



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Plánovací smlouvy

Pomůcka k aplikaci

Rozvoj ve všech oblastech

www.mmr.gov.cz



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Plánovací smlouvy

Pomůcka k aplikaci

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Praha, 2025



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Č. j. MMR- 13478/2025-81

Oproti verzi z roku 2024 byla v této verzi pouze opravena nepřesná formulace v kapitole 2.1.3 týkající se vložení plánovací smlouvy do národního geoportálu územního plánování.

Fotografie na úvodní straně: Kulturně komunitní centrum Koruna - Praha Radotín. Grido, architektura a design.
Fotografie: Pavel Kučera Photography

Obsah

1	Úvod	4
1.1	Předmět této pomůcky	4
1.2	Komu je pomůcka určena	4
1.3	Jaké hlavní otázky pomůcka řeší	4
1.4	Autoři pomůcky	5
1.5	Způsob aplikace pomůcky	5
2	Typologie plánovacích smluv a možnosti jejich využití	6
2.1	Legislativní úprava plánovacích smluv	6
2.1.1	Charakter a obsah plánovacích smluv	6
2.1.2	Vztah plánovacích smluv a povolovacích řízení	8
2.1.3	Povinnost vložení plánovacích smluv	8
2.2	Typologie plánovacích smluv	9
2.2.1	Plánovací smlouvy podmiňující, jejichž uzavření je stanoveno jako podmínka v územním či regulačním plánu	9
2.2.2	Plánovací smlouvy spojené se změnou územně plánovací dokumentace	11
2.2.3	Plánovací smlouvy uzavírané ad hoc v rámci řízení o povolení záměru	12
2.3	Obecná východiska pro uzavírání plánovacích smluv	12
2.3.1	Rozvojová atraktivita obce vs. transakční náklady	12
2.3.2	Využitelnost jednotlivých typů plánovacích smluv	12
2.3.3	Vydání obecných zásad pro spolupráci s investory	14
3	Adekvátní účel plnění z plánovacích smluv	15
3.1	Závazky obce	15
3.2	Závazky stavebníka	16
3.3	Okruhy možných plnění stavebníka užívaných v praxi	17
4	Příklady metod výpočtu výše plnění z plánovacích smluv	19
4.1	Metoda výpočtu výše plnění odvozeného z ekvivalentních nároků na realizaci vyvolané veřejné infrastruktury	19
4.1.1	Základní princip metody	19
4.1.2	Časové hledisko	20
4.1.3	Základní klasifikace systémů vyvolané veřejné infrastruktury	20
4.1.4	Vymezení relevantních systémů vyvolané veřejné infrastruktury	22
4.1.5	Výpočet ekvivalentního podílu pro základní systémy veřejné infrastruktury	25
4.1.6	Aplikace odchylky v centrech osídlení	25
4.1.7	Stanovení realizačních nákladů na rozvoj vyvolané veřejné infrastruktury	26
4.2	Metoda výpočtu výše plnění odvozená z navýšení hodnoty pozemku územně plánovací dokumentací	27
4.2.1	Základní princip metody	27
4.2.2	Časové hledisko	27
4.2.3	Vymezení relevantních účelů plnění	28
4.2.4	Konkrétní aplikace metody	29
	Příloha: Výpočet nároků na základní systémy vyvolané veřejné infrastruktury	30
	Seznam literatury	46



1 Úvod

1.1 Předmět této pomůcky

Tento materiál se vztahuje k úpravě nástroje plánovacích smluv zakotvené **v novém stavebním zákoně** č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Cílem této pomůcky je **nabídnout informace o možném využívání plánovacích smluv** v ČR. Pomůcka nemá ambici určit jediný možný způsob, jak nastavit pravidla pro spolupráci s investory, resp. jak přistoupit k jednotlivým plánovacím smlouvám. Rovněž nejde o přístup, který by Ministerstvo pro místní rozvoj k plánovacím smlouvám prosazovalo nebo vyžadovalo. **Pomůcka nabízí příklady možných, nikoliv jediných přístupů**, obce však mají plnou kompetenci stanovit si podmínky pro uzavírání plánovacích smluv, pokud nepřekročí zákonné mantinely. Vždy musí zohlednit místní specifika a potřeby obce, potřeby uživatelů území včetně potřeb investorů.

Nový stavební zákon obsahuje úpravu plánovacích smluv, která jako jednu smluvní stranu určuje **stavebníka** a jako druhou smluvní stranu **obce, městské části hlavního města Prahy, kraje či vlastníky veřejné infrastruktury**. Pro zjednodušení textu i obsahu se tato pomůcka zabývá pouze **plánovacími smlouvami uzavíranými jen mezi stavebníky a obcemi**. Plánovací smlouvy uzavírané městskými částmi hlavního města Prahy budou obdobné jako smlouvy uzavírané obcemi. Oproti plánovacím smlouvám uzavíraným ostatními vlastníky veřejné infrastruktury existuje u plánovacích smluv mezi stavebníky a obcemi mnohem větší variabilita možného uspořádání tohoto právního vztahu. Oproti plánovacím smlouvám uzavíraným kraji půjde u obcí o mnohem častější situaci. Pomůcka je nicméně pro kraje i ostatní vlastníky veřejné infrastruktury alespoň v základních principech použitelná také.

1.2 Komu je pomůcka určena

Pomůcka je určena primárně potenciálním stranám plánovacích smluv, tedy **obcím a stavebníkům**. V případě specifického typu plánovacích smluv, jejichž uzavření je jako podmínka pro výstavbu stanovena v územním či regulačním plánu, bude tato pomůcka oporou i pro **projektanty územně plánovací dokumentace**.

Sekundárně může tato pomůcka sloužit i dalším zástupcům odborné i širší veřejnosti, kteří budou hledat informace o plánovacích smlouvách jakožto nástroji pro koordinaci výstavby v území a o možnostech jejich využití.

1.3 Jaké hlavní otázky pomůcka řeší

Pomůcka má především vyjasnit:

- 1) **Kdy je vhodné/žádoucí uzavřít plánovací smlouvu a kdy naopak nikoli**. Zejména s ohledem na to, aby se institut plánovacích smluv využíval racionálně, při uvážení transakčních nákladů na jejich sjednávání oproti předpokládané výši plnění z plánovací smlouvy, dopadu na ceny nemovitostí a při uvážení specifik dané obce a jejích potřeb.
- 2) **Za jakým účelem mají být plánovací smlouvy uzavírány**. Určení adekvátních typů veřejné infrastruktury, popř. dalších veřejných investic, pro jejichž zajištění je legitimní požadovat ze strany obcí po stavebnících příspěvky.
- 3) **Příklady možných postupů pro stanovení výše příspěvku stavebníka**. Postup stanovení musí být transparentní a předvídatelný. Uvedeny jsou příklady možných postupů, ovšem existuje i řada dalších možných výpočtů.

1.4 Autoři pomůcky

Pomůcku vydává Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování. Při její přípravě ministerstvo využilo podkladový materiál zpracovaný pod vedením Ing. arch. Veroniky Šindlerové, Ph.D., která na jeho přípravě spolupracovala s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., doc. Ing. et Ing. Eliškou Vejchodskou, Ph.D., prof. Ing. arch. Karlem Maierem, CSc. a Ing. arch. Vítem Řezáčem. Dále ministerstvo zohlednilo připomínky obdržené v rámci zveřejnění konceptu materiálu od prosince 2023 do února 2024 a následné připomínky k pracovní verzi z dubna 2024.

1.5 Způsob aplikace pomůcky

Obce mohou tuto pomůcku využívat ve **dvou fázích koordinace výstavby** na svém území:

- 1) **Ve fázi územního plánování.** Relevantní pro tuto fázi bude především kapitola 2 pomůcky obsahující výklad, jaké typy plánovacích smluv lze využívat v jakých fázích územního rozvoje, a zda zvažovat využití vybraných typů plánovacích smluv již v rámci pořízení územně plánovací dokumentace.
- 2) **Ve fázi řízení o povolení záměru.** Relevantní pro tuto fázi mohou být kapitoly 3 a 4 pomůcky, které nabízejí východiska pro možné stanovení plnění z jednotlivých typů plánovacích smluv.

V případě využití pomůcky pro uzavírání plánovacích smluv mohou obce využít pomůcku jako jeden z **podkladů pro vytvoření vlastních „zásad pro spolupráci s investory“** na území obce tak, aby v obci platil právě jeden způsob výpočtu, který si obec stanoví a který bude předem předvídatelný a pro obě strany nezpochybnitelný, bez subjektivních úvah a prostoru pro kreativitu. Vyloučit však nelze ani použití pomůcky jako jednoho z podkladů pro **ad hoc sjednávání jednotlivých plánovacích smluv**, přestože nevýhodou tohoto způsobu je, že z principu nemůže dosáhnout takové úrovně transparentnosti a předvídatelnosti jako stanovení zásad pro spolupráci s investory.

Pomůcka nemá za cíl vyvolat jakékoliv zpochybnění nebo zásahy do již vytvořených pravidel či zásad spolupráce s investory, natož vyvolat zásahy do již uzavřených smluv o spolupráci s investory.

Příspěvky investorů vyžadované v rámci plánovacích smluv, případně dle tzv. zásad spolupráce s investory, jsou ekonomickým nástrojem politiky obce, který může mít významné dopady na její rozvoj. Z tohoto důvodu by tento nástroj **měl být politickou reprezentací vždy používán uvážlivě při zohlednění specifik dané obce.** Při stanovení výše příspěvků investorů je zásadní přihlížet k situaci konkrétní obce z hlediska trendů v jejím rozvoji a pozici na trhu nemovitostí – zda jde o obec rozvíjející se, s rostoucím počtem obyvatel a vysokým zájmem o výstavbu, obec stabilizovanou, nebo naopak o obec potýkající se s odlivem obyvatel a malým zájmem o výstavbu. **Je potřebné zohlednit také možný vliv a dopad stanovené výše příspěvků na cenu bytů a nemovitostí obecně.** Je třeba, aby obec nastavila příspěvky investorů na míru na základě zevrubné analýzy dat o svém fungování a zohlednila v rámci svých vydaných zásad pro spolupráci s investory své další strategické priority a veřejné zájmy. Obec může nastavením příspěvků např. podporovat rozvoj v oblastech s nejvyšším rozvojovým potenciálem nebo kvalitní urbanistická a architektonická řešení, nebo naopak omezovat výstavbu, která přináší obci dlouhodobě větší zátěž (např. výstavba na periferii města). **Využívání plánovacích smluv není v žádném případě povinné (jedná se o možnost, nikoliv povinnost, neboť stavební zákon ani jiný právní předpis jejich využívání nevyžadují) a obec by měla vždy zvážit, zda je v jejím případě skutečně vhodné tento nástroj používat.**

Smyslem plánovacích smluv má být mj. koordinace rozvoje území a dohoda nad realizací veřejné infrastruktury, nikoliv primárně výběr finančních prostředků. Plánovací smlouvy nemají suplovat rozpočtové určení daní a investoři nemají nahrazovat funkci obcí a dalších subjektů. Důležité je, aby postup obce byl předvídatelný, rovný a transparentní.

Šedivě jsou v následujícím textu uváděny doplňující texty, které podrobněji rozvádějí, doplňují či odůvodňují základní text, nebo k němu uvádějí příklady.



2 Typologie plánovacích smluv a možnosti jejich využití

2.1 Legislativní úprava plánovacích smluv

2.1.1 Charakter a obsah plánovacích smluv

Nový stavební zákon obsahuje základní legislativní úpravu plánovacích smluv v ustaveních § 130 až 132. Úvodní ustanovení § 130 obsahuje základní vymezení **charakteru plánovací smlouvy** a explicitní zakotvení jejího **veřejnoprávního režimu**:

- 1) *Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.*
- 2) *Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva. Se souhlasem všech stran může být plánovací smlouva postoupena; ustanovení občanského zákoníku o postoupení smlouvy se použijí přiměřeně.*

Dle ustanovení § 159 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, platí, že „veřejnoprávní smlouva je dvoustranný nebo vícestranný úkon, který zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti v oblasti veřejného práva.“ Z uzavření plánovací smlouvy tedy pro obce a stavebníky musí vyplývat mimo jiné práva a povinnosti v oblasti veřejného práva, které typicky dopadají na následné povolovací procesy dle stavebního zákona. Závazky z plánovacích smluv promítající se do podoby záměru či způsobu jeho realizace tak mají přímý vliv na obsah rozhodnutí o povolení záměru. Hranice mezi veřejným a soukromým právem není ostrá a v případě plánovacích smluv lze očekávat, že **jejím předmětem budou i závazky v oblasti soukromého práva.**

Pokud však žádné veřejnoprávní závazky ze smlouvy vyplývat nebudou, nebude se s nejvyšší pravděpodobností jednat o veřejnoprávní plánovací smlouvu předpokládanou novým stavebním zákonem. Které veřejnoprávní závazky lze v plánovací smlouvě upravit určuje zákon, a to zejména v ustanovení § 131 odst. 1 nového stavebního zákona. **V případě, kdy smlouva nebude obsahovat žádné veřejnoprávní závazky a nebude tak veřejnoprávní smlouvou ve smyslu nového stavebního zákona, neuplatní se na ni žádná specifika této právní úpravy a bude se nadále řídit pouze soukromým právem** (zejména z hlediska řešení sporů, obsahových náležitostí, možnosti stran smlouvy uplatňovat námitky i opravné prostředky ve správním řízení apod.).

Pokud některý z veřejnoprávních závazků bude ve smlouvě obsažen, pak již není podstatné, kolik dalších závazků v oblasti soukromého práva smlouva obsahuje. V takovém případě se bude jednat o veřejnoprávní plánovací smlouvu ve smyslu nového stavebního zákona. Dle ustanovení § 159 odst. 4 správního řádu totiž platí, že „veřejnoprávní smlouva se vždy posuzuje podle svého skutečného obsahu.“ Byť by tedy bylo snahou smluvních stran uzavřít vzájemný závazek v režimu soukromoprávní smlouvy, pokud bude taková smlouva obsahovat veřejnoprávní závazky dle nového stavebního zákona, bude taková smlouva ze zákona smlouvou veřejnoprávní.

Veřejnoprávní charakter plánovacích smluv má mimo jiné důsledky i na režim posuzování sporů z veřejnoprávní smlouvy, neboť spory z veřejnoprávních plánovacích smluv nebudou v první instanci posuzovány civilními soudy, ale nadřízenými správními orgány a následně správními soudy, viz ustanovení § 132 nového stavebního zákona:

Uzavírání a přezkum plánovací smlouvy

- (1) *Plánovací smlouvu uzavíranou obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou schvaluje zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje nebo zastupitelstvo hlavního města Prahy. Plánovací smlouvu uzavíranou městskou částí hlavního města Prahy schvaluje zastupitelstvo městské části.*

- (2) *K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný krajský úřad. K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené městskou částí hlavního města Prahy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný Magistrát hlavního města Prahy.*
- (3) *K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené krajem nebo hlavním městem Prahou s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušné ministerstvo¹.*

Ustanovení § 130 nového stavebního zákona nicméně umožňuje uzavírat plánovací smlouvy i mezi stavebníkem a odlišnými subjekty, než jsou obce a kraje, např. vlastníky veřejné infrastruktury. Pro takové případy není v ustanovení § 132 nového stavebního zákona určen žádný správní orgán příslušný k přezkumu souladu plánovací smlouvy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní vyplývajících. Je tedy nezbytné dovodit, že tyto činnosti budou zajišťovat správní orgány, které jsou k tomu příslušné v obdobných situacích. Takovým orgánem budou (i) krajské úřady v případech takové plánovací smlouvy, která je uzavírána v souvislosti s pozemky na území jednoho kraje, a (ii) Ministerstvo pro místní rozvoj, v případech takové plánovací smlouvy, která je uzavírána v souvislosti s pozemky na území více než jednoho kraje.

V souvislosti s problematikou rozhodování sporů z plánovacích smluv je vhodné doplnit, že proti rozhodnutí, kterým bude řešen spor z plánovací smlouvy, nelze podat odvolání v souladu s ustanovením § 169 odst. 2 správního řádu. Proti takovému rozhodnutí je možné podat pouze žalobu proti rozhodnutí správního orgánu ve smyslu ustanovení § 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů.

Bez ohledu na to, jak bude smlouva mezi obcí a stavebníkem nazvaná (např. doposud obvykle používané názvy jako „smlouva o spolupráci“ či „smlouvy o spoluúčasti na vybudování veřejné infrastruktury“ apod.), bude se tedy posuzovat dle jejího skutečného obsahu. A pokud **bude obsahovat jakékoli veřejnoprávní závazky stran uvedené zejména v ustanovení § 131 odst. 1 nového stavebního zákona**, fakticky půjde o **veřejnoprávní** plánovací smlouvu. Konkrétní obsah plánovací smlouvy daný ustanovením § 131 nového stavebního zákona.

Možnost uzavírání plánovacích smluv nevyklučuje možnost uzavírání soukromoprávních smluv mezi obcemi a stavebníky. Zejména v případech, kdy smlouva nebude obsahovat žádné veřejnoprávní závazky zasahující do veřejných práv a povinností smluvních stran, nepůjde o veřejnoprávní plánovací smlouvu a takovou dohodu bude možné uzavřít i nadále v obecném režimu občanského zákoníku. Pokud by některá obec uvažovala o uzavření smlouvy mezi stavebníkem a obcí v režimu soukromého práva s tím, že daná smlouva neobsahuje veřejnoprávní závazky, je na místě obezřetnost a lze doporučit řádné projednání takového postupu s právním specialistou. Pokud by totiž smlouva obsahovala veřejnoprávní závazky (i kdyby tyto byly dovozeny nepřímým výkladem smlouvy), mohla by být v budoucnu správními nebo soudními orgány posouzena jako veřejnoprávní plánovací smlouva se všemi důsledky. V takovém případě by mohly veřejnoprávní orgány zejména prověřovat, zda smlouvu schválil k tomu kompetentní orgán (veřejnoprávní plánovací smlouva musí být dle § 132 nového stavebního zákona schválena příslušným zastupitelstvem).

Dle přechodných ustanovení nového stavebního zákona (§ 327 odst. 1) **se plánovací smlouvy uzavřené podle zákona č. 183/2006 Sb. posuzují podle dosavadních právních předpisů.** Jedná se pouze o plánovací smlouvy typicky vázané na regulační plány, toto ustanovení nijak nedopadá na smlouvy o spolupráci s investory uzavírané mimo režim plánovacích smluv. Plánovací smlouvy uzavřené podle zákona č. 183/2006 Sb. se automaticky nestávají veřejnoprávními (viz § 327 odst. 1 nového stavebního zákona). **Smlouvy o spolupráci** uzavřené podle občanského zákoníku do 30. 6. 2024 zůstávají i bez výslovných přechodných ustanovení soukromoprávními smlouvami a nepřecházejí do režimu plánovacích smluv podle nového stavebního zákona. Např. tak nebudou v rámci přezkumu posuzovány nadřízeným orgánem, ale civilním soudem.

