

PRAVIDLA pro prodej a využití městských pozemků v průmyslové zóně

Tato pravidla:

1. definují průmyslovou zónu
2. určují postup výkupu, majetkového řešení a investiční přípravy pozemků
3. určují postup a podmínky pro budování infrastruktury
4. nastavují zásady pro přidělování pozemků pro podnikání zájemcům
5. nastavují zásady pro tvorbu cen při prodeji pozemků

1. Vymezení průmyslové zóny, pojmy

Průmyslová zóna Milevsko

Průmyslová zóna Milevsko (dále jen PZM) se skládá ze dvou lokalit:

- a) Dukelská - v lokalitě mezi ulicí Dukelská a Milevským potokem, o rozloze cca 240 000 m²
- b) Hrejkovická – v lokalitě ležící mezi silnicemi na Hrejkovice a Kovářov o rozloze cca 30 000 m²

Přesné vymezení obou lokalit na území města ve formě mapky je přílohou P1 těchto pravidel.

Zóna drobných podniků

Zóna drobných podniků je vymezená část PZM, kde se přednostně předpokládá budování provozoven malých firem – tj. firem s relativně malými nároky na prostor (parcely do cca 2000 m²). Vymezení zóny drobných podniků je v mapce v příloze P4 .

Nově vytvořené pracovní místo

Za nově vytvořená pracovní místa se považuje nárůst počtu zaměstnanců podniku (resp. podnikatele) ve správním obvodu ORP Milevsko (ne tedy převodem z jiné provozovny v regionu), proti roku podání žádosti o prodej pozemků.

2. Pozemky

Pozemky v PZM jsou zčásti ve vlastnictví města, zčásti ve vlastnictví soukromých osob či státu. Majetkový stav ke dni schválení pravidel je zachycen v příloze P2 (Dukelská – severní část) a P3 (Hrejkovická).

Město bude postupně v uvedeném pořadí usilovat o výkup (jinou formu získání) těchto pozemků:

- a) **Pozemky pro přístupovou komunikaci – řešit v nejbližší možné době**
Pozemky 359; 373/86; 373/87 – vlastní Pozemkový Fond ČR.
Pozemek 455/4 (celkem 1931 m²) – ½ město, ½ soukromý vlastník – řešit odkupem zbývajících poloviny.
- b) **Pozemky pro zónu drobných podniků – řešit dle zájmu drobných podnikatelů**
367/4; 367/2; 366/1 – ve vlastnictví osob – celkem 11 095 m²
367/1, 366/3 – ve vlastnictví státu – celkem 4 424 m²

Město bude podle zájmu drobných podnikatelů a svých finančních možností usilovat o zařazení potřebných prostředků (při ceně 50,- Kč za m² jde o cca 550 tis. Kč respektive 220 tis. Kč) do rozpočtu města a výkup těchto pozemků v uvedeném pořadí – soukromé osoby a následně stát).

c) Pozemky pro vytvoření základního souvislého území v městském majetku v lokalitě Dukelská – výhledově dle celkového zájmu o lokalitu

Pozemky na severu oddělující naše souvislé pozemky – 373/89; 373/90; 373/91; 374/4 – celkem 28 747 m² až do dalšího rozhodnutí, tj. zařazení potřebných prostředků do rozpočtu města, neusilovat o výkup.

Pozemky v PZM jsou součástí zemědělského půdního fondu, v případě stavby podniku musí dojít k jejich vyjmutí ze zemědělského půdního fondu.

V PZM Dukelská v části na sever od budoucí hlavní přístupové komunikace, kde máme nejvíce pozemků a rozvoj v této části je nejlogičtější, se cena za vyjmutí pohybuje od cca 16 do 55 Kč/m². Tato část (celá vč. cizích pozemků) má velikost cca 9 ha a za její vyjmutí by se zaplatilo celkem cca 3 250 000,- Kč.

