OBEC HOŘÍN

Hořín 19, 276 01 Mělník

IČO: 236837

Usnesení č. 6/6 2023 z veřejného zasedání Zastupitelstva obce Hořín konaného dne 13. 12. 2023

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU V OBCI HOŘÍN

Obec má povinnosti pečovat o trvale udržitelný a všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů přitom dbá o veřejný zájem.
Z tohoto důvodu se Obec rozhodla přijmout tyto zásady pro výstavbu v Obci, aby došlo k nastavení mantinelů efektivní spolupráce mezi Obci na jedné straně a stavebníky na straně druhé.

Cílem těchto zásad je transparentní zveřejnění podmínek, za kterých bude Obec v rámci svých samosprávných kompetencí a možnosti podporovat plánovanou výstavbu a urbanistický rozvoj svého území. Veřejnost není lhostejná k podobě svého okolí, přičemž Obec má zájem podpořit kvalitní rozvoj svého území a efektivní výstavbu zohledňujíce přitom zejména vyvážené zajištění potřeb bydlení, dopravy, kulturního rozvoje, sportu, rekreace, ochrany životního prostředí a zdraví, pracovních příležitosti, výchovy a vzdělávání takovým způsobem, aby vybudované projekty harmonicky navazovaly na současnou tvář Obce a byly pozitivně vnímány generacemi budoucími.

Koordinovaný postup jak Obce, tak i stavebníků umožní včasné odstranění případných nepochopení a nesouladů při přípravě a vypracováním stavebních záměrů ještě před vlastním správním řízením o stavebním či územním záměru, což ve svém důsledku zajistí rychlejší realizaci samotného stavebního projektu.

Sílící stavební činnost způsobuje nárůst počtu obyvatel a pracujících, na které musí Obec adekvátním způsobem reagovat v podobě posílení kapacity veřejné infrastruktury. Za tímto účelem Obec těmito Zásadami sjednocuje pravidla pro výstavbu a stanovuje finanční příspěvek sloužící na částečné pokrytí nákladů vynaložených na přizpůsobení Veřejné infrastruktury zátěží, která je kladena prostřednictvím nových stavebních záměrů.

Základním východiskem pro všestranný rozvoj území Obce je vedle Územně plánovací dokumentace Obce a dalších územně plánovací dokumentace podkladů Strategický rozvojový plán obce Hořína na roky 2023 - 2030, v nichž jsou stanoveny vize a cíle rozvoje Obce.

S ohledem na výše uvedené přijalo zastupitelstvo Obce tyto Zásady:

Čl. I
Obecná ustanovení

1.1 Tyto zásady přijímá Obec za účelem definování podmínek a forem spolupráce se stavebníky při přípravě a realizaci jejich záměrů. Předmětem těchto Zásad je stanovení pravidel pro realizaci jejich záměrů. Předmětem těchto Zásad je stanovení pravidel pro realizaci záměrů v území definovaném Územně plánovací dokumentací Obce.

1.2 Zásady se vztahují na realizaci záměrů a veřejné infrastruktury související se Záměrem, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samostatných Zásad nevyplývají pro stavebníky žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy, která bude mimo jiné zahrnovat splnění platných ČSN pro napojení na veřejnou komunikaci, splnění platných norem pro napojení na veřejné sítě, řešení majetkových vztahů k pozemků v případě již existujících nebo plánovaných komunikací na pozemcích stavebníka, nutné ustoupení oplocení s ohledem na šířku místní komunikace, dodržení podmínek/nároků na oplocení v případě potřeby rozhledových poměrů v místě, nutné omezení výsadby a doplňkových staveb u pozemků v rozhledově exponovaném místě, podmínky pro vybudování přístupové komunikace, inženýrských sítí a přípojek s následným předáním komunikace do majetku obce, řešení likvidace dešťových vod na pozemku stavebníka.

1.3 Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení ani žádná stanoviska, vyjádření nebo námitky uplatňované Obcí v těchto řízeních.

Čl. II.
Uzavření smlouvy

2.1 Podnět k uzavření Smlouvy dává vždy stavebník, který je povinen doložit a poskytnout Obci veškeré požadované podklady potřebné k posouzení záměru a k uzavření Smlouvy. V případě dosažení dohody o parametrech záměru bude se stavebníkem uzavřena Smlouva, ve které budou specifikovány konkrétní práva a povinnosti Obce a stavebníka. Plánovací smlouva se uzavírá vždy, je-li předmětem stavby Veřejná infrastruktura či její rekonstrukce.

2.2 Jednání o Záměru přísluší starostovi/tce, popřípadě místostarostovi nebo určenému zastupiteli Obce.

2.3 Každá smlouva bude upravena takovým způsobem, aby svým obsahem a účelem odpovídá celkovému záměru stavebníka.

2.4 Uzavření smlouvy schvaluje výhradně zastupitelstvo Obce.

Čl. III.
Finanční příspěvek

3.1 Finanční příspěvek dle těchto Zásad poskytuje stavebník u každého záměru na veřejnou infrastrukturu, nestanoví-li tyto Zásady jinak. Na náklady spojené s budováním ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací Záměru tak přispívá Obci stavebník prostřednictvím finančního příspěvku. Obec se zavazuje, že finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými smlouvami a právními předpisy za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.