¹ Ministerstvo pro místní rozvoj



2.1.2 Vztah plánovacích smluv a povolovacích řízení

Z obsahu plánovacích smluv stanoveného v ustanovení § 131 a z jejich veřejnoprávního charakteru daného ustanovením § 130 nového stavebního zákona vyplývají **zásadní důsledky pro související řízení o povolení záměru**. Jestliže se ve smyslu ustanovení § 131 odst. 1 písm. c) a d) nového stavebního zákona obec zaváže k součinnosti v podobě nevydávát změny územně plánovací dokumentace, které by ztížily nebo vyloučily uskutečnění záměru, popř. k neuplatňování námitek a opravných prostředků směřovaných vůči předmětnému záměru, tento závazek nelze změnou vůle samosprávy obce porušit.

Ve vztahu k řízení o povolení záměru je tento závěr jednoznačně zakotven v ustanovení § 190 odst. 2 nového stavebního zákona:

Účastníci řízení mohou uplatňovat námítky směřující k hájení jejich procesních práv; další námítky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námítkám, které přesahují rozsah odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

V případě odvolání platí obdobná úprava v ustanovení § 226 odst. 2 nového stavebního zákona:

Odvolací správní orgán nepřihlíží k odvolacím námítkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve. Odvolací správní orgán dále nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy, pokud je obsah odvolání v rozporu s tím, k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal. ...

V případě soudního řízení správního se pak také uplatní obdobný mechanismus. Dle ustanovení § 307 odst. 1 nového stavebního zákona platí, že žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu je nepřípustná, pokud obsahuje pouze skutkové a právní důvody, které žalobce neuplatnil v řízení o odvolání, ač tak učinit mohl. Vzhledem k tomu, že žalobce nemůže v řízení o odvolání uplatnit námítky nebo odvolací důvody, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, nemůže je pak následně s úspěchem uplatnit ani před soudem. Byť tedy nový stavební zákon explicitně nestanoví, že není možné uplatnit v soudním řízení správním žalobní body, které by byly v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, je zřejmé, že tomu tak musí být. Opačný výklad by popřel účel a smysl ustanovení § 190 odst. 2 a § 226 odst. 2 nového stavebního zákona.

Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru plánovacích smluv mohou mít obdobný dopad i závazky vztažené k územně plánovací činnosti a souvisejícím opatřením (především územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území). Změny územně plánovací dokumentace a předmětná opatření vylučující či ztěžující uskutečnění záměru, ke kterému byla uzavřena plánovací smlouva se závazky dle ustanovení § 131 odst. 1 písm. c) nového stavebního zákona, mohou být nadřízeným orgánem zrušeny pro nezákonnost. Následky porušení této povinnosti obce však nejsou novým stavebním zákonem výslovně upraveny.

Nad rámec výše uvedeného je třeba doplnit, že v případě porušení povinností obce [ať už dle ustanovení § 131 odst. 1 písm. c) nového stavebního zákona či jiné její povinnosti] může být obec odpovědná za škodu vzniklou stavebníkovi. Obci také může vzniknout povinnost uhradit stavebníkovi smluvní pokutu nebo jinou formu kompenzace, pokud tak bude sjednáno v plánovací smlouvě.

2.1.3 Povinnost vložení plánovacích smluv

Plánovací smlouvy uzavřené v režimu nového stavebního zákona je nutné **vložit do národního geoportálu územního plánování**. Tato povinnost vyplývá z § 130 odst. 3 nového stavebního zákona, který byl doplněn zákonem č. 126/2024 Sb. s účinností od 1. 7. 2024. Neznamená to však povinnost zde smlouvu zveřejnit.

Obec, městská část hlavního města Prahy nebo kraj mají povinnost zaslat bezodkladně po uzavření plánovací smlouvy příslušnému úřadu územního plánování, tj. obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností nebo krajskému úřadu. Ten musí zajistit její vložení do národního geoportálu územního plánování.

Dojde-li k zániku plánovací smlouvy, musí obec, městská část hlavního města Prahy nebo kraj sdělit tuto skutečnost úřadu územního plánování, který zajistí její vypuštění z národního geoportálu územního plánování.

2.2 Typologie plánovacích smluv

Nový stavební zákon definuje dva základní režimy pro uzavírání plánovacích smluv:

- 1) **Plánovací smlouvy podmiňující**, jejichž uzavření je stanoveno jako podmínka v územním či regulačním plánu.
- 2) **Plánovací smlouvy dobrovolné**, tedy uzavírané ze strany stavebníka dobrovolně.

U druhého režimu dobrovolného uzavírání plánovacích smluv navíc z legislativní úpravy vyplývají dva výrazně odlišné typy plánovacích smluv, které jsou důvodem proto, aby byly v této pomůcce řešeny zvlášť:

- 2a) **Plánovací smlouvy spojené se změnou územně plánovací dokumentace**, jejichž obsahem je závazek obce učinit kroky k vydání územně plánovací dokumentace či její změny.
- 2b) **Plánovací smlouvy ad hoc**, tedy plánovací smlouvy uzavírané v souvislosti s řízením o povolení záměru.

2.2.1 Plánovací smlouvy podmiňující, jejichž uzavření je stanoveno jako podmínka v územním či regulačním plánu

Dle ustanovení § 81 odst. 3 nového stavebního zákona platí:

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Dle ustanovení § 86 odst. 3 nového stavebního zákona platí:

V regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území. V takovém případě obsahuje základní podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 4 roky. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Využití tohoto typu plánovací smlouvy tak obec **zvažuje již ve fázi pořízení územního plánu, regulačního plánu či jejich změny**. Stanovením této podmínky si obec po stavebníkovi vynucuje povinnost, aby před zahájením řízení o povolení záměru dohodl a uzavřel plánovací smlouvu s obcí. Bez naplnění této podmínky v době trvání stanovené lhůty nemůže být záměr povolen.

Výhodou oproti ostatním typům plánovacích smluv tak je, že požadavek na uzavření tohoto typu plánovací smlouvy je (na rozdíl od ostatních typů) **transparentně veřejně projednaný** v procesu pořízení územně plánovací dokumentace a vůči stavebníkovi jednoznačně vymahatelný. Z toho ovšem zároveň vyplývá, že potřeba tohoto typu plánovací smlouvy musí být **řádně zdůvodněná**. Uzavření těchto typů plánovacích smluv je tedy předvídatelné, každý investor předem ví, že ho čeká povinnost uzavření plánovací smlouvy, je obeznámen se základními parametry obsahu budoucí plánovací smlouvy, a zná i důvody této povinnosti.

Příloha č. 8 nového stavebního zákona stanoví obsah a strukturu územního plánu. Dle této přílohy musí být plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, **vymezeny v textové a grafické části územního plánu**. Jednou z kapitol odůvodnění územního plánu je komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty. V rámci této kapitoly musí být tedy zdůvodněno, proč byla předmětná podmínka uzavření plánovací smlouvy na vybrané plochy a koridory stanovena.



Už v této fázi by mělo být zvažováno, zda je podmínka uzavření plánovací smlouvy stanovena na **plochy již dříve vymezené** nebo zda je stanovena na **plochy vymezené nově** (popř. vymezené s regulací navyšující možnou intenzitu či výtěžnost plochy). Pro oba typy ploch je totiž legitimní následně konstruovat jiný typ plnění. Zatímco u ploch již dříve vymezených je legitimní požadovat pouze plnění odpovídající nákladům na vyvolanou veřejnou infrastrukturu (viz kap. 4.1), u ploch nově vymezených je legitimní požadovat plnění odpovídající jak plnění týkajícímu se nákladů na vyvolanou veřejnou infrastrukturu, tak zároveň určitému podílu zhodnocení daného pozemku územně plánovací dokumentací, resp. udělení tzv. plánovací výhody² (viz kap. 4.2).

Obdobné požadavky na způsob vymezení podmínky uzavření plánovacích smluv platí pro regulační plán s tou odchylkou, že regulační plán je zpracován ve větší podrobnosti a podmínka uzavření plánovací smlouvy se nevztahuje na plochy a koridory, ale **na jednotlivé záměry** vymezené v regulačním plánu.

Jak stanoví zákon, **marným uplynutím lhůty pro uzavření plánovací smlouvy tato podmínka zaniká**. V dotčeném území tak následně bude možné povolovat záměry bez uzavření plánovací smlouvy. Jelikož je plánovací smlouva dvoustranným právním aktem, **nelze si její uzavření ze strany obce na stavebnicích vynutit**. V případě, že by obec chtěla danou podmínku v dotčeném území nadále zachovat, musela by rozhodnout o pořízení změny územního či regulačního plánu a v dotčeném území znovu stanovit podmínku uzavření plánovací smlouvy včetně lhůty pro její naplnění. Toto řešení však nemůže obec přijmout bez dalšího. K opětovnému stanovení této podmínky a ve skutečnosti „prodloužení“ lhůty k uzavření podmiňující plánovací smlouvy formou změny územně plánovací dokumentace lze přistoupit **pouze v odůvodněných a nezbytných případech**. Důvody pro prodloužení této podmínky musí být vážné. Konkrétní a jasně formulované a řádné zdůvodnění prodloužení této podmínky musí být součástí odůvodnění změny územně plánovací dokumentace. Prodloužení trvání podmínky k uzavření podmiňující plánovací smlouvy v dotčeném území nelze využívat jako prostředek ke svévolné blokaci povolování záměrů v dotčeném území, např. pokud k neuzavření plánovací smlouvy v původně stanovené lhůtě došlo z důvodu postupu obce (např. obec odmítla ve stanovené lhůtě uzavřít podmiňující plánovací smlouvu, ačkoli stavebník byl připraven plánovací smlouvu v souladu s vymezením a podmínkami stanovenými v územním plánu uzavřít). Pokud by ze strany soudu došlo ke zrušení změny územně plánovací dokumentace, která zakotvila prodloužení lhůty, hrozí, že by obec odpovídala za škodu způsobenou vlastníkově tímto postupem.

Okamžik plnění z těchto smluv nastává zpravidla **souběžně s povolením, realizací či kolaudací záměru**, a to dle povahy jednotlivých závazků. Závazky stavebníka či obce k vybudování určité infrastruktury se přirozeně plní v době realizace záměru, ovšem jsou naplňovány již v době povolovacího řízení, kdy musí být projektová dokumentace povolovaného záměru v souladu s těmito závazky. Obvyklý závazek v podobě předání vybudované veřejné infrastruktury ze strany stavebníka obci se pak přirozeně plní po kolaudaci těchto staveb. Poskytnutí příspěvku stavebníka obci na rozvoj veřejné infrastruktury může být naplňováno ve více fázích, např. formou zálohy před zahájením realizace stavby a následně doplacením po její realizaci.

V případě, že je podmínka plánovací smlouvy stanovena v zásadách územního rozvoje, resp. v územním plánu hl. m. Prahy, je hlavní smluvní stranou na straně veřejné správy příslušný kraj, resp. hl. m. Praha, nikoliv obec, resp. městská část hl. m. Prahy, v území dotčeném plánovací smlouvou. Obec, resp. městská část, může být v tomto případě další smluvní stranou, nepřisluší jí však výhradní právo k naplnění smlouvy.

² Plánovací výhodou se označuje zhodnocení pozemku územně plánovací dokumentací, a to jak ve smyslu změny využití pozemku v územním či regulačním plánu z využití ekonomicky méně výhodného a méně výnosného na využití pozemku prokazatelně ekonomicky výnosnější (typicky změna využití pozemku z orné půdy na plochu pro bydlení), tak ve smyslu stanovení prostorové regulace umožňující intenzivnější využití (zpravidla zastavění) pozemku v porovnání s dosavadní regulací stanovenou v územním či regulačním plánu. Při výpočtu plánovací výhody je třeba již započítat povinnost vlastníka pozemku poskytnout plnění vztahující se k nákladům na vyvolanou veřejnou infrastrukturu.

2.2.2 Plánovací smlouvy spojené se změnou územně plánovací dokumentace

Vymezení tohoto typu plánovací smlouvy je v novém stavebním zákoně provedeno v ustanovení § 131 odst. 1 písm. b):

V plánovací smlouvě se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury může zavázat k tomu, že...obec nebo kraj učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,

Zároveň je v ustanovení § 131 odst. 3 písm. e) stanoveno specifikum tohoto typu smluv ve vztahu k možnému plnění ze strany stavebníka:

Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k... poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

Z předmětných ustanovení vyplývá, že obec může se stavebníkem uzavřít plánovací smlouvu, jejímž předmětem bude **závazek obce učinit kroky k pořízení či změně územního nebo regulačního plánu**, a na druhé straně **závazek adekvátního protiplnění stavebníka vůči obci**. Tento typ plánovací smlouvy přirozeně odpovídá standardním dopadům územně plánovací dokumentace či její změny požadovaných ze strany stavebníků, které zpravidla směřují ke zhodnocení pozemků, tedy k navýšení jejich výtěžnosti. Z toho důvodu je u těchto plánovacích smluv legitimní sjednávat specifický typ plnění ze strany stavebníka, a to v podobě platby či věcného plnění za zhodnocení pozemku, resp. plánovací výhodu. Metoda výpočtu tohoto typu plnění je obsažena v kap. 4.2 této pomůcky. Aplikace tohoto typu plánovacích smluv je tak pro obě strany smlouvy zpravidla přirozená a pochopitelná. Nikdo nemá na změnu územně plánovací dokumentace nárok. Je-li v zájmu soukromé osoby zhodnotit svoje pozemky (nebo pozemky, ke kterým má jiné věcné právo nebo nájem či pacht) pořízením změny územně plánovací dokumentace, lze předpokládat, že bude přirozeně akceptovat požadavek obce na poskytnutí adekvátního protiplnění.

Zároveň je třeba vnímat riziko tohoto typu plánovací smlouvy, neboť samospráva obce není jediná, na kom výsledek projednání územního plánu či regulačního plánu nebo jejich změny závisí. Do procesu vstupují další subjekty, a tak je možné, že pořízení či změna územního nebo regulačního plánu nebude nakonec završeno výsledkem, o který stavebník usiloval.

Vznik nároku na plnění z těchto smluv nastává okamžikem, resp. po vydání (nabytí účinnosti) předmětné územně plánovací dokumentace či její změny. To však neznamená, že k tomuto okamžiku musí být smluvní závazek beze zbytku splněn. Je na obci, resp. kraji, jak v plánovací smlouvě nastaví a upraví časový průběh případných etap plnění.

Při koncipování tohoto typu plánovací smlouvy je nutné zvážit, zda bude plnění stavebníka sestávat pouze z příspěvku za zhodnocení pozemku (viz kap. 4.2), nebo zda už je konkretizovaná i podoba budoucího záměru. V takovém případě je možné plánovací smlouvu nastavit i na plnění odpovídající úhradě přesných ekvivalentních nákladů na vyvolanou veřejnou infrastrukturu (viz kap. 4.1).

Podobně jako u podmiňujících plánovacích smluv (podmíněných územním či regulačním plánem) platí také u tohoto typu plánovacích smluv, že hlavní smluvní stranou na úseku veřejné správy je v případě změny zásad územního rozvoje, resp. změny územního plánu hl. m. Prahy, příslušný kraj, resp. hl. m. Praha, nikoliv obec, resp. městská část hl. m. Prahy, v území dotčeném plánovací smlouvou. Obec, resp. městská část, může být v tomto případě další smluvní stranou, nepřísluší jí však výhradní právo k naplnění smlouvy.



2.2.3 Plánovací smlouvy uzavírané ad hoc v rámci řízení o povolení záměru

Jde o doposud nejčastěji uzavíraný typ smlouvy mezi obcemi a stavebníky, které byly ovšem uzavírány jako smlouvy nepojmenované dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Obce tyto smlouvy se stavebníky uzavíraly zpravidla ve fázi povolení řízení (resp. šlo o přípravu pro toto povolení řízení). Předmětem byly právě závazky týkající se hlavně vybudování a předání související veřejné infrastruktury, popř. i příspěvky obcím ze strany stavebníka na rozvoj veřejné infrastruktury, jehož potřeba je vyvolaná připravovaným záměrem.

Nový stavební zákon tyto smlouvy již explicitně vymezuje jako plánovací smlouvy a v ustanovení § 131 taktéž vymezuje jejich rámcový obsah. Obec a stavebník budou závazky z těchto smluv **přizpůsobovat konkrétní podobě předmětného záměru** a potřebám na rozvoj veřejné infrastruktury vyvolaným tímto záměrem.

Jak je nicméně uvedeno výše v kap. 2.1.1, pokud plánovací smlouva nebude obsahovat žádný veřejnoprávní závazek obce uvedený zejména v ustanovení § 131 nového stavebního zákona, bude ji i nadále možné uzavřít mezi obcí a stavebníkem jako smlouvu soukromoprávní dle ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.

Ze srovnání s předchozími dvěma typy plánovacích smluv vyplývá, že požadavek na uzavření tohoto typu plánovacích smluv je z pozice obce nejhůře prosaditelný. **Obec nemá ze zákona nárok** na to, aby si uzavření této plánovací smlouvy na stavebníkovi vymohla. Standardně nabízí obec benefity v podobě součinnosti obce při projednávání záměru u správních orgánů a správců veřejné infrastruktury, součinnost při převzetí a následné správě související veřejné infrastruktury apod. Požadované protiplnění ze strany stavebníka musí být nicméně přizpůsobeno tomu, aby bylo proporcionální těmto benefitům. Jinak nemusí obec se svým požadavkem na uzavření takové plánovací smlouvy u stavebníka uspět.

Okamžik plnění z těchto smluv je totožný jako u smluvního typu popsaného výše v kap. 2.2.1 (plánovací smlouvy podmiňující). Pokud bude příspěvek na vyvolanou infrastrukturu požadován již v rámci podmiňující smlouvy, nelze jej znovu požadovat v rámci plánovací smlouvy uzavírané ad hoc.

2.3 Obecná východiska pro uzavírání plánovacích smluv

2.3.1 Rozvojová atraktivita obce vs. transakční náklady

Před rozhodnutím, zda po stavebnících vyžadovat uzavření plánovací smlouvy – ať už jakéhokoliv typu, by měla obec mj. provést základní úvahu o **transakčních nákladech**. Tedy nákladech spojených s přípravou této smlouvy, jejím projednáním se stavebníkem, projednáním v orgánech obce, a nakonec i nákladů spojených se zajištěním podmínek pro naplnění smlouvy (účetních, administrativních apod.). Transakční náklady významně snižuje, stane-li se proces přípravy a uzavírání plánovací smlouvy v obci **zaužívanou praxí**.

2.3.2 Využitelnost jednotlivých typů plánovacích smluv

V předchozí kapitole 2.2 jsou vymezeny typy plánovacích smluv. K těmto typům smluv se vážou specifické parametry, kdy je vhodné je využít. Tyto parametry jsou v následujícím textu rozebrány jednotlivě.

