

Příloha P.222

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Z návrhu MPP v tuto chvíli nebude odstraněn regulativ podmiňující plánovací smlouvy u těch lokalit, pro které již byla plánovací smlouva s HMP uzavřena. Regulativ podmiňující plánovací smlouvy nelze z návrhu MPP selektivně vypouštět, a to z důvodu požadavku na jednotný a nediskriminační přístup ke všem plochám podmíněným plánovacími smlouvami. Lokality, pro které je v MPP stanovena regulace podmiňující plánovací smlouvy, byly určeny na základě objektivních a jednotných kritérií, čímž je vyloučena diskriminace a libovůle. Selektivní vypouštění regulativu podmiňujících plánovacích smluv pouze u vybraných lokalit by dále narušilo systémovou logiku a jednotnost tohoto regulativu jako celku.

Regulativ podmiňující plánovací smlouvy nelze z návrhu MPP vypouštět ani z procesních důvodů. Dle § 323 odst. 10 NSZ platí, že zahrnutí podmínky uzavření podmiňující plánovací smlouvy pro rozhodování v území do územního plánu je podstatnou úpravou, pro kterou se použije obdobně § 53 odst. 2 stavebního zákona. Dovozujeme, že totéž platí i pro opačný postup, tedy pro vypouštění regulativu podmiňující plánovací smlouvy z územního plánu. Takový krok by mohl představovat podstatnou úpravu návrhu MPP, v důsledku čehož by upravený návrh musel být projednán na opakovaném veřejném projednání. Takový postup by však byl v závěrečné fázi přijímání MPP po již proběhlém opakovaném veřejném projednání v rozporu se zájmem zajistit přijetí MPP v přiměřené době.

Z tohoto důvodu bylo zvoleno řešení, které spočívá v určení lokalit podmíněných uzavřením plánovací smlouvy na základě objektivních a jednotných kritérií, která teď není možné měnit selektivním vypouštěním lokalit s později uzavřenou plánovací smlouvou.

K zavedení regulativu podmiňující plánovací smlouvy přispěla právě i potřeba koordinace zapracování souběžně pořizovaných změn ÚP SÚ do návrhu MPP. Pro rozhodnutí o zapracování konkrétních změn územního plánu bylo nezbytné v reálném čase uzavřít pokyny pro zpracovatele, přičemž bylo nutné na jedné straně maximálně respektovat kontinuitu územně-plánovací činnosti a legitimní očekávání žadatelů o změny územního plánu, na straně druhé však zajistit, aby se vlivem dosud neuzavřených procesů změn územního plánu nezablokovala možnost přijetí návrhu MPP jako celku. Primárně byly zapracovány ty změny územního plánu, u nichž pořizovatel disponoval informací o obsahu stanovisek dotčených orgánů a samosprávy, včetně názoru příslušné městské části. U změn územního plánu, které ke dni uzavření dat MPP pro opakované veřejné projednání nedisponovaly explicitní garancí o splnění požadavků na uzavření plánovací smlouvy, bylo třeba nalézt řešení zohledňující jak procesní a právní kontinuitu, tak ověření nenárokového navyšování hodnoty pozemků a respektování svrchovaného mandátu Zastupitelstva hl. m. Prahy. Takovým řešením se stal právě regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou, který byl do návrhu MPP implementován na základě vypořádání námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Zvolené řešení současně neporušuje práva těch vlastníků, kteří plánovací smlouvu s HMP již uzavřeli, protože dříve uzavřená plánovací smlouva zpravidla plní funkci podmiňující plánovací smlouvy dle MPP. Příslušné území je tedy již „odemčeno“ pro rozhodování v souladu s MPP

na základě plánovací smlouvy uzavřené před účinností MPP za předpokladu, že dříve uzavřená plánovací smlouva splňuje náležitosti podmiňující plánovací smlouvy stanovené v čl. 160 a 161 MPP a § 130 a násl. nového stavebního zákona. Za splnění těchto předpokladů může stavebník předložit v řízení u stavebního úřadu plánovací smlouvou uzavřenou již před nabytím účinnosti MPP a v takovém případě již nebude nutné uzavřít další plánovací smlouvou (blíže viz odůvodnění MPP).

Předpokládá se, že dříve uzavřené plánovací smlouvy budou splňovat náležitosti stanovené MPP a novým stavebním zákonem, a budou tedy moci být považovány za podmiňující plánovací smlouvy. Je tomu tak díky tomu, že plánovací smlouvy na území HMP jsou uzavírány podle Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy schválené Zastupitelstvem hl. m. Prahy usnesením č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022. Plánovací smlouvy uzavírané dle Metodiky odpovídají požadavkům nového stavebního zákona a též obsahově odpovídají požadavkům kladeným na podmiňující plánovací smlouvu v čl. 160 a 161 MPP. Z tohoto důvodu plánovací smlouvy uzavřené dle Metodiky před nabytím účinnosti MPP mají splňovat i podmínky podmiňující plánovací smlouvy dle MPP.

I pokud by však konkrétní plánovací smlouva nenaplnovala požadavky vymezené MPP na podmiňující plánovací smlouvy a smluvní strany by měly vůli, aby tato plánovací smlouva dané požadavky splňovala a území „odemykala“, HMP je připraveno uzavřít dodatek k takové plánovací smlouvě. Ponechání regulativu podmiňující plánovací smlouvy v MPP u lokalit s již uzavřenou plánovací smlouvou proto nezasahuje do práv dotčených vlastníků, neboť příslušné území bude „odemčeno“ buď přímo na základě dříve uzavřené plánovací smlouvy, nebo prostřednictvím dodatku k této smlouvě.

Dále je v této souvislosti třeba uvést, že regulativ podmiňující plánovací smlouvy se uplatní pouze v případě, že HPP záměru převyšuje hodnotu HPP_{ref} , tedy v případě, že stavebník má zájem realizovat záměr, jehož rozsah přesahuje míru využití území umožněnou dosavadním územním plánem. Pokud záměr hodnotu HPP_{ref} nepřevyšuje, podmínka uzavření plánovací smlouvy se neaplikuje a stavebník může území využít i bez jakékoli plánovací smlouvy. Ponechání regulativu podmiňující plánovací smlouvy tak neomezuje vlastníky v realizaci záměrů odpovídajících dosavadnímu územnímu plánu, bez ohledu na to, zda dříve uzavřeli plánovací smlouvu.