

OBEC Hlásná Třebaň
Zastupitelstvo obce Hlásná Třebaň
Zásady pro výstavbu na území obce Hlásná Třebaň
Pravidla pro jednání s investory

Zastupitelstvo obce Hlásná Třebaň se na svém zasedání dne 3.11.2025 usnesením č. 21/ 2025 usneslo vydat tyto zásady pro výstavbu na území obce Hlásná Třebaň:

I. Preambule

Obec Hlásná Třebaň (dále jen „**Obec**“) se potýká s nedostatečnou technickou (kanalizace i vodovod), volnočasovou (místa pro setkávání, spolkový život) a dopravní infrastrukturou (nevyhovující stav silnic, absence chodníků, špatný technický stav lávky přes Berounku) a s nedostatkem míst pro předškolní i školní vzdělávání.

Obec je povinna pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), chránit veřejný zájem. V rámci této své činnosti dbá o zajištění veřejně prospěšných cílů v transformačních, rozvojových a stabilizovaných územích a o ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel. Taktéž klade důraz na zvyšování kvality života obyvatel a zajišťování jejich potřeb – bydlení, dopravy, vzdělávání, sportu a kultury.

Obec si uvědomuje, že rozvoj výstavby s sebou nese řadu problémů. Růst počtu obyvatel znamená zvyšování nároků na veřejnou infrastrukturu a klade značné požadavky na samotnou Obec a její rozpočet. Negativní dopady může mít i výstavba obchodního center nebo průmyslových hal. Obec proto žádá investory, aby se v rámci odpovědnosti za budoucí podobu a rozvoj území, ve kterém realizují zejména své podnikatelské aktivity, a za sociálně spravedlivé využívání území, podíleli na zvyšování kapacit veškeré veřejné infrastruktury.

Z výše uvedených příčin je zájmem Obce a jejích občanů dále nerozšiřovat výstavbu, jestliže nebudou současně řešeny nedostatky ve veřejné infrastruktuře. Nová výstavba bez rozšíření celého spektra veřejné infrastruktury by mohla narušit stabilitu sídla, protože znamená výraznou zátěž pro stávající infrastrukturu a vyvolává finanční náklady na budování infrastruktury nové.

Zastupitelé Obce proto v zájmu harmonického rozvoje území a za účelem zajištění kvalitních životních podmínek pro obyvatele Obce schválili tyto „*Zásady pro výstavbu na území Obce Hlásná Třebaň*“ (dále jen „**Zásady**“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Obce. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se investoři nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost v Obci vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu ve Obci pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Obec nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při rozhodování o nové zástavbě, ať už rezidenční, volnočasové nebo komerční, v souladu s těmito Zásadami. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání, zejména jednat ve veřejném zájmu.

Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebude v zájmu Obce ani jejích občanů, a tedy do jisté míry v rozporu s veřejným zájmem. Do budoucna je proto odpovědností investora podílet se na budování, rozvoji a údržbě další

potřebné infrastruktury ve Obci, a to v rozsahu, který bude odpovídat rozsahu záměru bez ohledu na účel daného záměru investora.

Obec je oprávněna uzavřít plánovací smlouvu s investorem za v budoucnu dohodnutých podmínek (dále jen „**Smlouva**“). Nezbytnou součástí Smlouvy je závazek investora podílet se na rozvoji veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru pro bydlení či nebytového záměru. Nedojde-li mezi Obcí a investorem k dohodě o poskytnutí finančního příspěvku a dohodě o vybudování veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí investora, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů, postupovat.

Tyto zásady mají napomoci tomu, aby postup Obce vůči investorům byl souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační.¹ Zároveň mají tyto Zásady napomoci tomu, aby záměr investora byl v souladu s veřejným zájmem na rozvoji Obce.

