

Obecní úřad Hrusice

Váš dopis s čj.:

Číslo jednací: HRU-1919/2025

Spisová značka: STA-98/2025

Vyřizuje: Mgr. Petr Sklenář

Tel: 323 655 326

E-mail: starosta@obec-hrusice.cz

Věc: Vyjádření ke spoluúčasti stavebníka na základě Zásad schválených usnesením č. 6/4Z/2023 – žádost o individuální posouzení případu

Vážený pane starosto,

po obdržení požadavku na uzavření Plánovací smlouvy v souvislosti s naším záměrem výstavby rekreačního objektu na pozemku parc. č. 1007/16, druh pozemku zahrada o výměře 948 m², v katastrálním území Hrusice **648655**, jsme byli touto skutečností do určité míry překvapeni. Rozumíme, že obec má zájem o systematický rozvoj veřejné infrastruktury a o to, aby nové záměry byly realizovány s ohledem na potřeby území a rozvoj obce. U některých developerských či rozsáhlejších záměrů proto institut plánovací smlouvy má svůj zásadní význam a představuje legitimní nástroj.

V našem konkrétním případě se však domníváme, že **dopady našeho záměru na obecní infrastrukturu jsou zcela minimální a že nezakládají potřebu sjednání plánovací smlouvy ve smyslu, v jakém ji předpokládají výše zmíněné zásady**. Územní plán obce Hrusice v našem případě přímo nevyžaduje uzavření plánovací smlouvy jako podmínku realizace stavebního záměru. Navíc se v našem případě jedná o nebytovou výstavbu, tudíž i dle bodu 6. zásad schválených usnesením č. 6/4Z/2023 se podmínky i výše příspěvku má stanovit individuálně. Vámi předložený návrh Plánovací smlouvy však navrhuje příspěvek ve výši 200.000,- Kč, který vychází z jednotného obecného (paušálního) nastavení a není nijak individualizovaný. **Tímto proto zdvořile žádáme o individuální posouzení našeho stavebního záměru, kdy hlavní důvody podrobněji rozvádíme dále.**

Jsme si vědomi, že obce mají plnou kompetenci stanovit si podmínky pro uzavírání plánovacích smluv, pokud nepřekročí zákonné mantinely. **Zpravidla však obec nemá povinnost plánovací smlouvu uzavřít.** Naopak vždy musí zohlednit místní specifika a potřeby obce, potřeby uživatelů území včetně i samotných potřeb investorů. V našem případě nejsme žádní institucionální investoři či developeri, ale pouze obyčejné fyzické

osoby s omezeným rozpočtem stavící pro vlastní potřebu, jejichž stavební záměr má minimální požadavky na obec, naopak velké požadavky jsou kladeny na nás samotné.

Na tomto místě považujeme v našem případě za vhodné odcitovat, jak uvádí praktická příručka Ministerstva pro místní rozvoj ČR: „*Využívání plánovacích smluv není v žádném případě povinné (jedná se o možnost, nikoliv povinnost, neboť stavební zákon ani jiný právní předpis jejich využívání nevyžadují) a obec by měla vždy zvážit, zda je v jejím případě skutečně vhodné tento nástroj používat. Smyslem plánovacích smluv má být mj. koordinace rozvoje území a dohoda nad realizací veřejné infrastruktury, nikoliv primárně výběr finančních prostředků. Plánovací smlouvy nemají suplovat rozpočtové určení daní a investoři nemají nahrazovat funkci obcí a dalších subjektů.*“¹

V našem případě máme za to, že pokud by s námi byla uzavřena Plánovací smlouva, bylo by to v rozporu s výše uvedenými účely a vedlo to k cílům, které nejsou žádoucí, tj. nedošlo by k realizaci veřejné infrastruktury ze strany obce ve vztahu k našemu stavebnímu záměru, naopak by se jednalo primárně pouze o výběr finančních prostředků. Obec by měla mít legitimní důvod, proč požaduje po stavebníkovi příspěvek, tento legitimní důvod v našem případě dle našeho přesvědčení vzhledem k našemu stavebnímu záměru dán není. Potřeba našeho příspěvku obci na rozvoj veřejné infrastruktury není vyvolána námi připravovaným stavebním záměrem. Z navržené Plánovací smlouvy také není zřejmé, k jakému účelu by měl námi uhrazený příspěvek vůbec sloužit.

Zároveň bychom však chtěli vyjádřit naši ochotu o případné spolupráci do budoucna diskutovat a jednat. Pokud by se v budoucnu v blízkosti našeho pozemku objevila konkrétní možnost zlepšení (rozvoje) veřejného prostoru, které by bylo smysluplné a úměrné charakteru našeho záměru, rádi bychom byli v rámci svých možností nápomocní. Aktuálně ale **s ohledem na povahu našeho stavebního záměru a stávající stav území nevidíme reálné možnosti pro investiční účast ze strany obce, a tedy ani důvody pro stanovení příspěvku z naší strany, resp. vůbec potřebu uzavřít Plánovací smlouvu.**

V následujícím textu si dovoluujeme připojit naše formální stanovisko k požadavku na uzavření plánovací smlouvy, včetně odůvodnění s odkazy na relevantní právní rámec.

