

Lidé se mohou bránit čachrování s územním plánem, rozhodl soud

Nenápadný rozsudek vyvolal paniku mezi pražskými developery a zmatek na pražském magistrátu. Brněnský Nejvyšší správní soud zarazil praxi, která dávala úředníkům moc v tichosti změnit několikapatrový dům v mrakodrap nebo zástavbu rodinných domků na sídliště pro několik tisícovek lidí. Brzy se očekává vlna soudních přezkumů úprav územních plánů z posledních let.



29.12.2013 15:00

Karla Hofmannová si před třemi lety všimla cedule na plotě, který obehnal poslední volnou parcelu uvnitř brněnského sídliště Majdalenky. Začala se pídít po tom, co se na pozemku velikosti dětského hřiště bude dít, a s překvapením zjistila, že místní zastupitelstvo v roce 2009 změnilo index podlažní plochy pozemku z 0,6 na 1,3. Úpravou koeficientu povolilo investorovi postavit místo čtyřpatrového domu šestnáctiposchoďový věžák.

Paní Hofmannová založila spolu s dalšími místními občany sdružení a přesvědčila zastupitele, aby změnu koeficientu revokovali. Jenomže podle úředníků z městské části není možné zpětně měnit územní plán, jelikož by developer utrpěl újmu a mohl by po radnici požadovat odškodnění. Za pár měsíců Karla Hofmannová nakoukla do územního plánu a ejhle, koeficient zásahem úředníků opět poskočil, tentokrát na hodnotu 2,2.

„To nás naštvalo. Přece z nás nemohou úředníci dělat blbečky a zhodnocovat investorovi pozemek. Když už, tak ať páchají takové skutky alespoň zastupitelé jako zvolení zástupci lidu,“ vzpomíná zakladatelka sdružení

Kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu však nedávno dala sdružení za pravdu a přinesla kýžený průlom. Proti úpravám koeficientu v územním plánu se lidé konečně mohou bránit u soudu.

Koeficient na výrobu peněz

Správní soudy dosud podobné žaloby odmítaly řešit s tím, že se mají obyvatelé bránit v rámci územního a stavebního řízení, které vedou stavební úřady. Jejich postoj však postrádal logiku. Během řízení nelze koeficient napadat a přezkoumávat, neboť stavební úřady musejí vycházet z platného územního plánu, jehož je index podlažní plochy součástí.

V útrobách magistrátů se tak dosud hrála hra, které se veřejnost nemohla účastnit. A většinou se o ní ani nedozvěděla. Úpravy koeficientů přitom mohou výrazně zvýšit výtěžnost pozemku tím, že se postaví více pater nebo sníží podíl zeleně. A zároveň nevratně zasáhnou do života okolních obyvatel.

Územní plán představuje neuvěřitelný stroj na peníze. Pokud například investor koupí pozemek o výměře 500 metrů čtverečních, pro který územní plán stanovuje koeficient podlažní plochy 1,8, smí postavit budovu o podlažní ploše 900 metrů čtverečních. Kalkulují s prodejem jednoho metru za 50 tisíc korun, stavba má hodnotu zhruba 45 milionů. Pakliže se mu ovšem podaří zvýšit index na 2,6, může postavit 1300 metrů a hodnota budovy vzroste o 20 milionů. Náklady však nestoupnou tolik jako čistý zisk, který se v tomto případě zhruba zdvojnásobí. A takovému pokušení se těžko odolává. Zvláště když mechanismus úprav koeficientu developery přímo svádí, aby to zkusili.

K úpravě indexu podlažní plochy v územním plánu dosud stačilo zajistit, aby domovská městská část dala souhlasné stanovisko. K návrhu se v Praze vyjadřovaly už jen stavební úřady spadající pod jednotlivé radnice, Útvar rozvoje města a bylo třeba posvěcení magistrátním odborem územního plánu. Moc nad úpravami tak byla převážně v rukou úředníků na rozdíl od změn, které museli odsouhlasit zastupitelé veřejně a k nimž obyvatelé mohli podávat připomínky nebo námítky. „V podstatě každou větší stavbu v území, kde byly stanoveny koeficienty výstavby, začínal investor cestou na magistrát, kde si nechal koeficienty zvýšit, a to mnohdy zcela zásadně,“ potvrzuje Martin Skalský ze sdružení Arnika.

