

Zásady pro výstavbu na území města Újezd u Brna

Pravidla pro jednání s investory



Červen 2023



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

I. Úvod

Město Újezd u Brna (dále jen „Město“) se nachází asi 15 km jihovýchodně od Brna. Tato poloha v metropolitní oblasti jej předurčuje k tomu, že je o bydlení ve Městě značný zájem. Město se proto potýká s mnoha požadavky na změny v území a s intenzivním rozvojem, současně ale řeší celou řadu problémů spojených s nedostatečnou nebo zastaralou veřejnou infrastrukturou.

Město je povinno pečovat o trvale udržitelný rozvoj celého svého území a musí podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích 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.¹

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

Z výše uvedených příčin je zájmem Města a jeho 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 Města proto v zájmu harmonického rozvoje území schválili tyto „**Zásady pro výstavbu na území města Újezd u Brna**“ (dále jen „Zásady“) jako soubor pravidel pro zájemce o novou výstavbu na území Města. Pokud má dojít k územnímu rozvoji, je zapotřebí, aby se investoři nediskriminačním způsobem podíleli na financování nákladů, které jejich činnost ve Městě vyvolá a aby spolupracovali na vytváření kvalitních a udržitelných podmínek k životu ve Městě pro stávající i budoucí obyvatele.

Protože Město 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 a průmyslové, podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání.

Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné

¹ Viz Plán rozvoje Města <http://ujezdubrna.cz/plan-rozvoje-mesta/>.



Zásady pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

infrastruktury nebude v zájmu Města a jeho občanů. Do budoucna je proto odpovědností investora podílet se na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury ve Městě, a to v rozsahu, který bude odpovídat rozsahu záměru ať už určeného pro bydlení nebo jiného.

Dohodne-li se Město s investorem na podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru pro bydlení či nebytového záměru, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu. Nedojde-li mezi Městem 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 Města vůči investorům byl souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační. ²

II. Pojmy

Pro účely těchto Zásad se rozumí: ³

- a) **bytovým záměrem** - plánovaná stavba bytového domu nebo souboru alespoň 2 rodinných domů. Za záměr se nepovažují rekonstrukce stávajících staveb pro bydlení a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou ke vzniku nových bytových jednotek.
- 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, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny v rozsahu nad 70 m² hrubé podlažní plochy (dále jen „HPP“). Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy. Za nebytové Záměry se nepovažují rekonstrukce stávajících nebytových staveb a jejich přestavby, ledaže dojde touto přestavbou k rozšíření HPP o přinejmenším 70 m². V případě opakovaných rozšíření či přestaveb v průběhu dvou po sobě jdoucích kalendářních roků se plochy pro účely posouzení uvedeného limitu 70 m² sčítají;

² Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014 sp. zn. II. ÚS 2588/2014.

³ V rámci těchto Zásad nejsou definovány pojmy, jejichž definice obsahují platné právní předpisy.



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

- c) **záměrem** souhrnně bytové a nebytové záměry. Za záměry se nepovažují stavby do 25 m² zastavěné plochy, a dále stavby, úpravy a práce uvedené v § 103 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; Záměr se může nacházet v lokalitě s vybudovanou infrastrukturou (např. dostavba v proluce nebo stavba na jiném místě, kde doposud nestál původní rodinný dům) nebo v lokalitě, kde infrastruktura buď vůbec není, nebo je v nedostačující kvalitě a rozsahu
- d) **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 svojí potřeby bydlení);
- e) **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 také tzv. zelená a modrá infrastruktura (např. zeleň a hospodaření se srážkovými vodami);
- f) **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;
- g) **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;
- h) **budováním veřejné infrastruktury** plánování, projektová příprava, rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování veřejné infrastruktury;
- i) **stanoviskem Města k záměru** dokument, který vydává Město v samostatné působnosti jako zhodnocení souladu záměru s požadavky podle těchto Zásad;
- j) **finančním příspěvkem** dobrovolné finanční plnění investora záměru uskutečněné za účelem pokrytí nákladů na rekonstrukci, rozšíření, údržbu nebo zbudování ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací záměru;
- k) **smlouvou o rozvoji území** smlouva uzavřená dle § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník s investorem o územně plánovacím příspěvku a/nebo příspěvku na infrastrukturu a/nebo o ohledně závazků investora v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Městem (dále v tomto dokumentu jen „Smlouva“);
- l) **rozhodnutím podle stavebního zákona** je územní rozhodnutí či jakýkoli jiný právní titul vydaný podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon“), který investora opravňuje k tomu, aby umístil nebo realizoval záměr nebo jakoukoli veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se záměrem;