Finanční (rozpočtové) priority – v pořadí:

1. Etapa 1 - Přístup do lokality z ulice Dukelská – pozemky
2. Etapa 1 - Přístup do lokality z ulice Dukelská – projekt komunikace
3. Etapa 1 - Přístup do lokality ze spodní části ulice Dukelská – realizace komunikace
4. Výkup pozemků pro drobné podnikání
5. Etapa 2 - Obslužná komunikace pro pozemky pro drobné podnikání
6. Výkup pozemků pro vytvoření základního souvislého území v městském majetku v lokalitě Dukelská

U všech komunikací budovaných v PZM se postupuje podle zásad pro zařazování do systému místních komunikací. Po výstavbě tedy město přebírá jako místní komunikaci (včetně stavby sítí pod komunikací), a to bez ohledu na počet stavebních objektů, které komunikace obsluhuje.

3. Zásady pro budování zóny

Z prostředků města nebo za jejich přispění bude při výstavbě v PZM postupováno podle těchto zásad:

Obecné zásady

1. Přednostně bude budována infrastruktura (přístupová komunikace a technická infrastruktura) v lokalitě Dukelská a to v tomto pořadí etap:
 - a) Etapa 1 - Přístup do lokality ze spodní části ulice Dukelská
 - b) Etapa 2 - Obslužná komunikace pro pozemky pro drobné podnikání
2. V lokalitě Dukelská je územním plánem definována jediná páteřní komunikace, procházející lokalitou, další větve komunikací budou budovány podle postupu zástavby, výjimkou je pouze větev obsluhující zónu drobných podniků.
3. Část pozemků v lokalitě Dukelská, které přilehají k současné zástavbě v ulici Dukelská, bude přednostně použita pro drobné podnikání, tedy pro využití menšími

provozy. Pozemky pro drobné podnikání jsou vymezeny plánkem v příloze těchto pravidel – P4.

Přístup do lokality ze spodní části ulice Dukelská

Prodloužení komunikace v Dukelské ulici – základní přístup na okraj průmyslové zóny, nezbytný pro jakýkoli další postup.

Orientační propočet nákladů v tis. Kč:

Přípravné a projektové práce -	100
Komunikace + chodník – cca 960m ² -	2 112
Připojení plynu – cca 100m -	150
Připojení vodovodu – cca 50m -	150
Připojení kanalizace – cca 80m -	240
Veřejné osvětlení (VO) – cca 200m -	250
Celkem odhad	3 002

Plánek této první etapy je v příloze P5 – vyznačeno červeně.

Kanalizace vede v lokalitě cca 30m od vstupu komunikace do průmyslové. V zóně je nutné se na ni připojit. Bude se budovat jen kanalizace pro odvodnění vozovky.

V lokalitě je vzdušné vedení VN 22kV v těsné blízkosti budoucí hlavní komunikace v PZM. Napojení objektů v PZM je předpokládáno na něj.

Veřejné osvětlení -předpoklad připojení na ulici Dukelskou po pozemku města (bývalá cesta), obdobně jako plyn.

Předpoklad – všechny sítě, na které se napojujeme, jsou kapacitně vyhovující a pozemky pod komunikaci město získá od státu, respektive vykoupí.

Obslužná komunikace pro pozemky pro drobné podnikání

Vybudování první (vstupní) části páteřní komunikace v lokalitě Dukelská v délce cca 100m a obslužné komunikace pro zónu drobných podniků. Plánek této druhé etapy je v příloze P5.

Orientační propočet nákladů v tis. Kč:

Přípravné a projektové práce -	200
Komunikace + chodník – cca 1 680m ² -	3 696
Připojení plynu – cca 210m -	315
Připojení vodovodu – cca 210m -	630
Připojení kanalizace – cca 170m -	595
Veřejné osvětlení (VO) – cca 200m -	250
Trafostanice + rozvody elektro -	1 300
Celkem odhad	6 986

Předpoklad – v lokalitě bude povolena jednotná kanalizace a bude ji možno napojit na stávající kanalizaci.

Další obecný postup budování infrastruktury

V lokalitě Hrejkovická je největším problémem zajištění přístupu z komunikací, nejsou také dostupné všechny typy sítí. Z tohoto důvodu město nebude usilovat o zpřístupnění lokality a doplnění sítí z vlastních prostředků, toto by bylo záležitostí případného investora.

Budování infrastruktury bude primárně záležitostí investora, participace města se nevylučuje. Město však nebude budovat další infrastrukturu bez vazby na konkrétní investiční záměr.

