



Obec Lužec nad Vltavou

1. máje čp. 176
277 06 Lužec nad Vltavou
Tel: 315691015, 725748522
IČO: 00237035
E-mail: info@luzec.cz
ID datové schránky: r4ebg29

ZÁSADY PRO VÝSTAVBU V OBCI **LUŽEC NAD VLTAVOU**

Obec má povinnost 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 Obcí 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 možností 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 zohledňující přitom zejména vyvážené zajištění potřeb bydlení, dopravy, kulturního rozvoje, sportu, rekreace, ochrany životního prostředí a zdraví, pracovních příležitostí, 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 nesouladu při přípravě a vypracování stavebních záměrů ještě před vlastním správním řízením o stavebním či územním záměru, což ve svém důsledku zajistí rychlejší realizaci samotného stavebního projektu.

Sílicí 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 Územně plánovací dokumentace Obce včetně Programu rozvoje obce Lužec nad Vltavou a územně plánovací podklady, 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 na území Obce.
- 1.2. Zásady se vztahují na realizaci Záměrů a veřejné infrastruktury související se Záměry, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samostatných Zásad nevyplynávají pro stavebníky žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření Plánovací smlouvy podle čl. II těchto Zásad.
- 1.3. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení týkající se Záměru ani žádná stanoviska, vyjádření nebo námítky uplatňované Obcí v těchto řízeních.
- 1.4. Pro účely těchto Zásad se rozumí:
 - 1.4.1. „**Bytovým záměrem**“ bytový dům ve smyslu § 13 písm. b) Stavebního zákona nebo rodinný dům ve smyslu § 13 písm. c) Stavebního zákona;
 - 1.4.2. „**Nebytovým záměrem**“ stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití, ubytovací služby nebo pro jiný účel (kromě bydlení);
 - 1.4.3. „**Záměrem**“ souhrnně Bytové i Nebytové záměry;
 - 1.4.4. „**Plánovací smlouvou**“ plánovací smlouva ve smyslu § 130 Stavebního zákona uzavíraná mezi Obcí a stavebníkem;
 - 1.4.5. „**Finančním příspěvkem**“ finanční příspěvek poskytovaný stavebníkem Obci v souladu s Plánovací smlouvou za účelem kompenzace zvýšených nákladů Obce na veřejnou infrastrukturu spojených s realizací Záměru;
 - 1.4.6. „**Veřejnou infrastrukturou**“ veřejná infrastruktura podle § 10 odst. 1 Stavebního zákona, která bezprostředně souvisí se Záměrem nebo jím bude dotčena;
 - 1.4.7. „**Veřejnými službami**“ služby k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva;
 - 1.4.8. „**Čistou podlahovou plochou stavby**“ součet čistých podlahových ploch jednotlivých podlaží všech staveb, které mají být v rámci Záměru prováděny; čistou podlahovou plochou jednoho podlaží je podlahová plocha, do které neuvažujeme plochy vnitřních nosných konstrukcí, plochy vnějších konstrukcí (balkony, terasy), plochy obvodových konstrukcí a nevyužitelné plochy podlaží;
 - 1.4.9. „**Stavebním zákonem**“ zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- 1.5. Pro pojmy nedefinované v odst. 1.4 těchto Zásad se uplatní definice dle Stavebního zákona.

Čl. II. Uzavření Plánovací smlouvy

- 2.1. Podnět k uzavření Plánovací smlouvy dává vždy stavebník, který je povinen doložit a poskytnout Obci veškeré požadované podklady potřebné k posouzení Záměru Obcí a k uzavření Plánovací smlouvy. V případě dosažení dohody o parametrech Záměru bude se stavebníkem uzavřena Plánovací 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 se stavebníkem přísluší starostovi/tce, popřípadě místostarostovi nebo určenému zastupiteli Obce.

- 2.3. Každá Plánovací smlouva bude upravena takovým způsobem, aby svým obsahem a účelem odpovídala Záměru stavebníka.
- 2.4. Uzavření Plánovací smlouvy schvaluje výhradně zastupitelstvo Obce.
- 2.5. Plánovací smlouva se uzavírá nejpozději před podáním žádosti o povolení Záměru stavebníkem. Obec však doporučuje stavebníkům dát podnět k uzavření Plánovací smlouvy výrazně dříve, ideálně bezprostředně poté, co stavebník získá dostatečně konkrétní představu o podobě jeho Záměru, která bude podložena alespoň základní technickou dokumentací/architektonickým návrhem apod.