ZÁSady pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

- m) **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;
- n) **správním rozhodnutím** jakékoli rozhodnutí podle zvláštních předpisů, které je potřeba pro realizaci záměru nebo veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem;
- o) **správním řízením** jakýkoli proces podle zvláštních předpisů, ve kterém je vydáno správní rozhodnutí.



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna

Pravidla pro jednání s investory

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 nevyplývají pro investory žádné nároky vůči Městu. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.
- (2) Neprojeví-li investor vůli s Městem podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle právních předpisů s příslušnými správními úřady. Taková výstavba však může být v konfliktu se zájmy Města. Město v takovém případě může využít veškeré dostupné právní prostředky k ochraně těchto zájmů a zájmů svých obyvatel (zejm. jako účastník správních řízení). Obdobně může Město 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 investor Městu přispívá prostřednictvím finančního příspěvku. Město se zavazuje, že finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy pouze za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.
- (2) Město sleduje souhrnné roční náklady na budování, rozšiřování a provoz jednotlivých typů veřejné infrastruktury. Z těchto údajů vychází při stanovení výše příspěvku.
- (3) Výše příspěvku je uvedena v příloze č. 1 těchto Zásad.
- (4) U přestaveb a rekonstrukcí se finanční příspěvek určuje pouze podle rozsahu navýšené plochy záměru; to neplatí, pokud přestavbou či rekonstrukcí došlo ke změně využití stavby.
- (5) Mezi Městem a investorem bude uzavřena Smlouva.
- (6) 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, která může být podána ve lhůtě 1 roku od okamžiku, kdy došlo ke splnění podmínek pro navrácení části příspěvku.
- (7) Finanční příspěvek na infrastrukturu se 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



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna

Pravidla pro jednání s investory

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.

- (8) 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 stavebního zákona pro realizaci záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí podle stavebního zákona počítá s nižším rozsahem záměru. Investorovi se vrací poměrná část zaplaceného příspěvku na infrastrukturu, která odpovídá poměru nerealizovaných bytových jednotek a/nebo m² zastavěné plochy nebytového záměru oproti počtu bytových jednotek a/nebo m² zastavěné plochy uvedených ve Smlouvě.
- (9) Město může vrácení finančního příspěvku podmínit uzavřením smlouvy, která podmínky jeho vrácení specifikuje a mj. poskytne zajištění toho, že po jeho vrácení nedojde k zatížení veřejné infrastruktury bez toho, aby byl příspěvek znovu uhrazen.

III. 3. Veřejná infrastruktura budovaná investorem

- (1) Investor na základě uzavřené Smlouvy buduje či zajišťuje budování veřejné infrastruktury bezprostředně související se záměrem.
- (2) Veškerá veřejná infrastruktura budovaná investorem musí odpovídat požadavkům dle právních předpisů, českých technických norem, těchto Zásad, včetně jejich příloh, územního plánu, strategických materiálů Města a uzavřené Smlouvy.

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

- (1) Plnění podle Zásad nemusí být požadováno, rozhodne-li o tom Rada v následujících případech:
- je-li investorem záměru Město nebo právnická osoba založená či zřízená Městem;
 - v případě, kdy Město má s investorem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného záměru Městu nebo do majetku právnické osoby založené či zřízené Městem;
 - je-li investorem nezisková organizace se sídlem ve Městě a současně je záměr



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna

Pravidla pro jednání s investory

spolufinancován z rozpočtu Města formou účelového investičního příspěvku či grantu.