II. Pojmy

Pro účely těchto Zásad se rozumí:²

- a) **bytovým záměrem** plánovaná stavba pro bydlení ve smyslu § 13 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s minimálně jedním bytem. Za záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby a nástavby, ledaže dojde touto přestavbou ke vzniku nové bytové nebo ubytovací jednotky;
- b) **nebytovým záměrem** plánované stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití a ubytovací služby (dále jen „nebytové stavby“), zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny v rozsahu nad 80 m² zastavěné plochy. Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, parkovací, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy. Za nebytové Záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření zastavěné plochy o přinejmenším 80 m². V případě opakovaných rozšíření či přestaveb v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků se plochy pro účely posouzení uvedeného limitu 80 m² sčítají;
- c) **rekreačním záměrem** plánované stavby pro rodinnou rekreaci, tedy stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Za záměr se považují rekonstrukce stávajících staveb pro rodinnou rekreaci a jejich přestavby a nástavby, dojde-li touto přestavbou či nástavbou ke zvýšení čisté podlahové plochy -
- d) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry;
- e) **investorem** každý stavebník (fyzická či právnická osoba), bez ohledu na to, zda jedná při realizaci záměru v rámci své podnikatelské činnosti nebo realizuje záměr pro nepodnikatelské účely (např. uspokojení své potřeby bydlení) (dále jen „**Investor**“);
- f) **veřejnou infrastrukturou** technická a dopravní infrastruktura (např. vodovod, kanalizace, veřejné osvětlení, pozemní komunikace a chodníky), občanská vybavenost (např. mateřské a základní školy, sportoviště apod.) a veřejná prostranství; součástí veřejné infrastruktury je

¹ Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014 sp. zn. II. ÚS 2588/2014.

² V rámci těchto Zásad nejsou definovány pojmy, jejichž definice obsahují platné právní předpisy.

také tzv. zelená a modrá infrastruktura (např. zeleň a hospodaření se srážkovými vodami) (dále jen „**Veřejná infrastruktura**“);

- g) **veřejnou infrastrukturou bezprostředně související se záměrem** veškerá potřebná veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající veřejné infrastruktury nebo budování veřejné infrastruktury (dále jen „**Veřejná infrastruktura bezprostředně související se záměrem**“);
- h) **ostatní veřejnou infrastrukturou dotčenou realizací záměru** další veřejná infrastruktura nad rámec veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace záměru (dále jen „**Ostatní veřejná infrastruktura dotčená realizací záměru**“);
- i) **budováním Veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování Veřejné infrastruktury;
- j) **stanoviskem Obce k záměru** dokument, který vydává Obec v samostatné působnosti jako zhodnocení souladu záměru s požadavky podle těchto Zásad;
- k) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění Investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování Ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru;
- l) **plánovací smlouva o rozvoji území** smlouva uzavřená dle § 131 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona v souladu s ust. § 161 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, s Investorem o územně plánovacím příspěvku a/nebo příspěvku na infrastrukturu a/nebo ohledně závazků Investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou Veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Obcí (dále v tomto dokumentu jen „**Smlouva**“);
- m) **rozhodnutím podle stavebního zákona** je územní rozhodnutí či jakýkoli jiný právní titul vydaný podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, který Investora opravňuje k tomu, aby umístil nebo realizoval záměr nebo jakoukoli Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem;
- n) **řízením podle stavebního zákona** územní řízení nebo jiný proces podle stavebního zákona, v rámci kterého může být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, na základě kterého může být umístěn nebo realizován záměr nebo Veřejná infrastruktura bezprostředně související se záměrem;
- o) **správním rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí podle zvláštních předpisů, které je potřeba pro realizaci záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem;
- p) **správním řízením** jakýkoli proces podle zvláštních předpisů, ve kterém je vydáno správní rozhodnutí.

III. Obecná část Zásad

III. 1. Působnost Zásad

- (1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplynou pro Investory žádné nároky vůči Obci. Ani případně splnění podmínek v Zásadách uvedených nezakládá Investorovi právo požadovat po Obci uzavření Smlouvy, pokud mezi ním a Obcí nebudou před uzavřením Smlouvy sjednány podmínky pro její uzavření nad rámec těchto Zásad. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádné správní řízení.

