

Příloha P.223

kapitoly 15 textové části odůvodnění

[Pokračování odůvodnění]

Metropolitní plán nezavádí zastavovací studii se souhlasem vlastníků jako nový nástroj územního plánování ve smyslu stavebního zákona ani ji nestaví na roveň územní studie podle stavebního zákona. Zastavovací studie se souhlasem vlastníků není opatřením obecné povahy ani závazným nástrojem územního plánování. Jedná se o podkladový koordinační dokument smluvní povahy, jehož funkcí je prokázání splnění parametrických regulativů stanovených Metropolitním plánem pro vybraná transformační a rozvojová území.

Podle článku 4 písm. m) Textové části MPP je zastavovací studií se souhlasem vlastníků urbanistická studie s přehlednou koordinační situací, která obsahuje souhlasy všech dotčených vlastníků, příslušné městské části a hlavního města Prahy s obsaženým řešením. Součástí studie je znázornění dohody nad urbanistickým řešením s přesným umístěním požadovaných ploch veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a městských parků. Tím je jednoznačně vymezen její obsah i účel a je zřejmé, že se nejedná o nový normativní nástroj, nýbrž o formu doložení konsenzu nad urbanistickým řešením v rámci podmínek stanovených Metropolitním plánem.

Metropolitní plán v člancích 77, 83, 86 a 147 Textové části MPP stanoví, že splnění požadovaných parametrů (zejména rozsahu veřejných prostranství, náměstí, městských parků a veřejné vybavenosti) může být doloženo jedním z následujících způsobů:

- (i) prostřednictvím ÚPČP nebo regulačního plánu;
- (ii) prostřednictvím územní studie podle stavebního zákona,
- (iii) prostřednictvím zastavovací studie se souhlasem vlastníků.

Z uvedeného je zřejmé, že zastavovací studie se souhlasem vlastníků nenahrazuje ÚPČP, regulační plán ani územní studii, ale představuje pouze alternativní způsob prokázání splnění podmínek v případech, kdy je dosaženo dohody všech dotčených vlastníků, příslušné městské části a hlavního města na konkrétním urbanistickém řešení, včetně přesného vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné vybavenosti.

Zastavovací studie se souhlasem vlastníků je tedy nástrojem konsenzuální koordinace území mezi vlastníky a veřejnou správou. Její podstatou není jednostranné uložení povinnosti, ale naopak dohoda o způsobu naplnění parametrických regulativů stanovených MPP. Metropolitní plán tímto způsobem nevytváří nový zákonný institut, ale připouští doložení splnění svých regulativů i prostřednictvím dohody vlastníků formalizované urbanistickou studií s doloženými souhlasy.

Současně je třeba zdůraznit, že do MPP byl na základě vyhodnocení projednání zapracován institut podmíněnosti plánovací smlouvou, kterou lze rovněž považovat za zastavovací studii se souhlasem vlastníků, pokud obsahuje obdobné náležitosti, tj. zejména jednoznačné vymezení urbanistického řešení, přesné umístění požadovaných ploch veřejných prostranství, veřejné vybavenosti či městských parků a souhlasy dotčených vlastníků.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy je výslovně upravena v § 81 odst. 3 nového stavebního zákona. Ačkoliv dosavadní stavební zákon takovou možnost výslovně neupravoval, zákonodárce ji nově zakotvil jako legitimní nástroj koordinace rozvoje

území. Vzhledem k tomu, že přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona bylo zahájeno veřejné projednání, resp. opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu, je MPP v souladu s § 323 odst. 9 nového stavebního zákona pořizován a vydáván podle dosavadních právních předpisů.

Současně však § 323 odst. 10 nového stavebního zákona obsahuje speciální přechodné ustanovení, podle něhož lze i v návrhu územního plánu, který je podle § 323 odst. 9 nového územního plánu přijímán dle dosavadních právních předpisů, vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy podle § 130 nového stavebního zákona. Zákon tedy výslovně umožňuje, aby i územní plány pořizované podle dosavadní právní úpravy obsahovaly podmíněnost uzavřením plánovací smlouvy.

Zavedení zastavovací studie se souhlasem vlastníků není v rozporu se stavebním zákonem ani s novým stavebním zákonem, neboť Metropolitní plán je oprávněn stanovit podmínky pro rozhodování v území a způsob jejich prokazování, stejně jako je oprávněn podmínit rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy (zastavovací studií se souhlasem vlastníků ve smyslu MPP). Zastavovací studie se souhlasem vlastníků sama o sobě nezakládá práva ani povinnosti a není závazným aktem veřejné správy. Závaznost vůči konkrétním záměrům vyplývá až z rozhodování stavebního úřadu, který posuzuje splnění podmínek Metropolitního plánu.

Současně je třeba zdůraznit, že Metropolitní plán v tomto ohledu navazuje na dlouhodobou praxi uplatňovanou již v rámci stávajícího ÚP SÚ ve znění změny z 2832. Změna z 2832 zavedla podmínku vypracování zastavovací studie pro umístění veřejné infrastruktury nebo parku, jejichž umístění v rámci rozvojové nebo transformační plochy nebylo možné ÚP SÚ přesně vymezit, a proto tyto ÚP SÚ znázorňoval tzv. plovoucí značkou. Pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti těchto ploch pak ÚP SÚ vyžadoval doložení splnění podmínek prostřednictvím mimo jiné např. zastavovací studie, aniž by tento pojem byl blíže definován. Tato praxe byla po celou dobu aplikace ÚP SÚ ve znění změny z 2832 standardně využívána při koordinaci rozvoje území a nebyla v průběhu mnoha let její účinnosti nikdy zpochybněna. Konkrétně viz stávající ÚP SÚ, resp. OOP č. 55/2018, příloha č. 1, oddíl 3b, odst. 10: *(...) Při změnách v území je nezbytné zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti plochy, např. zastavovací studií nebo dohodou o parcelaci – viz též oddíl 5.*

MPP oproti úpravě ÚP SÚ daný postup zpřesňuje a transparentně vymezuje obsah a účel zastavovací studie se souhlasem vlastníků.