V případě, že záměr splňuje charakter služeb obecného hospodářského zájmu či obdobných služeb,⁴ může zastupitelstvo na návrh Rady Města upustit od požadavků podle těchto Zásad. Rada se věcí zabývá na základě odůvodněného návrhu, předloženého investorem.

III. 5. Převzetí veřejné infrastruktury do vlastnictví nebo správy Města

- (1) Město 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 Města. To, že infrastruktura odpovídá těmto podmínkám, bude stvrzeno v předávacím protokolu. Město 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.
- (2) Obvyklým a preferovaným způsobem převodu veřejné infrastruktury budované investorem je bezúplatný převod. Smlouva mezi Městem a investorem zajistí převod záruk a zajištění odpovědnosti za vady a nedostatky převáděné infrastruktury.

IV. Procesní část Zásad

IV. 1. Předběžná informace ohledně záměru

- (1) Investor může písemně požádat Město s dostatečným časovým předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona, aby investorovi poskytlo předběžnou informaci ohledně toho, zda bude v případě plánovaného záměru potřeba postupovat podle těchto Zásad. Město poskytne předběžnou informaci do 30 dnů od okamžiku, kdy mu byla písemná žádost doručena. Pro podání této žádosti se využije formulář dle přílohy č. 2 těchto Zásad. Tato předběžná informace nenahrazuje stanovisko Města k záměru.

⁴ Mezi služby obecného hospodářského zájmu lze řadit kupř. tyto služby:

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

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



Zásady pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

IV. 2. Žádost o stanovisko MĚSTA k Záměru

- (1) Investor, který hodlá na území Města realizovat záměr, podá žádost o stanovisko Města k záměru spolu s přílohami na formuláři, který je přílohou č. 2 těchto Zásad.
- (2) Stejně jako v odstavci 1 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 Města. Každý investor předloží svůj záměr stavebnímu referátu Města s dostatečným předstihem před podáním žádosti nebo jiného aktu, na základě kterého má být vydáno rozhodnutí podle stavebního zákona.
- (4) Město ověří podle územně plánovací dokumentace a Zásad úplnost žádosti. Jestliže je žádost neúplná, vyzve do 20 pracovních dnů investora k doplnění chybějících údajů. Jestliže je žádost úplná, zjistí Město konkrétní podmínky a možnosti výstavby v navrhované lokalitě jako podklad pro vydání stanoviska. Žádost je pak bez odkladu předložena Radě Města.

IV. 3. Výzva investorovi k jednání

- (1) V případě, že Město obdrží oznámení o zahájení řízení dle stavebního zákona, ale současně neobdrželo od investora ve stanovené lhůtě žádost o stanovisko k záměru, odešle investorovi výzvu k jednání podle těchto Zásad. Výzva bude obsahovat průvodní dopis s vysvětlujícími informacemi a žádosti o přerušování řízení. Na základě obdržených dokumentů bude vyvoláno jednání mezi investorem a Městem.
- (2) Je věcí investora, aby postupoval v souladu s těmito Zásadami tak, aby bylo stanovisko Města k záměru možno vydat před tím, než Městu 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 Město jako účastník takového řízení uplatňovat námitky směřující k ochraně zájmů Města 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.

IV. 4. Stanovisko Města k záměru

- (1) Stanovisko vydává Rada Města v samostatné působnosti svým usnesením. Rada schvaluje také návrh Smlouvy, který bude předložen investorovi.
- (2) Město je povinno vydat písemné stanovisko do 30 dnů od doručení úplné žádosti. Pro složitější záměry se prodlužuje lhůta pro vydání stanoviska o 60 dní. Město je povinno do 20 dnů od obdržení úplné žádosti oznámit investorovi, že bude lhůta prodloužena.



