

**Příklady nástrojů**

- Zásady pro spolupráci s investory
- Plánovací smlouvy

Popis a využití nástrojů

Stanovení postupů a pravidel pro investory v případech, kdy investoři žádají o nenárokovou změnu územního plánu, jež zvyšuje hodnotu jejich pozemků, je velmi významným nástrojem rozvoje. Jedná se o zajištění spravedlivého a přiměřeného podílu investora na rozvoji daného území za předem sjednaných podmínek. Základním principem stanovení postupů a pravidel pro investory je zabezpečení přímé vazby a návratnosti kontribuce zpět do daného území. Na základě pravidel pro investory se uzavírají plánovací smlouvy.

Plánovací smlouva je relativně nový právní institut zavedený zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Jedná se o nástroj k zajištění spoluúčasti, a to zejména na spolufinancování při vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní rozhodování v rámci vydávání regulačních plánů a v územním řízení o umístění staveb. Současně má umožnit investorům iniciativní přípravu jejich projektů, včetně komplexního řešení srážkových vod. Cílem plánovací smlouvy k regulačnímu plánu je upravit vztahy mezi žadatelem a obcí související s realizací stanovené zástavby, která je podmíněna vybudováním zejména veřejné dopravní a technické infrastruktury. Vzhledem k plnění podmínek může být smlouva s investorem také chápána jako ekonomický nástroj.

Specifikace a příklady nástrojů

Stavební zákon (dále SZ) v § 66 odst. 2 stanoví, že „obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením **smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury** (dále jen „plánovací smlouva“)“. Podle § 88 SZ stavební úřad územní řízení přeruší „také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících nelze realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy“.

Obsah plánovací smlouvy je uveden v příloze č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Plánovací smlouva má tedy dvojí účel a je podkladem: (a) pro vydání regulačního plánu na žádost žadatele (§ 66 SZ), (b) bez kterého nelze v uvedených případech vydat žadateli územní rozhodnutí (§ 88 SZ).

Výhody nástrojů

- **Iniciativní zapojení investorů do rozvoje území**
- **Ekonomický efekt pro veřejnou správu**
- **Podpora efektivních společných řešení HDV v ucelených areálech**
- **Smluvní závaznost dohody**

Omezení nástrojů

- **Přenos zvýšených nákladů do ceny nemovitostí**
- **Zvýšené nároky na právní služby pro veřejnou sféru**
- **Potřeba propojit s regulační studií**

Odkazy na legislativu

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Odkazy na praxi

- Zásady pro spolupráci s investory, Beroun:
<https://1url.cz/irLdY>

Literatura

Hlaváček P., Foglar F. (2021). Metodika spolupodílu investorů do území — doporučená kontribuce při změně ÚP. Verze 4.0 — Prezentace principů. Hl. m. Praha, Praha.