V Praze je veřejným tajemstvím, že se v dobách primátorování Pavla Béma v letech 2002 až 2010 s úpravami koeficientů kšeftovalo ještě čileji než se změnami nestavebních pozemků na zastavitelné. Změny územního plánu totiž vyžadují na rozdíl od „drobných“ úprav hodně času a trpělivosti. Vyjadřuje se k nim minimálně dvacítká subjektů a schválení trvá většinou kolem čtyř let. Prostřednictvím úprav plánu se tak v Praze postavilo od roku 1999 do roku 2005 dva miliony metrů čtverečních, za posledních sedm let už to bylo přes sedm milionů. Rekordní byl rok 2008 a skóre 885 tisíc metrů čtverečních nad původní regule.

I správný verdikt má úskalí

„Dosavadní praxe byla nezákonná už tím, že nebyly naplněny obecné zásady činnosti správních orgánů a ochrany práv dotčených osob,“ je přesvědčen právník Ondřej Tošner, který se zabývá spory okolo územních plánů. Rozsudek podle něj vyvolá vlnu soudních přezkumů úprav územních plánů z posledních let.

Jeden z právníků by se mohl těšit z rozhodnutí na Ústředním soudě, ale naopak. Úprava

na majitele díky třem razítkům z povolené šestipatrové budovy udělat mrakodrap o 95 metrech. Občané z Prahy 11, kde jsou úpravy koeficientů nadprůměrně častým jevem, se v minulosti obrátili na městský soud, který je jako obvykle odkázal na územní řízení. Kasační stížnost leží u Nejvyššího správního soudu od letošního dubna, první rozsudek pro pražskou úpravu územního plánu podle nového judikátu se dá tedy očekávat brzy.

Poradce pražského primátora pro územní plán Ondřej Boháč přesto považuje rozsudek Nejvyššího správního soudu za nešťastný. „Soud sice vytvořil precedens, který eliminuje lotroviny, těch ale mohlo být tak dvacet procent. Svezí se s tím dalších 80 procent případů, kdy úpravy byly v pořádku. Všichni vědí, jak staré a nevyhovující jsou územní plány většiny obcí,“ vysvětluje. Úpravy koeficientů by podle něho nebyly potřeba, kdyby územní plán odpovídal realitě. „Bez úpravy koeficientů nejde na menším pozemku ani přistavět k rodinnému domku garáž nebo patro. Pokud nepovolíte úpravu nevhodně nastavených koeficientů, podporujete tím rozlézání města do krajiny, přičemž město by se mělo podle moderních trendů zahušťovat,“ dodává Boháč.

Praha nyní čeká na slovo ministerstva pro místní rozvoj, zda se brněnský rozsudek vztahuje i na metropoli. Zatím se zastavilo vydávání všech úprav kromě žádostí navýšení koeficientů, které se týkají rodinných domů. Vyřešit komplikovanou situaci definitivně by ovšem měl až nový metropolitní plán zhruba v polovině roku 2016. I

Čtěte také:

[Praha 5 chystá území pro byty i nový tunel, Strakonickou chce změnit na bulvár](#)

[Waltrovku v pražských Jinonicích nahradí nová čtvrť za pět miliard korun](#)

Autor článku: Hana Boříková



Chci předplatné

Aktuální číslo
Euro 1/2014



Mladá fronta

Euro.cz

O společnosti

Internetová inzerce

Kontakty

[Abecedazahrady.cz](#) [AutoRevue.cz](#) [AVmania.cz](#) [CoChceš.cz](#) [Connect.cz](#) [Dáma.cz](#) [DIGlarena.cz](#) [Dítěroku.cz](#) [Doupě.č](#)
[FinExpert.cz](#) [Fitweb.cz](#) [Hledj ceny.cz](#) [KdeSportovat.cz](#) [Kniha.cz](#) [JNP.cz](#) [LetenkyLevně.cz](#) [LidéAZemě.cz](#) [Maminka.c](#)
[Ocvičení.cz](#) [Orbion.cz](#) [Profit.cz](#) [Recepty.cz](#) [SportRevue.cz](#) [Strategie.cz](#) [VTM.cz](#) [ZDN.cz](#) [Ženy.cz](#) [Živě.cz](#)



Copyright 2014 Mladá fronta a. s.

Publikování nebo další šíření obsahu webu je bez písemného souhlasu redakce zakázáno.

Zásady používání souborů cookie.