- (2) Neprojeví-li Investor vůli s Obcí v souladu s těmito Zásadami spolupracovat, resp. nepodílet se na rozvoji Veřejné infrastruktury a bude-li záměr Investora v rozporu s veřejným zájmem Obce, je Obec oprávněna v takovém případě využít veškeré dostupné právní prostředky k ochraně těchto zájmů a zájmů svých obyvatel (zejm. jako účastník správních řízení). Obdobně může Obec postupovat jako vlastník sousedních pozemků a dopravní či technické infrastruktury.

III. 2. Finanční příspěvek a jeho výše

- (1) Na náklady spojené s budováním Ostatní veřejné infrastruktury dotčené záměrem je po uzavření Smlouvy Investor povinen Obci přispívat prostřednictvím finančního příspěvku. Obec se zavazuje, že takto poskytnuté finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách, tedy za účelem rozvoje Veřejné infrastruktury.
- (2) Výše územně plánovacího příspěvku a příspěvku na infrastrukturu (dále jen finanční příspěvek) jsou stanoveny v příloze č. 1 těchto Zásad.
- (3) U přestaveb a rekonstrukcí se finanční příspěvek určuje pouze podle rozsahu navýšené plochy záměru.
- (4) Investor poskytne Obci finanční prostředky na základě Smlouvy.
- (5) V případě, že se Investor rozhodne záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co zaplatil finanční příspěvek podle těchto Zásad a nedošlo dosud k zahájení výstavby (ať již jde o záměr samotný nebo Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem), má nárok na vrácení příspěvku nebo jeho části. Finanční příspěvek se Investorovi vrací na základě jeho žádosti po uplynutí lhůty pro zahájení stavby (propadnutí platnosti stavebního povolení), nejpozději ve lhůtě 1 roku od tohoto okamžiku.
- (6) Finanční příspěvek na infrastrukturu Investorovi vrací celý ve lhůtě 60 dnů od okamžiku, kdy Investor společně se žádostí o vrácení příspěvku prokáže, že nekonsumované rozhodnutí podle stavebního zákona nebo správní rozhodnutí pozbylo platnosti a Investor nedisponuje ani jiným rozhodnutím podle stavebního zákona nebo správním rozhodnutím, které by mu umožnilo realizaci záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem.
- (7) Po faktickém zahájení výstavby záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem může Investor požádat o vrácení části příspěvku na infrastrukturu, jestliže prokáže, že došlo ke snížení počtu bytových jednotek nebo zastavěné plochy nebytového záměru 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 Investorem nebo jinou osobou. Poměrná část příspěvku na infrastrukturu se Investorovi vrátí do 60 dnů poté, co kromě splnění podmínky v předchozí větě prokáže také, že nedisponuje platným rozhodnutím podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon pro realizaci záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon počítá s nižším rozsahem záměru. Investorovi se vrací poměrná část zaplaceného příspěvku na Veřejnou infrastrukturu, která odpovídá poměru nerealizovaných bytových jednotek a/nebo m² zastavěné plochy nebytového záměru oproti počtu bytových jednotek a/nebo m² zastavěné plochy uvedeným ve Smlouvě.

III. 3. Veřejná infrastruktura budovaná Investorem

- (1) Investor je povinen na základě Smlouvy budovat či zajišťovat budování Veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem za účelem rozvoje Veřejné infrastruktury v Obci.
- (2) Veškerá Veřejná infrastruktura budovaná Investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad, včetně jejich příloh, územního plánu, strategických materiálů Obce a uzavřené Smlouvy.

