



## **Obec Zdiby**

Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

e-mail: [podatelna@obeczdiby.cz](mailto:podatelna@obeczdiby.cz), identifikátor datové schránky: vt2b6m8

### **ZASTUPITELSTVO OBCE ZDIBY**

## **U S N E S E N Í**

Zastupitelstvo obce Zdiby

číslo 16/2/2019  
ze dne 27. 6. 2019

### **Projednáání Zásad pro výstavbu v obci Zdiby**

Zastupitelstvo obce Zdiby tímto,

#### **I. Schvaluje**

zásady pro výstavbu v obci Zdiby ve znění dle přílohy tohoto usnesení;

#### **II. Ukládá**

1. místostarostce zajistit uveřejnění „Zásad pro výstavbu v obci Zdiby“ na úřední desce obce Zdiby.

JUDr. Eva Slavíková v. r.  
starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová v. r.  
1. místostarostka obce Zdiby

Předkladatel: Mgr. Beata Sabolová

Provede: 1. místostarostka obce Zdiby

Přílohy: Zásady pro výstavbu o obci Zdiby

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k návrhu usnesení Zastupitelstva obce Zdiby č. 16/2/2019

Každá stavba, ať už komerčního charakteru nebo k zajištění bydlení, vždy vyvolává nároky na posílení veřejné infrastruktury v obci. Nová výstavba ovlivňuje život nejen v dotčené lokalitě, ale i v navazujících částech obce. Příjem obcí z rozpočtového určení daní na výstavbu veřejné infrastruktury přitom nestačí. Infrastruktura musí být budována buď za přispění stavebníků v obci, nebo za přispění dotací.

Obce mají několik nástrojů, jak na svém území usměrňovat rozvoj. Především obce vydávají (formou opatření obecné povahy schvalované zastupitelstvem obce) územní či regulační plány, kde jsou stanoveny závazné regulativy výstavby.

Pokud se plánovaná výstavba neobejde bez vybudování veřejné infrastruktury, obce standardně uzavírají s developery plánovací nebo obdobné smlouvy, v nichž se stanoví podíl stavebníka na výstavbě veřejné infrastruktury a bližší podmínky výstavby, včetně podmínek předání infrastruktury obci.

Obce jsou rovněž účastníky územních a stavebních řízení, v rámci, kterých mohou podávat námitky a klást požadavky, za kterých bude daný záměr pro obec přijatelný.

Dalším, obvyklým a běžně využívaným nástrojem usměrňování výstavby v obcích je vydání zásad rozvoje či výstavby, které stanoví pravidla hry, v nichž se transparentně definuje způsob, jak lze kompenzovat zvýšené náklady obce na veřejnou infrastrukturu v důsledku nové výstavby.

Je potřeba říct, že doposud naše obec nevyužívala aktivně všech těchto nástrojů. Plánovací či jiné smlouvy se stavebníky nebyly uzavírány. V příslušných řízeních ohledně nových stavebních záměrů se obec zpravidla vyjadřovala jen z pohledu konkrétních lokálních podmínek výstavby, nebyly zohledňovány celkové dopady výstavby na obec. Výsledkem je překotný vývoj zastavěnosti obce v posledních pár letech bez řádného posílení veřejné infrastruktury. Obec doposud převážně budovala infrastrukturu buď z rozpočtu obce, nebo za přispění dotací. Ty části infrastruktury, kterou vybuďovali soukromí investoři, byly nezřídka ponechány ve vlastnictví těchto investorů, následkem čehož je vlastnictví infrastruktury nepříznivě roztržité.

Taková situace je nadále neudržitelná. Negativní vliv nové výstavby na kvalitu života v obyvatel z původní zástavbě obce není dostatečně kompenzován. Nová výstavba navíc často probíhá v okrajových částech obce, kde není dostatečně zajištěná téměř žádná infrastruktura.

Obec nemá na budování infrastruktury prostředků dostatek prostředků, je zadlužená. Možnost zajistit si nové dotační tituly může být kvůli zadlužení omezená. Vedení obce musí především řešit naplnění dotačních podmínek doposud největšího investičního projektu obce – budování kanalizace v celkové hodnotě 120.000.000, - Kč, (k němuž se obec zavázala těsně před skončením minulého volebního období), tak aby bylo eliminováno riziko vrácení dotace.