1. Plánovací smlouvy podmiňující, jejichž uzavření je stanoveno jako podmínka v územním či regulačním plánu

Již ve fázi tvorby územního plánu budou obce konfrontovány s otázkou, zda využít či nevyužít tento nástroj. Tedy, zda stanovit pro vybrané plochy podmínku pro budoucí výstavbu v podobě uzavření plánovací smlouvy. Pokud k tomuto kroku obec přistoupí, otázkou druhou bude, jak **vybrat takové plochy a také jak jejich výběr odůvodnit, aby nebyl zpochybněn jako svévolný, nepřiměřený či diskriminační**.

Hned v úvodu je třeba k této otázce předeslat, že pro její řešení nenabízí ani legislativa, ani judikatura žádná konkrétní východiska. Z velké části je tak ponecháno na budoucí správní i soudní praxi, jaké typy řešení budou voleny jakožto funkční a zároveň odůvodnitelné. V následujícím výkladu je tak možné poskytnout jen obecné doporučující principy, které vycházejí z obecných požadavků na proporcionalitu a legitimitu regulace obsažené v územně plánovací dokumentaci.

Prvním parametrem je **režim plochy z hlediska očekávaných změn** – zda jde o plochu stabilizovanou, plochu zastavitelnou či plochu transformační.³ Je třeba zdůraznit, že § 81 odst. 3 nového stavebního zákona nijak neomezuje stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy vzhledem k uvedeným typům plochy. Je tedy teoreticky možné stanovit jí i na plochy stabilizované, ovšem v těchto plochách nelze očekávat významné navyšování jejich kapacity a rovněž zde bývá zpravidla veškerá infrastruktura již vybudována, tudíž v těchto plochách bude uzavírání plánovacích smluv spíše výjimečné. V praxi lze očekávat, že budou preferované plochy změn (zastavitelné, transformační). U nich se lze důvodně opřít o skutečnost, že jejich vymezením územní plán navyšuje kapacitu území z hlediska budoucí výstavby, je tedy opodstatněné jednat se stavebníky o zhodnocení jejich pozemků a příspěvcích na vyvolanou veřejnou infrastrukturu.

Druhým parametrem je **výměra ploch a intenzita přípustné zástavby**. Jak nastavit hranici mezi nevýznamnou a významnou plochou, to bude předmětem aplikační praxe. Obecně lze konstatovat, že z hlediska případného přezkumu zákonnosti bude vždy problematické, jestliže budou ze stanovení takové hranice v územním plánu připuštěny **nedůvodné odchylky**. Takové řešení bude totiž složité čelit námitce, že je **diskriminační**.

Posledním významným parametrem je **kontinuita řešení a zhodnocení pozemků**, resp. udělení plánovací výhody. Podmínku uzavření plánovací smlouvy bude více důvodné stanovit u ploch, které územní plán nově vymezuje jako zastavitelné, popř. u nichž prokazatelně navyšuje intenzitu zástavby (detailně viz kapitola 4.2 této pomůcky).

2a. Plánovací smlouvy spojené se změnou územně plánovací dokumentace, jejichž obsahem je závazek obce učinit kroky k vydání územně plánovací dokumentace či její změny

V případě těchto smluv je situace obdobná, výše popsané parametry by tak měly být pro obec taktéž východiskem. U těchto plánovacích smluv je plně v samosprávné kompetenci obce rozhodnout, zda pořídí či nepořídí změnu územního nebo regulačního plánu, musí však přistupovat k jednotlivým žadatelům o změnu územního či regulačního plánu spravedlivě.

2b. Plánovací smlouva ad hoc, uzavíraná v rámci řízení o povolení záměru

Zásadním hlediskem, zda usilovat o uzavírání tohoto typu plánovacích smluv, je, **nakolik bude mít stavebník vůbec vůli takovou smlouvu s obcí uzavírat**. Mnohdy stavebník od obce žádnou významnou součinnost nepotřebuje, to platí především u menších záměrů.

³ Viz definice obsažené v novém stavebním zákoně:

§ 12 písm. d): plochou (se rozumí) část území tvořená jedním nebo více pozemky nebo jejich částmi, která je vymezena v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití nebo její význam;

§ 12 písm. i): zastavitelnou plochou (se rozumí) plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu;

§ 12 písm. k): transformační plochou (se rozumí) plocha určená k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití vymezená v zastavěném území územním plánem.



2.3.3 Vydání obecných zásad pro spolupráci s investory

V posledních letech se poměrně dynamicky rozvinula praxe obcí a měst, které si pro uzavírání kvazi-plánovacích smluv⁴ schválily obecný rámec, nazývaný např. „zásady pro spolupráci s investory“, jež jsou zpravidla schváleny zastupitelstvem obce. Jak bylo deklarováno již v úvodní kapitole 1 vymežující účel této pomůcky, tato pomůcka **nemá za cíl předmětné dokumenty obcí nahrazovat či zpochybňovat**. Pomůcka může v obcích, které obdobné zásady vydané nemají, sloužit jako jeden z podkladů pro tvorbu vlastních zásad.

Z rešerše dosavadního trendu při tvorbě zásad lze odvodit, že k nim přistupují větší města (dosud např. Praha, Brno, Jihlava, Liberec, Pardubice) a přidávají se i některá města menší. Mezi prvními městy s vydanými zásadami byla přítom i města řádově menší, avšak s větší rozvojovou dynamikou, nacházející se v suburbánních zónách velkých měst (např. Hrušovany u Brna, Říčany, Úvaly).

⁴ Výraz „kvazi-plánovací smlouva“ je zde použit z toho důvodu, že dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. byl tento druh smlouvy omezen jen na specifické případy – tedy plánovací smlouvy uzavírané souběžně s pořízením regulačního plánu (viz § 66 odst. 2). Obce nicméně uzavíraly smlouvy jiného typu – tedy souběžně s umístěním konkrétního záměru, popř. podmiňující změnu územního plánu. Jelikož pro ně nebylo možné využít název „plánovací smlouva“, užívaly se smlouvy nepojmenované dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku, přičemž byly nazývány různě – např. smlouva o spolupráci, smlouva o příspěvku na infrastrukturu apod. Dle nového stavebního zákona jsou nicméně již všechny smlouvy, které obsahují jakékoli veřejnoprávní závazky stran uvedené zejména v ustanovení § 131 odst. 1 nového stavebního zákona, klasifikovány jako plánovací smlouvy ve smyslu nového stavebního zákona. Vedle těchto smluv lze však i nadále uzavírat soukromoprávní „kvazi-plánovací smlouvy“ dle ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku, pakliže tyto smlouvy neobsahují žádné veřejnoprávní závazky stran.

3 Adekvátní účel plnění z plánovacích smluv

V této části pomůcky je obsažen rozbor možných plnění z plánovacích smluv.

3.1 Závazky obce

Závazky obce, zakotvené v plánovací smlouvě, vyvažují závazky stavebníků. **Závazky mají být stanoveny tak, aby smlouva byla vyvážená a prospěšná pro obě / všechny smluvní strany.**

Možné závazky obce (resp. městské části hl. m. Prahy, kraje nebo vlastníka veřejné infrastruktury) jsou stanoveny v § 131 odst. 1 a 2 nového stavebního zákona. **Výčet v zákoně je konečný, obec se tedy nemůže v plánovací smlouvě zavázat k něčemu, co není ve výčtu obsaženo.**

Je třeba zdůraznit, že závazky v plánovací smlouvě „nekončí“ s případnou výměnou zastupitelstva, nýbrž trvají dále. To má za cíl poskytnout stavebníkům žádoucí jistotu při přípravě jejich záměru bez ohledu na politickou situaci v obci.

V plánovací smlouvě se obec, městská část hlavního města Prahy, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury může zavázat k tomu, že

1. poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru;
Poměrně vágní formulace, která umožňuje velké spektrum aktivit. Může jít např. o poskytování informací, zajištění kontaktů na vlastníky nemovitostí, uspořádání společných jednání a další činnosti.
2. učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace;
Zde je nutné upozornit na skutečnost, že zastupitelstvo obce má sice výhradní právo schválit či neschválit územní plán a regulační plán, ovšem není jediný, kdo do procesu pořízení vstupuje. Dalšími stranami jsou například dotčené orgány chránící veřejné zájmy. Na základě jejich stanoviska může dojít k tomu, že přestože by obec se záměrem změny územně plánovací dokumentace souhlasila, z důvodu negativního stanoviska dotčeného orgánu nebude vydání změny možné. V případě, že by se obec zavázala nikoliv *učinít kroky k vydání (změny) územně plánovací dokumentace*, ale přímo *k vydání územně plánovací dokumentace*, mohlo by dojít k tomu, že nebude moci tuto povinnost naplnit, přestože by k tomu měla vůli.
3. po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru;
Rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny je plně v kompetenci zastupitelstva. Z toho důvodu je možné, aby se obec zavázala, že nevydá nebo nezmění územní plán nebo regulační plán. Pokud by v daném období řešila podnět na pořízení změny územního nebo regulačního plánu, je v kompetenci zastupitelstva ho odmítnout. Pozor je třeba dát na situace, kdy by byla změna územně plánovací dokumentace vyvolána změnou nadřazené územně plánovací dokumentace. V tom případě se uplatňuje povinnost daná § 16 nového stavebního zákona, podle kterého *obec a kraj soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace*. Do doby, než obec územní nebo regulační plán změní, se uplatňuje § 73 odst. 3 nového stavebního zákona, podle kterého *k části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží*.
4. po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy;
Tato možnost zajišťuje stavebníkům jistotu, že po dobu platnosti plánovací smlouvy nebudou ze strany obce čelit správním nebo soudním řízením ve věcech upravených plánovací smlouvou.



5. pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží;
Tento závazek obce garantuje stavebníkovi např. to, že obec pozemky potřebné pro záměr, ať už pro jeho výstavbu či např. pro dopravní napojení, neprodá někomu jinému, což by stavebníkovi znemožnilo realizaci jeho záměru. Není třeba zdůrazňovat, že obec může závazek vztahovat pouze k pozemkům, k nimž vykonává práva, a nikoliv k pozemkům, kterými nedisponuje.
6. se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru;
Častým případem je, že se stavebník a obec podílí na přípravě a financování, případně výstavbě veřejné infrastruktury společně. Tento závazek má stavebníkovi garantovat, že obec se nedostane do situace, kdy by např. nebyla schopna financovat svůj podíl na veřejné infrastruktuře a investor by se dostal do situace, kdy by proti své vůli nemohl tuto infrastrukturu potřebnou pro realizaci záměru dokončit. Pro stavebníky může být takovýto závazek velmi důležitý, protože situace, kdy obec není schopna svým zejména finančním závazkům dostát, se v praxi objevují.
7. od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví;
Poměrně běžným případem je, že stavebník v rámci svého projektu vybuduje například dopravní nebo technickou infrastrukturu, kterou poté předá obci, která ji dále udržuje a provozuje již na své náklady. Obdoba tohoto závazku se v praxi běžně vyskytovala i před zákonnou úpravou plánovacích smluv.
8. učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.
Tento bod zákona potvrzuje, že přestože jsou plánovací smlouvy dle nového stavebního zákona veřejnoprávní smlouvou, mohou obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva. Navazuje se tak na dřívější praxi, kdy byly obdoby plánovacích smluv uzavírány v režimu soukromoprávním. Okruh ustanovení v oblasti soukromého práva není nijak omezen, nelze však očekávat, že by tvořil zásadní část ustanovení plánovací smlouvy.

Otázky kolem následků porušení těchto závazků jsou rozebrány výše v kapitole 2.1.2 této pomůcky.

3.2 Závazky stavebníka

Možné závazky ze strany stavebníka vůči obci jsou obvykle otázkou složitější než závazky obce. Jejich výčet je obsažen v ustanovení § 131 odst. 3 nového stavebního zákona. Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- e) poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

Plnění na straně stavebníka jsou ve stavebním zákoně stanoveny výčtem obecným, a navíc tzv. demonstrativním, tedy příkladným (viz slovo „zejména“ v uvozovací větě ustanovení § 131 odst. 3). Při sjednávání těchto závazků se tak nelze pouze opřít o možnosti zákona, ale je také nutné směřovat k takové podobě plánovací smlouvy, která bude obsahovat **závazky legitimní a přiměřené**, aby taková plánovací smlouva byla ze strany stavebníka vnímána jako spravedlivá a akceptovatelná.

Možné závazky dle § 131 odst. 3 nového stavebního zákona lze rozdělit v zásadě na dva základní typy:

Závazky typu I = přímo související se záměrem:

Jde o typy závazků zakotvené pod písm. a) až d). Tedy o závazky v podobě vybudování související veřejné infrastruktury, poskytnutí příspěvku na tuto infrastrukturu, žádoucí úpravy stavu území dotčeného záměrem apod.

Závazky typu II = vyplývající ze zhodnocení pozemku územně plánovací dokumentací, resp. z udělení plánovací výhody:

Jde o typ závazku zakotvený pod písm. e). Tento závazek může být sjednán, aniž by byla již známá konkrétní podoba záměru. Plnění je stavebníkem vypláceno v situaci, kdy mu byl jeho pozemek zhodnocen územně plánovací dokumentací, tedy za udělení plánovací výhody.

Oba tyto základní typy závazků **je případně možné sjednat v rámci jednoho záměru současně**, a to jak v rámci jedné plánovací smlouvy, či dvou navazujících plánovacích smluv – nejprve za zhodnocení pozemku, následně v souvislosti s konkrétním záměrem. Ve výpočtu zhodnocení pozemku by měly být zohledněny budoucí závazky stavebníka související s vyvolanou veřejnou infrastrukturou. Tím je zajištěno, že **souběh těchto závazků nezpůsobí zátěž stavebníka, která by již byla nepřiměřená** a ohrožující konkurenceschopnost a ekonomickou proveditelnost jeho investičního záměru. Smyslem sjednaného závazku mezi obcí a stavebníkem je zajištění součinnosti při vybudování a převzetí veřejné infrastruktury a součinnosti v otázkách pozemkových, nikoliv **nepřiměřená zátěž stavebníka, která by ve výsledku výstavbu pouze prodražila výrazně nad úroveň stávající cenové hladiny staveb a pozemků**. Jak již bylo uvedeno výše, cílem plánovací smlouvy nesmí být uvalit na stavebníka další „daň“, suplovat rozpočtové určení daní či na něj přenášet povinnosti, které má plnit obec. Plánovací smlouva má být výhodná pro obě strany.

3.3 Okruhy možných plnění stavebníka užívaných v praxi

Jak je popsáno výše, nový stavební zákon konkrétně nevymezuje účely plnění, ke kterým je možné stavebníky v plánovacích smlouvách zavázat. Za účelem poskytnutí základních východisek byla provedena rešerše obdobné praxe v zahraničí. Rešerše vyplývá z analýzy zahraničních politik, které přistupují k přenášení břemen územního rozvoje na stavebníky různými způsoby (Německo; USA; Nizozemsko; Švýcarsko; Španělsko; Itálie; Švýcarsko, Irsko). Nejedná se výhradně o politiky využívající plánovací smlouvy, ale i různé formy paušálních odvodů či poplatků. Mezi příklady zemí figurují pouze vybrané, stejně jako mezi příklady figurují pouze některé z těch nástrojů, které účel plnění explicitně konkretizují.

Obdobně jako při rozdělení dvou základních typů závazků dle českého nového stavebního zákona lze i u zahraničních nástrojů definovat **dva okruhy ekonomických nástrojů a s nimi souvisejících závazků**. Typy závazků zařazené do skupiny **I. Závazky přímo související se záměrem** jsou zpravidla sjednávány ve vztahu ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Typy závazků zařazené do skupiny **II. Závazky vyplývající z udělení plánovací výhody** jsou zpravidla sjednávány či stanoveny ve formě obecnějších politik, dle kterých vlastníci pozemků odvádějí část navýšené hodnoty svého pozemku veřejnému sektoru na širší rozvojové potřeby v území. Je třeba ovšem dodat, že toto rozdělení obou typů plnění je pouze ilustrativní. Velmi rozmanité typy ekonomických nástrojů v územním plánování užívané v zahraničí se pochopitelně neshodují zcela přesně s jedním konkrétním českým nástrojem, a to plánovací smlouvou.

Skupina účelů pod typem závazků I. je relevantním východiskem pro stanovení výše plnění odpovídající nákladům na vyvolanou veřejnou infrastrukturu – viz kap. 4.1 této pomůcky. Skupina účelů pod typem závazků II. je relevantním východiskem pro stanovení výše plnění odpovídající zhodnocení pozemku udělením plánovací výhody – viz kap. 4.2 této pomůcky. Vždy je třeba pečlivě vážit, jaké závazky jsou pro dané území relevantní, a snažit se vybrat takové, aby plánovací smlouva byla vyvážená a přispívala ke koordinovanému rozvoji území.



I. Závazky přímo související se záměrem

V zahraničí se běžně vyskytují závazky investorů s následujícím účelem:

- mateřská škola,
- základní škola,
- čistírna odpadních vod,
- vodojem,
- parkové veřejné prostranství včetně hřišť, vysazování alejí,
- základní dopravní a technická infrastruktura.

Občas se vyskytují následující účely:

- cyklostezky a další vyhrazená infrastruktura pro cyklisty,
- nadmístní dopravní infrastruktura (tramvajová trať, metro, železnice apod.),
- občanské vybavení (typicky obecní knihovna, klubovna, hřbitov),
- zařízení sociálních služeb, zdravotnických služeb.

II. Závazky vyplývající z udělení územně plánovací výhody

Běžně se vyskytuje následující účel:

- bydlení pro specifické skupiny obyvatel (v zahraničí je často řešeno již jako obecně platná povinnost investorů poskytnout v rámci záměru určitý podíl dostupného či sociálního bydlení pro specifické skupiny obyvatel).

Občas se vyskytují následující účely:

- kompenzace za znehodnocení pozemků jiných osob územním plánováním,
- rekultivace starých ekologických zátěží,
- nadmístní veřejná infrastruktura – dopravní, zdravotní, rekreační atd.,
- zelená infrastruktura integrovaná do nové výstavby nad rámec požadavků právních předpisů (např. zelené střechy, popínavá zeleň, zasakovací infrastruktura apod.); v případě Itálie získávají stavebníci bonusy za nadstandardní opatření ve formě vyšší zastavitelnosti území či jiných úlev.

Zřídka se vyskytují následující účely:

- obecní bytová výstavba bez explicitní vazby na specifickou skupinu obyvatel,
- pořízení rozvojových dokumentů,
- obnovitelné zdroje energie a energetické úspory.

V Německu se občas objevuje i závazek k výstavbě v určité lhůtě. I takový závazek může být v některých případech shledán jako žádoucí. Jeho nastavení je nicméně odvislé od zcela konkrétních okolností při sjednávání plánovací smlouvy, stanovení jakýchkoliv obecných pravidel při jeho sjednávání tak není možné, a proto není v této pomůcce dále do detailu rozebírán.

