

Směrnice obce Statenice č. 2/2017
Zásady obce pro jednání s investory

Cílem této směrnice je řešení napojení jak stávajícího bytového fondu, tak nové bytové výstavby na technickou infrastrukturu. Jedná se především o kanalizaci, vlastní ČOV, vodovod a komunikační napojení. Dalším cílem je doplnění chybějící občanské vybavenosti – např. MŠ, ZŠ, společenský sál, zdravotní péče, zařízení pro seniory, apod.

Předmětem směrnice je rámcové nastavení pravidel pro získání finančních prostředků či přijetí jiných náhradních plnění k uspokojení současných i rozvojových potřeb obce.

Obsah:

1. Koho považovat za investora
2. Jaký typ smluvního ujednání s investory uzavírat
3. Jak bude příspěvek investora v obci použit/investován a odhad finanční potřeby na základní investice
4. Časový algoritmus plnění finančních či jiných závazků z plánovací smlouvy
5. Jak příspěvek investora vypočítat

1) Koho považovat za investora, se kterým se sjedná podíl na veřejné infrastruktuře ve formě plánovací smlouvy?

Investorem je každá firma nebo fyzická osoba, která v obci staví 2 a více rodinných domů, komerční prostory pro podnikání a poskytování služeb v rámci svých podnikatelských aktivit.

2) Jaký typ smluvního ujednání uzavírat?

Obec jednoznačně preferuje uzavírání plánovací smlouvy v souladu s přílohou č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

3) Na co potřebuje obec příspěvek od investora a odhad nákladů na pořízení nejdůležitějších investic

- likvidace odpadních vod /ČOV/
- mateřská školka pro 45 dětí
- základní škola
- akumulace pitné vody + přivaděč
- komunální technika na údržbu obecního majetku, místních komunikací, zeleně
- oprava a výstavba místních komunikací vedoucí k novému rozvojovému území
- prostory pro společenské a sportovní činnosti občanů obce /společenský sál, sokolovna a další/
- prostory pro služby obchodní, poštovní, zdravotní, restaurační, pro obecní policii, apod.
- opatření pro retenci dešťových vod v území
- chodníky, přechody a průchod obcí podle ÚP s cílem zvýšit bezpečnost chodců
- zázemí komunálních služeb obce, sběrný dvůr
- a další

4) Časový algoritmus jednání a plnění finančních či jiných závazků z plánovací smlouvy

Individuálně podle konkrétní situace investora, velikosti projektu a jeho umístění v obci. Nejpozději však před vydáním stavebního povolení. Obec aktivně informuje investory této směrnice již při jejich prvním kontaktu s obcí.

5) Jak počítat příspěvek investora na investiční potřeby obce?

Základem jsou metry čtvereční prodávaných parcel pro rodinné bydlení ve výši 300,- Kč/m² plochy parcely.

Kromě parcel pro rodinné bydlení jsou stanoveny sazby pro jiný druh staveb a to:

Sazba poplatku v Kč/m² užitné plochy u ostatních staveb

Účel stavby	kanalizace v Kč/m ²
více bytové domy	260,00
pro rodinnou rekreaci	220,00
školství, zdravotnictví a sport	140,00
obchod a administrativa	170,00
garáže	210,00
výroba	105,00
sklady, doprava a spoje	120,00
inženýrské stavby	160,00
zemědělství	80,00

Příspěvek obci může být jak finanční, tak i např. ve formě movitého či nemovitého majetku předaného obci včetně majetku předaného již dříve před vlastním jednáním o plánovací smlouvě.