III. 4. Osvobození od poskytnutí finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad

- (1) Plnění podle Zásad není požadováno:
 - a) je-li Investorem záměru Obec nebo právnická osoba založená či zřízená Obcí;
 - b) v případě, kdy Obec má s Investorem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného záměru do Obce nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené Obcí;
 - c) je-li Investorem nezisková organizace se sídlem ve Obci a současně je záměr spolufinancován z rozpočtu Obce formou účelového Investičního příspěvku či grantu.
- (2) V případě, že záměr splňuje charakter služeb obecného hospodářského zájmu či obdobných služeb³, může Zastupitelstvo Obce na návrh starosty Obce upustit od požadavků podle těchto Zásad. Zastupitelstvo Obce se věcí zabývá na základě odůvodněného návrhu, předloženého Investorem.

III. 5. Převzetí Veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Obce

- (2) Obec bude souhlasit s převzetím Veřejné infrastruktury budované Investorem pouze tehdy, pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, územního plánu, těchto Zásad a uzavřené Smlouvy, bude vybudována v kvalitě dle předem stanovených požadavků Obce. To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude stvrzeno v předávacím protokolu. Obec si může před podpisem předávacího protokolu vyžádat odborný posudek, jehož předmětem bude posouzení splnění podmínek dle věty první, který hradí Investor, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.
- (3) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu Veřejné infrastruktury budované Investorem je bezúplatný převod. Investor je povinen Smlouvou převést na Obec všechna svá práva z vadného plnění, zejména práva ze záruky, práva reklamovat plnění, práva na náhradu škody apod. a poskytnout Obci dokumenty nebo jinou součinnost pro uplatnění takových práv.

³ Mezi služby obecného hospodářského zájmu lze řadit kupř. tyto služby:

- přeprava cestujících,
- poštovní služby,
- odpadové a vodní hospodářství, - zdravotní péče, - sociální služby.

Bližší viz Rámec pro kvalitu služeb obecného zájmu ze dne 24. 1. 2017 dostupný na stránkách Evropské komise ec.europa.eu.

IV. Procesní část Zásad

IV. 1. Předběžná informace ohledně záměru

- (1) Investor může písemně požádat Obec s dostatečným časovým předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, aby Investorovi poskytla předběžnou informaci ohledně toho, zda bude v případě plánovaného záměru potřeba postupovat podle těchto Zásad. Obec poskytne předběžnou informaci do 30 dnů od okamžiku, kdy jí byla písemná žádost doručena. Pro podání této žádosti se využije formulář dle přílohy č. 2 těchto Zásad. Tato předběžná informace nenahrazuje stanovisko Obce k záměru. Ani není pro Obec jinak závazná a pro Investor z ní neplynou žádné nároky.

IV. 2. Žádost o stanovisko Obce k Záměru

- (1) Investor, který hodlá na území Obce realizovat záměr, podá žádost o stanovisko Obce k záměru spolu s přílohami na formuláři, který je přílohou č. 2 těchto Zásad.
- (2) Stejně jako v odstavci (1) tohoto článku se postupuje v případě, že Investor hodlá před realizací záměru realizovat Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem.
- (3) Žádost se podává v tištěné či elektronické podobě na podatelnu úřadu Obce nebo do datové schránky Obce. Každý Investor předloží svůj záměr s dostatečným předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona.
- (4) Obec ověří podle Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 20 pracovních dnů Investora k doplnění chybějících údajů. Jestliže je žádost úplná, zjistí Obec konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání stanoviska. Zjištění podmínek a možnosti výstavby nepředstavuje závazek Obce povolit Investorovi vystavět záměr na území Obce či neuplatnit žádné dostupné právní prostředky k ochraně veřejného zájmu a zájmů obyvatel Obce. Žádost s návrhem stanoviska je pak bez odkladu předložena Zastupitelstvu Obce.