Z nedávno provedeného dotazníkového šetření vyplynulo, že občané si stěžují na nevyhovující dopravu, nedostatečně zajištěnou bezpečnost na silnicích, problematický přístup do centra obce, chybějící chodníky, osvětlení, cyklostezky, občané si stěžují na nedostatek možností sportovního a společenského využití. V mnoha částech obce nejsou

zajištěny základní životní potřeby, chybí vodovod, kanalizace. Občané také požadují výstavbu 2. stupně základní školy a zajištění lékařské péče v obci, péče o seniory a posílení veřejné hromadné dopravy v obci.

Není spravedlivé požadovat, aby náklady na navyšování veřejné infastruktury v důsledku nové výstavby nesli výlučně stávající občané obce – financováním ze stávajícího rozpočtu obce nebo administrací dotací úřadem na úkor poskytování služeb stávajícím občanům. Na těchto nákladech na zajištění mnohdy základních funkcí obce se musí také podílet stavebníci.

Cílem zásad je koordinace výstavby mezi stavebníkem a obcí Zdiby, jedná se o jakési všeobecné podmínky obce, základní předpoklad, za splnění kterého, bude obec schopna připustit novou výstavbou ovlivněný požadavek na navýšení veřejné infastruktury. Tyto zásady jsou vyjádřením požadavku, aby se stavebníci měli svým příspěvkem příležitost podílet se na budoucím rozvoji obce. Nová výstavba by vždy také měla umožnit zvýšení kvality života v obci.

Rovněž, z pohledu stavebníka, koordinovaný postup při budování veřejné infrastruktury s obcí umožní, aby případný nesoulad s rozvojem obce byl včas vyjasněn. Realizace stavebních záměrů, proti kterým obec nebude mít v příslušných řízeních zásadní výhrady, může být rychlejší.

Dohoda s obcí musí být vždy dobrovolná, na návrh stavebníka, jedná se ze strany obce o poskytnutí benefitu pro ty stavebníky, kteří budou s obcí jednat včas.

Dohoda sice nijak nebude nahrazovat žádné řízení dle příslušných právních předpisů ani jejich výsledek nijak předjímat či garantovat, nicméně je základním předpokladem pro to, aby stavební záměr obec vůbec mohla podpořit.

Zásady výstavby bude schvalovat zastupitelstvo, které také bude schvalovat roční zprávu o využití prostředků poskytnutých stavebníky.

Příspěvek bude vypočten jen z nárůstu HPP – kromě požadavků na změnu územního plánu, v důsledku kterého by mělo dojít k rozšíření zastavitelných ploch na území obce (příp. změně využití stávajících ploch) bude příspěvek uplatňován na novou výstavbu v obci, v případě rozšíření podlahové plochy stávajících staveb, v případě přistavění nového patra, apod. Na změny stávajících staveb, které nepovedou k nárůstu HPP, příspěvek nebude vůbec uplatňován.

Příspěvek bude vypočten jen z nárůstu HPP – kromě požadavků na změnu územního plánu v důsledku, kterého by mělo dojít k rozšíření zastavitelných ploch na území obce (příp. změně využití stávajících ploch) bude příspěvek uplatňován na novou výstavbu v obci, v případě rozšíření podlahové plochy stávajících staveb, v případě přistavění nového patra, apod. Na změny stávajících staveb, které nepovedou k nárůstu HPP, příspěvek nebude vůbec uplatňován.

## Obec Zdiby



Zastupitelstvo obce Zdiby schválilo usnesením č. 16/2/2019 ze dne 27. 6. 2019 následující:

### **ZÁSADY PRO VÝSTAVBU V OBCI ZDIBY**

#### **PREAMBULE**

Tyto zásady pro výstavbu jsou jedním z nástrojů péče o všestranný rozvoj území, kterou obci ukládá ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Obec při plnění svých úkolů chrání veřejný zájem.

Obec Zdiby se dlouhodobě potýká s dopady rozsáhlé výstavby na území obce a přílivu nových obyvatel. V obci není vybudována dostatečná veřejná infrastruktura. Každý nárůst zastavěných nebo zastavitelných ploch znamená pro obec vyšší náklady na budování a udržování veřejné infrastruktury.