3.2 Výše finančního příspěvku je stanovena na 1 000,- za každý metr zastavěné plochy každé stavby (např. bytové jednotky nebo provozovny).

3.3 Úhrada finančního příspěvku nenahrazuje ani nijak nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných správních řízení.

3.4 V případě, že stavebník rozhodne Záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co uhradí finanční příspěvek či jeho část podle těchto Zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby (ať již jde o Záměr samotný nebo veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem), je stavebník oprávněn odstoupit od smlouvy a v takovém případě má nárok na vrácení finančního příspěvku nebo jeho části, a to za předpokladu, že Obci doloží potvrzení příslušného stavebního úřadu, že Záměr nebude realizován. Finanční příspěvek se stavebníkovi vrací na základě jeho žádosti, která může být podána nejpozději ve lhůtě tří (3) let od okamžiku uzavření smlouvy. Finanční příspěvek či jeho část se vrací neúročený. Finanční příspěvek Obec stavebníkovi vrátí celý ve lhůtě 90 dnů od okamžiku, kdy stavebník po odstoupení od smlouvy společně se žádosti o vrácení finančního příspěvku prokáže, že veškerá nezkonzumovaná rozhodnutí související se Záměrem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu nebo veškerá správní rozhodnutí související se Záměrem pozbyla platnosti a stavebník nedisponuje ani jiným rozhodnutím souvisejícím se Záměrem, které by mu umožnilo realizaci Záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem. Odstoupení od smlouvy ze strany stavebníka pozbývají i veškerá Obcí vydaná souhlasná stanoviska či vyjádření k Záměru.

3.5 Po faktickém zahájení výstavby Záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem dojde k úpravě finančního příspěvku, jestliže dojde ke snížení či zvýšení počtu bytových jednotek či jejich rozlohy oproti počtu bytových jednotek a/nebo rozsahu uvedeném ve smlouvě a současně jsou dány objektivní důvody, které znemožňují realizaci Záměru v původním rozsahu v budoucnu ať už stavebníkem nebo jinou osobou. Případná úprava finančního příspěvku bude řešena dodatkem ke smlouvě ke smlouvě. K úpravě finančního příspěvku stavebník Obci prokáže, že nedisponuje jakýmkoli platným rozhodnutím podle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu pro realizaci Záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí související se Záměrem podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu počítá s upraveným rozsahem Záměru. Úprava výše finančního příspěvku bude odpovídat rozdílu hodnoty finančního příspěvku a rozdílu hodnoty finančního příspěvku původního Záměru a Záměru nového. Uzavřením dodatku ke smlouvě dle tohoto odstavce pozbývající platnosti i veškerá Obcí vydaná souhlasná stanoviska či vyjádření k nerealizované části Záměru.

Čl. IV.
Osvobození o finančního příspěvku a dalších požadavků Zásad

4.1 Plnění podle Zásad není požadováno:

4.1.1 je-li stavebník Záměru Obec nebo právnická osoba založená či zřízení Obcí,

4.1.2 v případě, kdy Obec má se stavebníkem uzavřenou smlouvu o převodu požadovaného Záměru do vlastnictví Obce nebo do vlastnictví právnické osoby založené či zřízené Obcí,

4.1.3 u bytového záměru, kdy se provádí rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby, ledaže dojde touto rekonstrukcí či přestavbu ke vzniku další nové bytové jednotky vzniklé pro uspokojení vlastní individuální potřeby bydlení.

4.2 Plnění podle Zásad nemusí být požadováno, pokud o tom rozhodne zastupitelstvo Obce, v těchto případech:

4.2.1 je-li stavebníkem nezisková organizace se sídlem v Obci a současně Záměr je spolufinancován z rozpočtu Obce,

4.2.2 nebo v jiných odůvodněných případech, pokud o nich rozhodne zastupitelstvo Obce.

Čl. V.
Závěrečná a přechodná ustanovení

5.1 Tyto zásady se obdobně použijí i na budování veřejné infrastruktury a Záměru, na něž bylo již vydané pravomocné rozhodnutí povolující jejich výstavbu, v případě jejich změny, která bude vyžadovat opatření stavebního úřadu.

5.2 Postup podle těchto Zásad nenahrazuje proces správního řízení dle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, 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.

5.3 Tyto zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na úřední desce Obce a oficiálních webových stránkách Obce.

Čl. VI.
Účinnost

Úplné znění těchto Zásad nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jejich zveřejnění na úřední desce Obce, tj. 3. ledna 2024.

.....
Mgr. Václav Šmíd
starosta

.....
Miloslav Štolba
místostarosta

OBEC HOŘÍN
okres Mělník

Telefon/fax: 315 622 266
E-mail: podatelna@obechorin.cz
Úřední dny: pondělí a středa 8.00 - 11.30 hod, 12.30 - 17.00 hod

www.obechorin.cz
Česká spořitelna č.ú. 3825171/0100