IV. 3. Výzva Investorovi k jednání

- (1) V případě, že Obec obdrží oznámení o zahájení řízení dle stavebního zákona, ale současně neobdrží od Investora ve stanovené lhůtě žádost o stanovisko k záměru, odešle Investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad (tj. k podání žádosti o sdělení stanoviska Obce na formuláři, který je přílohou č. 2 těchto Zásad). Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi a žádostí o přerušení řízení. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi Investorem a Obcí.
- (2) Je věcí Investora, aby postupoval v souladu s těmito Zásadami tak, aby bylo stanovisko Obce k záměru možno vydat před tím, než Obci uplyne lhůta k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona. V případě, že hrozí uplynutí lhůty stanovené stavebním úřadem k vyjádření v rámci řízení dle stavebního zákona, bude Obec jako účastník takového řízení uplatňovat námitky směřující k ochraně zájmů Obce a jeho obyvatel na zajištění dostatečných kapacit Veřejné infrastruktury a uplatní jako vlastník Veřejné infrastruktury stanovisko zohledňující potřeby Veřejné infrastruktury; stejně bude postupovat jako vlastník dotčených pozemků a zejména bude postupovat tak, aby byl co nejvíce chráněn veřejný zájem na kvalitních životních podmínkách v Obci.

IV. 4. Stanovisko Obce k záměru

- (1) Stanovisko vydává Obec na základě usnesení Zastupitelstva Obce v samostatné působnosti. Zastupitelstvo Obce si může vyhradit schvalování návrhu Smlouvy, který bude předložen Investorovi.
- (2) Obec je povinna vydat písemné stanovisko do 30 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje lhůta pro vydání stanoviska o 60 dní. Obec je povinna do 20 dnů od obdržení úplné žádosti oznámit Investorovi, že bude lhůta prodloužena.
- (3) Obsahem stanoviska budou podmínky, za kterých bude výstavba záměru v souladu se zájmy Obce (resp. s veřejným zájmem). Přílohou stanoviska je návrh Smlouvy. U složitějších záměrů nemusí být návrh Smlouvy přílohou stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 60 dnů od vydání stanoviska či v případě dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecních zřízeních), ve znění pozdějších předpisů, kdy musí smlouvu schvalovat zastupitelstvo Obce, až po projednání na nejbližším zastupitelstvu.
- (4) Na doručování stanoviska a návrhu Smlouvy se vztahují pravidla dle § 19 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- (5) Stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Obce v rámci jeho postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona. Stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

IV. 5. Jednání o obsahu Smlouvy a stanoviska Obce

- (1) Z podnětu Investora může dojít k ústnímu projednání stanoviska Obce a/nebo návrhu Smlouvy. Podnět k ústnímu projednání musí Investor podat nejpozději do 30 dnů od doručení stanoviska nebo návrhu Smlouvy. Podnět se Obci doručuje podle pravidel uvedených v čl. IV. 2 těchto Zásad.
- (2) Investor v rámci podnětu předloží Obci písemné vyjádření ke stanovisku Obce a/nebo návrhu Smlouvy.
- (3) Ústní projednání podnětu svolává Obec nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu Investora dle odstavce 1.
- (4) Na základě ústního projednání může dojít k úpravě stanoviska Obce či návrhu Smlouvy. Toto se obdobně uplatní v případě předložení písemných návrhů na úpravy bez ústního projednání. Úpravy stanoviska a návrhu Smlouvy schvaluje Zastupitelstvo Obce. Upravené stanovisko nebo upravený návrh Smlouvy zašle Obec Investorovi do 30 dnů od skončení ústního jednání jemu na vědomí či k jejímu podpisu.
- (5) V odůvodněných případech může dojít i k opakovanému jednání ve smyslu tohoto ustanovení.
- (6) O ústním jednání se sepisuje zápis.

IV. 6. Výkladové stanovisko k Zásadám

- (1) V případě, že z posuzování toho, zda se jedná o záměr spadající pod působnost těchto Zásad, z vyjádření Investora ke stanovisku Obce či z ústního projednání stanoviska vyplýne nejasnost ohledně výkladu těchto Zásad, vydává starosta Obce z podnětu Investora závazné stanovisko k dané otázce.

