky dokončena. Vymezení transformační plochy umožňuje realizaci povolených záměrů a současně reflektuje skutečný stav území, kde dosud nedošlo k faktické realizaci stavby. Převod do stabilizovaného území má smysl až po faktické realizaci záměru a zápisu do katastru nemovitostí, protože teprve tehdy dojde ke změně skutečného stavu v území, kterou má územní plán reflektovat.

Podle § 5 odst. 6 zákona č. stavebního zákona platí, že: „*Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.*“ Konkrétní postup vyhodnocování územního plánu a jeho změny poté upravuje § 55 a násl. stavebního zákona. Obdobný postup platí i podle § 16 a § 106 a násl. NSZ. Pokud bude stavba po rozhodném datu skutečně realizována, regulace v MPP bude přehodnocena v rámci tohoto standardního postupu.

Převod transformačních ploch do stabilizovaného území v rámci pravidelného vyhodnocování byl zvolen proto, že takový postup je jednotný pro celé území hlavního města Prahy, transparentní a předvídatelný. Nejlépe zajišťuje, že do stabilizovaného území budou převedeny pouze skutečně realizované a zapsané záměry a že MPP bude odpovídat faktickému stavu území. Tento postup je v souladu se stavebním zákonem.

Dosud nerealizované záměry nejsou v návrhu MPP zohledněny, protože návrh MPP respektuje současný skutečný stav v území. Takový postup je v souladu s judikaturou NSS, dle které platí, že: „*územní plán nemůže zasáhnout do práv dotčených osob, pokud pouze potvrzuje a nijak nemění skutečný stávající způsob využití pozemku (srov. rozsudky ze dne 19. května 2011 č. j. 1 Ao 2/2011-17 ve věci Část Územního plánu města Klecany a ze dne 8. února 2012 č. j. 6 Ao 8/2011-74 ve věci Územní plán obce Mukařov, bod 30). To platí, i když je pořizován územní plán nový – i v tomto případě se skutečný stávající způsob využití pozemku nemění*“ (viz rozsudek NSS ze dne 25. 9. 2020, č. j. 6 As 151/2019-53).

Naopak pořizovatel není povinen v MPP zohlednit pouze povolený, ale fakticky nerealizovaný záměr. NSS potvrdil v rozsudku ze dne 17. 1. 2014, č. j. 5 Aos 2/2013-83, že: „*Při vydávání územního plánu (§ 54 stavebního zákona z roku 2006) není obec vázána již vydanými územními rozhodnutími ani probíhajícími územními řízeními*“. Pořizovatel si je vědom toho, že NSS též uvedl, že je vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu pravomocného územního rozhodnutí. NSS však současně připustil, že se nejedná o povinnost a obec je oprávněna se i od pravomocných

územních rozhodnutí v návrhu nového územního plánu odchýlit (srov. rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81). Pořizovatel tuto judikaturu aplikoval správně. V případech, kdy existuje pravomocné územní rozhodnutí, ale záměr dosud nebyl fakticky realizován a zapsán do katastru nemovitostí, je vymezení transformační plochy (nikoliv stabilizované plochy) v souladu se skutečným stavem v území. Zařazení do transformační plochy současně odpovídá účelu transformačních ploch, které jsou určeny právě pro území, kde se předpokládá postupná změna využití.

Současně platí, že získaná povolení nejsou vydáním a účinností MPP dotčena. Územně plánovací dokumentace nepůsobí zpětně, proto pokud již podatel disponuje pravomocným územním rozhodnutím, je proti její změně chráněn v rámci stavebního řízení. Jak uvedl NSS v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139: *„Pro uvedený záměr existuje pravomocné rozhodnutí o umístění stavby, jehož zákonnost nemůže být zpochybněna později vydaným územním plánem. Tento nový územní plán totiž nemá pro posouzení „realizovatelnosti“ předmětné stavby žádnou relevanci.“* Tyto závěry platí i pro povolení záměru získané dle NSZ.

Vymezení transformační plochy (namísto stabilizované plochy) tudíž nezasahuje do práv stavebníka ani jiných osob, protože bez ohledu na vymezení v MPP je stále oprávněn provést stavbu podle pravomocného rozhodnutí. Nový územní plán ani změna územního plánu nemají vliv na pravomocná rozhodnutí – pokud se změní regulace obsažená v územním plánu, rozhodnutí nepozbývají platnosti. Jinými slovy to znamená, že pokud již bylo pro záměr vydáno rozhodnutí o umístění stavby (nebo jeho alternativa) a toto rozhodnutí nabylo právní moci, otázka souladu záměru s územním plánem je již pravomocně posouzena a stavební úřad ji nebude znovu zkoumat. To platí i pro nedokončená řízení dle čl. 167 textové části MPP, doplněného na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Díky tomu má stavebník možnost realizovat záměr v souladu se získaným povolením bez ohledu na to, jakým způsobem bude plocha vymezena v MPP.

Dále platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: *„Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí.“* (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Zvolený postup při převodu transformačních ploch do stabilizovaného území až při vyhodnocování MPP je metodicky správný, transparentní a v souladu se stavebním zákonem i judikaturou správních soudů. Pořizovatel řádně zjistil skutkový stav v území a správně jej zohlednil při vymezení ploch v MPP. Vymezení transformační plochy odpovídá skutečnému stavu v území, kde dosud nedošlo k faktické realizaci a zápisu staveb do katastru nemovitostí. Pravomocná povolení nejsou změnou MPP dotčena a vlastník je oprávněn realizovat záměr bez ohledu na vymezení plochy v MPP. Převod do stabilizovaného území bude proveden v rámci vyhodnocení a následné aktualizace MPP po realizaci záměru a zapsání do katastru nemovitostí, což odpovídá skutečnému stavu v území a účelu transformačních ploch.