

vyzvali, aby k záměru přidali i své myšlenky a náměty. Jsem ráda, že

většina lidí nakonec s přestavbou souhlasila," říká starostka.



Starostka Iva Cucová ukazuje místo, kde už na jaře bude stát minigolfové hřiště, které, jak věří, přitáhne zájemce i z druhého konce vesnice

A komunitní přístup v Bašti uplatní i v dalších projektech. V současné době např. probíhá rekonstrukce budovy na návsi a její přeměna na společenské centrum. Do diskuze, čím a jak tyto nové prostory zaplnit, chce starostka co nejvíce zapojit občany, aby zde probíhaly aktivity, které lidé skutečně žádají a potřebují a do kterých jsou také ochotni se sami zapojit.

„Podpora Nadace Via nás správně nasměrovala a nastartovala. Cítím, že ochota lidí přijít na setkání, říct svůj názor a také přiložit ruku k dílu práce jenom sílí, a věřím, že se se do budoucna bude nadále zvyšovat,“ uzavírá Iva Cucová. ●

Pavel Černý

Foto: Anna Šolcová

Transparentně a včas

Investoři musejí znát zásady rozvoje obce

■ Ať už jde o velké město, nebo o malou obec, mnoho starostů se potýká s přebujelou rezidenční výstavbou. V některých obcích okolo Prahy nebo Brna vzrostl počet obyvatel dokonce i o tisíce. To s sebou nese nemalé problémy – nedostatečnou kapacitu školek a škol, dopravní zácpy nebo přímo chybějící komunikace, neutěšený stav chodníků či nevyhovující zdravotní služby. Lidé v obcích přespávají, ale nežijí. Starousedlíkům vadí nová situace a všichni chtějí pokud možno rychlé řešení po politické reprezentaci. Obce ale nedisponují rozpočty, které by jim umožnily stavět vše, co je potřeba k uspokojení potřeb občanů. Proto je nutné starat se včas a těm nejhorším scénářům předcházet. Jedním z nástrojů, po kterých může vedení obce sáhnout, jsou zásady rozvoje obce. Jak a proč je připravit, si řekneme v našem dalším článku k tématu smluv o územním rozvoji.

PROGRAM ROZVOJE PRO KAŽDOU OBEC

Podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen zákon o obcích), je úkolem zastupitelů schvalovat program rozvoje obce (nebo také strategický plán), který je základním plánovacím a rozvojovým dokumentem obce. Jeho úkolem je definovat, kam má obec směřovat a podle jakých principů se má rozvíjet. Tyto programy se připravují na období 4 až 7 let. Za účelem podpory obcí při tvorbě těchto programů vytvořilo Ministerstvo pro místní rozvoj specializované webové stránky, kde lze najít potřebné vzory a návody k přípravě takovýchto dokumentů.

V programech rozvoje si obce musí především definovat, jak vypadá situace v okamžiku tvorby programu – vyjít lze z dat Českého statistického úřadu, demografických dat, pokud jsou k dispozici, z územněanalytických podkladů, z dat,

kteřá má například Český hydrometeorologický ústav, nově při řešení problémů sucha např. z dat projektu Intersucho, z informací o dostupném bydlení, z různých vlastních analýz nebo analýz kraje (např. dopravní či hospodářské), debat s občany nebo podnikateli a nepodnikatelskými subjekty (např. organizace poskytující sociální služby).

Velmi významnou částí programu rozvoje jsou informace o deficitech v infrastruktuře – jen z nich bude patrné, co v obci chybí a jaké problémy vyvolá další rezidenční výstavba. Na tuto analytickou část navazuje obvykle návrhová část – podložená SWOT analýzou. Obce v návrhové části definují vizi a cíle, kterých chtějí dosáhnout, a dále musí říci, jakými kroky se k těmto cílům dostanou (různá opatření a aktivity a konkrétní úkoly). Neopomenutelnou součástí dokumentu by měla být rovněž informace o financování jednotlivých opatření a aktivit.