Čl. III.

Obsah Plánovací smlouvy

- 3.1. Finanční příspěvek dle těchto Zásad poskytuje stavebník Obci na základě Plánovací smlouvy u každého Záměru, který vyvolá zvýšené náklady Obce týkající se Veřejné infrastruktury, včetně staveb občanské vybavenosti a Veřejných služeb, nestanoví-li tyto Zásady jinak. Na náklady spojené s navýšením nákladů na Veřejnou infrastrukturu dotčenou realizací Záměru tak přispívá Obci stavebník prostřednictvím Finančního příspěvku. Obec se zavazuje, že Finanční příspěvek bude použit v souladu se Zásadami, jednotlivými Plánovacími smlouvami a právními předpisy za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.
- 3.2. Výše Finančního příspěvku je stanovena na 1.000,- Kč za každý metr čtvereční čisté podlahové plochy každé stavby, která má být v rámci Záměru realizována (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 se stavebník rozhodne Záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co uhradí Finanční příspěvek či jeho část a nedošlo dosud k zahájení provádění Záměru (ať již jde o Záměr samotný nebo Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem), je stavebník oprávněn odstoupit od Plánovací smlouvy a v takovém případě má nárok na vrácení Finančního příspěvku nebo jeho uhrazené části, a to za předpokladu, že Obci doloží potvrzení příslušného stavebního úřadu, že povolení Záměru pozbylo platnosti. Podrobné podmínky odstoupení od Plánovací smlouvy a jeho důsledky upravuje Plánovací smlouva.
- 3.5. Po faktickém zahájení výstavby Záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem dojde k úpravě výše Finančního příspěvku, jestliže stavebním úřadem pravomocně povolený Záměr bude mít menší nebo větší čistou podlahovou plochu, než Záměr popsáný v Plánovací smlouvě a současně budou 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 k Plánovací smlouvě.
- 3.6. Plánovací smlouva může mimo jiné v relevantních případech zahrnovat:
 - 3.6.1. povinnost stavebníka splnit platné ČSN pro napojení na veřejnou komunikaci,
 - 3.6.2. povinnost stavebníka splnit platné normy pro napojení na veřejné sítě,
 - 3.6.3. řešení majetkových vztahů k pozemkům v případě již existujících nebo plánovaných komunikací na pozemcích stavebníka,
 - 3.6.4. nutnost ustoupení oplocení s ohledem na šířku místní komunikace,
 - 3.6.5. povinnost stavebníka dodržet podmínky/nároky na oplocení v případě potřeby rozhledových poměrů v místě,

- 3.6.6. nutnost omezit výstavbu a doplňkové stavby u pozemků v rozhledově exponovaném místě,
- 3.6.7. podmínky pro vybudování přístupové komunikace, inženýrských sítí a přípojek s následným předáním komunikace do majetku Obce,
- 3.6.8. řešení likvidace dešťových vod na pozemku stavebníka nebo
- 3.6.9. jiný závazek stavebníka nebo Obce v rozsahu § 131 Stavebního zákona.

Čl. IV.

Osvobození od Finančního příspěvku a dalších požadavků Zásad

- 4.1. Poskytnutí Finančního příspěvku podle Zásad nebude požadováno:
 - 4.1.1. je-li stavebník Záměru Obec nebo právnická osoba založená či zřízená 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 přestavbou ke vzniku další nové bytové jednotky vzniklé pro uspokojení vlastní individuální potřeby bydlení.
 - 4.1.4. jedná-li se o Záměr výstavby rodinného domu s jedním bytem pro individuální bytovou potřebu stavebníka za předpokladu, že stavebník má ke dni uzavření Plánovací smlouvy, nejpozději však ke dni podání žádosti o povolení Záměru, v obci Lužec nad Vltavou hlášen trvalý pobyt po dobu alespoň 5 let.
- 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 vydání povolení této změny stavebním úřadem podle § 224 Stavebního zákona.
- 5.2. 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.
- 5.3. Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na úřední desce Obce a oficiálních webových stránkách Obce.

Čl. VI.
Účinnost

- 6.1. Tyto Zásady pro výstavbu v obci Lužec nad Vltavou byly projednány na veřejném zasedání Zastupitelstva obce Lužec nad Vltavou dne 26.08.2025 usnesením č. 5/4/2025.
- 6.2. Úplné znění těchto Zásad nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jejich zveřejnění na úřední desce Obce, tj. 02.09.2025



Mgr. David Kulhan
místostarosta



Jaroslav Kerpl
starosta