Vyjádření k požadavku uzavření Plánovací smlouvy dle usnesení č. 6/4Z/2023 Zastupitelstva obce Hrusice

Tímto si dovoluujeme vyjádřit **nesouhlas s požadavkem na uzavření Plánovací smlouvy** dle zásad schválených usnesením č. 6/4Z/2023, a to z následujících důvodů:

¹ Viz Plánovací smlouvy, pomůcka k aplikaci, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2025). Načteno z <https://mmr.gov.cz/>: <https://mmr.gov.cz/getmedia/4ad880e9-e619-4271-860f-f0c7e982bc2f/Planovaci-smlouvy-2025-02-13.pdf.aspx?ext=.pdf>, str. 5

1. Nepodmíněnost územním plánem a rámec plánovacích smluv ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění:

- V území plánované stavby **není územním plánem stanovena podmínka uzavření plánovací smlouvy** ve smyslu § 81 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.
- Rovněž náš stavební záměr nevyžaduje ani změnu územně plánovací dokumentace.
- Požadovaná smlouva tedy spadá do kategorie tzv. **ad hoc plánovacích smluv**², které stavební zákon umožňuje **pouze při vzájemné dohodě obou stran**, nikoliv jako jednostranný požadavek obce.
- Obec a stavebník předmětnou Plánovací smlouvu tak uzavřít mohou, nikoliv však musí.

2. Charakter a dopady našeho záměru

- Předmětem našeho stavebního záměru je **rekreační objekt**, v souladu s platným územním plánem Obce, který nabyl účinnosti dne 1. 12. 2021, nikoliv rodinný dům, resp. bytová výstavba. Příspěvek je přitom koncipován dle bodu 4. zásad schválených usnesením č. 6/4Z/2023 jako příspěvek za 1 bytovou jednotku záměru a jak již uvedeno výše, v případě nebytové výstavby je nutno postupovat individuálně.
- **Náš stavební záměr nezatěžuje veřejnou infrastrukturu obce, neboť:**
 - **Není možné napojení na obecní vodovod ani kanalizaci**, protože tyto sítě v dané lokalitě nejsou vybudovány, a jejich realizace zde je dle územního plánu vyloučena. Záměr počítá s **vlastním řešením technické infrastruktury na pozemku stavebníka**.
 - **Plynofikace není součástí záměru**, ani opět zde dle územního plánu nebude budována.
 - **Elektrické připojení bude řešeno přeložkou vedení NN s investicí ze strany stavebníka**, na základě samostatné smlouvy s distributorem (ČEZ

² Viz Plánovací smlouvy, pomůcka k aplikaci, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2025). Načteno z <https://mmr.gov.cz/: https://mmr.gov.cz/getmedia/4ad880e9-e619-4271-860f-f0c7e982bc2f/Planovaci-smlouvy-2025-02-13.pdf.aspx?ext=.pdf>, str. 9 a 12

Distribuce). Tato přeložka je nezbytná kvůli technické realizovatelnosti stavby, přičemž původní vedení dle územního plánu stavbu vylučovalo.

- **Veřejné osvětlení v daném místě není plánováno**, a nepočítá se s jeho zavedením ani v delším horizontu.
- Přístup k pozemku je zajištěn **stávající obecní komunikací**, která je částečně nezpevněná, **není v zimě udržována** a **není v plánu její rozšíření či modernizace**. Navíc není prostorově možné ani doplnění chodníků nebo dalšího rozvoje veřejného prostoru v bezprostředním okolí záměru.

3. Nepřiměřenost paušálního příspěvku k reálnému dopadu

- S ohledem na **velmi omezené (v podstatě nulové) dopady našeho stavebního záměru na veřejnou infrastrukturu** obce a naopak skutečnost, že veškeré náklady na potřebné připojení inženýrských sítí a další opatření (vlastní technická infrastruktura) ponese výhradně stavebník, považujeme plošné uplatnění příspěvku ve výši 200.000,- Kč za bytovou jednotku za **nepřiměřené**, resp. i v rozporu s potřebou individuálního posouzení dle bodu 6. zásad schválených usnesením č. 6/4Z/2023.
- Tento požadavek je dle našeho názoru v rozporu s principem individuálního posouzení okolností případu a principem proporcionality, které patří mezi základní principy správního rozhodování dle § 2 odst. 4 a § 6 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění a jsou rovněž reflektovány ve výkladu stavebního zákona.

Závěrem

Věříme, že uvedené skutečnosti pomohou objasnit naši situaci a že nalezneme vzájemně vstřícné a přiměřené řešení. Byť se domníváme, že v našem případě není třeba uzavření Plánovací smlouvy, jsme otevřeni další diskuzi, případně jednání, pokud by obec měla zájem některé otázky upřesnit či projednat osobně.

Děkujeme za pochopení a vstřícný přístup.

S úctou,

David Langr

Valčíkova 1147/10

182 00 Praha 8

E-mail: dalangr@gmail.com

Tel.: +420739678250