IV. 7. Uzavření Smlouvy

- (1) Uzavření Smlouvy s Investorem schvaluje Zastupitelstvo Obce. Na schválení uzavření Smlouvy není právní nárok a je zcela na rozhodnutí Zastupitelstva Obce, zda Smlouva bude či nebude uzavřena.
- (2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon nebo podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- (3) Schválený návrh Smlouvy bude doručen Investorovi k jeho podpisu, a tento jej podepsaný zašle zpět Obci, případně je Investor oprávněn podepsat Smlouvu v kanceláři starosty Obce. Podpisem všech smluvních stran a případný vyjádřením souhlas dotčených stran podle ust. § 27 odst. 2 a 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád nabývá Smlouva platnosti.
- (4) Povinnou přílohou Smlouvy je vždy projektová dokumentace, která odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů Obci. Pokud půjde o podstatnou změnu ovlivňující požadavky na Veřejnou infrastrukturu, musí být změna schválena dodatkem Smlouvy. V opačném případě se má za to, že Obec s touto změnou nesouhlasí.
- (5) V případě, že má dojít k uzavření dodatku ke Smlouvě, bude tento uzavřen stejným způsobem jako Smlouvy, tj. uzavření a návrh dodatku u Smlouvy schválené Zastupitelstvem Obce schvaluje Zastupitelstvo Obce. Po schválení uzavření a návrhu dodatku Smlouvy bude tento doručen Investorovi k jeho podpisu, případně podepsán Investorem v kanceláři starosty Obce. Podpisem všech smluvních stran a případný vyjádřením souhlas dotčených stran podle ust. § 27 odst. 2 a 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád bude dodatek ke Smlouvě platný.

IV. 8. Postup v rámci správních řízení

- (1) V rámci zahájeného řízení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon nebo zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, postupují Investor a Obec dle podmínek dohodnutých ve Smlouvě, byla-li tato před zahájením takového řízení uzavřena.
- (2) Investor informuje Obec o všech případných změnách záměru včas a pokud je to zapotřebí, požádá o přerušení daného stavebního či správního řízení, případně vezme zpět příslušnou žádost o zahájení těchto řízení či jinak zajistí zastavení daného správního řízení, aby bylo možné postupovat podle těchto Zásad.
- (3) Obec může vyzvat Investora, aby požádal o přerušení stavebního nebo správního řízení, pokud se projekt předložený do stavebního nebo správního řízení podstatně odchyluje od uzavřené Smlouvy s dopadem na Veřejnou infrastrukturu nebo je v rozporu s veřejným zájmem. Pokud tak Investor neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že Obec se záměrem nesouhlasí.

V. Přechodná, společná a závěrečná ustanovení

- (1) Pokud bude mezi Obcí a Investorem uzavírána smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle ust. § 88 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, postupuje Obec podle těchto Zásad přiměřeně.
- (2) Pokud dojde ke změnám v textu těchto Zásad, aplikuje se na jednání s Investorem ta verze Zásad, která byla platná a účinná v době podání bezvadné žádosti o stanovisko Obce k záměru (bod IV. 2. těchto Zásad).
- (3) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Obec se uzavřením Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.
- (4) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese: www.hlasnatreban.cz
- (5) Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti po schválení Zastupitelstvem Obce jeho zveřejněním na úřední desce v souladu s pravidly podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Datum schválení:

.....
Ing. Jiří Krátký
místostarosta

.....
Ing. Tomáš Snopek
starosta

Přílohy

Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

Pro rok 2025 a 2026 se sazba finančního příspěvku určuje následovně:

Typ záměru	Výše příspěvku
Bytový záměr	120.000,- Kč na bytovou jednotku
Nebytový záměr m2/čpp ⁴	1000,- Kč za m2
Rekreační záměr	60 000,- Kč na objekt

⁴ čpp = čistá podlahová plocha

Příloha č. 2 Formulář pro žádost o stanovisko Obce k záměru

Žádost o stanovisko Obce Hlásná Třebaň k záměru podle Zásad rozvoje území Obce Hlásná Třebaň