Pro budování infrastruktury z prostředků města se budou využívat přednostně grantové či dotační programy.

4. Zásady pro postoupení pozemků zájemcům

Postoupení pozemků města se orientuje na záměry:

- a) které vytvoří nová pracovní místa nebo obecně umožní vznik nových živností
- b) které vybudují veřejnou část sítí umožňující připojení dalších pozemků v lokalitě

Využit městské pozemky je i možno na rozvojové projekty s účastí města, pak nepůjde obvykle o prodej pozemku, ale o vložení do společného podniku či pronájem.

Postup obsazování:

- Zastupitelstvo města vyhlásí hromadný záměr (koncipovaný v duchu těchto pravidel) na prodej všech pozemků v PZM a rozhoduje o jednotlivých smlouvách o převodu pozemků (smlouvách o smlouvě budoucí).
- Rada města zajistí vyhodnocení záměru a celé řízení, které povede k předložení konečné smlouvy zastupitelstvu, rada je oprávněna v odůvodněných případech postupovat i odlišně od těchto zásad, ne však v otázkách v pravomoci zastupitelstva.
- Pozemky budou vždy zajištěny smlouvou o smlouvě budoucí kupní (podmínkou je výstavba objektů a infrastruktury podle předloženého záměru).
- Investor se k záměru přihlásí žádostí (písemný návrh městské radě) o prodej konkrétních pozemků s tím, že v žádosti zejména uvede:
 - informace o svém podniku, jeho historii a hospodaření
 - podnikatelský záměr, k němuž bude pozemek sloužit
 - počet nově zřizovaných pracovních míst
 - infrastrukturu, kterou případně vybuduje pro obsluhu pozemku
- V případě, že v průběhu vyřizování požadavku investora bude podán jiný požadavek, který je s původním v konfliktu, může zastupitelstvo města dát přednost i později vznesenému požadavku, pokud z něj vyplývá zřízení výrazně vyššího počtu pracovních míst nebo výrazně vyšší investice investora do infrastruktury, než ze záměrů podaných dříve.
- Obsazování pozemků se provádí tak, aby zbývající pozemky byly přístupné a použitelné pro další záměry.
- Při obsazování pozemků musí být respektována nutnost ponechání koridorů zpřístupňujících další pozemky v lokalitě.
- V zóně pro drobné podnikání jsou jednotlivé pozemky přidělovány postupně od začátku přístupové komunikace směrem do lokality.

5. Ceny a příspěvky

Ceny

Pozemky v lokalitě (včetně účelových komunikací)

Cena pozemku při prodeji investorovi se bude skládat ze dvou složek:

- a) Pevná složka ve výši 40,- Kč za m²
- b) Složka nákladů na vybudování sítě S, která se vypočte podle vzorce $S = N \cdot I / C$, kde:
N = celkové náklady vynaložené městem na vybudování komunikací a sítí, obsluhujících pozemek požadovaný investorem, do této částky se nepočítají náklady na základní přístup k lokalitě (1. etapa)
I = výměra pozemku požadovaného investorem
C = celková výměra městských pozemků, které obsluhují již vybudované komunikace a sítě (včetně těch, které městu patřily dříve)

Pozemky pro komunikace, které po dokončení budou převedeny do vlastnictví města, město poskytne bezplatně.

Příspěvky a pobídky

Příspěvek na náklady spojené s budováním přístupových komunikací

Město poskytne investorovi příspěvek na náklady spojené s vybudováním přístupové komunikace ve výši 10 000,- Kč na jedno prokazatelně vytvořené pracovní místo. Příspěvek bude poskytnut na základě zvláštní smlouvy. Týká se jen podniků vystavěných na pozemcích ve vlastnictví města.

Příspěvek na náklady za vynětí ze zemědělského půdního fondu

Město poskytne investorovi příspěvek na náklady na vynětí ze zemědělského půdního fondu ve výši 5 000,- Kč na jedno prokazatelně vytvořené pracovní místo. Příspěvek bude poskytnut na základě zvláštní smlouvy. Týká se jen podniků vystavěných na pozemcích ve vlastnictví města.