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 Charakteristika obce podle SWOT analýzy

Příloha č. 2 Vzorový obsah plánovací smlouvy

Příloha 1 - Charakteristika obce podle SWOT analýzy

Strength - Silné stránky	Weaknesses - Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • Výborná dopravní dostupnost a dostatečná dopravní obslužnost • Dostatek pracovních příležitostí, nízká nezaměstnanost • Výhodná vzdělanostní a věková struktura obyvatelstva • Fungující spolkový život • Poměrně zachovalé okolí vhodné pro rekreaci a sport • Členství obce v regionálních a zájmových sdruženích • Vyrovnaný rozpočet 	<ul style="list-style-type: none"> • Těsná blízkost letiště Ruzyně a z toho vyplývající hluková zátěž • Nedostatek obecních pozemků pro občanskou vybavenost • Silná dopravní zátěž (silniční doprava, zejména kolem silnice č. 240) • Nedostatečná technická infrastruktura - vodovod, kanalizace, chybějící ČOV (přidělené ekvivalenty jsou nedostatečné pro rozvoj obce), osvětlení • Velmi špatná občanská vybavenost (pošta, zdravotní péče, MŠ, ZŠ a zařízení pro seniory) • Chybějící prostory pro organizování některých volnočasových aktivit. • Zatížení ovzduší části obce zplodinami z topení neekologickými palivy. • Nízká identifikace s místním společenstvím, malá spoluúčast občanů na rozhodování o veřejných záležitostech • Omezení obce daná polohou podél Únětického potoka
Opportunities - Příležitosti	Threats- Rizika/hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • Vybudování spolehlivé, kvalitní a efektivní veřejné správy, zlepšení koordinace rozvojových záměrů s okolními obcemi. • Výstavba zařízení občanské vybavenosti: MŠ, ZŠ, Výstavba nové ČOV, Výstavba lékařského zařízení, Domov pro seniory • Využití dotací a ostatních evropských i státních dotačních titulů • Využívání prostředků poskytovaných Letištěm Praha • Rychlé dokončení územního plánu a jeho přijetí zastupitelstvem • Inicivace spolupráce na projektech veřejného zájmu s okolními obcemi • Tlak na dořešení severní části pražského okruhu a omezení dopravní zátěže v obci • Vytvoření podmínek pro skutečný komunitní život v obci, utváření pevných vazeb jejích obyvatel k obci samotné. • Podpora drobného podnikání (vytváření podmínek pro podnikání). • Dokončení koncepce pro jednání obce s investory 	<ul style="list-style-type: none"> • Tlak developerů na hustotu zástavby, narušení postupného vývoje obce, Expanze Prahy a dalších obcí • Příprava územního plánu • Podfinancování rozpočtů obcí ze státního rozpočtu (úsporná opatření) • Neúměrný provoz letiště Ruzyně • Celkové neřešení dopravy na sever od Prahy, zvyšování intenzity silniční, zejména nákladní a tranzitní dopravy • Chybějící koncepce obce pro jednání s investory • Celkové zhoršení stavu životního prostředí • Možné rozpory mezi původními obyvateli a novými přistěhovalci • Nízká úroveň spolupráce obce s občanskou veřejností a podnikateli

PŘÍLOHA 2

Obsah plánovací smlouvy

dle zák. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, v platném znění
Příloha č. 13

Návrh plánovací smlouvy obsahuje

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu, popřípadě místa podnikání, je-li žadatelem o pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla, je-li žadatelem právnická osoba,
- b) název a sídlo obce nebo kraje, s nimiž má být plánovací smlouva uzavřena,
- c) údaje o dotčené veřejné infrastruktuře a její stručnou charakteristiku, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické infrastruktury,
- d) navrhované změny stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury, jejich charakteristiku, požadovanou kapacitu jednotlivých systémů infrastruktury, jejich polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu,
- e) stanovení finančního podílu žadatele na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- f) stanovení finančního podílu obce, kraje, státu nebo dalších osob na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- g) závazek smluvních stran obsahující výši finančního podílu na realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsob jejího vybudování,
- h) závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a termínu,
- i) závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase.
- j) záruky žadatele k zajištění jeho závazku (například složení peněžní částky, bankovní záruka, zástava),
- k) harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- l) záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v dohodnutých termínech,
- m) závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene,
- n) závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou Plánovací smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou.

K návrhu plánovací smlouvy se přikládá

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,
- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- f) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury,
- g) doklady o finančním podílu třetích osob.

Zásady obce Statenice pro jednání s investory byly schváleny usnesením zastupitelstva obce Statenice č. 276/20.12/16 dne 20.12.2016.

Platnost směrnice od 03. 01. 2017

Ing. M. Šmardová, starostka obce

