



FAKULTA
SOCIÁLNÍCH VĚD
Univerzita Karlova

ISS
FSV UK

Využívání plánovacích smluv v praxi

doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

KONFERENCE MMR, 3.11.2023

PRINCIPY

KLÍČOVÁ SDĚLENÍ




Využívání plánovacích smluv v praxi Metodická příručka

Rozvoj ve všech oblastech

www.mmr.cz

Typy plánovacích smluv

- Podmiňující zahájení řízení o povolení záměru (příklad §81, odst. 3: ÚP)
 - Dříve vymezené plochy – legitimním požadavkem jen **vyvolaná veřejná infrastruktura**
 - Nově vymezené plochy – legitimní i více – **dle míry zhodnocení území**
- **ALE:** lhůta 6 let a plánovací smlouva nevynutitelná
 nutno neustále pořizovat změny územního plánu
- Spojené se změnou územně plánovací dokumentace (§ 131 odst. 1 písm. b)
 - Legitimní i **dle míry zhodnocení území**
- Uzavírané ad hoc v rámci řízení o povolení záměru
 - Nejhůře prosaditelné, nenárokovatelné, plnění max. **odpovídající benefitům součinnosti obce**

Příručka řeší:

- V jakých případech využívat plánovací smlouvy a v jakých raději ne (transakční náklady)
 - Plánovací smlouvy x zásady spolupráce s investory x nic
- U jakých ploch využít podmínku vzniku plánovacích smluv
 - Stabilizovaná x rozvojová, transformační
 - Již dříve vymezená x nově vymezená
 - Jak velká výměra plochy
- Adekvátní účel plnění
- Metody výpočtu plnění + konkrétní příklad výpočtu
 - Vyvolaná veřejná infrastruktura
 - Dle míry zhodnocení území
- Časové hledisko plnění