NEPOVINNÉ, ALE UŽITEČNÉ

Program rozvoje je základním dokumentem např. pro územní



Zahrádkářské nebo chatové kolonie bývají častým objektem zájmu developerů. Pravidla, jak by obec měla s developerem jednat a jaké požadavky prosazovat, by měly být stanoveny v zásadách rozvoje obce.

plánování. Dobrý územní plán musí reagovat na potřeby obce a jejích občanů a musí vycházet z vize a z cílů, ke kterým obec směřuje. Sám o sobě ale není dostatečným podkladem pro uzavírání kvalitních smluv o územním rozvoji.

Jedním ze základních problémů, s nímž se obce při vyjednávání s investory potýkají, je odmítavý postoj developerů. Pokud je totiž obec ve své vyjednávací pozici příliš vágní a nedává předem jasně najevo, co od svého rozvoje očekává, nemají developere motivaci k vyjednávání. Jednoduše podají žádost o vydání územního rozhodnutí a počítají dopředu s tím, že obec jako účastník, nebo dokonce vlastník infrastruktury zůstane nečinná nebo bude jednat neefektivně. Předjetí tomu mohou dobře zpracované zásady rozvoje, někdy nazývané zásady pro vyjednávání s investory.

Jejich hlavním cílem je deklarovat zájmy obce a zájmy obča-

nů. Informovat všechny zájemce o výstavbu v obci, že je samozřejmě možná v souladu s územním plánem, ale jen za určitých podmínek je také obcí podporovaná. Ne každá nová výstavba je totiž v souladu se zájmy obce. Obec pak může v roli účastníka např. územního řízení jasně prosazovat zájmy, které mohou být v rozporu se zájmy stavebníka. Stejně tak může využít svého postavení vlastníka infrastruktury. To, že má obec primárně hájit zájmy občanů a samozřejmě i veřejné zájmy, vyplývá z § 2 zákona o obcích. V něm se uvádí: *Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.*

Pro psaní zásad rozvoje nebo zásad pro vyjednávání zatím neexistuje žádná jednotná metodika. Přesto je zřejmé, co by měly dobré zásady vždycky obsahovat. Navíc se obce mohou inspirovat u těch,

kdo s investory už pracují – jsou to třeba Říčany nebo městská část Praha 5 či Praha 7. Zásady vždy mají určitý úvod, kde je vyjádřeno, proč podle nich obec postupuje.

CO OBSAHUJÍ ZÁSADY

Zásady rozvoje (zásady jednání s investory) by měly být schváleny zastupiteli, aby bylo zřejmé, že na takovém postupu panuje potřebná shoda. Zásady musí být zveřejněny a mělo by být vždy jasně deklarováno, že se jimi obec řídí (a měla by tak činit v každém případě, na který se zásady vztahují).

Dále je třeba definovat pojmy, např. co se rozumí záměrem. Některé obce preferují, aby se zásady vztahovaly na veškerou výstavbu, některé na výstavbu až od určitého rozsahu, v takovém případě ale hrozí tzv. *salámování*. V zásadách je dále potřeba vymezit, jak má investor postupovat – kam se obracet, jak zahájit vyjednávání. Také se zde musí všichni dočíst, jak bude postupovat obec – jestli se vyjadřuje k záměru předem a co se děje v územním řízení. Zásadní je pak stanovení finančního příspěvku – některé obce mají např. stanoven určitý obnos za metr čtvereční hrubé podlažní plochy.

Když pak dojde k řešení konkrétního projektu, obec vydá stanovisko, v němž uvede, za jakých konkrétních podmínek je pro ni projekt přínosný a co musí být ze strany investora splněno, aby obec mohla jako účastník územního řízení prohlásit, že byly splněny podmínky pro ochranu zájmů obce a jejích občanů. ●

*Mgr. Vendula Zahumenská, Ph.D.,
právníčka ve spolku Arnika
Mgr. David Zahumenský, advokát*

Časopis PRO města a obce v mobilu i tabletu

Elektronické předplatné je finančně zvýhodněno.

Roční předplatné (12 vydání) za 990 Kč včetně DPH.

Objednávejte na www.promestaaoebce.eu.

V rubrice předplatné klikněte na kolonku „elektronické“.