Při veškerých úvahách o infrastruktuře, která je v obci potřeba, je nutné zohledňovat nejen její pořizovací náklady, ale zejména **celkové náklady jejího životního cyklu**. Provozní náklady infrastruktury za dobu její životnosti mnohdy řádově převyšují náklady pořizovací. Přestože se pořízení některého infrastrukturního zařízení může zdát pro obec přínosné, při zvážení provozních nákladů se může ukázat z dlouhodobého hlediska jako neefektivní či dokonce nerealizovatelné, například z důvodu příliš vysokých provozních nákladů nebo z důvodu velmi nízkého využití dané infrastruktury.

Při zvažování závazků směrem ke stavebníkům je třeba též brát v úvahu, že záměry stavebníků obci přináší nejen zátěž, ale i přínosy, ať už přímé či nepřímé.

4 Příklady metod výpočtu výše plnění z plánovacích smluv

Níže jsou pro příklad uvedeny dvě metody výpočtu výše plnění z plánovací smluv. Je třeba zdůraznit, že se nejedná o jediné možné metody pro stanovení případné výše plnění z plánovacích smluv, je možné používat i jiné, diametrálně odlišné přístupy. Hlavní zásadou má být transparentnost a předvídatelnost uplatněných přístupů.

4.1 Metoda výpočtu výše plnění odvozeného z ekvivalentních nároků na realizaci vyvolané veřejné infrastruktury

4.1.1 Základní princip metody

Tato metoda výpočtu výše plnění z plánovacích smluv vychází z operace, kdy jsou závazky stavebníka **odvozeny z nároků na veřejnou infrastrukturu vyvolaných záměrem**. Transparentně a odůvodněně stanovený příspěvek na veřejnou infrastrukturu je tak předpokladem oboustranně přijatelného řešení, ve kterém sice stavebník odvádí finanční prostředky obci, ta nicméně takto získané prostředky využívá pro rozvoj veřejné infrastruktury ve svém území, a tím zároveň zhodnocuje i pozemky stavebníka.

Závazky stavebníka se přitom vždy vztahují na náklady investiční (tedy vybudování mateřské či základní školy, vybudování čistírny odpadních vod, navýšení kapacity vodojemu apod.), **nikoliv na náklady provozní**, neboť náklady provozní jakožto náklady průběžné by měly být hrazeny také z průběžných příjmů obce.

Struktura této metody je následující:

- 1) **Výběr systémů vyvolané veřejné infrastruktury**, u kterých je v dané obci relevantní shromažďovat příspěvky stavebníků, dle investičních plánů obce či identifikovaných infrastrukturních deficitů. Stavebník s obcí mohou dohodnout participaci i na nákladech nevyvolaných přímo záměrem. Vyvolaná veřejná infrastruktura může být často využívána nikoli jen a pouze např. obyvateli nově vybudovaných domů, ale bude sloužit potřebám celé obce.
- 2) **Výpočet ekvivalentního podílu** na vybudování vybraných systémů vyvolané veřejné infrastruktury dle účelu a rozsahu záměru – tedy ve vztahu k počtu m² hrubé podlažní plochy (dále také „HPP“) předmětného záměru.
- 3) **Stanovení realizačních nákladů** na vybudování vyvolané veřejné infrastruktury.

Jak je uvedeno v předchozí kapitole 3, zde popsaná metoda výpočtu výše plnění se **vztahuje na závazky typu I = závazky přímo související se záměrem**. Tyto závazky se budou sjednávat především v podmiňujících plánovacích smlouvách, jejichž uzavření je stanoveno jako podmínka v územním či regulačním plánu (viz kap. 2.2.1), a v plánovacích smlouvách uzavíraných ad hoc v rámci řízení o povolení záměru (viz kap. 2.2.3). Je nicméně představitelné, že budou sjednávány i v plánovacích smlouvách spojených se změnou územního či regulačního plánu (viz kap. 2.2.2). To bude možné, pokud bude požadovaná změna územně plánovací dokumentace podložena již konkrétním záměrem. Obec a stavebník se v takovém případě mohou rozhodnout, že již v této fázi, tedy před vydáním změny územně plánovací dokumentace, spolu uzavřou plánovací smlouvu vztahenou k budoucí výstavbě plánovaného záměru.

Tato metoda není jediná použitelná. V některých případech bude vhodnější přístup, kdy obec stanoví fixní výši příspěvku dle poměru v dané obci, ať už **tarifem, paušálem či jakýmkoli fixním a objektivním kritériem či koeficientem**.



4.1.2 Časové hledisko

Na území obce budou ve vztahu mezi záměrem a vyvolanou veřejnou infrastrukturou nastávat z hlediska časové souslednosti typicky tři situace:

- 1) **Předmětný prvek veřejné infrastruktury již existuje a v době předpokládané realizace záměru má dostatečnou kapacitu:** Obec může po stavebníkovi vyžadovat příspěvek jakožto úhradu dříve vynaložených nákladů obce na zřízení veřejné infrastruktury, kterou bude záměr prokazatelně využívat. V tomto případě je nutno vždy obezřetně vážit, zda je legitimní příspěvek využívat.
- 2) **Předmětný prvek veřejné infrastruktury neexistuje a jeho potřeba je plně vyvolána novým záměrem:** Zde je situace jednoznačná. Je legitimní požadovat zřízení této veřejné infrastruktury souběžně s výstavbou záměru.
- 3) **Předmětný prvek veřejné infrastruktury neexistuje, popř. má nedostatečnou kapacitu, a záměr vyvolává nároky na jeho přítomnost v obci či jeho navýšenou kapacitu:** Obec může po stavebníkovi vyžadovat úhradu příspěvku, který bude sloužit jako vklad pro financování budoucí realizace předmětné veřejné infrastruktury.

Zejména v případě, kdy je na základě plánovací smlouvy hrazen příspěvek (vklad) na budoucí realizaci konkrétní veřejné infrastruktury, je žádoucí zajistit, že vybrané prostředky budou na tento konkrétní účel skutečně použity. Za tímto účelem je vhodné tento účel plnění sjednat přímo v plánovací smlouvě. Municipality by následně měly vybrané finanční prostředky spravovat transparentním způsobem tak, aby dokázaly prokázat, na jaké konkrétní projekty či opatření je využily.

Jedním z možných řešení je zřízení trvalého či dočasného peněžního fondu obce předpokládaného v § 84 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení), popř. § 59 odst. 2 písm. l) a § 89 odst. 1 písm. i) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Zřízením trvalého peněžního fondu, jehož účel je jednoznačně stanoven, mohou municipality jasně deklarovat, pro jaké účely budou finanční prostředky vybrané od investorů využity. Zřízení dočasného peněžního fondu může být vhodné také v případech, kdy se bude jednat o významný investiční záměr.

V plánovací smlouvě je možné sjednat i náhradní účel využití, pokud by nastaly okolnosti, které znemožní využití vybraných peněžních prostředků dle smluveného budoucího účelu. Případně je možné tuto situaci projednat s investorem a například i uzavřít dodatek k plánovací smlouvě, ve kterém bude uveden sjednaný náhradní účel jejich využití.

4.1.3 Základní klasifikace systémů vyvolané veřejné infrastruktury

Výši plnění v těchto typech závazků navrhuje zde popsaná metoda odvodit od adekvátních (ekvivalentních) nároků na realizaci vyvolané veřejné infrastruktury. **Definice pojmu „vyvolaná veřejná infrastruktura“** vyplývá z následující klasifikace dvou typů veřejných infrastruktur:

- 1) **Nezbytná veřejná infrastruktura:** Jde o infrastrukturu, která **přímo podmiňuje možnost povolení záměru**, a to na základě právních předpisů a jednotlivých požadavků správců veřejné technické a dopravní infrastruktury. Jedná se tedy o prvky a typy veřejné infrastruktury, jejichž vybudování musí stavebník v rámci záměru zajistit na základě ustanovení § 193 odst. 1 písm. e) nového stavebního zákona: „*Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.*“

Vybudování této veřejné infrastruktury hradí plně stavebník, neboť by bez ní nemohl dosáhnout povolení záměru. **Náklady na její vybudování tak žádným způsobem nevstupují do výpočtu příspěvku dle této metody.** Příspěvek by se ale měl započítávat v případech, kdy danou infrastrukturu vybudovanou stavebníkem bude následně obec užívat.

- 2) **Vyvolaná veřejná infrastruktura:** Její potřeba nevyplývá přímo z právních předpisů, ale **vyplývá z obecných zájmů na zajištění koordinovaného rozvoje území**. Typicky se jedná o navýšení kapacity mateřské či základní školy u bytových projektů, rozvoj systému veřejných prostranství apod.

Reprezentantem zájmů na zajištění koordinovaného rozvoje území je standardně obec, na jejímž území se záměr nachází. Obec nicméně vystupuje při hájení těchto zájmů v pozici samosprávy, **nemůže si tedy jejich naplnění mocensky vynutit** (na rozdíl např. od silničního správního úřadu v případě řešení dopravního napojení záměru). Z toho důvodu může obec pro zajištění rozvoje vyvolané veřejné infrastruktury využívat právě plánovací smlouvy.

Je nutno podotknout, že **hranice mezi oběma typy infrastruktur není absolutně ostrá**. Vybudování hned několika typů veřejných infrastruktur musí být sice zajištěno přímo na základě právních předpisů, ovšem tyto právní předpisy je často definují pouze obecně či minimalisticky. Zájem obce tak může být jejich vybudování ve vyšší kvalitě.

Vyvolaná veřejná infrastruktura typicky naplňuje základní úkoly obce vyplývající ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), které vyvolávají konkrétní infrastrukturní nároky:

§ 2 odst. (2): Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

§ 35 odst. (1): Do samostatné působnosti obce patří záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy, a dále záležitosti, které do samostatné působnosti obce svěří zákon.

*§ 35 odst. (1):Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro **rozvoj sociální péče** a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby **bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku**.*

Z technické infrastruktury se typicky jedná o čistírnu odpadních vod či o zdroj pitné vody (např. vodojem). Zatímco rozvoj vodovodní či kanalizační sítě se děje postupně v souvislosti s jednotlivými záměry na rozvoj zástavby, podobně jako se postupně rozvíjí komunikační systém obce, výstavba či zkapacitnění čistírny odpadních vod či zdrojů pitné vody se děje nárazově či skokově, a navíc bez přímé prostorové souvislosti s daným záměrem na rozvoj zástavby.

*Z občanského vybavení jsou typickými reprezentanty vyvolané veřejné infrastruktury v případě obytné výstavby mateřská škola a základní škola. Z § 179 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), vyplývá, že obec nebo svazek obcí zřizuje a zrušuje mateřské školy a základní školy. Zároveň platí dle § 178 odst. 1 tohoto zákona, že obec **je povinna zajistit podmínky pro plnění povinné školní docházky dětí s místem trvalého pobytu na jejím území**. A dle § 179 odst. 2 tohoto zákona platí, že obec **je povinna zajistit podmínky i pro předškolní vzdělávání dětí**. Potřeba míst v mateřské či základní škole je přitom koeficientovatelná, neboť jí lze přímo vztáhnout k počtu obyvatel.*

Kromě mateřské a základní školy se může jednat i o další druhy základního veřejného občanského vybavení, které typicky vlastní a provozuje obec či společnost, v níž má obec majetkový podíl. Může jít například o nejrůznější zařízení ambulantních sociálních služeb (např. denní stacionáře atp.), jakož i o zařízení kultury (kulturní dům, kulturní sál, sokolovna) či o veřejná hřiště pro různé věkové skupiny obyvatelstva.

*Dalším typickým příkladem vyvolané veřejné infrastruktury jsou veřejná prostranství, která vlastní a provozují právě obce. Nejedná se však o veškerá veřejná prostranství, neboť většina (zejména ulice) je realizována jakožto **nezbytná veřejná infrastruktura**. Do kategorie vyvolané veřejné infrastruktury tak zpravidla spadají parková veřejná prostranství, popř. zpevněná prostranství typu návěs/náměstí. Ty by měly být součástí větších*



rozvojových záměrů v souladu s ustanovením § 139 odst. 3 nového stavebního zákona. Na metodické úrovni je potřeba pokrytí území sídel adekvátními typy veřejných prostranství popsána v odborném metodické publikaci *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020)*.

Typickým zástupcem hraničního typu veřejné infrastruktury je požadavek na **veřejná prostranství**. Dle § 139 odst. 3 nového stavebního zákona platí: „Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména ulic.“ Toto obecné pravidlo může být ze strany stavebníků vykládáno různě, stavebníci budou mít typicky tendenci naplňovat ho co nejvíce úsporně. Opačnou tendenci bude mít obec. Taktéž o samotné naplnění takto vymezeného veřejného prostranství zákon nehovoří. Otázka, co je standard požadovaný zákonem a co je nadstandard požadovaný obcí, bude muset být vyhodnocena v kontextu podmínek na území obce, v kontextu daného záměru a v kontextu ustálené správní praxe.

Obdobným případem je řešení **obslužné komunikace**. Dle § 140 odst. 2 nového stavebního zákona platí: „Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.“ Dosavadní správní praxe vycházela při aplikaci této povinnosti zpravidla z normy ČSN 73 6110 – *Projektování místních komunikací*. Nicméně i zde může být v mnoha případech důvodné, pokud bude obec požadovat realizaci obslužné komunikace ve vyšším standardu, než je minimum dané normou. Taktéž zde tedy bude nutné hodnotit kontext podmínek na území obce, kontext daného záměru a kontext ustálené správní praxe.

Oproti tomu by neměly nastávat obtíže při stanovení jednoznačně koeficientovatelných nároků na veřejnou infrastrukturu. Nároky na navýšení kapacit mateřských či základních škol, čistírny odpadních vod či vodovodu vztažené k předpokládanému počtu obyvatel či zaměstnanců stavebního záměru bude zpravidla možné stanovit automaticky.

4.1.4 Vymezení relevantních systémů vyvolané veřejné infrastruktury

V rámci sjednávání plánovacích smluv je nutné objektivně, transparentně a nediskriminačně určit, na jaký účel a v jakém rozsahu je legitimní, aby obec požadovala plnění z plánovací smlouvy vztažené k předmětnému záměru. Nejprve je tedy nutné **definovat relevantní okruh systémů vyvolané veřejné infrastruktury**.

Standardní postup bude, že obce si na základě svých **vlastních koncepčních rozvojových dokumentů** (strategický plán, program rozvoje obce, územní plán, regulační plány, územní studie) či obecných odborných publikací anebo pomůcek stanoví či kvalifikovaně odhadne nároky na rozvoj vyvolané veřejné infrastruktury odpovídající plánovanému či navrženému rozvoji zástavby, která vyvolává nároky na rozvoj veřejné infrastruktury. Cílem je transparentně a nediskriminačně stanovit, **jaké konkrétní rozvojové potřeby veřejné infrastruktury lze v obci předpokládat v souvislosti s plánovaným rozvojem zástavby na území obce**.

Je nutné **se vyvarovat situacím, kdy by malá obec požadovala plnění z plánovací smlouvy na veřejnou infrastrukturu zcela neadekvátní významu obce**. Pokud je z rozvojových dokumentů obce zřejmé, že obec do budoucna nepřekročí práh efektivity některé z veřejných infrastruktur, neměla by obec na rozvoj takové infrastruktury požadovat ani plnění z plánovací smlouvy.

V rámci tohoto kroku bude ovšem zároveň nutné zohlednit **rozvoj vyvolané veřejné infrastruktury sloužící více obcím**, resp. svazku obcí (např. svazková základní škola, sběrný dvůr sdílený více obcemi atp.). Byť dotčená obec nebude takovou vyvolanou veřejnou infrastrukturu přímo na svém území realizovat, je důvodné, aby shromažďovala finanční prostředky, které použije jako svůj adekvátní vklad do takové společné nadmístní investice realizované více obcemi.

Pro aplikaci této metody je nutné, aby samosprávy měly přesnější představu, jaké konkrétní náklady je rozumné po stavebních požadovat. Tedy na jaké druhy vyvolané veřejné infrastruktury lze příspěvky požadovat a jakou by měly mít tyto příspěvky přibližně výši.

Nároky na rozvoj vyvolané veřejné infrastruktury bývají typicky stanoveny v **programu rozvoje obce či strategickém plánu rozvoje obce**, zakotveném v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích, jakož i v obecné rovině v **územním plánu**, anebo v **regulačním plánu** či **územní studii** podrobněji řešících rozvoj vybraného území obce. Stanovením potřeby na rozvoj vybraných typů vyvolané veřejné infrastruktury v těchto základních rozvojových dokumentech na obecní úrovni pak obec zároveň vyjadřuje jednoznačnou politickou vůli rozvoj uvedené vyvolané veřejné infrastruktury skutečně realizovat.

Nároky na rozvoj vyvolané veřejné infrastruktury přitom mohou mít podobu výstavby zcela nového zařízení (např. zcela nová mateřská škola, základní škola, nová čistírna odpadních vod, nový vodojem atp.), anebo intenzifikace stávajícího zařízení, například intenzifikace stávající čistírny odpadních vod či přístavba pavilonu anebo nástavba stávající mateřské či základní školy.

Případné nároky na potřebný rozvoj technické infrastruktury eviduje a vyhodnocuje obvykle správce či provozovatel daného systému technické infrastruktury, pokud v obci existuje. V opačném případě vyplývají tyto nároky z již zmíněného strategického plánu či územního, ale také z plánu rozvoje vodovodů a kanalizací, anebo z odborné studie, kterou si obec nechá zpracovat, a z níž nároky na rozvoj například čistírny odpadních vod či vodojemu vyplynou. To bývá ostatně obvyklá praxe, neboť z takové odborné studie obvykle vyplynou i konkrétní územní nároky na rozvoj daných systémů technické infrastruktury k řešení v územním či regulačním plánu.

Nároky na rozvoj občanského vybavení sloužícího veřejné potřebě ve smyslu § 10 odst. 1 písm. d) nového stavebního zákona vyplývají z požadavků na zajištění dostatečné kapacity tohoto občanského vybavení pro obyvatele a dále z požadavků na zajištění optimální dostupnosti tohoto občanského vybavení z obytných ploch. Pokud nejsou nároky na rozvoj veřejného občanského vybavení řešené ve strategickém či v územním plánu, nebo nevyplývají například z nějaké odborně zpracované demografické studie obce, pak je možné nároky na rozvoj veřejného občanského vybavení vyhodnotit dle těchto veřejně dostupných odborných publikací:

- » *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020)*
- » *Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 – Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020).*

Nároky na rozvoj parkových veřejných prostranství jsou legislativou upraveny jen obecně. Je tak vhodné tyto nároky v konkrétním území upřesnit pomocí odborné metodické publikace *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020)*. Parkovými veřejnými prostranstvími mají být rovnoměrně pokryta obytná území obcí. Územně má tato potřeba být zakotvena také v územním plánu.