Adekvátní účel plnění

§ 131 odst. 3: „poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel“

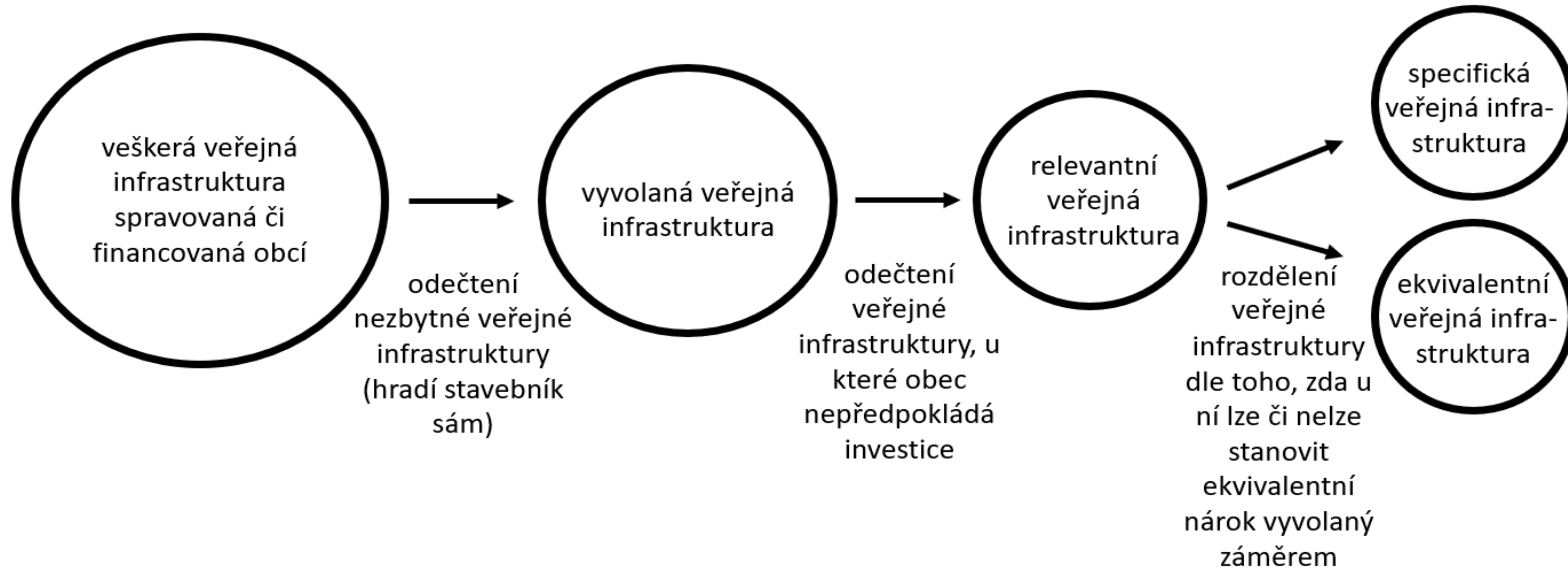
Související se záměrem

Mateřská škola
Základní škola
Čistírna odpadních vod
Vodojem
Parkové veřejné prostranství včetně hřišť, vysazování alejí
Základní dopravní a technická infrastruktura
Cyklostezky a další vyhrazená infrastruktura pro cyklisty
Nadmístní dopravní infrastruktura (tramvajová trať, metro, železnice apod.)
Občanské vybavení (typicky obecní knihovna, klubovna / komunitní centrum, hřbitov)
Zařízení sociálních služeb, zdravotnických služeb

Vyplývající z udělení územně plánovací výhody

Bydlení pro specifické skupiny obyvatel
Obecní bytová výstavba bez explicitní vazby na specifickou skupinu obyvatel
Kompenzace za znehodnocení pozemků jiných osob územním plánováním
Rekultivace starých ekologických zátěží
Nadmístní veřejná infrastruktura – dopravní, zdravotní, rekreační atd.
Pořízení rozvojových dokumentů
Zelená infrastruktura integrovaná do nové výstavby nad rámec požadavků právních předpisů (např. zelené střechy, popínavá zeleň, zasakovací infrastruktura apod.)
Obnovitelné zdroje energie a energetické úspory

Metody výpočtu plnění vyvolaná veřejná infrastruktura (I)



Metody výpočtu plnění vyvolaná veřejná infrastruktura (II)

<i>ekvivalentní veřejná infrastruktura</i>
mateřská škola
základní škola
klubovna / komunitní centrum
obecní knihovna
hřbitov
sportovní hřiště pro mládež a dospělé
čistírna odpadních vod
vodojem
parkové veřejné prostranství
zastávka veřejné hromadné dopravy osob
zařízení sociálních služeb, zdravotnických služeb