Zásady pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

- (3) Obsahem stanoviska jsou podmínky, za kterých je výstavba záměru v souladu se zájmy Města. Přílohou stanoviska je návrh Smlouvy. U složitějších záměrů nemusí být návrh Smlouvy přílohou stanoviska, ale předkládá se zpravidla do 60 dnů od vydání stanoviska.
- (4) Na doručování stanoviska a návrhu Smlouvy se vztahují pravidla dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- (5) Stanovisko nenahrazuje žádná správní rozhodnutí ani není stanoviskem Města v rámci jeho postavení jako účastníka řízení dle stavebního zákona. Toto stanovisko také není stanoviskem vlastníka dopravní a technické infrastruktury ve smyslu § 86 stavebního zákona ani stanoviskem v procesu pořizování regulačního plánu podle § 61 a násl. stavebního zákona.

IV. 5. Jednání o obsahu Smlouvy a/nebo stanoviska Města

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



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

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 Města či z ústního projednání stanoviska vyplyne nejasnost ohledně výkladu těchto Zásad, vydává z podnětu investora závazné stanovisko k dané otázce Rada Města.
- (2) Rada Města, případně zastupitelstvo Města mohou rozhodnout, že i soubor rodinných domů se nebude považovat za záměr podle Zásad (zejm. pokud jde o povinnost hradit finanční příspěvek), pokud se jedná o individuální výstavbu realizovanou fyzickými osobami pro řešení vlastní potřeby bydlení či potřeby osob blízkých.

IV. 7. Uzavření Smlouvy

- (1) Uzavření Smlouvy s investorem schvaluje Rada Města, ledaže se jedná o smlouvy, které dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích musí schvalovat zastupitelstvo Města.
- (2) Smlouva je zpravidla uzavřena před podáním žádosti o zahájení řízení dle stavebního zákona.
- (3) Povinnou přílohou Smlouvy je vždy projektová dokumentace, která zpravidla odpovídá projektové dokumentaci předložené v řízení dle stavebního zákona. Pokud dojde ke změně projektové dokumentace, musí být tato změna oznámena do 5 pracovních dnů Městu. Pokud půjde o podstatnou změnu ovlivňující požadavky na veřejnou infrastrukturu, musí být dodatkem schválena změna Smlouvy. V opačném případě se má za to, že Město s touto změnou nesouhlasí.



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

IV. 8. Postup v rámci správních řízení

- (1) V rámci zahájeného řízení podle stavebního zákona nebo správního řízení postupují investor a Město dle podmínek dohodnutých ve Smlouvě.
- (2) Investor informuje Město o všech případných změnách záměru včas a pokud je to zapotřebí, požádá o přerušení daného správního řízení, případně zpět příslušnou žádost o zahájení řízení či jinak zajistí zastavení daného správního řízení, aby bylo možné postupovat podle těchto Zásad.
- (3) Město může vyzvat investora, aby požádal o přerušení správního řízení, pokud se projekt předložený do správního řízení podstatně odchyluje od Smlouvy s dopadem na veřejnou infrastrukturu. Pokud tak investor neučiní a nedojde ani k jednání o změně Smlouvy, má se za to, že Město se záměrem nesouhlasí.

V. Přechodná, společná a závěrečná ustanovení

- (1) Pokud bude mezi Městem a investorem uzavírána plánovací smlouva nebo smlouva s vlastníkem dopravní a technické infrastruktury podle § 86, resp. § 88 stavebního zákona, postupuje Město podle těchto Zásad přiměřeně. To platí i pro plánovací smlouvy podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.
- (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 Města k záměru (bod IV. 2. těchto Zásad).
- (3) Smlouva může vztahy mezi Městem a investorem upravit odlišně od těchto Zásad za přiměřeného použití principů v těchto Zásadách uvedených. Plnění investora by vždy mělo být přiměřené rozsahu realizovaného záměru.
- (4) Město usiluje o jednání s investorem a uzavření smlouvy v co nejranější fázi realizace záměru (např. před parcelací plochy pro výstavbu).
- (5) Tento dokument nezasahuje do žádných procesů podle platných právních předpisů. Město se uzavřením Smlouvy předem nevzdává svých práv jako účastníka správních řízení.
- (6) Zastupitelstvo Města si ve věcech smluv, které se byt jen z části týkají vyhrazené pravomoci zastupitelstva (zejm. § 85 zákona o obcích) vyhrazuje pravomoc schválit či neschválit návrh smlouvy o rozvoji území podle těchto Zásad, příp. též znovuotevřít proces jednání o návrhu smlouvy a uplatnit k návrhu další návrhy či připomínky. Totéž platí pro radu Města.



