

Informace pro navrhovatele o postupu dle Zásad obce Ostravice pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

A. Účel:

Zastupitelstvo obce Ostravice schválilo usnesením č. 4/14 ze dne 16. 9. 2024 „Zásady obce Ostravice pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury“ (dále jen „Zásady“), dostupné na webu obce <https://www.obec-ostavice.cz/urad/dokumenty/zasady-obce-ostavice-pro-spolupraci-s-investory/zasady-obce-ostavice-pro-spolupraci-s-investory-2024-2386cs.html>

Účelem Zásad je navázání spolupráci mezi obcí a jednotlivými investory, a to jak v rámci přípravy investičních záměrů, které nevyžadují změnu územního plánu obce, tak i investičních záměrů, které změnu územního plánu obce vyžadují. Zásady stanovují postup při vyjednávání a uzavření plánovací smlouvy mezi investorem (zde navrhovatelem změny územního plánu) a obcí, s cílem stanovit spravedlivou a odůvodněnou finanční spoluúčasť investorů na zvýšených nákladech obce na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby, které souvisejí s investičními záměry, které vyžadují změnu územního plánu.

B. Investiční příspěvek za Změnu ÚP

Zásady stanovují požadavek na **poskytnutí Investičního příspěvku** obci jako kompenzaci zvýšených nákladů obce na vybudování či úpravu Veřejné infrastruktury, Občanského vybavení nebo zvýšených nákladů na Veřejné služby, které vyvolá Změna ÚP na základě návrhu navrhovatele.

Investiční příspěvek v souvislosti se Změnou ÚP se vypočítá dle následujícího vzorce:

Investiční příspěvek = (počet m² Navýšení HPP) x (sazba 120 Kč za 1 m² Navýšení HPP).

C. Výpočet Investičního příspěvku

*Investiční příspěvek = (počet m² Navýšení HPP) x (sazba **120 Kč** za 1 m² Navýšení HPP).*

Navýšením HPP se rozumí kladný rozdíl m² HPP před Změnou ÚP a m² HPP po Změně ÚP spočívající ve změně regulativů prostorového a funkčního uspořádání území (včetně vymezení nově zastavitelné plochy) oproti doposud platnému ÚP, která umožňuje zvýšení intenzity využití dotčené plochy.

Zjednodušeně řečeno, v případě, že Změnou ÚP vymezena na pozemku (pozemcích) navrhovatele nová zastavitelná plocha, pak Navýšení HPP představuje celkový počet m² hrubých podlažních ploch stavby, kterou regulativy územního plánu umožňují na daném pozemku (pozemcích) realizovat.

Regulativy prostorového a funkčního uspořádání území, které přímo ovlivňují výši Navýšení HPP, jsou:

- výšková regulace (max. počet nadzemních podlaží), a
- prostorová regulace (koeficient zastavitelnosti pozemku)

Příklad výpočtu: Pozemek o výměře 1500 m² byl Změnou ÚP vymezen nově jako zastavitelná plocha. Územní plán stanovuje výškovou regulaci max. 2 nadzemní podlaží a podkroví (tj. fakticky 3 podlaží) a koeficient zastavitelnosti pozemku max. 30 %. Plocha pozemku, která může být zastavěna, činí 450 m² (1500 m² x 30 %). Tuto plochu je vzhledem k třem potenciálním podlažím (2 nadzemní podlaží a podkroví) nutné vynásobit třemi (450 m² x 3). Výsledné Navýšení HPP tedy činí 1350 m².

D. Postup vedoucí k uzavření Plánovací smlouvy

Postup investora dle Zásad vyžaduje ze strany investora (navrhovatele) nad rámec tohoto podnětu také **předložení podkladů pro Změnu ÚP, tedy zejm. výpočet Navýšení HPP a popis tohoto výpočtu**. Další postup stanovuje č. II.B Zásad. Až zastupitelstvo obce rozhodne kladně o Vašem podnětu na Změnu ÚP Před vydáním Změny ÚP musí být mezi investorem (navrhovatelem) uzavřena Plánovací smlouva, v níž budou závazky investora (navrhovatele) a obce konkretizovány. Návrh připraví obec v pozdější fázi pořizování Změny ÚP, poté, co si s investorem (navrhovatelem) potvrdí výši Investičního příspěvku.