Přílohy:

P1 – Celková situace PZM

P2 – Mapa lokality Dukelská – přehled vlastnictví pozemků

P3 – Mapa lokality Hrejkovická – přehled vlastnictví pozemků

P4 – Mapa vymezení pozemků pro drobné podnikání v lokalitě Dukelská – včetně základního územního řešení pro obslužnou komunikaci.

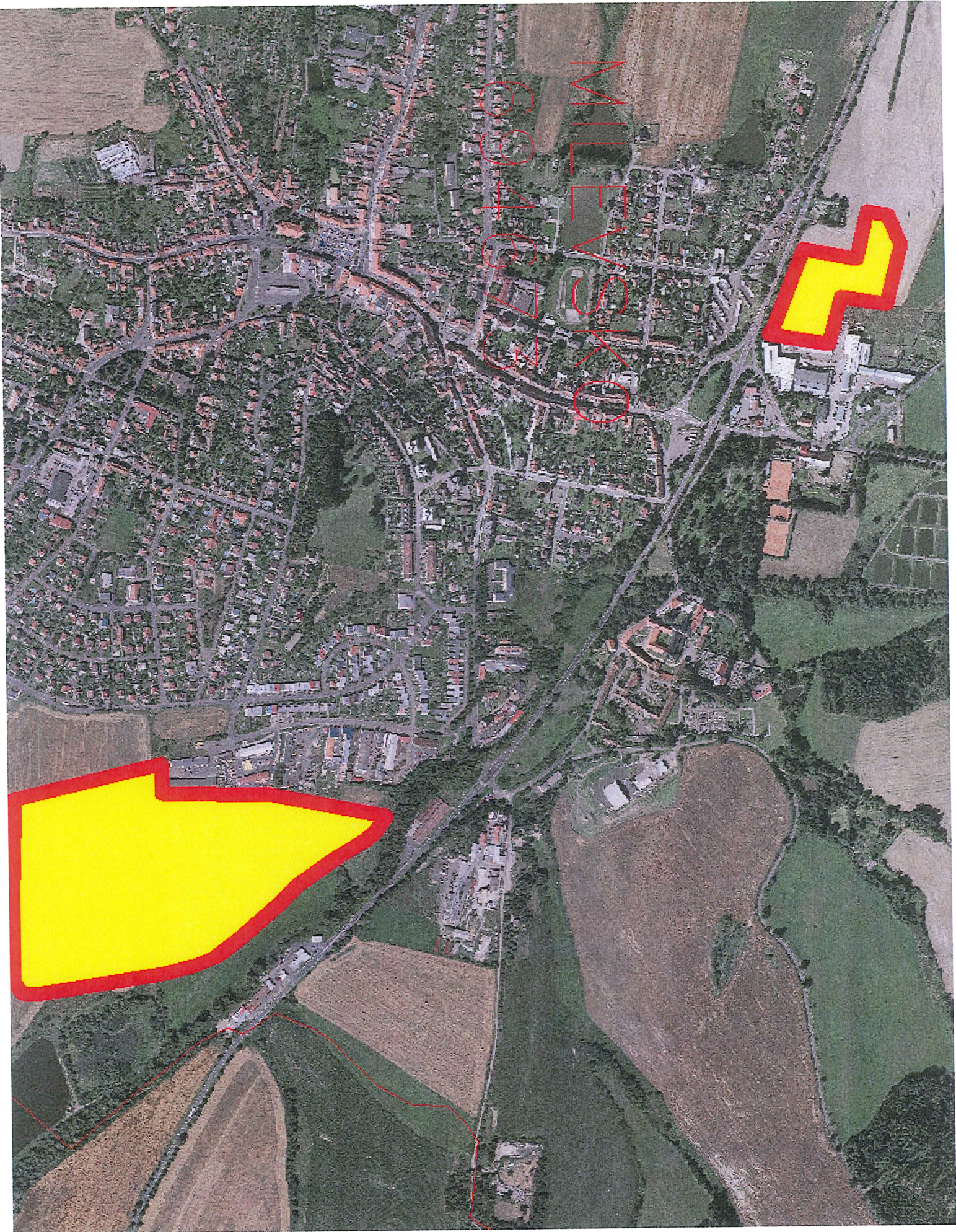
P5 – Základní územní řešení přístupu do lokality Dukelská

