

Průvodní doklad k materiálu na jednání zastupitelstva obce Brandýsek č. 1/2025

Název materiálu: Zásady obce Brandýsek pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury

Předkladatel a zpracovatel návrhu: Rada obce

Předkládací zpráva:

Rada obce předkládá zastupitelům obce k projednání a schválení dokument **Zásady obce Brandýsek pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury**.

Obec je povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území, potřeby svých občanů a při plnění svých úkolů chránit veřejný zájem. Důsledkem stavebního rozvoje v naší obci v posledních cca 10 letech je zvyšování zátěže na území Obce a požadavků na zajištění odpovídajících kapacit občanského vybavení, veřejných služeb a veřejné infrastruktury, které budou sloužit stávajícím obyvatelům Obce i novým obyvatelům a uživatelům těchto nových investičních záměrů.

Účelem těchto Zásad je primárně navázat spolupráci mezi Obcí a jednotlivými investory a poskytnout základní rámec pro vyjednávání o podmínkách povolení investičních záměrů na území Obce za transparentních a nediskriminačních podmínek.

Předmětem těchto Zásad je spolupráce Obce a investorů v rámci přípravy a realizace investičního záměru, a to jak investičního záměru, který nevyžaduje změnu územního plánu, tak investičního záměru vyžadujícího změnu územního plánu. Zásady cílí na zrychlení procesu realizace investičních záměrů a kladou důraz na koordinaci a řešení případných nesouladných postojů dotčených stran již ve fázi předprojektové přípravy.

Cílem těchto Zásad je rovněž motivovat investory ke spolupráci na zajištění udržitelného rozvoje Obce a podpořit jeho kompaktní rozvoj a následnou funkční správu.

Obec bude **postupovat podle těchto Zásad na všech plochách nacházejících se na jejím území**. Zásady upravují podmínky jednání Obce výhradně v rámci její samostatné působnosti. Postup podle těchto Zásad **nenahrazuje správní řízení či jiné řízení dle příslušných právních předpisů**, které musí být pro povolení investičního záměru investora vedeno dle platných a účinných právních předpisů.

Obec uvítá, pokud se ní Investor obrátí s úmyslem realizovat svůj Investiční záměr nebo iniciovat Změnu ÚP Obce v co nejdřívější fázi jejich přípravy.

Pokud se v budoucnu Obec dozví o podání Investora směřujícímu k povolení Investičního záměru nebo o podání podnětu ke Změně ÚP, bude Investora informovat průvodním dopisem o možnosti konzultovat jeho záměr s Obcí podle těchto Zásad, a dále bude Investor informován o procesu finanční spoluúčasti na rozvoji Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb podle těchto Zásad.

Příslušným pracovníkem Obce k jednání s Investorem bude **Koordinátor** – pracovník obecního úřadu.

Obec požádá o **Investiční příspěvek** každého Investora, jehož **Investiční záměr** má být realizován na území Obce nebo k jímž navrhované Změně ÚP Obec činí kroky. Právním titulem pro plnění částky Investičního příspěvku je závazek Investora vyjádřený v Plánovací smlouvě, kterou spolu uzavřou Investor a Obec.

Investiční záměrem se rozumí:

- a) budova ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „Stavební záměr“);
- b) dělení pozemku na základě rozhodnutí ve smyslu § 216 a 217 Stavebního zákona, který se nachází v zastavitelné ploše vymezené platným ÚP, přičemž na nově odděleném pozemku nebo pozemcích bude v budoucnu podle podmínek daných ÚP možná výstavba jednoho nebo více Stavebních záměrů (dále jen „Dělení pozemku“);
- c) stavba či soubor staveb dopravní a/nebo technické infrastruktury povolované zejména za účelem přípravy pozemku a/nebo pozemků k budoucímu povolování více budov ve smyslu § 13 písm. a) Stavebního zákona (dále jen „Zasíťování“).

Za Investiční záměr se nepovažují tyto záměry na území Obce:

- i. drobné stavby a změny využití území, stavební úpravy a udržovací práce nevyžadující povolení záměru ve smyslu § 171 a přílohy č. 1 Stavebního zákona
- ii. stavba jednoho rodinného domu s nejvýše dvěma jednotkami umístovaná do stabilizovaných ploch umožňujících funkci bydlení (BI, BV, SC, SV) dle platného územního plánu Obce;

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že za Investiční záměr se považuje stavba o třech a více bytových jednotkách nebo stavba, ve které je vymezena bytová jednotka a další nebytové prostory, jejichž celkový součet činí více než dvě jednotky. Za Investiční záměr se rovněž považuje záměr výstavby více rodinných domů, bez ohledu na počet jednotek;
- iii. přístavba, nástavba nebo stavební úpravy dokončené stavby pro bydlení, při které nevznikne žádná nebo maximálně jedna bytová jednotka;
- iv. stavba pro bydlení s nejvýše jednou bytovou jednotkou do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, na pozemku rodinného domu, která je se stavbou tohoto rodinného domu funkčně spojena, spadající pod definici jednoduché stavby dle přílohy č. 2, odst. 1, písm. p) Stavebního zákona, umístovaná do stabilizovaných ploch umožňujících funkci bydlení (BI, BV, SC, SV) dle platného územního plánu Obce;
- v. stavba pro rodinnou rekreaci do 25 m² HPP, která zároveň je jednoduchou stavbou dle přílohy č. 2 bod 1 písm. a) Stavebního zákona;

vi. garáž, dílna, kancelář či drobná provozovna do 50 m² HPP, a to při rodinném domě sloužící potřebám tohoto domu;

vii. dělení pozemků, jehož účelem je uspořádání vlastnických vztahů způsobem, aby odpovídalo dlouhodobě zavedenému faktickému způsobu užívání pozemků, či byly zajištěny chybějící podmínky nezbytné k řádnému užívání pozemku (např. přístup na pozemek).