Relevantní vyvolaná veřejná infrastruktura, na které se může podílet investor, se následně ještě dělí na dva typy:

- 1) Ekvivalentní vyvolaná veřejná infrastruktura: Nároky na ní je možné ekvivalentně odvodit z kapacity záměru. Tedy z velikosti (např. hrubých podlažních ploch) plánovaného záměru, ze kterého vyplývá budoucí počet obyvatel obytného záměru, počet zaměstnanců komerčního záměru apod.
- 2) Specifická vyvolaná veřejná infrastruktura: Nároky na ní nelze ekvivalentně odvodit z kapacity záměru, ale potřeba jejího rozvoje vyplývá ze specifických charakteristik záměru. Typicky půjde o jeho umístění, předpokládanou a žádanou dopravní obsluhu, specifické nároky na systémy technické infrastruktury apod. Nejčastějším případem budou nároky na vybudování nadstandardní podoby obslužných komunikací, doplnění cyklostezek, chodníků apod. (například nároky na vybudování nové cyklostezky z obytného území města k nově budované průmyslové zóně na okraji města či za městem). Nároky na tyto investice nelze odvodit vyhodnocením ekvivalentu vůči počtu obyvatel obytného záměru, počtu zaměstnanců komerčního záměru apod. Nároky budou dány specifickými územními podmínkami.



Obsahovým jádrem metody popsané v této kapitole jsou **nároky na rozvoj ekvivalentní vyvolané veřejné infrastruktury**. U těchto typů veřejné infrastruktury lze v této pomůcce popsat základní postup při výpočtu příspěvku ve vztahu k plánovanému záměru. U nároků specifických je takový popis pochopitelně nemožný. Obec při nich musí vycházet z konkrétních okolností – tedy a) jaké požadavky na rozvoj specifické veřejné infrastruktury je důvodné v souvislosti s plánovaným záměrem požadovat, b) jaký by měl být podíl na vybudování takové infrastruktury ze strany stavebníka. Nelze samozřejmě vyloučit i vznik plánovacích smluv, za účelem součinnosti při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru, které nebudou vyvolávat nároky na veřejnou infrastrukturu nebo nároky pouze zanedbatelného rozsahu. V takovém případě se uvedené postupy a požadavky pro zapracování nároků na rozvoj ekvivalentní vyvolané veřejné infrastruktury v plánovací smlouvě neuplatní.

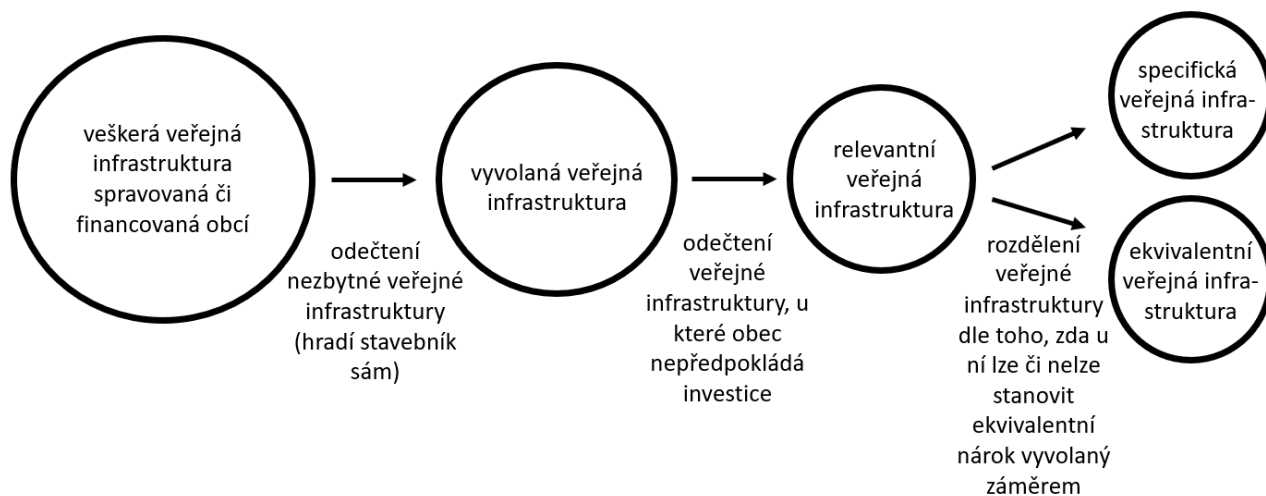
Obec se může rozhodnout požadovat po stavebníkovi příspěvek na vybudování např. cyklostezky či chodníku k jeho záměru, aniž by taková nutnost vyplývala z právních předpisů či z požadavků silničního správního úřadu. Nepůjde tedy o nezbytnou veřejnou infrastrukturu, jejíž realizaci by měl mít povinnost zajistit pouze stavebník (viz výklad v kap. 4.1.3). V takovém případě by měla obec zvážit, nakolik je potřeba takové infrastruktury vyvolána pouze plánovaným záměrem a nakolik bude tato infrastruktura sloužit i ostatním uživatelům území obce. Půjde-li např. o nové účelové pěší a cyklistické napojení nové průmyslové zóny na obytné území v jejím okolí, u kterého lze předpokládat dominantní využití ze strany zaměstnanců této zóny, je důvodné požadovat po stavebníkovi příspěvek pokrývající celkovou výši či většinu nákladů na vybudování takového pěšího a cyklistického napojení. Půjde-li například o dobudování úseku cyklostezky, která bude sloužit nejen zaměstnancům nové průmyslové zóny, ale zároveň bude rozvíjet síť cyklotras obce užívanou běžně i ostatními obyvateli a návštěvníky obce, je vhodné požadovat po stavebníkovi jen kvalifikovaně odhadnutý adekvátní podíl nákladů na vybudování cyklostezky. Je zřejmé, že pro tyto případy nelze stanovit obecnou metodu, ale je nutné, aby je obce řešily po pečlivém uvážení individuálně.

Tato pomůcka se zabývá postupem stanovení nároků a realizačních nákladů na tyto vybrané druhy ekvivalentní a specifické vyvolané veřejné infrastruktury:

ekvivalentní veřejná infrastruktura
mateřská škola
základní škola
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

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

Celou operaci, kdy jsou ze všech systémů veřejné infrastruktury nakonec vybrány ty systémy, které jsou v rámci této metody zahrnuty do výpočtu, tak lze shrnout následovně:



4.1.5 Výpočet ekvivalentního podílu pro základní systémy veřejné infrastruktury

Výpočet ekvivalentního podílu pro základní systémy veřejné infrastruktury je jednou z metod. Návod na výpočet nároků na základní systémy vyvolané veřejné infrastruktury je v příloze k této pomůcce.

Jinou z metod pro určení podílu stavebníka na nákladech na obecní infrastrukturu je např. stanovení celkové výše příspěvku podle funkce (bytový dům, rodinný dům, administrativa apod.) a rozsahu (m²) s tím, že obec si sama určí, na jakou část své infrastruktury příspěvek věnuje.

4.1.6 Aplikace odchylky v centrech osídlení

Jak je z předchozí kapitoly zjevné, s **projekty obytné výstavby jsou spojeny mnohem vyšší nároky na vyvolanou veřejnou infrastrukturu**. To je dáno standardním východiskem, že právě obytné projekty vyvolávají potřebu doplňovat na území obce zařízení občanského vybavení. V obcích s významnější pozicí ve struktuře osídlení, tedy tzv. centrech osídlení, je nicméně **důvodné uvažovat o rozdělení nákladů na rozvoj občanského vybavení jak na obytné projekty, tak na projekty komerční** – ať už kanceláře, obchody, služby, výrobu či skladování.

Ideovým východiskem pro takový postup je, že přítomnost těchto komerčních provozů na území obce je iniciována přítomností obyvatel obce, kteří figurují v těchto provozech ať už jako zaměstnanci či klienti anebo zákazníci. Obdobně lze tuto perspektivu obrátit, když lze pozorovat tendenci lidí stěhovat se do dosahu center osídlení, kde jsou dostupná pracoviště, obchody a služby. **Rozvoj center osídlení jde ruku v ruce s rozvojem obytné i komerční funkce**, tedy s rozvojem staveb pro bydlení, obchod, výrobu a služby. Je tak legitimní rozdělit nároky na vyvolané veřejné občanské vybavení mezi investory všech těchto typů projektů.

Tato operace se bude zpravidla týkat větších obcí, u kterých lze předpokládat, že si budou výchozí parametry této pomůcky přizpůsobovat tvorbou svého specifického aplikačního dokumentu typu „zásad spolupráce s investory“ (viz kap. 2.3.3). Pro základní úvahu, zda je tato operace pro danou obec vhodná, lze použít **poměr počtu obyvatel k počtu pracovních míst v obci**. Popř. je možné tuto úvahu podepřít odkazem na koncepční dokumenty, typicky krajskou územně plánovací dokumentaci. Zásady územního rozvoje jednotlivých okrajů obvykle **vymezují sídelní strukturu** a stanoví u jednotlivých obcí, o jaký typ centra osídlení se jedná.⁵

⁵ Např. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vymezují v kap. 2.5. centra osídlení dle následující klasifikace: vyšší centra, střední centra významná, střední centra ostatní, nižší centra významná, nižší centra ostatní, lokální centra, ostatní obce s pověřeným obecním úřadem. Ke každé kategorii sídel pak stanoví základní principy rozvoje jejich území z hlediska vyvážení obytných, obslužných i ekonomických funkcí.



Pokud k této operaci obec přistoupí, výchozí ekvivalenty vztažené k občanskému vybavení veřejnému (mateřské školy, základní školy apod.) uvedené v předchozí kapitole rozdělí mezi obytné a komerční projekty. Metodu, jak určit poměr rozdělení předmětných ekvivalentů mezi projekty obytné, výrobní a skladovací, administrativní a obchodní, nelze stanovit paušálně. Do velké míry bude tato operace odvislá od politických preferencí vedení dané obce – v tom ohledu, zda je v jeho zájmu rozvoj pracovní funkce v obci podporovat či spíše tlumit. Základním východiskem by každopádně měla být **bilance předpokládané výstavby jednotlivých typů projektů v obci**. Tak se zajistí, že bude na veřejné občanské vybavení vybráno předpokládané množství finančních prostředků.

Podkladem pro tuto operaci tak bude typický územní plán. Ten vymezuje plochy pro bydlení a pro ostatní funkce (smíšené obytné, občanské vybavení, výroba a skladování apod.), přičemž u těchto ploch lze odhadnout jejich kapacitu. **Absolutní kapacitu ploch je přitom vhodné redukovat na reálnou kapacitu pro výhledové období územního plánu.** Systém českého územního plánování je totiž nastaven tak, že není reálné zajistit, aby byly zastavitelné plochy a plochy přestavby vymezené v územním plánu využity ze 100 %, vždy záleží pouze na vůli vlastníků dotčených pozemků, zda je využijí či nevyužijí k výstavbě.⁶

4.1.7 Stanovení realizačních nákladů na rozvoj vyvolané veřejné infrastruktury

Nároky na vyvolanou veřejnou infrastrukturu je v dalším kroku nutné **převést na předpokládané realizační náklady**. Je možné vycházet z rešerše realizací obdobných záměrů v uplynulých letech, popř. z odborných publikací, které stanoví standardizované náklady na jednotlivé infrastrukturní stavby. Je přitom nutné zohlednit případný trend růstu cen stavebních materiálů, stavebních prací či dopravy a obecně možné vlivy inflace.

Výše příspěvku na realizaci vyvolané veřejné infrastruktury připadající na jednotku ukazatele záměru na rozvoj zástavby je možné odvodit jako ekvivalentní podíl nákladů na realizaci konkrétního daného zařízení vyvolané veřejné infrastruktury o konkrétní kapacitě účelových jednotek v poslední době.

Vyvolanou veřejnou infrastrukturou přitom může být jak zcela nová výstavba, tak i zkapacitnění již existující stavby či existujícího zařízení, například navýšení kapacity ČOV či vodojemu, přístavba nového pavilonu školy, rekonstrukce starší budovy, revitalizace zanedbaného veřejného parku atp. Obce, pokud plánují rozvoj nějaké veřejné infrastruktury, zpravidla mají poměrně jasnou představu o tom, zda se má jednat o novostavbu či plánují pro daný účel využít rekonstrukci nějakého staršího objektu.

Pro nacenění realizačních nákladů je možné využít například veřejně dostupnou publikaci **Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury**, vydávanou každoročně Ministerstvem pro místní rozvoj.⁷ V ní jsou udávány jednotkové ceny stavebních prací i celých stavebních souborů stanovené ze skutečných realizačních nákladů vzorku staveb dopravní a technické infrastruktury (včetně veřejných prostranství, výsadby zeleně apod.) realizovaných v předešlém kalendářním roce. Jsou zde například uvedené realizační náklady na jednoho ekvivalentního obyvatele (EO) pro různé velikostní a technologické kategorie ČOV, jakož i například realizační náklady na 1 m² veřejného parku, včetně mobiliáře, výsadeb, terénních úprav atp.

Pro odhad realizačních nákladů staveb občanského vybavení je možné vyjít také ze **skutečných realizačních nákladů obdobných staveb realizovaných v uplynulých letech**. Z kapacity skutečně realizované stavby občanského vybavení je možné dovést jednotkovou cenu na jednu účelovou jednotku (např. místo v mateřské škole) a tu pak vynásobit potřebnou kapacitou daného vyvolaného veřejného občanského vybavení.

⁶ Možný postup vyhodnocení kapacity ploch vymezených v územním plánu a jejich redukce na reálnou kapacitu je popsán v metodickém pokynu Ministerstva pro místní rozvoj „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ (Šindlerová, V., Felcman, J., Maier, K., Soukup, T., Franke, D., 2022, ISBN 978-80-7538-381-5, dostupné online: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch>)

⁷ Viz například Šimková, H. Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí – Aktualizace 2023. Internetová příručka, (dostupné z <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-priruccky/>)

Pro plánované složitější či specifické investiční akce (například nový vodojem, rozšíření kapacity čistírny odpadních vod atp.) mívají obce zpracované studie či projektové dokumentace, které ověřují realizovatelnost zamýšleného záměru a obvykle obsahují také odhad realizačních nákladů. V případě, že obec takovou studii či dokumentaci nedisponuje, může její zpracování zadat jako podklad pro stanovení výše plnění z plánovací smlouvy.

4.2 Metoda výpočtu výše plnění odvozená z navýšení hodnoty pozemku územně plánovací dokumentací

4.2.1 Základní princip metody

V této kapitole popsána metoda je primárně využitelná v případech, kdy je sjednávána **plánovací smlouva spojená s pořízením změny územního** (a v ojedinělých případech i regulačního plánu) dle § 131 odst. 1 písm. b) nového stavebního zákona. Vydáním, resp. nabytím účinnosti, předmětné územně plánovací dokumentace je totiž udělena tzv. plánovací výhoda – pozemek je stanovením jeho zastavitelnosti či úpravou regulace umožňující vyšší intenzitu zástavby zhodnocen.

Stejně tak je možné tuto metodu využít v případě **podmiňujících plánovacích smluv, jejichž uzavření je jako podmínka pro výstavbu ve vybraných plochách stanovena v územním či regulačním plánu** (dle § 81 odst. 3, resp. § 86 odst. 3 nového stavebního zákona), a to u těch ploch, které byly takovým územním plánem vymezeny nově, popřípadě v nich byla navýšena intenzita zástavby.

Metoda totiž vychází právě z **ocenění zhodnocení, resp. navýšení hodnoty pozemku**. V případě smluv spojených s pořízením změny územního (a ojediněle i regulačního) plánu je dle této metody oceňována **hodnota pozemku před vydáním a po vydání předmětné územně plánovací dokumentace**. Obdobně to platí v případě plánovacích smluv podmiňujících výstavbu ve vybraných plochách dle § 81 odst. 3 nového stavebního zákona, kdy je taktéž oceňována hodnota před a po vydáním předmětného územního plánu, který stanoví pro vybrané plochy podmínku uzavření plánovací smlouvy. To pochopitelně platí i pro situace, kdy je tato podmínka stanovena dle § 86 odst. 3 nového stavebního zákona v regulačním plánu.

V případech, kdy je v územním či regulačním plánu stanovena podmínka pro výstavbu v podobě uzavření plánovací smlouvy, a obec má zájem u vybraných ploch vybírat příspěvky za zhodnocení pozemku územně plánovací dokumentací, je žádoucí tuto skutečnost uvést již v předmětné územně plánovací dokumentaci. Dle § 81 odst. 3, resp. § 86 odst. 3 nového stavebního zákona platí, že v případě stanovení této podmínky je třeba zároveň v územně plánovací dokumentaci stanovit základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření. Do takto stanoveného obsahu plánovací smlouvy je tak třeba **zakotvit požadavek na peněžní či věcné plnění za účelem rozvoje vyvolané veřejné infrastruktury** (pokud záměr potřebu veřejné infrastruktury vyvolává), **a zároveň požadavek na plnění za zhodnocení pozemku územně plánovací dokumentací převyšující požadavky na plnění za účelem rozvoje vyvolané veřejné infrastruktury**. U plnění za zhodnocení pozemku územně plánovací dokumentací je nutné určit i jeho celkovou výši vyjádřenou podílem na tomto zhodnocení, aby byly budoucí nabyvatelé takto dotčených pozemků a stavebníci transparentně informováni o tom, jaká povinnost se k pozemku váže.

4.2.2 Časové hledisko

V případě plánovacích smluv spojených s pořízením změny územního, resp. regulačního plánu nastává zhodnocení pozemku **okamžikem vydání, resp. nabytí účinnosti, předmětné územně plánovací dokumentace**. Plánovací smlouva tak bude sjednávána před zahájením procesu pořízení územně plánovací dokumentace. Časový průběh případných etap plnění lze upravit v plánovací smlouvě.



Pokud je nicméně už před zahájením procesu pořízení územně plánovací dokumentace známa konkrétnější podoba záměru, je možné uzavírat plánovací smlouvu **sdužující závazky jak za zhodnocení pozemku** územně plánovací dokumentací, **tak závazky související s vyvolanou veřejnou infrastrukturou**. V takovém případě je pak možné platbu za zhodnocení pozemku časově navázat i na výsledek následného povolovacího řízení.

Splatnost plateb za získanou územně plánovací výhodu je vhodné sjednat i s přihlédnutím k tomu, že zejména v případě developerských záměrů je územně plánovací výhoda investorem zpravidla reálně zužitkována až několik let po vydání předmětné územně plánovací dokumentace či její změny. K okamžiku vydání změny územně plánovací dokumentace již sice vzniká ve prospěch investora územně plánovací výhoda ve vztahu k dotčeným pozemkům, ale konkrétní užitky z ní vyplývající plynou developerovi zpravidla až po získání navazujících povolení pro investiční záměr (např. možnost zahájení prodeje bytových jednotek, možnost pronájmu realizovaných komerčních prostor apod.).

V případě rozložení splatnosti finančního plnění v čase lze využít např. následujících milníků:

- nabytí účinnosti změny územně plánovací dokumentace,
- pravomocné povolení záměru,
- pravomocné kolaudační rozhodnutí záměru.