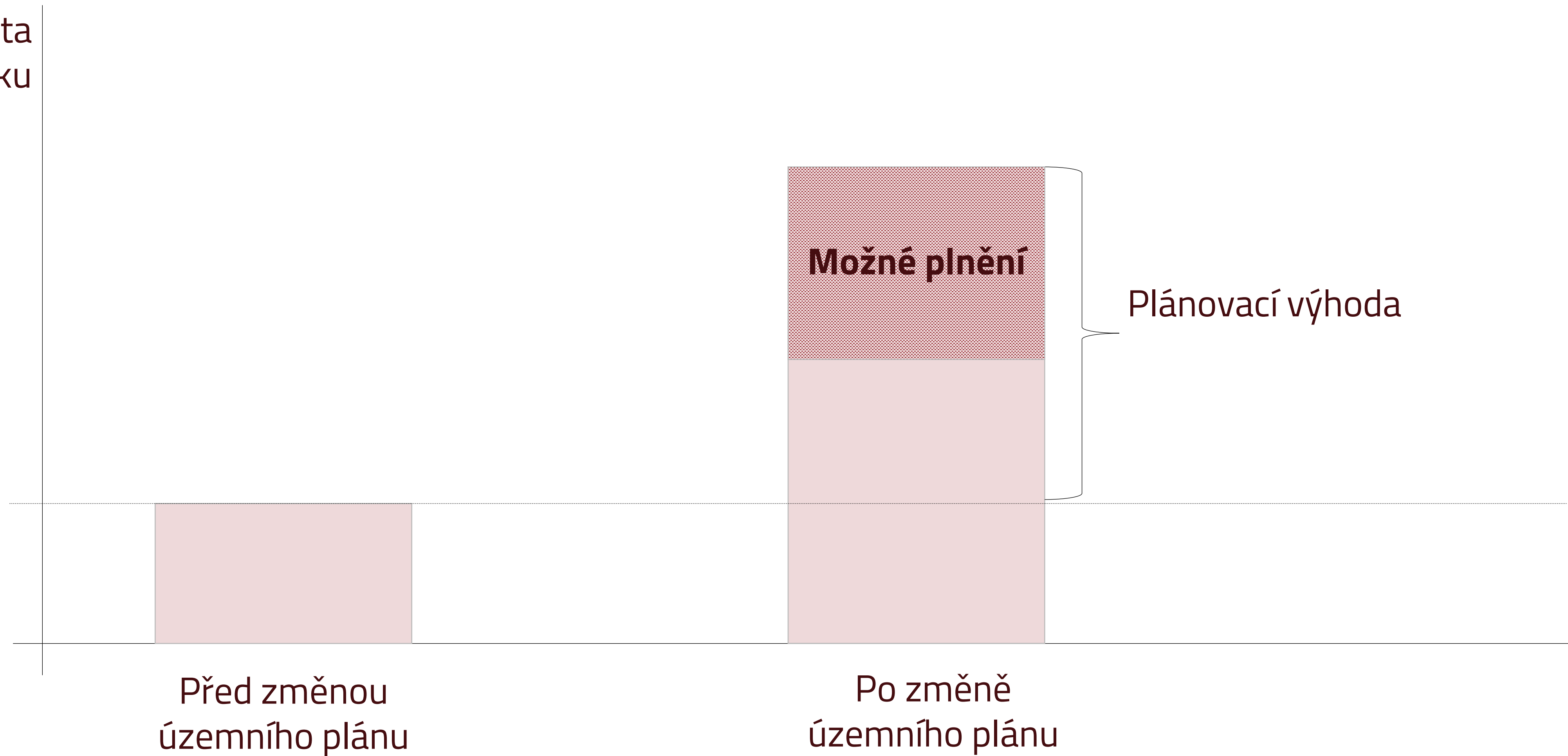
<i>specifická veřejná infrastruktura</i>
chodník, cyklostezka anebo jiná vyhrazená pěší a cyklistická infrastruktura pro lepší napojení záměru
nadmístní dopravní infrastruktura (tramvajová trať, metro, železnice apod.)

Metody výpočtu plnění vyvolaná veřejná infrastruktura (III)

<i>vyvolaná veřejná infrastruktura</i>	<i>účelová jednotka vyvolané veřejné infrastruktury</i>	<i>jednotka kapacity záměru</i>	<i>podíl účelové jednotky vyvolané veřejné infrastruktury na jednotku kapacitu záměru (ekvivalent)</i>
mateřská škola	místo/dítě		0,00066 – 0,00075
základní škola	místo/žák		0,0021 – 0,0026
klubovna / komunitní centrum	místo		0,00011
obecní knihovna	m ² HPP		0,002
hřbitov	m ²		0,066
sportovní hřiště pro mládež a dospělé	m ²		0,013
čistírna odpadních vod	EO		0,0189
vodojem	EO	m ² HPP obytných podlaží bytového domu	0,0189

Metody výpočtu plnění zhodnocení pozemků plánovací výhodou

Hodnota
pozemku





FAKULTA
SOCIÁLNÍCH VĚD
Univerzita Karlova

ISS
FSV UK

Děkuji za pozornost!

doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D.

Katedra veřejné a sociální politiky

Fakulta sociálních věd

Univerzita Karlova

eliska.vejchodska@fsv.cuni.cz