Obec Hlásná Třebaň

Karlštejnská 150

267 18 Hlásná Třebaň

Údaje o investorovi (žadateli):

Firma/jméno a příjmení:	
IČO:	
Adresa trvalého pobytu/sídla:	
Adresa pro doručování:	
Osoba oprávněná jednat jménem žadatele (jméno a příjmení):	
Telefon:	
E-mail:	

Informace o záměru:

Účel záměru	
Umístění záměru dle čísel parcel v KN	
Pozemky Obce jsou/nejsou dotčeny záměrem	
Pozemky Obce dotčené záměrem dle čísel parcel podle KN	
Počet bytových jednotek a rozloha podlahové plochy těchto jednotek u bytových záměrů	
Počet m ² zastavěné plochy u nebytových záměrů	

Přílohy žádosti:

- 1) Projektová dokumentace s popisem záměru určená pro příslušné řízení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- 2) Vyjádření správce vodovodu a kanalizace k připojení se na daný typ infrastruktury
- 3) Plná moc v případě zastupování

V Hlásné Třebani dne

Podpis:

Toto vyjádření nenahrazuje žádné zákonné procesy nebo rozhodnutí, vyjádření, stanoviska nebo podmínky.

Příloha 3: Požadavky na dopravní infrastrukturu

Ve stanovisku a ve Smlouvě a smlouvě o finančním příspěvku definuje Obec požadavky na výstavbu a úpravu pozemních komunikací, které jsou budovány na pozemcích ve vlastnictví Obce nebo budou převedeny do vlastnictví Obce v souladu s těmito Zásadami. Místní komunikace musí být vždy ve vlastnictví Obce.

Zájmem Obce je zajistit dostatečnou míru bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích.

Šířky profilů komunikace, výhybny, odstavné a parkovací plochy budou řešeny dle platné legislativy (zejm. dle vyhlášky 369/2001 Sb.) a v souladu s technickými normami ČSN 736110, ČSN 736101, ČSN 736056, ČSN 736058 a technickými podmínkami.

Dešťová voda z komunikací bude odvedena zejm. pomocí vsaku. Konkrétní návrh odvodnění komunikace bude řešen variantně vždy na základě hydrogeologického posudku, který zajišťuje investor.

Komunikace bude zahrnovat pásy zeleně min. 2 m široké, a to po obou stranách komunikace, zeleň bude tvořena alejí stromů po obou stranách, rozestupy průměrně 10 m od sebe.

Stromová a keřová zeleň bude odpovídat přirozeným druhům dle vegetačního stupně (2 – bukodubový). Vyloučeny jsou jehličnaté stromy.

Materiály: komunikace asfaltový povrch, žulové obruby; vjezdy na pozemek – žulová štípaná dlažba, žulové obruby.

Převod komunikací s pozemky (splňujících podmínky dle těchto Zásad) do vlastnictví Obce bude zpravidla proveden bez zbytečného odkladu po ukončení výstavby, tj. po vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného dokladu vydaného příslušným stavebním úřadem pro užívání komunikace. Konkrétní podmínky stanoví Smlouva.

Příloha 4: Požadavky na veřejná prostranství, zeleň a hospodaření se srážkovými vodami

Veškeré parametry veřejných prostranství a zeleně musí splňovat požadavky právních předpisů a českých technických norem.

a) Veřejná prostranství

Projektová dokumentace musí v souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími předpisy a zvláštními předpisy, platným územním plánem a charakterem lokality vytvářet veřejná prostranství,⁵ která budou předpokladem pro příjemný život a přednostně také pěší a

cyklistický pohyb v dané lokalitě. Návrh veřejných prostranství musí řešit především: orientaci budov do veřejného prostoru, charakter a výška oplocení, charakter uličního profilu, zapojení parteru a zeleně. Návrh veřejných prostranství bude součástí Smlouvy.