Rada obce navrhuje v předkládaném návrhu pro výpočet Investičního příspěvku následující sazby:

a) v případě Investičního záměru ve formě Stavebního záměru podle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad,

- 1200 Kč za m² HPP

b) v případě Investičního záměru ve formě Dělení pozemku a/nebo Zasiťování pozemku podle čl. I odst. 2 písm. b) a c) těchto Zásad

- 1000 Kč za m² Využitelné plochy pozemku;

c) v případě Změny ÚP

- 800 Kč za m² Navýšení HPP.

Sazby pro výpočet Investičního příspěvku se budou každoročně k 1. březnu **zvyšovat o roční míru inflace.**

Zásady stanovují i podrobná **pravidla pro případné Nepeněžní plnění Investičního příspěvku.**

Předkládaný dokument stanovuje postup při uzavírání Plánovacích smluv jak při povolování Investičních záměrů, tak v případě požadavku Investora na Změnu ÚP. **Konečné znění konkrétního návrhu Plánovací smlouvy bude vždy schvalovat zastupitelstvo obce.**

Dokument obsahuje také pravidla pro **poskytnutí slevy Investorovi** v odůvodněných případech. O případném poskytnutí slevy **bude vždy rozhodovat zastupitelstvo obce.**

Od říjnového jednání ZO, kde byl představen koncept Zásad, obdržel OÚ od zastupitelů připomínky a návrhy na úpravu dokumentu. Většina připomínek byla do návrhu, který je dnes předkládán zastupitelstvu zapracována. Zbývající jsou probrány níže.

Sazby za pro výpočet investičního příspěvku zejména v bodech b) a c), které navrhovali zastupitelé, byly z pohledu Rady velmi nízké, a proto navrhuje sazby obvyklé v jiných obcích.

Někteří zastupitelé navrhovali, aby byly za investiční záměry považovány i jednotlivé RD nebo byla na takové domy uplatněna 50procentní sazba. Rada se z praktických důvodů přiklonila k názoru, že jednotlivé domy nebudou posuzovány jako investiční záměr. Snížená sazba by nepokryla náklady na uzavření Plánovací smlouvy a administrativní náročnost by byla

neúměrná přínosu. Rada proto navrhuje vyšší sazbu za dělení nebo zasíťování pozemku a nepočítá s příspěvkem u jednotlivých RD.

Některým zastupitelům nebylo jasné, ke kterému platnému ÚP se Zásady vztahují. Zásady se vždy vztahují k aktuálně platnému ÚP.

Jiní zastupitelé nesouhlasili s metodikou výpočtu Investičního příspěvku v případě **souběhu** a navrhovali sčítání příspěvků místo jejich krácení:

- V případě Investičního záměru, při kterém má s ohledem na stejný pozemek či pozemky dojít k Dělení pozemku a Zasíťování pozemku, se stanovuje pouze jeden Investiční příspěvek za oba tyto záměry.
- V případě Investičního záměru Zasíťování pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku, se Investiční příspěvek za Zasíťování pozemku nehradí. Obdobné platí i pro případ Dělení pozemku, ke kterému již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti se Zasíťováním pozemku.
- V případě následného povolování Stavebního záměru dle čl. I odst. 2 písm. a) těchto Zásad na pozemek či pozemky, ke kterým již byl uhrazen Investiční příspěvek v souvislosti s Dělením pozemku a/nebo Zasíťováním pozemku, činí Základní výše Investičního příspěvku Investora v souvislosti s povolením Stavebního záměru na takových pozemcích pouze částku, o kterou by příspěvek nově stanovený k povolení Stavebního záměru převýšil část Investičního příspěvku již uhrazeného v souvislosti s povolením Dělení pozemku a/nebo Zasíťováním pozemku, a to část připadající na příslušné stavební pozemky, na kterých má být Stavební záměr povolen.
- Investiční příspěvek k Změně ÚP v sobě nezahrnuje Investiční příspěvek k povolení Investičního záměru, který bude na pozemcích dotčených Změnou ÚP v budoucnu realizován.

Rada případné sčítání příspěvku nad rámec návrhu v Zásadách po konzultaci se zpracovatelem nepovažuje za správné a nepodporuje jej. Návrh se snaží zamezit duplikování příspěvků, ale konkrétně příspěvek za dělení/zasíťování pozemků je v Zásadách zaveden proto, aby ze Zásad „nevyklouzly“ záměry rozparcelování pozemků, kdy jednotlivé RD již dále nespádají pod Zásady. I proto je sazba v této kategorii navrhována ve výši 1000 Kč/m², i když zastupitelé požadující sčítání sazeb, navrhovali sazbu za dělení/zasíťování v rozmezí 100-200 Kč. Návrh zásad bere v úvahu i konkrétní situaci v naší obci, kdy jsou stávajícím ÚP už stanoveny k zástavbě velkorysé plochy, obec už nemá šanci získat příspěvek za navýšení HPP v případě změny ÚP, ale u nezanedbatelného množství ploch dosud neproběhlo dělení či zasíťování, takže získání příspěvku dle bodu b) je reálné.

Vzhledem k tomu, že k dokumentu nebyly předloženy zásadnější připomínky, rozhodla se rada obce oproti původním předpokladům, předložit upravený návrh Zásad přímo na veřejné jednání zastupitelstva k veřejnému projednání.

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce schvaluje Zásady obce Brandýsek pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury s účinností 27. 2. 2025.