

Věcně shodné připomínky k opakovanému projednání metropolitního plánu

Podání č. 4

Shodné připomínky k ochraně veřejných zájmů a potřeb občanů

Připomínka č. 11

Nezákonná přechodná ustanovení

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřípustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dále podrobněji popsaná **dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným.**

Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepte, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo zákonné zmocnění pořizovatele (ultra vires). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Odůvodnění jednotlivých připomínek

Odůvodnění připomínky č. 11

Nezákonnost přechodného ustanovení

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a

intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umísťování staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.