Kvalita výstavby v obci výrazně ovlivňuje identifikaci obyvatel s daným místem, jeho mikroklima i celkovou ekonomickou výkonnost sídla. Proto má obec zájem podpořit kvalitní rozvoj území a efektivní výstavbu. Jelikož daňové výnosy, které nové firmy a občané do obce přinášejí, nepokrývají náklady spojené s nárůstem požadavků na veřejnou infrastrukturu, rozhodla se obec přijmout tyto zásady výstavby pro investory, developery a stavebníky.

Dobrovolný investiční příspěvek na financování veřejné infrastruktury umožní financovat část zvýšených nákladů obce, které budou vyvolány novým stavebním záměrem. Vzájemná dohoda mezi obcí a stavebníkem, předcházející vlastnímu správnímu řízení o stavebním či územním záměru, která stanoví bližší podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury, je pro obě strany vhodným řešením.

Koordinovaný postup obou stran v této souvislosti navíc umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti byly včas odstraněny a aby byla realizace stavebního záměru co možná nejrychlejší.

## Článek 1

### Definice pojmů

„**Hrubá podlažní plocha**“ nebo „**HPP**“ je součet zastavěných a zastavitelných ploch na území Obce, včetně ploch zpevněných, ploch nádvoří, ploch ostatních, ploch nadzemních a podzemních podlaží (vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí - balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.; v případě více podlaží se do HPP započítává součet HPP každého podlaží).

„**Investiční příspěvek**“ je finanční příspěvek na pořízení, úpravy či užívání Veřejné infrastruktury poskytovaný Obci dle těchto zásad.

„**Obec**“ je obec Zdiby.

„**Plánovací smlouva**“ je smlouva mezi stavebníkem a Obcí uzavřená v souladu s ustanovením § 66 nebo § 88 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**stavební zákon**“), případně jiná obdobná smlouva o rozvoji území.

„**Smlouva**“ je Plánovací smlouva nebo Smlouva o investičním příspěvku.

„**Smlouva o investičním příspěvku**“ je smlouva mezi stavebníkem a Obcí o poskytnutí Investičního příspěvku podle těchto zásad.

„**Stavebník**“ je investor, developer nebo stavebník, který hodlá na území Obce realizovat Záměr.

„**Územní plán Zdib**“ je aktuálně platný Územní plán Zdib.

„**Veřejná infrastruktura**“ je zejména, nikoliv však výlučně:

- (i) dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, a s nimi souvisejících zařízení;
- (ii) technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;
- (iii) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny a seniory, zdravotní služby, kulturu, sport, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
- (iv) veřejné prostranství, plochy zeleně, vodní plochy;
- (v) pozemky, stavby, stavební, terénní úpravy nebo jiné úpravy.

„**Záměr**“ může být záměr projektu:

- (i) pořízení nebo změny Územního plánu Zdib nebo územně analytických podkladů;
- (ii) umístění staveb nebo zařízení, jejich změny, změny vlivu jejich užívání na území, změny využití území;
- (iii) staveb, změny staveb a stavební úpravy všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání;

v důsledku něhož má dojít ke zvýšení HPP.

„**Žadatel**“ je stavebník, který hodlá s Obcí uzavřít Smlouvu.

## Článek 2

### Základní ustanovení

- 2.1.** Investiční příspěvek dle těchto zásad bude vhodné poskytnout u každého Záměru, který vyvolá zvýšené náklady Obce na Veřejnou infrastrukturu. Jednání o Záměru je v kompetenci starosty/tky a místostarostů/tek Obce.
- 2.2.** O Záměru je především uzavírána Smlouva o investičním příspěvku. Pokud Záměr klade takové požadavky na Veřejnou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, nebo klade jiné specifické nároky na Veřejnou infrastrukturu, uzavře navíc Žadatel s Obcí Plánovací smlouvu (jejíž součástí bude zpravidla i ujednání o Investičním příspěvku).
- 2.3.** Podnět k uzavření Smlouvy dává vždy Žadatel a je vždy povinen doložit a poskytnout Obci veškeré požadované podklady potřebné k posouzení Záměru a k uzavření Smlouvy. V případě dohody o parametrech Záměru bude s Žadatelem uzavřena Smlouva. Uzavření Smlouvy je dobrovolné a na její uzavření není právní nárok.
- 2.4.** Uzavření Smlouvy o investičním příspěvku schvaluje starosta/tka Obce. Uzavření Plánovací smlouvy schvaluje Zastupitelstvo Obce.