Je však třeba opětovně zdůraznit, že toto doporučení se týká primárně sjednávání splatnosti finančního plnění, jelikož nárok obce na finanční plnění na základě plánovací smlouvy by měl vznikat vždy k okamžiku nabytí účinnosti změny územně plánovací dokumentace.

4.2.3 Vymezení relevantních účelů plnění

Dle § 131 odst. 3 písm. e) nového stavebního zákona platí, že v plánovací smlouvě lze za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace sjednat peněžní nebo věcné plnění, přičemž sjednat v plánovací smlouvě účel takového plnění je možné, nikoliv nutné. Obec tedy **nemusí výši tohoto plnění odvozovat od svých infrastrukturních potřeb**, tak jak je to doporučeno v předchozí kapitole 4.1. V této kapitole je tak prezentována metoda nezávislá na infrastrukturních potřebách obce, metoda vycházející pouze ze zjištění navýšené tržní hodnoty pozemku. Nicméně z pohledu nároků na odpovědnou správu území je vhodné respektovat ideová východiska odůvodňující oprávněnost tohoto typu závazku. Tato východiska spojují hodnotu pozemků s celkovou prosperitou daného města či obce, přičemž tato prosperita je podmíněna financováním opatření, která v dané obci přispívají ke **komplexně vyváženému rozvoji území**. Platby za zhodnocení pozemků je tak žádoucí využívat pro financování právě těchto opatření, nikoliv je rozpouštět v běžných provozních položkách rozpočtu obce. Peněžní plnění je tak žádoucí směřovat např. do speciálního účelového fondu obce zřízeného zastupitelstvem obce [dle § 84 odst. 2 písm. c) zákona o obcích].

Vybírané prostředky bude zpravidla v každé obci relevantní využívat např. na bydlení pro obecní bytovou výstavbu bez explicitní vazby nebo na sociální bydlení. Ostatní účely, jako např. rekultivace starých ekologických zátěží či nadmístní veřejná infrastruktura, budou posuzovány vždy individuálně ve vztahu ke konkrétním podmínkách na území obce.

4.2.4 Konkrétní aplikace metody

Metoda výpočtu výše plnění odvozená z navýšení hodnoty pozemku územně plánovací dokumentací je v principu jednoduchá, vychází z rozdílu v tržní hodnotě pozemku před a po vydání územně plánovací dokumentace.

Podkladem může být například **znalecký posudek**, přičemž způsob oceňování se řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zákon preferuje ocenění obvyklou cenou. Pouze v odůvodněných případech lze využít ocenění cenou tržní (§ 2 odst. 2). Znalec je schopný ocenit navýšení hodnoty pozemku, které nastalo v **libovolný okamžik** – tedy jak navýšení hodnoty pozemku, které již vydanou územně plánovací dokumentací proběhlo v minulosti, tak navýšení hodnoty pozemku, které v okamžiku vydání územně plánovací dokumentace teprve nastane. Nevýhodou využívání znaleckých posudků je např. časové zdržení či napadnutelnost posudku druhou stranou, případně proti sobě stojící dva rozdílné posudky.

Jednotlivé oceňování navýšené hodnoty pozemku v rámci uzavírání jednotlivých plánovacích smluv lze nahradit **paušální výší odvodu**. Tu je možné stanovit na základě dříve provedených či jinak opatřených znaleckých posudků obdobných pozemků v místě (v dané obci či regionu). Pochopitelně v takovém případě je nutné takto stanovený paušál průběžně aktualizovat, neboť ceny nemovitostí se mohou vyvíjet poměrně dynamicky. Stanovení paušální výše odvodu je výhodné z důvodu, že se jedná o transparentní a předem známou hodnotu.

Při hodnocení navýšené hodnoty pozemku je nutné **zohlednit vztah k dalším platbám**, které jsou obcí po stavebnicích vyžadovány. Typicky jde o požadavky obce na zaplacení příspěvků na vyvolanou veřejnou infrastrukturu při sjednávání plánovacích smluv navázaných na povolování konkrétního záměru (viz předchozí kapitola 4.1), popř. platby za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace dle § 10c zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. V takových případech platí, že od zhodnocení pozemku je třeba tyto předpokládané platby odečíst. **Zvýšení hodnoty pozemku je tak vypočteno jako zhodnocení nad rámec těchto případných závazků vůči obci.**

Skutečné plnění za zhodnocení pozemku územním plánováním je pak požadováno **pouze v určité procentuální výši zhodnocení pozemku**. Tento podíl je nutné stanovit pomocí oboustranně přijatelného konsenzu. Podíl je třeba určovat tak, aby **nedocházelo k vyvolání růstu cen nemovitostí přenesením neúměrně vysoké výše podílu na koncového zákazníka.**



Příloha: Výpočet nároků na základní systémy vyvolané veřejné infrastruktury

Není možné podchytit v této pomůcce veškeré možné typy veřejné infrastruktury, jejichž potřebu rozvoje může obec na svém území identifikovat. Pokud obec identifikuje na svém území legitimní potřebu dalších typů veřejné infrastruktury, lze tento návod využít pro výpočet nároků na jejich rozvoj analogicky. Na druhou stranu je třeba zdůraznit, že tato metoda je aplikovatelná bez ohledu na rozsah záměru. Lze jí tedy aplikovat jak vůči záměrům malým (např. jeden rodinný dům), tak vůči záměrům rozsáhlejšími (bytový komplex, výrobní zóna apod.).

Pro zjednodušení přináší tato metoda konkrétní návod na zjištění ekvivalentní potřeby kapacit vybraných druhů vyvolané veřejné infrastruktury, jejichž kapacitní potřeby jsou novými záměry na rozvoj zástavby vyvolány prakticky vždy, bez ohledu na charakter obce či na velikost záměru na rozvoj zástavby. Obecně však platí, že obcím je ponechána volnost, aby si upravily výčet druhů vyvolané veřejné infrastruktury, které budou do výpočtu příspěvku zařazeny, dle jejich investičních plánů či infrastrukturních deficitů a potřeb. Neznamena to, že každá obec má příspěvek vybírat na všechny typy vyvolané veřejné infrastruktury uvedené v této kapitole, stejně jako není vyloučeno stanovit povinnost výběru příspěvku rovněž na jiné druhy vyvolané veřejné infrastruktury, než které jsou uvedené v této kapitole.

V této kapitole jsou přitom zařazeny pouze ty druhy vyvolané veřejné infrastruktury, jejichž kapacitní potřebu lze paušalizovat a lze ji vztáhnout k nějakému srovnávacímu ukazateli kapacity záměru stavby, jako je například počet obyvatel, počet zaměstnanců, velikost užité či hrubé podlažní plochy stavby atp. Pro zjednodušení je přitom jako srovnávací ukazatel kapacity všech vybraných typů záměrů na rozvoj zástavby použit jednotný ukazatel m² hrubé podlažní plochy [HPP].

Tato pomůcka obsahuje předmětný návod na výpočet nároků na základní systémy vyvolané veřejné infrastruktury přizpůsobený **6 základním typům stavebních záměrů**:

1. BYTOVÉ DOMY
2. RODINNÉ DOMY
3. KANCELÁŘE / ADMINISTRATIVA
4. MALOOBCHOD, KOMERČNÍ SLUŽBY
5. VÝROBA
6. SKLADOVÁNÍ A LOGISTIKA

Ke každému typu záměru je přiřazena tabulka uvádějící v posledním sloupci tzv. **ekvivalenty** – tedy podíl na vyvolané veřejné infrastruktuře vztahovaný k rozsahu záměru stavebníka. Za účelem transparentní aplikace této pomůcky je za každou tabulkou ekvivalentů doplněn box obsahující výchozí parametry, které vedly k výpočtu jednotlivých ekvivalentů. To obcím umožňuje případnou úpravu ekvivalentů v případě specifických záměrů.

Vysvětlivky sloupců tabulek:

soukromý záměr – konkrétní záměr na rozvoj zástavby, jehož realizace vyvolá nároky na rozvoj veřejné infrastruktury mimo vlastní pozemek záměru či mimo přímou vazbu na něj

účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů – jednotka charakterizující kapacitu dané stavby či daného zařízení vyvolané veřejné infrastruktury, k níž se typicky vztahují i realizační náklady daného zařízení vyvolané veřejné infrastruktury (např. kapacita mateřské školy je běžně uváděna v počtu míst, resp. v počtu dětí, pro nějž je dimenzována; kapacita čistírny odpadních vod či vodojemu se obvykle udává v množství ekvivalentních obyvatel [EO], atp.)

ukazatel kapacity záměru – jednotka kapacity soukromého záměru, k níž je možné vztáhnout potřebnou kapacitu příslušné vyvolané veřejné infrastruktury a který je jednoduše odvoditelný prakticky z kterékoli fáze projektové přípravy záměru; pro všechny typy soukromých záměrů na rozvoj je zvolen jednotný ukazatel m² hrubé podlažní plochy [HPP]; například v případě bytů je tento ukazatel vhodnější než počet obyvatel, který závisí na dispozici bytů a v úrovni studie stavby nemusí být ještě zcela známý, obdobně nevhodný je pak ukazatel počtu bytů či počtu rodinných domů, neboť neodráží potenciální počet jejich obyvatel (čím plošně větší byt či rodinný dům, tím lze předpokládat větší počet jeho obyvatel)

podíl účelové jednotky vyvolané veřejné infrastruktury na jednotku kapacity záměru (ekvivalent) – vyjadřuje nároky na kapacitu veřejné infrastruktury vyvolané soukromým záměrem

BYTOVÉ DOMY

vyvolaná veřejná infrastruktura		účelová jednotka vyvolané veřejné infrastruktury	jednotka kapacity záměru	podíl účelové jednotky vyvolané veřejné infrastruktury na jednotku kapacity záměru (ekvivalent)
mateřská škola		místo/dítě	m ² HPP obytných podlaží ⁸ bytového domu	0,00066 – 0,00075
základní škola		místo/žák		0,0021 – 0,0026
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		0,0189
parkové veřejné prostranství ⁹	rozvolněná struktura 2-3 podlažních bytových domů, viladomů	m ²		0,1
	rozvolněná struktura 4-6 podlažních bytových domů			0,06
	bloková struktura 4-6 podlažních bytových domů, výškové bytové domy			0,05
zastávka veřejné hromadné dopravy osob ¹⁰		ks		0,000005

⁸ Obytné podlaží – podlaží s byty, včetně vestibulů či zádveří. Do obytných podlaží se nezapočítávají podlaží nebo části podlaží s garážemi, sklepními kójeji, kočárkárny, klubovými místnostmi, kotelnami, výměníky tepla a obdobnými technickými provozy domu.

⁹ Parkové veřejné prostranství včetně mobiliáře, herních prvků, dětských hřišť, výsadby stromů atp.

¹⁰ Zahrnuje zastávky pro oba směry jízdy, tedy 2 zálivy na komunikaci a 2 přístřešky.



Výchozí parametry pro tento typ záměru:

Obytná plocha bytu¹¹ v bytovém domě na 1 osobu: 29,6 m² [průměrná hodnota dle SLDB 2011]

Podíl obytné plochy bytu v bytovém domě z celkové plochy bytu: 75 % [průměrná hodnota dle SLDB 2011]

Celková plocha bytu¹² v bytovém domě na 1 osobu: 39,5 m² [dopočet ze SLDB 2011]

Podíl celkové plochy bytu v bytovém domě z HPP obytných podlaží¹³ bytu: 75 % [vlastní rešerše rezidenčních projektů]

HPP obytného podlaží bytového domu na 1 osobu: 53 m² [dopočet]

Výchozí parametry pro výpočet ekvivalentů:

→ MATEŘSKÁ ŠKOLA

Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 – Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020):

35 – 40 míst na 1 000 obyvatel

0,035 – 0,040 míst na 1 obyvatele / na 53 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

0,00066 – 0,00075 míst na 1 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

→ ZÁKLADNÍ ŠKOLA

Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 – Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020):

110 – 136 míst na 1 000 obyvatel

0,110 – 0,136 míst na 1 obyvatele / na 53 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

0,0021 – 0,0026 míst na 1 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

→ OBECNÍ KNIHOVNA

Metodický pokyn Ministerstva kultury č.j.: MK 59158/2011 k vymezení standardu veřejných knihovnických a informačních služeb poskytovaných knihovnami zřizovanými a/nebo provozovanými obcemi a kraji na území České republiky:

60 m² užité plochy¹⁴ knihovny na 1 000 obyvatel

¹¹ Obytnou plochou bytu se dle ČSÚ rozumí podlahová plocha obytných místností. Znamená to, že se do plochy zahrnuje i kuchyň, pokud má plochu 8 m² a větší (do roku 2001 bez kuchyně).

¹² **Celková plocha bytu představuje dle ČSÚ plochu všech obytných místností, kuchyně, kuchyňského koutu i ostatních prostor bytu (plochu příslušenství bytu, předsíní apod.).** Je to plocha měřená uvnitř obvodových stěn bytu, nezahrnuje tedy sklep, balkon, lodžii (ani zasklenou).

U údajů ze zdroje Sčítání lidu, domů a bytů je náplň ukazatelů plochy a jednotlivých druhů místností následující:

Podlahová plocha v případě místností s pravidelným půdorysem je vypočtena vynásobením délky a šířky místnosti. Pokud je v místnosti zkosený strop, započítávají se do celkové plochy jen čtyři pětiny podlahové plochy.

Plocha kuchyně zahrnuje plochu kuchyně nebo plochu kuchyňského koutu.

Plocha obytných místností (bez kuchyně) – představuje součet ploch všech obytných místností nad 8 m². Ukazatel se používal při SLDB do roku 2001; v roce 2011 se kuchyň započítávala již do obytných místností (viz dále).

Plocha ostatních prostor bytu – představuje součet ploch příslušenství, předsíně, haly, spíže, komory, vč. všech dalších místností a prostor, které neodpovídají definici obytné místnosti, resp. kuchyně. Nezapočítává se půda, sklep, balkon, plochy schodiště apod.

Místnosti bytu vyčleněné k obchodním nebo pracovním účelům se nezahrnují do pojmu obytná místnost, ale jsou zahrnuty do položky "ostatní prostory bytu".

Zdroj údajů: data SLDB (Bytový list)

¹³ **Obytné podlaží – podlaží nebo části podlaží bytového domu určené pro bydlení v bytech a s bydlením přímo související činnosti jako jsou zádveří, či vstupní haly bytových domů, veškeré chodby, schodiště a výtahy, komory a jiné úložné místnosti atp. Do obytných podlaží se nezapočítávají garáže a sklepy, ani podlaží nebo části podlaží bytových domů určené pro komerční využití (obchody, provozovny služeb, kanceláře atp.)**

¹⁴ Užité plocha knihovny určená návštěvníkům, zahrnující všechny návštěvníkům přístupné knihovny a související prostory, jako je volný výběr, studovny, čítárny včetně letních čítáren, přednáškové (divadelní) sály apod. Do této plochy se nezahrnují uzavřená skladiště a depozitáře, schodiště, vstupní prostory, sociální zařízení atd. (čl. 6 odst. 1 metodického pokynu).

Přepočet:

100 m² HPP¹⁵ knihovny na 1 000 obyvatel

0,1 m² HPP knihovny na 1 obyvatele / na 53 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

0,002 m² HPP knihovny na 1 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

→ *HŘBITOV*

Doutlík, Luboš, 1996: Zonální struktury. (Skriptum ČVUT). Praha: Vydavatelství ČVUT¹⁶:

3–4 m² areálu hřbitova na 1 obyvatele / na 53 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

0,057–0,075 m² areálu hřbitova na 1 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

→ *SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ A DOSPĚLÉ*

Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 - Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020):

700 m² upraveného pozemku hřiště na 1 000 obyvatel

0,7 m² upraveného pozemku hřiště na 1 obyvatele / na 53 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

0,013 upraveného pozemku hřiště na 1 m² HPP obytných podlaží v bytovém domě

→ *ČOV / VODOJEM*

1 ekvivalentní obyvateľ (EO) = 1 obyvateľ

1 obyvateľ = 53 m² HPP obytných podlaží v bytového domě

0,0189 EO na 1 m² HPP bytového domu

→ *PARKOVÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ*

Vyhláška č. 501/2006 Sb.¹⁷, § 7, písm. 2: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavek vyhlášky vztahující se na zastavitelné plochy je možné vzít jako referenční pro všechny typy rozvojových ploch, včetně ploch přestaveb (např. brownfields) v zastavěném území.

Podíl pozemních komunikací (cest, pěšin, zpevněných ploch) na ploše parkového veřejného prostranství: cca 15 % [rešerše realizací parků] >> Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha parkového veřejného prostranství o výměře nejméně 1 200 m².

Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020): pěší dostupnost veřejné parkové zeleně jako součásti veřejných prostranství o rozloze 0,5 – 1 ha max. 300 m (poloměr 231 m zohledňující křivolakost uliční sítě). Tzn. 0,5 – 1 ha parkového veřejného prostranství na 16,764 ha plochy území, tj. pro každé 2 ha plochy bydlení se vymezuje plocha parkového veřejného prostranství o výměře nejméně 598 – 1 196 m².

Syntéza: 2 ha obytné plochy >> 1 200 m² parkového veřejného prostranství.

¹⁵ Hrubá podlažní plocha knihovny, zahrnující kromě užité plochy knihovny také všechny další prostory nepřístupné návštěvníkům knihovny (tj. skladiště a depozitáře, schodiště, vstupní prostory, sociální zařízení, zázemí a prostory pro zaměstnance) a také všechny konstrukce. Užité plocha knihovna představuje obvykle 50-60 % hrubé podlažní plochy knihovny.

¹⁶ Srovnání: V Ústeckém kraji připadá na jednoho obyvatele 3,20 m² plochy hřbitova (Sčítání lidu, domů a bytů 2011, ČSÚ 2011).

¹⁷ Relevantní podklad pro stanovení minimální rozlohy parkového veřejného prostranství, přestože jde o prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb.