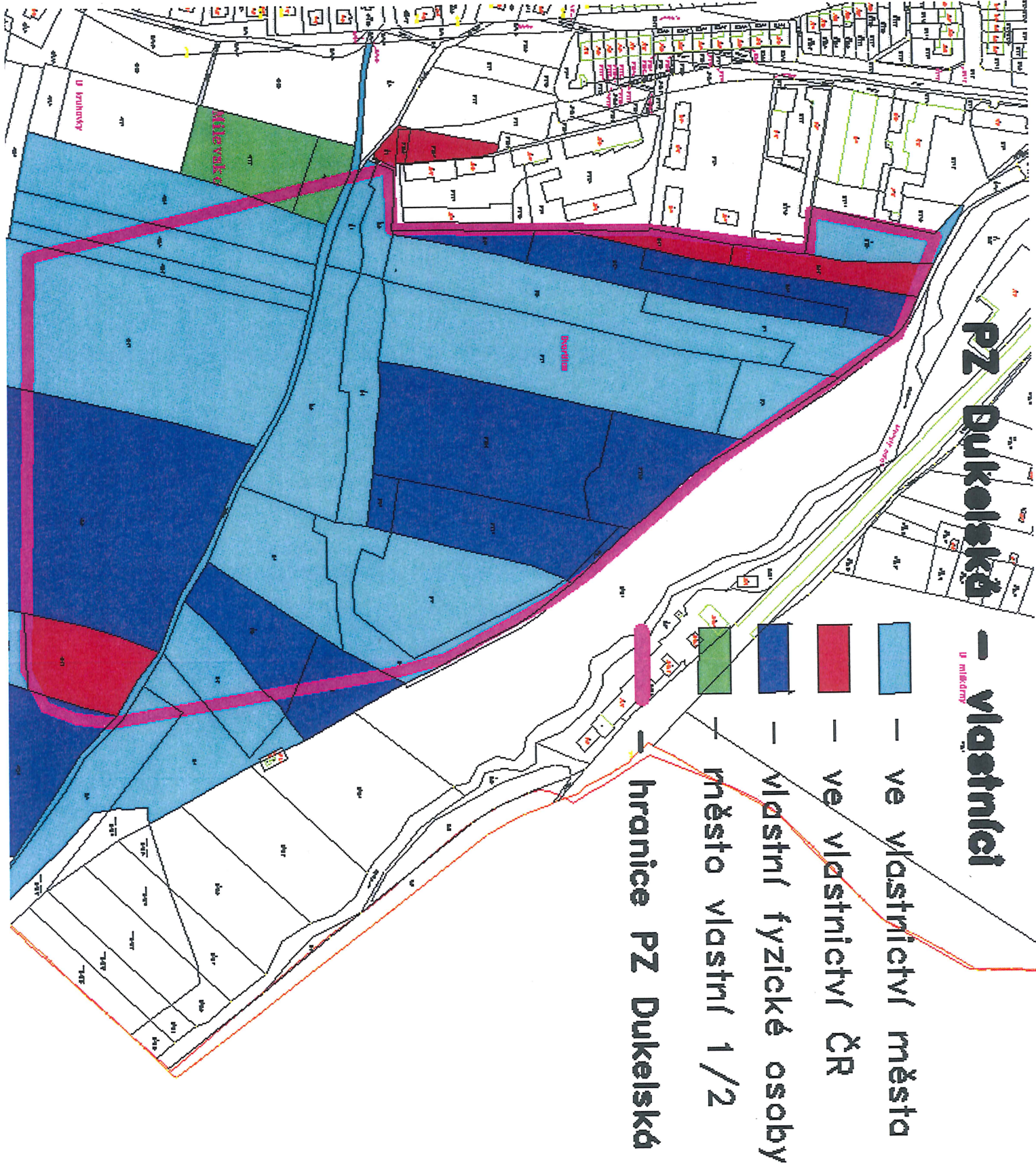
Tato pravidla byla schválena usnesením Zastupitelstva města Milevska č. 192/12 dne 21.11.2012