## Článek 3

### Smlouva

- 3.1.** Předmětem Smlouvy o investičním příspěvku bude zejména, nikoliv však výlučně:
  - a) popis Záměru a jeho parametrů a souhlas příslušného orgánu Obce;
  - b) úprava práv a povinností smluvních stran souvisejících s vybudováním a financováním Veřejné infrastruktury;
  - c) závazek Žadatele uhradit Investiční příspěvek Obci, jeho splatnost a případně postup jeho vrácení/snížení v případě neúspěchu – tj. zejména nepřijetí požadované změny Územního plánu Zdib, vydání rozhodnutí v příslušném řízení, v jehož důsledku nebude možno přistoupit k realizaci Záměru nebo bude nutno provést takové změny Záměru, které budou mít vliv na kalkulaci Investičního příspěvku dle těchto zásad.
- 3.2.** Plánovací smlouva bude sjednávána individuálně dle Záměru a bude splňovat náležitosti podle přílohy č. 13 k vyhlášce MMR č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 3.3.** Postup podle těchto zásad nenahrazuje proces správního řízení dle stavebního zákona, které je na těchto zásadách zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy. Obec nemůže v žádném případě výsledek příslušného správního řízení předjímat ani nijak garantovat. Úhrada Investičního příspěvku nenahrazuje ani nijak nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných řízení.

## Článek 4

### Investiční příspěvek

4.1. Výše Investičního příspěvku je:

- a) **1.000,-Kč** na každý **m<sup>2</sup> nárůstu HPP** u Záměrů vyžadujících pořízení změny Územního plánu Zdib;
- b) **1.000,-Kč** na každý **m<sup>2</sup> nárůstu HPP** u Záměrů vyžadujících územní rozhodnutí (ve smyslu ustanovení § 76 a násl. stavebního zákona), ohlášení (ve smyslu ustanovení § 104 a násl. stavebního zákona), stavební povolení (ve smyslu § 108 a násl. stavebního zákona), uzavření veřejnoprávní smlouvy či obdobního rozhodnutí v územním či stavebním řízení.

4.2. Investiční příspěvek dle článku 4.1. písm. b) se předpokládá i v případě, že Žadatel již uhradil Investiční příspěvek pro případ Záměru vyžadujícího pořízení či změnu Územního plánu Zdib dle článku 4.1. písm. a). Investiční příspěvek dle článku 4.1. písm. b) se předpokládá i u Záměrů, u nichž dochází k nárůstu HPP oproti předchozímu stavu.

4.3. Investiční příspěvek může být v odůvodněných případech poskytnut i ve formě nepeněžitého plnění v odpovídající hodnotě peněžitého plnění. Peněžitý Investiční příspěvek bude zaplacen na účet Obce.

4.4. Investiční příspěvek bude použit na rozvoj Veřejné infrastruktury, na úhradu nákladů s těmito investicemi souvisejícími (projektová dokumentace, posudky), na obecně prospěšné aktivity v Obci apod. Roční zprávu o využití prostředků schvaluje Zastupitelstvo Obce.

4.5. Investiční příspěvek bude splatný obvykle k okamžiku podání žádosti o změnu Územního plánu Zdib, žádosti o vydání rozhodnutí dle stavebního zákona (územního rozhodnutí/společného povolení nebo společného souhlasu/územního souhlasu případně stavebního povolení apod.) ze strany Žadatele, případně lze zaplacení Investičního příspěvku zajistit odpovídajícími zajišťovacími instrumenty.

4.6. Tyto zásady se nevztahují na případy, kdy je Stavebníkem Obec, na stavby financované či spolufinancované Obcí nebo subjekty zřízené Obcí, či s majetkovou nebo jinou účastí Obce, na veřejně prospěšné stavby, zaváže-li se Žadatel vybudovat veškerou potřebnou Veřejnou infrastrukturu podle požadavků Obce nebo v jiných odůvodněných případech, o kterých rozhodne Rada Obce.

## Článek 5

### ÚČINNOST

5.1. Tyto zásady nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jejich zveřejnění na úřední desce Obce, tj. od ..... 7. 2019.

JUDr. Eva Slavíková v. r.

starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová LL.M. v.r.

1. místostarostka obce Zdiby