Rozvolněná struktura 3 podlažních bytových domů či viladomů: podíl veřejných prostranství 20 % (celkově, včetně ulic, parkovacích ploch apod.), tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, zastavěnost pozemku 25 %, 3 obytná podlaží >> $20\,000\text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,25 \times 3 = 12\,000\text{ m}^2$ HPP obytných podlaží v bytovém domě >> $0,1\text{ m}^2$ parkového veřejného prostranství na 1 m^2 HPP bytových podlaží v bytovém domě

Rozvolněná struktura 4-6 podlažních bytových domů: podíl veřejných prostranství 20 % (celkově, včetně ulic, parkovacích ploch apod.), tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, zastavěnost pozemku 25 %, 5 obytných podlaží >> $20\,000\text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,25 \times 5 = 20\,000\text{ m}^2$ HPP obytných podlaží v bytovém domě >> $0,06\text{ m}^2$ parkového veřejného prostranství na 1 m^2 HPP bytových podlaží v bytovém domě

Bloková struktura 4-6 podlažních bytových domů: podíl veřejných prostranství 15 % (celkově, včetně ulic, parkovacích ploch apod.), tj. podíl pozemků k zástavbě 85 %, zastavěnost pozemku 30 %, 5 obytných podlaží >> $20\,000\text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,30 \times 5 = 25\,500\text{ m}^2$ HPP obytných podlaží v bytovém domě >> $0,05\text{ m}^2$ parkového veřejného prostranství na 1 m^2 HPP bytových podlaží v bytovém domě

→ ZASTÁVKA VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, č. 11.1.3, odst. 3.:

Centrální zóna obce: max. 300 m (poloměr 231 m) >> 1 zastávka na plochu 16,8 ha

Okrajová zóna obce: max. 500 m (poloměr 385 m) >> 1 zastávka na plochu 46,5 ha

Rozvolněná struktura 3 podlažních bytových domů či viladomů: dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, zastavěnost pozemku 25 %, 3 obytná podlaží >> $465\,000\text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,25 \times 3 = 279\,000\text{ m}^2$ HPP obytných podlaží v bytovém domě >> $0,000004$ zastávky veřejné dopravy na 1 m^2 HPP obytných podlaží v bytovém domě

Rozvolněná struktura 4-6 podlažních bytových domů: dostupnost zastávky max. 300 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, zastavěnost pozemku 25 %, 5 obytných podlaží >> $166\,000\text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,25 \times 5 = 166\,000\text{ m}^2$ HPP obytných podlaží v bytovém domě >> $0,000006\text{ m}^2$ zastávky veřejné dopravy na 1 m^2 HPP obytných podlaží v bytovém domě

Bloková struktura 4-6 podlažních bytových domů: dostupnost zastávky max. 300 m, podíl veřejných prostranství 15 % tj. podíl pozemků k zástavbě 85 %, zastavěnost pozemku 30 %, 5 obytných podlaží >> $166\,000\text{ m}^2 \times 0,85 \times 0,30 \times 5 = 211\,650\text{ m}^2$ HPP obytných podlaží v bytovém domě >> $0,000005\text{ m}^2$ zastávky veřejné dopravy na 1 m^2 HPP obytných podlaží v bytovém domě

>> Průměrně $0,000005$ zastávky veřejné dopravy na 1 m^2 HPP obytných podlaží v bytovém domě (se zvyšující se hustotou se zmenšuje optimální docházková vzdálenost k zastávce hromadné dopravy, a proto se podíl jedné zastávky na HPP obytných podlaží bytového domu prakticky nemění a osciluje okolo stejné hodnoty).

RODINNÉ DOMY

vyvolaná veřejná infrastruktura		účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů	ukazatel kapacity záměru	počet účelových jednotek připadajících na jednotku ukazatele kapacity záměru (ekvivalent)
mateřská škola		místo/dítě	m ² HPP rodinného domu	0,00051 – 0,00058
základní škola		místo/dítě		0,0016 – 0,0020
obecní knihovna		m ² HPP		0,0014
hřbitov		m ²		0,05
sportovní hřiště pro mládež a dospělé		m ²		0,01
čistírna odpadních vod		EO		0,0145
vodojem		EO		0,0145
parkové veřejné prostranství	venkovská zástavba, příměstská zástavba izolovanými rodinnými domy na větších pozemcích	m ²		0,38
	městská zástavba izolovanými rodinnými domy na menších pozemcích, dvojdomy			0,27
	městská zástavba řadovými rodinnými domy			0,18
zastávka veřejné hromadné dopravy osob		ks		0,000008

Výchozí parametry pro tento typ záměru:

Obytná plocha bytu v rodinném domě na 1 osobu: 36,1 m² [průměrná hodnota dle SLDB 2011]
 Podíl obytné plochy bytu v rodinném domě z celkové plochy bytu: 75 % [průměrná hodnota dle SLDB 2011]
 Celková plocha bytu v rodinném domě na 1 osobu: 48 m² [dopočet ze SLDB 2011]
 Podíl celkové plochy bytu v rodinném domě z HPP rodinného domu: 70 % [vlastní rešerše rezidenčních projektů]
 HPP rodinného domu na 1 osobu: 69 m² [dopočet]



Výchozí parametry pro výpočet ekvivalentů:

→ *MATEŘSKÁ ŠKOLA*

Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 - Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020):

35 – 40 míst na 1 000 obyvatel

0,035 – 0,040 míst na 1 obyvatele / na 69 m² HPP rodinného domu

0,00051 – 0,00058 míst na 1 m² HPP rodinného domu

→ *ZÁKLADNÍ ŠKOLA*

Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 - Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020):

110 – 136 míst na 1 000 obyvatel

0,110 – 0,136 míst na 1 obyvatele / na 69 m² HPP rodinného domu

0,0016 – 0,0020 míst na 1 m² HPP rodinného domu

→ *OBECNÍ KNIHOVNA*

Metodický pokyn Ministerstva kultury č.j.: MK 59158/2011 k vymezení standardu veřejných knihovnických a informačních služeb poskytovaných knihovnami zřizovanými a/nebo provozovanými obcemi a kraji na území České republiky:

60 m² užitné plochy¹⁸ knihovny na 1 000 obyvatel

Přepočet:

100 m² HPP¹⁹ knihovny na 1 000 obyvatel

0,1 m² HPP knihovny na 1 obyvatele / na 69 m² HPP rodinného domu

0,0014 m² HPP knihovny na 1 m² HPP rodinného domu

→ *HŘBITOV*

Doutlík, Luboš, 1996: Zonální struktury. (Skriptum ČVUT). Praha: Vydavatelství ČVUT²⁰:

3–4 m² areálu hřbitova na 1 obyvatele / na 69 m² HPP rodinného domu

0,043–0,058 m² areálu hřbitova na 1 m² HPP rodinného domu

→ *SPORTOVNÍ HŘIŠTĚ PRO MLÁDEŽ A DOSPĚLÉ*

Principy a pravidla územního plánování, kapitola C.4 - Občanské vybavení (Ústav územního rozvoje, aktualizace 2020):

700 m² upraveného pozemku hřiště na 1 000 obyvatel

0,7 m² upraveného pozemku hřiště na 1 obyvatele / na 69 m² HPP rodinného domu

0,01 upraveného pozemku hřiště na 1 m² HPP rodinného domu

→ *ČOV / VODOJEM*

1 ekvivalentní obyvatel (EO) = 1 obyvatele

1 obyvatele = 69 m² HPP rodinného domu

0,0145 EO na 1 m² HPP rodinného domu

¹⁸ Užitná plocha knihovny určená návštěvníkům, zahrnující všechny návštěvníkům přístupné knihovní a související prostory, jako je volný výběr, studovny, čítárny včetně letních čítáren, přednáškové (divadelní) sály apod. Do této plochy se nezahrnují uzavřená skladiště a depozitáře, schodiště, vstupní prostory, sociální zařízení atd. (čl. 6 odst. 1 metodického pokynu).

¹⁹ Hrubá podlažní plocha knihovny, zahrnující kromě užitné plochy knihovny také všechny další prostory nepřístupné návštěvníkům knihovny (tj. skladiště a depozitáře, schodiště, vstupní prostory, sociální zařízení, zázemí a prostory pro zaměstnance) a také všechny konstrukce. Užitná plocha knihovna představuje obvykle 50-60 % hrubé podlažní plochy knihovny.

²⁰ Srovnání: V Ústeckém kraji připadá na jednoho obyvatele 3,20 m² plochy hřbitova (Sčítání lidu, domů a bytů 2011, ČSÚ 2011).

→ PARKOVÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Viz BYTOVÉ DOMY

Syntéza: 2 ha (20 000 m²) obytné plochy >> 1 200 m² parkového veřejného prostranství.

Venkovská zástavba, příměstská zástavba izolovanými rodinnými domy na větších pozemcích: podíl veřejných prostranství 20 % (celkově, včetně ulic, parkovacích ploch apod.), tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, průměrný pozemek rodinného domu 1 000 m², tj. 16 rodinných domů na 2 ha, průměrná HPP rodinného domu: 200 m² >> 16 x 200 m² = 3 200 m² HPP rodinného domu >> 0,38 m² parkového veřejného prostranství na 1 m² HPP rodinného domu

Městská zástavba izolovanými rodinnými domy na menších pozemcích, dvojdomky: podíl veřejných prostranství 20 % (celkově, včetně ulic, parkovacích ploch apod.), tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, průměrný pozemek rodinného domu 700 m², tj. 23 rodinných domů na 2 ha, průměrná HPP rodinného domu: 200 m² >> 23 x 200 m² = 4 600 m² HPP rodinného domu >> 0,27 m² parkového veřejného prostranství na 1 m² HPP rodinného domu

Městská zástavba řadovými rodinnými domy: podíl veřejných prostranství 20 % (celkově, včetně ulic, parkovacích ploch apod.), tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, průměrný pozemek rodinného domu 350 m², tj. 45 rodinných domů na 2 ha, průměrná HPP rodinného domu: 150 m² >> 45 x 150 m² = 6 750 m² HPP rodinného domu >> 0,18 m² parkového veřejného prostranství na 1 m² HPP rodinného domu

→ ZASTÁVKA VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, č. 11.1.3, odst. 3.:

Okrajová zóna obce: max. 500 m (poloměr 385 m) >> 1 zastávka na plochu 46,5 ha.

Rozptýlená zástavba včetně malých obcí: max. 600-700 m (poloměr 460-540 m) >> 1 zastávka na plochu 80 ha.

Venkovská zástavba, příměstská zástavba izolovanými rodinnými domy na větších pozemcích: dostupnost zastávky max. 600-700 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, průměrný pozemek rodinného domu 1 000 m², tj. 640 rodinných domů na 80 ha, průměrná HPP rodinného domu: 200 m² >> 640 x 200 m² = 128 000 m² HPP rodinného domu >> 0,000008 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP rodinného domu

Městská zástavba izolovanými rodinnými domy na menších pozemcích, dvojdomky: dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 20 % tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, průměrný pozemek rodinného domu 700 m², tj. 531 rodinných domů na 46,5 ha, průměrná HPP rodinného domu: 200 m² >> 531 x 200 m² = 106 200 m² HPP rodinného domu >> 0,000009 m² zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP rodinného domu

Městská zástavba řadovými rodinnými domy: dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, průměrný pozemek rodinného domu 350 m², tj. 1 063 rodinných domů na 46,5 ha, průměrná HPP rodinného domu: 150 m² >> 1 063 x 150 m² = 159 450 m² HPP rodinného domu >> 0,000006 m² zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP rodinného domu

>> Průměrně 0,000008 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP rodinného domu (se zvyšující se hustotou se zmenšuje optimální docházková vzdálenost k zastávce hromadné dopravy, a proto se podíl jedné zastávky na HPP rodinného domu prakticky nemění a osciluje okolo stejné hodnoty)



KANCELÁŘE / ADMINISTRATIVA

<i>vyvolaná veřejná infrastruktura</i>	<i>účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů</i>	<i>ukazatel kapacity záměru</i>	<i>počet účelových jednotek připadajících na jednotku ukazatele kapacity záměru (ekvivalent)</i>	
BĚŽNÉ KANCELÁŘE (sídlo či pobočka firmy bez intenzivního styku se zákazníky, business centrum, pronajimatelné kanceláře s plným servisem)				
čistírna odpadních vod	EO	m ² HPP kancelářských podlaží ²¹ administrativní budovy	0,0166	
vodojem	EO		0,0166	
parkové veřejné prostranství	nízká hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 1,0) ²²		m ²	0,075
	střední hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 2,0)			0,038
	vysoká hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 3,0)			0,025
zastávka veřejné hromadné dopravy osob	ks		0,000003	
CALL CENTRA A SERVISNÍ CENTRA S VYSOKOU HUSTOTOU ZAMĚSTNANCŮ				
čistírna odpadních vod	EO	m ² HPP kancelářských podlaží administrativní budovy	0,03	
vodojem	EO		0,03	
parkové veřejné prostranství	nízká hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 1,0)		m ²	0,075
	střední hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 2,0)			0,038
	vysoká hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 3,0)			0,025
zastávka veřejné hromadné dopravy osob	ks		0,000003	

²¹ Kancelářské podlaží – podlaží s kanceláři a veškerým příslušenstvím jako jsou zasedací a jednací místnosti, kuchyňky, serverovny, příruční sklady atp. Do kancelářských podlaží se nezapočítávají podlaží s garážemi, sklepními kóji, kotelnami, výměníky tepla a obdobnými technickými provozy.

²² Koeficient podlažních ploch (KPP) se vypočítá jako podíl hrubé podlažní plochy (HPP) záměru a výměry stavebního pozemku záměru.

vyvolaná veřejná infrastruktura		účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů	ukazatel kapacity záměru	počet účelových jednotek připadajících na jednotku ukazatele kapacity záměru (ekvivalent)
DATOVÁ CENTRA S NÍZKOU HUSTOTOU ZAMĚSTNANCŮ				
čistírna odpadních vod		EO		0,005
vodojem		EO		0,005
parkové veřejné prostranství	nízká hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 1,0)	m ²	m ² HPP kancelářských podlaží administrativní budovy	0,075
	střední hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 2,0)			0,038
	vysoká hustota kanceláří (koeficient podlažních ploch 3,0)			0,025
zastávka veřejné hromadné dopravy osob		ks		0,000003

Výchozí parametry pro tento typ záměru:

Běžné kanceláře:

Metodický pokyn MMR Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:

Čistá kancelářská plocha²³ na jednoho zaměstnance: 5 – 20 m², uvažujeme cca 10 m²

Čistá kancelářská plocha zaujímá zpravidla 50 % hrubé podlažní plochy administrativní budovy

Hrubá podlažní plocha kancelářských podlaží na jednoho zaměstnance: cca 20 m²

1 m² hrubé podlažní plochy kancelářských podlaží = 0,05 zaměstnance

Call a servisní centra s vysokou hustotou zaměstnanců:

Čistá pronajímatelná kancelářská plocha²⁴ na jednoho zaměstnance: 8 m²

Čistá pronajímatelná kancelářská plocha zaujímá zpravidla 75 % hrubé podlažní plochy administrativní budovy

Hrubá podlažní plocha kancelářských podlaží na jednoho zaměstnance: 11 m²

1 m² hrubé podlažní plochy kancelářských podlaží = 0,09 zaměstnance

Datová centra s nízkou hustotou zaměstnanců:

Čistá pronajímatelná kancelářská plocha na jednoho zaměstnance: 47 m²

Čistá pronajímatelná kancelářská plocha zaujímá zpravidla 75 % hrubé podlažní plochy administrativní budovy

Hrubá podlažní plocha kancelářských podlaží na jednoho zaměstnance: 63 m²

1 m² hrubé podlažní plochy kancelářských podlaží = 0,016 zaměstnance

²³ Čistá kancelářská plocha – plocha kanceláří s trvalými pracovními místy, nejedná se o zasedací místnosti, hovorny, čekárny, odpočívárny, kuchyňky, sklady, archivy, serverovny atp.

²⁴ Čistá pronajímatelná kancelářská plocha – plocha kanceláří s trvalými pracovními místy a všechny další místnosti přímo zajišťující a doplňující provoz kanceláří, jako jsou zasedací místnosti, hovorny, čekárny, odpočívárny, sklady, archivy, serverovny atp. Většinou se nezapočítává hygienické zázemí, chodby či technické místnosti, které bývají společné pro provoz celé budovy a nebývají předmětem pronájmu (pokud se nejedná o pronájem celé budovy či její významné části, např. celého podlaží atp.).



Výchozí parametry pro výpočet ekvivalentů:

→ ČOV / VODOJEM

1 zaměstnanec = 0,33 ekvivalentního obyvatele (EO)

1 ekvivalentní obyvatel (EO) = 3 zaměstnanci

Běžné kanceláře:

1 m² hrubé podlažní plochy kancelářských podlaží = 0,05 zaměstnance = 0,0166 ekvivalentního obyvatele (EO)

Call a servisní centra s vysokou hustotou zaměstnanců:

1 m² hrubé podlažní plochy kancelářských podlaží = 0,09 zaměstnance = 0,03 ekvivalentního obyvatele (EO)

Datová centra s nízkou hustotou zaměstnanců:

1 m² hrubé podlažní plochy kancelářských podlaží = 0,016 zaměstnance = 0,005 ekvivalentního obyvatele (EO)

→ *PARKOVÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ*

Vyhláška č. 501/2006 Sb.²⁵, § 7, písm. 2: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavek vyhlášky vztahující se na zastavitelné plochy je možné vzít jako referenční pro všechny typy rozvojových ploch, včetně ploch přestavěb (např. brownfields) v zastavěném území.

Podíl pozemních komunikací (cest, pěšin, zpevněných ploch) na ploše parkového veřejného prostranství: cca 15 % [rešerše realizací parků] >> Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha parkového veřejného prostranství o výměře nejméně 1 200 m².

Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020): pěší dostupnost veřejné parkové zeleně jako součásti veřejných prostranství o rozloze 0,5 – 1 ha max. 300 m (poloměr 231 m zohledňující křivolakost uliční sítě). Tzn. 0,5 – 1 ha parkového veřejného prostranství na 16,764 ha plochy území, tj. pro každé 2 ha plochy občanského vybavení se vymezuje plocha parkového veřejného prostranství o výměře nejméně 598 – 1 196 m²

Syntéza: 2 ha (20 000 m²) plochy občanského vybavení >> 1 200 m² parkového veřejného prostranství

Nízká hustota kanceláří, koeficient podlažních ploch (dále jen KPP) = 1,0: podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, 16 000 m² HPP kancelářských podlaží >> 0,075 m² parku na 1 m² HPP kancelářských podlaží

Střední hustota kanceláří, KPP = 2,0: podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, 32 000 m² HPP kancelářských podlaží >> 0,038 m² parku na 1 m² HPP kancelářských podlaží

Vysoká hustota kanceláří, KPP = 3,0: podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, 48 000 m² HPP kancelářských podlaží >> 0,025 m² parku na 1 m² HPP kancelářských podlaží

→ *ZASTÁVKA VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB*

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, č. 11.1.3, odst. 3.:

Centrální zóna obce: max. 300 m (poloměr 231 m) >> 1 zastávka na plochu 16,8 ha

Okrajová zóna obce: max. 500 m (poloměr 385 m) >> 1 zastávka na plochu 46,5 ha

²⁵ Relevantní podklad pro stanovení minimální rozlohy parkového veřejného prostranství, přestože jde o prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb.