⁵ Dle definice § 34 zákona o obcích.

b) Požadavky na zeleň na veřejném prostranství

Ve Smlouvě a ve stanovisku bude určena minimální výměra veřejné zeleně pro záměr. Pro realizaci zeleně bude vypracován osazovací plán (s určením velikosti sazenic stromů či keřů, následné péče o dřeviny atp.), který bude přílohou Smlouvy.

V rámci výsadby nové zeleně na veřejných prostranstvích musí být zajištěna vhodná druhová skladba stromů a keřů. Výsadbu musí provádět odborná společnost. Každý strom zasazený na veřejném prostranství musí mít zajištěn dostatečný prostor pod korunou. Pro kořenový systém bude mít každý strom základní plochu nejméně 16 m² a hloubku nejméně 800 mm. Každý strom bude mít zajištěnu minimální plochu pro vsak dešťové vody (zemní miska nebo zavlažovací prstenec) Zpevněné plochy budou přednostně odvodněny ke stromům a do zeleně. Nezakrytá nebo trvale pro vzduch a vodu propustným krytem opatřená plocha musí zaujímat nejméně 6 m².

Každý strom, který se nachází na veřejném prostranství v místě, kde může být ohrožen mechanickým poškozením (např. parkováním aut), musí být opatřen vhodným ochranným mechanismem. Nová výsadba stromů musí být opatřena fixací (kůly + úvaz) a dále ochranou kmene proti poškození při sečení trávy.

Inženýrské sítě pod plochami veřejných prostranství, resp. výsadbu stromů je třeba uspořádat tak, aby umožňovaly kvalitní existenci stromů a aby ani inženýrské sítě ani jejich ochranná pásma nezasahovaly do kořenového systému stromů. V rámci veřejných prostranství musí být ponechána dostatečná rezerva pro budoucí výsadbu stromů, je-li s ní počítáno v osazovacím plánu. Pokud dojde výjimečně k výsadbě stromů v ochranném pásmu sítě, je třeba využít technických prostředků k zabránění prorůstání kořenů (např. protikořenová bariéra apod.).

c) Hospodaření se srážkovými vodami

Zasakování srážkových vod bude řešeno na pozemku záměru v souladu s § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a odvětvovou technickou normou vodního hospodářství TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami.

Jako podpůrný nástroj bude využíván „On-line průvodce rozhodováním při navrhování a schvalování staveb“.⁶

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V území se nenacházejí žádné specifické kulturní nebo přírodní hodnoty. Území je pohledově exponované. Proto bude součástí regulačního plánu prokázání minimalizace negativního vlivu výstavby na panorama obce od severu, např. zákresem do fotografií. Plocha bude směrem od nezastavěného území doplněna zelení zahrad.

⁶ Dostupný na <http://kalkulacka.pocitamesvodou.cz/>

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura

Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, min. šíře veřejného prostranství pro umístění komunikací bude 8,5 m.

Území bude napojeno na dopravní komunikační síť do ul. Na Klouzavce a V Úvozu. Slepé komunikace se nepřipouští.

Podmínkou výstavby v ploše je vyřešení dopravní obsluhy všech pozemků. • Při řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury budou řešeny majetkové vztahy v území (dohoda o parcelaci, plánovací smlouva).

Příloha 5: Veřejné osvětlení a ostatní infrastruktura

Veřejné osvětlení musí typem odpovídat ostatnímu veřejnému osvětlení ve Obci.

Pod pojmem ostatní infrastruktura jsou míněny rozvody energií, sdělovací kabely atd., které nebudou ve vlastnictví a správě Obce. Parametry a umístění ostatní infrastruktury bude řešeno individuálně.

Součástí řešení bude napojení objektů na vodovodní síť, splaškovou kanalizaci, rozvody elektrické energie do úrovně NN, veřejné osvětlení, elektronické komunikace (optické sítě).

Může být navrženo napojení na STL vedení plynu.

Kabelové rozvody NN a elektr. komunikací budou navrženy jako zemní.