



PODKLAD PRO JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA MNICHOVO HRADIŠTĚ DNE 23.04.2018

Zásady pro výstavbu v Mnichově Hradišti

Předkládá: Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D.

Zpracoval: Mgr. Ondřej Šindelář

Projednáno: rada města, pracovní skupina zastupitelstva města, Odbor VŽP, Odbor IKH, architekt města, právník města, Komise SMRM, Výbor pro územní plánování

Vyřádění Odb. FŠO: není relevantní

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města **schvaluje – neschvaluje** Zásady pro výstavbu v Mnichově Hradišti dle přílohy č. 1. Zastupitelstvo města zároveň **schvaluje – neschvaluje** vzor Plánovací smlouvy dle přílohy č. 2 a vzor Smlouvy o poskytnutí finančního plnění dle přílohy č. 3.

Z: starosta

T: 02.05.2018

Důvodová zpráva:

Území města Mnichovo Hradiště má rozlohu více než 34 km². Dle platného územního plánu jsou navíc téměř 2 km² ploch vedeny jako volné zastavitelné území pro bydlení, výrobu, skladování či jinou komerční zástavbu. Vzhledem k blízkosti průmyslových aglomerací Mladé Boleslavi, Liberce či Prahy, a dobré dopravní dostupnosti, je město ohroženo těžko regulovanou a rozsáhlou průmyslovou a komerční výstavbou, vznikem skladů nebo výstavbou developerských projektů pro bydlení na zelené louce.

Výrazný nárůst zastavěných ploch by pro město byl okamžitou (nejen) finanční zátěží. Především by ale znamenal výrazně vyšší náklady do budoucna na budování, udržování stavu a kvality veřejné infrastruktury. Daňové výnosy, které nové firmy a občané do města přinesou navíc dle zkušeností z měst, které podobným vývojem prošly, nedosahují nákladů s nárůstem spojených. Závazek firem, že potřebnou veřejnou infrastrukturu vybudují nebo na ni přispějí, by tak umožnil financovat část zvýšených nákladů.

Na základě návštěv vedení města v Dolních Břežanech a Říčanech a následné diskuzi s představiteli těchto měst jsme se rozhodli inspirovat jejich zkušenostmi. Předkládané Zásady pro výstavbu vycházejí z podobných zásad a finančních příspěvků na veřejnou infrastrukturu, které tato a další města (např. Černošice) již řadu let mají. Zásady pro výstavbu a finanční plnění na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu jsou navíc ověřeny praxí těchto měst při spolupráci se stavebníky, ale také rozhodnutím ministerstev i soudů. Pravidla pro výstavbu mají v různých městech různou podobu, od mnohastránkových dokumentů (např. v Říčanech) po jednostránkové usnesení o osmi bodech (v Říčanech)

Uzavření plánovacích smluv či smluv o poskytnutí finančního plnění dle těchto zásad především u komerční výstavby nebo výstavby pro bydlení na zelené louce, by umožnilo vybudování a udržení kvality infrastruktury pro pěší/cyklo/motorovou dopravu, vybudování či posílení kapacity vodovodů a kanalizace. Dohoda mezi stavebníkem a městem zároveň umožní vyvážení komerčního zájmu se zájmem veřejným.

Na základě připomínek zastupitelů proběhlo před schvalováním zastupitelstvem města projednání Zásad pro výstavbu s pracovní skupinou zastupitelstva (V. Haas, A. Jirásek, O. Knobloch, M. Kolomazník). Všechny připomínky byly zváženy a v účelných případech i zapracovány. Mezi nejzásadnější změny patří výpočet výše finančního plnění na posílení veřejné infrastruktury, který je počítán nikoli

z podlahové ale zastavěné plochy a snížení příspěvku na 650 Kč za 1 m² zastavěné plochy. Schválení konkrétního znění smlouvy o poskytnutí finančního plnění a/nebo plánovací smlouvy bude dle nového návrhu vždy v kompetenci zastupitelstva města. Zásady se nebudou vztahovat na veřejně prospěšné stavby, které takto budou vymezeny v územním plánu. Ostatní změny se týkají formulací zásad, tak aby byly jednoznačnější. V případě zájmu mohou zastupitelé obdržet dokument s vyznačením změn oproti původnímu návrhu.

Největší diskuze proběhla ohledně velikosti staveb/stavebníků, na které by se měly zásady vztahovat. Vzhledem k tomu, že nelze jednoduše stanovit hranici malé nebo střední stavby, tak aby se nedala obcházet, v návrhu jsme od stanovení hranice upustili. Pokud se na tom zastupitelé shodnou, je možné doplnit vyjmenované případy, kdy město ustoupí od uzavření smluv o bod 7: „v odůvodněných případech u staveb od 25 do 600 m², rozhodne-li o tom Rada města Mnichovo Hradiště.“

Upravené Zásady pro výstavbu byly dále konzultovány s Odbory Výstavby a životního prostředí a Investic a komunálního hospodářství městského úřadu. O nové stanovisko byly požádány i Výbor pro územní plánování, architekt města a právníka města. Žádné konkrétní připomínky jsme prozatím neobdrželi.

Příložené materiály:

1. Zásady pro výstavbu v Mnichově Hradišti – upravená verze
2. Smlouva o poskytnutí finančního plnění - vzor
3. Plánovací smlouva - vzor

V Mnichově Hradišti dne 11.04.2018

Mgr. Ondřej Lochman, Ph.D., starosta města