Nízká hustota kanceláří, KPP = 1,0: dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 % >> 372 000 m² HPP kancelářských podlaží >> 0,000003 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP kancelářských podlaží

Střední hustota kanceláří, KPP = 2,0: dostupnost zastávky max. 300 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 % >> 265 600 m² HPP kancelářských podlaží >> 0,000004 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP kancelářských podlaží

Vysoká hustota kanceláří, KPP = 3,0: dostupnost zastávky max. 300 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 % >> 398 400 m² HPP kancelářských podlaží >> 0,0000025 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP kancelářských podlaží

>> Průměrně 0,000003 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP kancelářských podlaží (se zvyšující se hustotou se zmenšuje optimální docházková vzdálenost k zastávce hromadné dopravy, a proto se podíl jedné zastávky na HPP kancelářských podlaží prakticky nemění a osciluje okolo stejné hodnoty)

MALOOBCHOD, KOMERČNÍ SLUŽBY

vyvolaná veřejná infrastruktura		účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů	ukazatel kapacity záměru	počet účelových jednotek připadajících na jednotku ukazatele kapacity záměru (ekvivalent)
MENŠÍ MALOOBCHODNÍ PRODEJNA V CENTRU/ULICI				
čistírna odpadních vod (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci) ²⁶		EO	m ² HPP komerčního podlaží ²⁷	0,013
vodojem (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)		EO		0,013
parkové veřejné prostranství		m ²		0,188
zastávka VHD osob	centrální zóna obce	ks		0,00002
	okrajová zóna obce			0,000007
VELKOPRODEJNA, SUPERMARKET, HYPERMARKET, HOBBY MARKET				
čistírna odpadních vod (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)		EO	m ² HPP komerčního podlaží	0,0028
vodojem (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)		EO		0,0028
parkové veřejné prostranství		m ²		0,188
zastávka VHD osob	centrální zóna obce	ks		0,00002
	okrajová zóna obce			0,000007

²⁶ U tohoto typu záměrů je třeba zdůraznit, že mnohem větší nároky na systémy technické infrastruktury mohou oproti zaměstnancům vyvolávat zákazníci, popř. provozní potřeby. Typicky u restaurací a kaváren budou tyto nároky oproti nárokům samotných zaměstnanců dominantní. Pro tyto specifické nároky nicméně nelze určit obecný ekvivalent, je třeba je odvozovat u záměrů individuálně (viz výklad k ekvivalentní a specifické veřejné infrastruktuře v kap. 4.1.4).

²⁷ Komerční podlaží – podlaží s vlastními obytnými prostory obchodu či komerčních služeb, včetně veškerých nezbytných a souvisejících provozů jako jsou šatny a hygienické zázemí pro zaměstnance, kanceláře, sklady, přípravný, čekárny atp. Do komerčních podlaží se nezapočítávají podlaží s garážemi, kotelny, výměníky tepla a obdobnými technickými provozy.



vyvolaná veřejná infrastruktura	účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů	ukazatel kapacity záměru	počet účelových jednotek připadajících na jednotku ukazatele kapacity záměru (ekvivalent)	
RESTAURACE, KAVÁRNA, KOMERČNÍ SLUŽBY				
čistírna odpadních vod (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)	EO	m ² HPP komerčního podlaží	0,013	
vodojem (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)	EO		0,013	
parkové veřejné prostranství	m ²		0,188	
zastávka VHD osob	centrální zóna obce		Ks	0,00002
	okrajová zóna obce			0,000007

Výchozí parametry pro tento typ záměru:

Menší maloobchodní prodejna v centru/ulici:

Čistá pronajímatelná plocha obchodu na jednoho zaměstnance: 15-20 m²

Čistá pronajímatelná plocha obchodu zaujímá zpravidla 75 % hrubé podlažní plochy komerčního podlaží

Hrubá podlažní plocha komerčního podlaží na jednoho zaměstnance: 20-27 m², uvažujeme 25 m²

1 m² hrubé podlažní plochy komerčních podlaží = 0,04 zaměstnance

Velkoprodejna, supermarket, hypermarket, hobby market:

Čistá pronajímatelná plocha obchodu na jednoho zaměstnance: 90 m²

Čistá pronajímatelná plocha obchodu zaujímá zpravidla 75 % hrubé podlažní plochy komerčního podlaží

Hrubá podlažní plocha komerčního podlaží na jednoho zaměstnance: 120 m²

1 m² hrubé podlažní plochy komerčních podlaží = 0,0083 zaměstnance

Restaurace, kavárna, komerční služby:

Čistá pronajímatelná plocha provozovny na jednoho zaměstnance: 15-20 m²

Čistá pronajímatelná plocha provozovny zaujímá zpravidla 75 % hrubé podlažní plochy komerčního podlaží

Hrubá podlažní plocha komerčního podlaží na jednoho zaměstnance: 20-27 m², uvažujeme 25 m²

1 m² hrubé podlažní plochy komerčních podlaží = 0,04 zaměstnance

Výchozí parametry pro výpočet ekvivalentů:

→ ČOV / VODOJEM

1 zaměstnanec = 0,33 ekvivalentního obyvatele (EO)

1 ekvivalentní obyvateľ (EO) = 3 zaměstnanci

Menší maloobchodní prodejna v centru/ulici:

1 m² hrubé podlažní plochy komerčních podlaží = 0,04 zaměstnance = 0,013 ekvivalentního obyvatele (EO)

Velkoprodejna, supermarket, hypermarket, hobby market:

1 m² hrubé podlažní plochy komerčních podlaží = 0,0083 zaměstnance = 0,0028 ekvivalentního obyvatele (EO)

Restaurace, kavárna, komerční služby:

1 m² hrubé podlažní plochy komerčních podlaží = 0,04 zaměstnance = 0,013 ekvivalentního obyvatele (EO)

→ *PARKOVÉ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ*

Vyhláška č. 501/2006 Sb.²⁸, § 7, písm. 2: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Požadavek vyhlášky vztahující se na zastavitelné plochy je možné vzít jako referenční pro všechny typy rozvojových ploch, včetně ploch přestaveb (např. brownfields) v zastavěném území.

Podíl pozemních komunikací (cest, pěšin, zpevněných ploch) na ploše parkového veřejného prostranství: cca 15 % [rešerše realizací parků] >> Pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha parkového veřejného prostranství o výměře nejméně 1 200 m².

Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2020): pěší dostupnost veřejné parkové zeleně jako součásti veřejných prostranství o rozloze 0,5 – 1 ha max. 300 m (poloměr 231 m zohledňující křivolakost uliční sítě). Tzn. 0,5 – 1 ha parkového veřejného prostranství na 16,764 ha plochy území, tj. pro každé 2 ha plochy občanského vybavení se vymezuje plocha parkového veřejného prostranství o výměře nejméně 598 – 1 196 m²

Syntéza: 2 ha (20 000 m²) plochy občanského vybavení >> 1 200 m² parkového veřejného prostranství

Podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, zastavěnost pozemku průměrně 40 % >> 6 400 m² HPP komerčních podlaží >> 0,188 m² parku na 1 m² HPP komerčních podlaží

→ *ZASTÁVKA VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB*

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, č. 11.1.3, odst. 3.:

Centrální zóna obce: max. 300 m (poloměr 231 m) >> 1 zastávka na plochu 16,8 ha

Okrajová zóna obce: max. 500 m (poloměr 385 m) >> 1 zastávka na plochu 46,5 ha

Maloobchod či komerční služby v centrální zóně obce: dostupnost zastávky max. 300 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, zastavěnost pozemku 40 % >> 166 000 m² x 0,8 x 0,4 = 53 000 m² HPP komerčních podlaží >> 0,00002 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP komerčních podlaží

Maloobchod či komerční služby v okrajové zóně obce: dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 20 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 80 %, zastavěnost pozemku 40 % >> 465 000 m² x 0,8 x 0,4 = 148 800 m² HPP komerčních podlaží >> 0,000007 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP komerčních podlaží

²⁸ Relevantní podklad pro stanovení minimální rozlohy parkového veřejného prostranství, přestože jde o prováděcí předpis ke stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb.



VÝROBA

<i>vyvolaná veřejná infrastruktura</i>	<i>účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů</i>	<i>ukazatel kapacity záměru</i>	<i>počet účelových jednotek připadajících na jednotku ukazatele kapacity záměru (ekvivalent)</i>
LEHKÁ VÝROBA / MONTÁŽNÍ ZÁVOD			
čistírna odpadních vod (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci) ²⁹	EO	m ² HPP výrobního podlaží ³⁰	0,009
vodojem (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)	EO		0,009
zastávka veřejné hromadné dopravy osob	ks		0,000006
DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA			
ČOV (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)	EO	m ² HPP výrobního podlaží	0,014
vodojem (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)	EO		0,014
zastávka veřejné hromadné dopravy osob	ks		0,000003

Výchozí parametry pro tento typ záměru:

Lehká výroba / montážní závod

Metody prognózy intenzit generované dopravy (Martolos a kol. 2013:43):

Hrubá podlažní plocha výrobních podlaží včetně souvisejícího zázemí (skladů, šaten, hygienického zázemí, kanceláří, vzorkových prodejen atp.) na jednoho zaměstnance: cca 55 m²

1 m² hrubé podlažní plochy výrobních podlaží = 0,018 zaměstnance

Drobná a řemeslná výroba

Metody prognózy intenzit generované dopravy (Martolos a kol. 2013:43):

Hrubá podlažní plocha výrobních podlaží včetně souvisejícího zázemí (skladů, šaten, hygienického zázemí, kanceláří, vzorkových prodejen atp.) na jednoho zaměstnance: cca 35 m²

1 m² hrubé podlažní plochy výrobních podlaží = 0,029 zaměstnance

Výchozí parametry pro výpočet ekvivalentů:

→ ČOV / VODOJEM

1 zaměstnanec = 0,5 ekvivalentního obyvatele (EO)

1 ekvivalentní obyvatel (EO) = 2 zaměstnanci

Lehká výroba / montážní závod

1 m² hrubé podlažní plochy výrobních podlaží = 0,018 zaměstnance = 0,009 ekvivalentního obyvatele (EO)

Drobná a řemeslná výroba

1 m² hrubé podlažní plochy výrobních podlaží = 0,029 zaměstnance = 0,014 ekvivalentního obyvatele (EO)

²⁹ U tohoto typu záměrů je třeba zdůraznit, že mnohem větší nároky na systémy technické infrastruktury mohou oproti zaměstnancům vyvolávat především výrobní potřeby. Typicky nároky na technologickou vodu či její čištění, nebo odvádění do veřejné kanalizace. Pro tyto specifické nároky nicméně nelze určit obecný ekvivalent, je třeba je odvozovat u záměrů individuálně (viz výklad k ekvivalentní a specifické veřejné infrastruktuře v kap. 4.1.4).

³⁰ Výrobní podlaží – podlaží s výrobními provozny a veškerým nezbytným zázemím souvisejícím s výrobou, tj. s kancelářemi, šatnami a hygienickým zázemím dělníků, příručními sklady, vzorkovými atp. Do výrobních podlaží se nezapočítávají podlaží s garážemi, kotelny, výměníky tepla a obdobnými technickými provozny.

→ **ZASTÁVKA VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB**

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, č. 11.1.3, odst. 3.:

Okrajová zóna obce: max. 500 m (poloměr 385 m) >> 1 zastávka na plochu 46,5 ha.

Lehká výroba / montážní závod

KPP = 0,4 (Metody prognózy intenzit generované dopravy (Martolos a kol. 2013:43)), dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 10 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 90 % >> 167 400 m² HPP výrobních podlaží >> 0,000006 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP výrobních podlaží

Drobná a řemeslná výroba

KPP = 0,7 (Metody prognózy intenzit generované dopravy (Martolos a kol. 2013:43)), dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 10 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 90 % >> 292 950 m² HPP výrobních podlaží >> 0,000003 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP výrobních podlaží

<i>vyvolaná veřejná infrastruktura</i>	<i>účelová jednotka pro výpočet potřeby a realizačních nákladů</i>	<i>ukazatel kapacity záměru</i>	<i>počet účelových jednotek připadajících na jednotku ukazatele kapacity záměru (ekvivalent)</i>
SKLADOVÁNÍ A LOGISTIKA			
čistírna odpadních vod (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci) ³¹	EO	m ² HPP skladovací haly	0,005
vodojem (potřeba vyvolaná pouze zaměstnanci)	EO		0,005
zastávka veřejné hromadné dopravy osob	ks		0,000005

Výchozí parametry pro tento typ záměru:

Rešerše skladových areálů³²: Hrubá podlažní plocha skladových podlaží včetně souvisejícího zázemí (šaten, hygienického zázemí, kanceláří, vzorkových prodejen atp.) na jednoho zaměstnance: cca 100 m²

1 m² hrubé podlažní plochy výrobních podlaží = 0,01 zaměstnance

Výchozí parametry pro výpočet ekvivalentů:

→ **ČOV / VODOJEM**

1 ekvivalentní obyvatel (EO) = 2 zaměstnanci

1 zaměstnanec = 0,5 ekvivalentního obyvatele (EO)

1 m² hrubé podlažní plochy výrobních podlaží = 0,01 zaměstnance = 0,005 ekvivalentního obyvatele (EO)

→ **ZASTÁVKA VEŘEJNÉ HROMADNÉ DOPRAVY OSOB**

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, č. 11.1.3, odst. 3.:

Okrajová zóna obce: max. 500 m (poloměr 385 m) >> 1 zastávka na plochu 46,5 ha.

KPP = 0,5 (Metody prognózy intenzit generované dopravy (Martolos a kol. 2013:45)), dostupnost zastávky max. 500 m, podíl veřejných prostranství 10 %, tj. podíl pozemků k zástavbě 90 % >> 209 250 m² HPP skladových podlaží >> 0,000005 zastávky veřejné dopravy na 1 m² HPP skladových podlaží

³¹ U tohoto typu záměrů je třeba zdůraznit, že mnohem větší nároky na systémy technické infrastruktury mohou oproti zaměstnancům vyvolávat především provozní potřeby. Typicky nároky na čištění skladovacích prostorů, nebo odvádění takto znečištěných vod do veřejné kanalizace. Pro tyto specifické nároky nicméně nelze určit obecný ekvivalent, je třeba je odvozovat u záměrů individuálně (viz výklad k ekvivalentní a specifické veřejné infrastruktuře v kap. 4.1.4).

³² Postřižín-sever: HPP 23 600 m², 200 zaměstnanců >> 118 m² HPP/zam. CTPark Bosh Borská pole: HPP 15 000 m², 100 zaměstnanců >> 150 m² HPP/zam. Hudgex Energy Nové Butovice: HPP 50 000 m², 450 zaměstnanců >> 111 m² HPP/zam. Amazon Dobrovíz: HPP 95 000 m², 2 000 zaměstnanců >> 50 m² HPP/zam. Izomat Praha 5: HPP 1 700 m², 15 zaměstnanců >> 113 m² HPP/zam.



Seznam literatury

- BURGE, Gregory; IHLANFELDT, Keith. Impact fees and single-family home construction. *Journal of Urban Economics*, 2006, 60.2: 284-306.
- DEBRUNNER, Gabriela; HARTMANN, Thomas. Strategic use of land policy instruments for affordable housing—Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land use policy*, 2020, 99: 104993.
- DOLEŽELOVÁ, Lucie; VEJCHODSKÁ, Eliška: Mnichovský model. Nastavení finanční participace investorů na základě zastavitelnosti území, *Urbanismus a územní rozvoj*, 21.3/2018, pp 22-26.
- DOU TLÍK, Luboš. Zonální struktury. (Skriptum ČVUT). Praha: Vydavatelství ČVUT 1996.
- HOMES & COMMUNITIES AGENCY. Employment Density Guide. 3rd edition. 2015 (dostupné z https://www.kirklees.gov.uk/beta/planning-policy/pdf/examination/national-evidence/NE48_employment_density_guide_3rd_edition.pdf)
- JANSSEN-JANSSEN, Leonie, B.: Space for Space, a transferable development rights initiative for changing the Dutch landscape. *Landscape and Urban Planning*, 2008, 87: 192-200.
- KAMENÍČKOVÁ, Věra. Hospodaření obcí v roce 2021. Deník veřejné správy. 2022 (dostupné z <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6837300>)
- KAMENÍČKOVÁ, Věra. Kapitálové výdaje obcí. Deník veřejné správy. 2018 (dostupné z <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6757061>)
- KAMENÍČKOVÁ, Věra. Jak obce financují investice? Deník veřejné správy. 2022 (dostupné z <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6825010>)
- KUČEROVÁ, Zdeňka (eds.): Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z www.uur.cz/default.asp?ID=2571)
- LAOIS COUNTY COUNCIL: *Development contribution scheme 2013-2023*, Laois County Council, 2017.
- MAIER, Karel; VOREL, Jakub; ŠINDLEROVÁ, Veronika; PELTAN, Tomáš: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001, 2016, aktualizace 2020.
- MARTOLOS, Jan; ŠINDLEROVÁ, Veronika; BARTOŠ, Luděk, Mužík, Jan: *Metody prognózy intenzit generované dopravy*. Plzeň: EDIP s.r.o., 2013.
- MUÑOZ GIELEN, Demetrio. Spain: developer obligation and land readjustment. In: MUÑOZ GIELEN, Demetrio; VAN DER KRABBEN, Erwin (ed.). *Public infrastructure, private finance: Developer obligations and responsibilities*. Routledge, 2019.
- MUÑOZ GIELEN, Demetrio; LENFERINK, Sander. The role of negotiated developer obligations in financing large public infrastructure after the economic crisis in the Netherlands. *European Planning Studies*, 2018, 26.4: 768-791.
- NEEDHAM, Barrie. *Dutch land-use planning: The principles and the practice*. Routledge, 2016.
- Norma ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací.
- POGLIANI, Laura. Developer obligations for public services: the Italian mix. In: MUÑOZ GIELEN, Demetrio; VAN DER KRABBEN, Erwin (ed.). *Public infrastructure, private finance: Developer obligations and responsibilities*. Routledge, 2019.
- SKUČKOVÁ, Blanka. Metodický pokyn Ministerstva kultury č.j.: MK 59158/2011 k vymezení standardu veřejných knihovnických a informačních služeb poskytovaných knihovnami zřizovanými a/nebo provozovanými obcemi a kraji na území České republiky. Praha: Ministerstvo kultury ČR 2011.
- ŠIMKOVÁ, Hana. Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí – Aktualizace 2021. Internetová příručka. Brno: Ústav územního rozvoje 2021 (dostupné z <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-priruccky/>)
- ŠINDLEROVÁ, Veronika; FELCMAN, Jindřich; MAIER, Karel; SOUKUP, Tomáš; FRANKE, Daniel. Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Metodický pokyn. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2022.
- VEJCHODSKÁ, Eliška. Nástroje územního rozvoje založené na podmíněnosti práva k výstavbě a jejich využití v evropských zemích, *Urbanismus a územní rozvoj*, 20/1, 2017, pp. 13-16.
- VEJCHODSKÁ, Eliška: *Půda a její hodnota. Teorie a praxe*. Praha: Karolinum 2022.

Název:	Plánovací smlouvy Pomůcka k aplikaci
Vydává:	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR odbor územního plánování
Rok vydání:	2025
Vydání:	druhé, upravené
Místo vydání:	Praha
Počet stran:	46

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 00 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
IDS: 26iaava
www.mmr.gov.cz