

Příloha P.218

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy je upravena v § 81 odst. 3 nového stavebního zákona, přičemž pro územní plány pořizované podle dosavadních právních předpisů ji umožňuje § 323 odst. 10 nového stavebního zákona. Jedná se o specifický nástroj územního plánování, jehož smysl a účel je třeba posuzovat v kontextu, pro který byl zákonodárcem určen. Regulativ podmiňující plánovací smlouvy je v MPP koncipován jako podmínka pro využití navýšené kapacity nad referenční hladinu.

Referenční hladina HPP_{ref} byla odvozena z koeficientů KPP stávajícího územního plánu, které byly převedeny na hodnoty KPP_{ref} jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi současným územním plánem a MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu k a výše, což z hlediska právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány. Tím je zajištěno, že podmíněnost plánovací smlouvou bude reflektovat stávající právní stav i právní kontinuitu a nebude nepřiměřeně zasahovat do práv vlastníků dotčených pozemků.

MPP přistoupil k zavedení regulativu podmiňující plánovací smlouvy pouze pro ty případy, kdy má být realizován záměr, který svým rozsahem převyšuje míru využití území, která vychází z dosavadního územního plánu a byla stanovena dle výše popsaných pravidel. Konkrétní plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, byly vybrány zejména na základě jejich strategického významu pro další rozvoj HMP, a dále na základě vyhodnocení dopadů další výstavby v daném území. Jedná se především o území s nedostatečnou veřejnou infrastrukturou či veřejnou vybaveností. Z povahy věci tak nejde o restriktivní či zpřísnující opatření vůči stávajícímu právnímu stavu, ale o regulaci podmíněného využití, které je umožněno nově MPP.

Regulativ podmiňující plánovací smlouvy tak svou podstatou sleduje a kompenzuje navýšenou zátěž, kterou přináší nově umožněná kapacita. Naopak pokud k žádnému významnému navýšení kapacity nedochází a míra využití území na předemtné ploše je v právní kontinuitě se stávajícím územním plánem, tak pouze v důsledku přijetí MPP nedochází k navýšení zátěže území. Zavedení regulativu podmiňující plánovací smlouvy by tak postrádalo věcný základ. Pořizovatel proto zakotvil podmínku uzavření plánovací smlouvy pouze pro případy, kdy bude chtít stavebník realizovat záměr, jehož regulované množství hrubých podlažních podle čl. 96 odst. 1 MPP bude převyšovat hodnotu HPP_{ref} . Naopak pokud bude chtít stavebník realizovat záměr, jehož kapacita nepřekročí míru využití území umožněnou dosavadním územním plánem, podmínka uzavření plánovací smlouvy se neaplikuje a stavebník bude moci požádat o povolení záměru bez toho, aniž by musel v řízení předkládat plánovací smlouvu. V těchto případech tedy nebude stavebník povinen plánovací smlouvu uzavřít. Z tohoto pohledu proto zavedený regulativ nemůže negativně zasáhnout do práv dotčených vlastníků.

Pořizovatel před zakotvením regulativu podmíněnosti plánovací smlouvou provedl test proporcionality (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. Pl. ÚS 5/15),

v jehož rámci posoudil legitimitu cíle, vhodnost a potřebnost zvoleného opatření a proporcionalitu v užším smyslu, tedy zda zásah do práv dotčených osob, mimo jiné, nepřekračuje nezbytně nutnou míru. Právě kritérium nezbytně nutné míry zásahu vyžaduje, aby regulace zasahovala do práv vlastníků pouze v minimálním rozsahu, který je nutný k dosažení sledovaného cíle. Proto pořizovatel přistoupil k zakotvení regulativu podmíněnosti plánovací smlouvou pouze v těch případech, kdy bude chtít stavebník využít vyšší míru zastavění stanovenou dle čl. 160 odst. 2 MPP. Pořizovatel dbal při zakotvení tohoto regulativu právě na kontinuitu míry využití území podle dosavadního územního plánu, a proto v čl. 160 odst. 2 MPP stanovil aplikační pravidlo pro tento regulativ, který omezuje jeho aplikaci v dotčené ploše. Pokud podatel namítá, že MPP vyžaduje uzavření podmiňující plánovací smlouvy i v případech, kdy je míra využití území v právní kontinuitě s dosavadním územním plánem, není tato námitka důvodná. Tuto námitku lze překlenout pouhým výkladem územního plánu, neboť podle čl. 160 odst. 2 MPP se podmínka uzavření PPS v těchto případech vůbec neuplatní. Regulativ podmiňující plánovací smlouvy proto nepředstavuje zásah do stávajících práv vlastníků.