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

- (7) Po nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon se odkazy na zákon č. 183/2006 Sb. a k němu prováděcí předpisy (jakož i pojmy této právní úpravy) nahrazují odkazy na aktuální právní úpravu a pojmy nové právní úpravy. Při pochybnostech ohledně výkladu má přednost účel, který je v těchto Zásadách sledován.
- (8) Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na této webové adrese: <http://ujezdubrna.cz/zasady-uplne-zneni/>.
- (9) Tento dokument byl schválen usnesením č. 22/5ZM/2023 na 5. zasedání Zastupitelstva města Újezd u Brna dne 26. 6. 2023.

Datum schválení: 26. 6. 2023.

Číslo usnesení zastupitelstva: 22/5ZM/2023

Odpovědná osoba, podpis: Ing. Marie Kozáková



ZÁSady pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

Přílohy

Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

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

Příloha 3: Požadavky na dopravní infrastrukturu

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

Příloha 5: Veřejné osvětlení a ostatní infrastruktura



ZÁSady pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

Příloha č. 1: Sazba finančního příspěvku

- a) Sazba finančního příspěvku bytového záměru se určuje ve výši 40 000 Kč za každou nově vzniklou bytovou jednotku.
- b) Sazba finančního příspěvku u nebytových objektů se určuje ve výši 700 Kč/m² HPP záměru.⁵

⁵ Velikost HPP nově budovaných objektů se snižuje o velikost HPP v nich budovaných bytových jednotek.



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

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

Žádost o stanovisko města Újezd u Brna k záměru podle Zásad rozvoje území města Újezd

u Brna

Město Újezd u Brna

Komenského 107

664 53 Újezd u Brna

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 Města jsou/nejsou dotčeny záměrem	
Pozemky Města dotčené záměrem dle čísel parcel podle KN	
Počet bytových jednotek a rozloha HPP těchto jednotek u bytových záměrů	
Počet m ² HPP u nebytových záměrů	



ZÁSady pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

57

Přílohy ŽÁDOSTI:

- 1) Projektová dokumentace s popisem záměru určená pro příslušné řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- 2) Vyjádření správce vodovodu a kanalizace k připojení se na daný typ infrastruktury
- 3) Plná moc v případě zastupování

Ve městě Újezd u Brna

Podpis:

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



Zásady pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

Příloha 3: Požadavky na dopravní infrastrukturu

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

Zájmem Města 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.

Převod komunikací s pozemky (splňujících podmínky dle těchto Zásad) do vlastnictví Města 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.



ZÁSADY pro výstavbu na území města Újezd u Brna Pravidla pro jednání s investory

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,¹ která budou předpokladem pro příjemný život v dané lokalitě. Návrh veřejných prostranství musí řešit především: orientaci budov do veřejného prostoru, charakter uličního profilu, zapojení parteru a zeleně. Návrh veřejných prostranství bude součástí Smlouvy.

b) Požadavky na zeleň na veřejném prostranství

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

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 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.).

¹ Dle definice § 34 zákona o obcích.



ZÁSady pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

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“.¹²

² Dostupný na <http://kalkulacka.pocitamesvodou.cz/>



ZÁSady pro výstavbu na území města Újezd u Brna
Pravidla pro jednání s investory

Příloha 5: Veřejné osvětlení a ostatní infrastruktura

Veřejné osvětlení musí typem odpovídat ostatnímu veřejnému osvětlení ve Městě.

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