V Milevsku 23.11.2012



.....
Bc. Zdeněk Herout
starosta města Milevska





PZ Hrejkovická

vlastníci

ve vlastnictví města

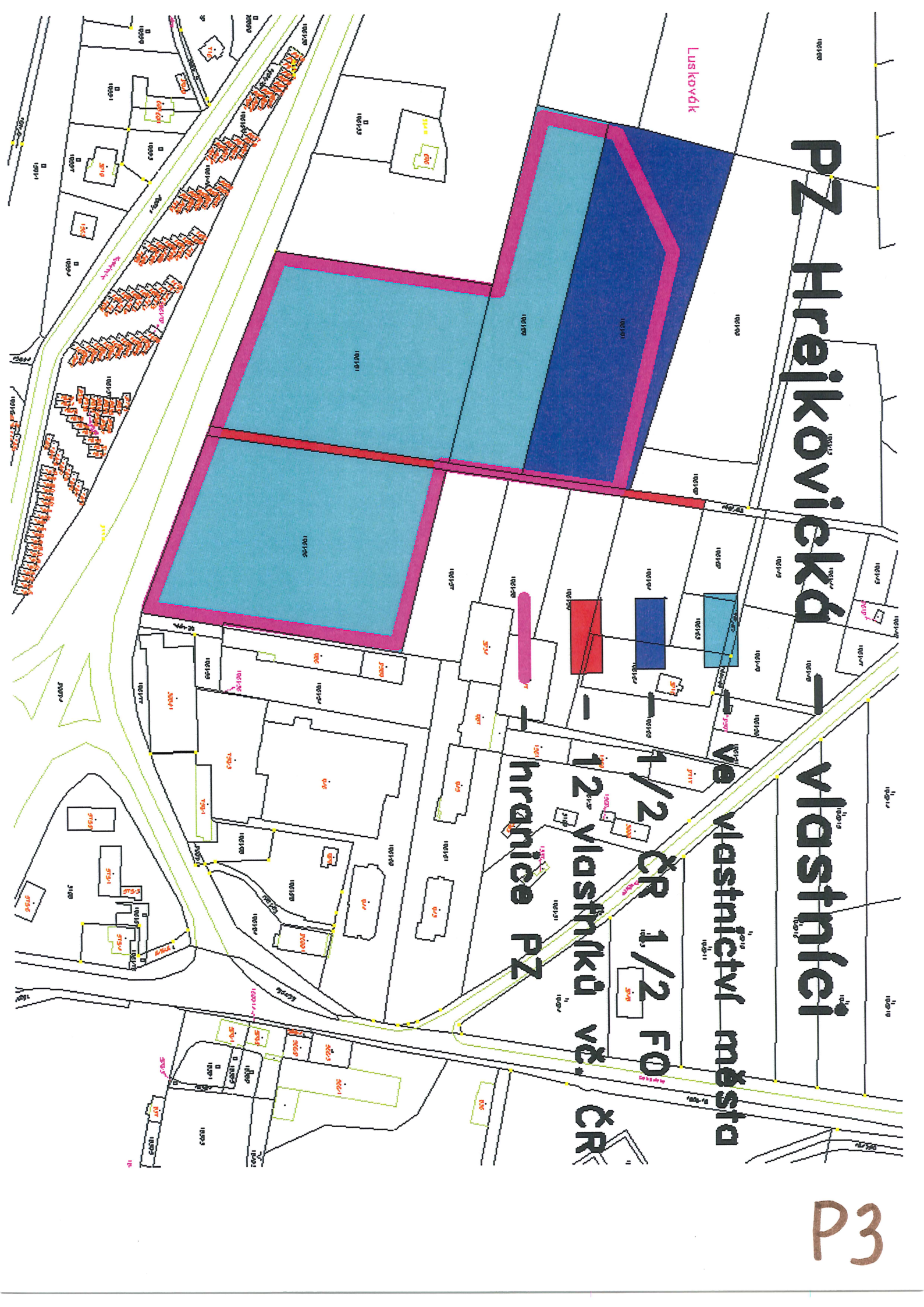
1/2 ČR 1/2 FO

12 vlastníků vč. ČR

hranice PZ

Luskovák

P3



DROBNÍ PODNIKATELÉ



Dvůrčice

100m

50m

110m

8m

2. etapa

1. etapa

