

Příloha P.192

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Podle § 19 odst. 1 písm. f) stavebního zákona je jedním z úkolů územního plánování také stanovovat pořadí provádění změn v území, tedy etapizaci. Jak vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu, etapizace výstavby je důležitou součástí územního plánování, která umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185). Na druhou stranu stanovení etapizace představuje pro vlastníky dotčených pozemků nezanedbatelné omezení vlastnického práva, neboť své pozemky bez splnění stanovených podmínek etapizace nemohou zastavět, a to po potenciálně dlouhou dobu.

Obecně přitom platí, že veškerá omezení vlastnických práv a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (usnesení rozšířeného senátu NSS z 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). V případě stanovení podmínky etapizace je tedy nutné, aby byl proveden test proporcionality se zhodnocením, zda etapizace sleduje legitimní cíl a umožňuje ho dosáhnout, zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem, zda omezuje své adresáty co nejméně a zda je jeho následek úměrný sledovanému cíli (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 24. 3. 2025, č. j. 41 a 2/2025-108).

Z výše uvedených východisek vyplývá, že stanovit etapizaci nelze plošně, tedy pro veškerou veřejnou vybavenost, ale vždy je potřeba zvažovat konkrétní okolnosti, a to zda v daném případě převažuje zájem na realizaci dané veřejně prospěšné stavby nad individuálními právy vlastníka.

Etapizace navíc 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. Jelikož se nejedná o dostatečně flexibilní nástroje, v MPP nebyla etapizace v území ani podmíněnost výstavby realizací veřejnou vybaveností stanovena.

MPP nicméně i tak vytváří dostatečné podmínky pro realizaci veřejné vybavenosti, protože jednak navrhuje plochy veřejné vybavenosti nejen v transformačních a rozvojových plochách, ale i ve stabilizovaném území. Rozsah těchto ploch byl navržen na základě vyhodnocování MPP z hlediska deficitu vybavenosti. Dále platí obecný regulativ, že veřejnou vybavenost lze umístit v rámci obytných a produkčních lokalit i bez přímého vymezení, pokud to cílový charakter lokality nevyklučuje (čl. 144 odst. 2 MPP). Všechny konkrétní požadavky na vybavenost v jednotlivých územích byly řádně prověřeny a bylo jim z velké části vyhověno.

V rámci transformačních a rozvojových ploch nových struktur byla stanovena parametrická regulace, která svým způsobem nahrazuje podmíněnost či etapizaci. Parametrické vyjádření reprezentuje podíl ploch, které je potřeba v dané T/R ploše pro veřejnou vybavenost vymezit

s ohledem na předepsaný cílový charakter lokality. Tento způsob byl stanoven kvůli zachování flexibility rozvoje v transformačních a rozvojových územích, u nichž není možné stanovit konkrétní rozsah umístění ani není vždy známa předpokládaná kapacita a podíly různých prvků veřejné vybavenosti.

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 spoluúčasť investorů na rozvoji území. 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. Prostřednictvím PPS budou vyváženy veřejné a soukromé zájmy lépe než prostřednictvím etapizace. PPS současně nejméně ze všech vyhodnocovaných variant (tj. zejména územní studie, regulační plán nebo právě etapizace) zasahuje do práv dotčených vlastníků.

MPP tedy ve svém souhrnu vytváří podmínky pro realizaci veřejné vybavenosti v dostatečném rozsahu i bez stanovení etapizace či podmíněnosti veřejnou vybaveností.