

Kraj chce kvůli rozvoji měst a obcí změnit stavební zákon

22.8.2024 - | Krajský úřad Středočeského kraje

Středočeský kraj chce podat návrh na změnu stavebního zákona. Narovnat by měl problémy s rozvojem území obcí ve smyslu nedostatečnosti veřejné infrastruktury. Hovoříme o dopravní, i technické infrastruktuře a občanském vybavení. Nyní sice zákon pamatuje na plochy pro jejich vybudování, kamenem úrazu je však nedostatek peněz na rozvoj. Novela by tedy řešila úpravy pravidel pro stanovení přiměřeného finančního odvodu za změnu hodnoty pozemku prostřednictvím územně plánovací dokumentace. Radní návrh na změnu zákona podpořili a zároveň vzali na vědomí právní analýzu, která řeší možnou úpravu stavebního zákona a zákona o místních poplatcích (či dalších zákonů), které by vedly k podpoře výstavby škol a další veřejné infrastruktury ve Středočeském kraji. Poslední slovo však budou mít zastupitelé.

V současné době se jeví jako významný problém rozvoj území obcí. Začíná totiž zaostávat veřejná infrastruktura, a to ta dopravní i technická. Na hraně kapacit je i občanská vybavenost. Kraj tak reaguje na letitý stav, kdy se menší města a obce v okolí větších měst nekontrolovatelně rozrůstala o nové „satelity“, ale při rozvoji nikdo nepřemýšlel nad občanskou vybaveností a infrastrukturou.

„ V územně plánovací dokumentaci jsou sice navrhovány plochy pro jejich vybudování, nicméně chybí peníze na rozvoj. To by měla změnit novela zákona, kterou připravil Středočeský kraj a kterou dnes schválili krajsí radní. Ti vzali na vědomí právní analýzu, která řeší možnou úpravu stavebního zákona a zákona o místních poplatcích (či dalších zákonů), které by vedly k podpoře výstavby škol a další veřejné infrastruktury,“ hodnotí platný právní stavu Jiří Snížek, náměstek hejtmanky pro oblast regionálního rozvoje a územního plánování.

Možnost uzavírání plánovacích smluv v novém stavebním zákoně sice představuje jeden ze způsobů, jak tuto problematiku řešit, avšak sám o sobě není nástrojem dostatečným. *„ V tomto směru lze tedy hodnotit přechod na právní úpravu obsaženou v novém stavebním zákoně, včetně jeho poslední novely jako nevyužitou šanci, jak dosáhnout po vzoru vyspělých evropských zemí cílů územního plánování pomocí vhodných ekonomických nástrojů,“* míní Jiří Snížek.

Zastavitelná plocha má vliv na cenu

Vymezení či nevymezení zastavitelné plochy v územně plánovací dokumentaci obcí má zásadní vliv na ceny pozemků. Současná právní úprava na tuto situaci v zásadě žádným způsobem nereaguje, tedy neumožňuje využít vysoký potenciál změny cen pozemků v důsledku změn v územně plánovací dokumentaci a vedle nevyužitého potenciálu tím navíc ponechává prostor pro spekulativní nákupy pozemků z řad developerů. *„ Tím pak finančně ztrácí města a obce, neboť někdo začne budovat satelitní městečko, ale na vybavenost a infrastrukturu myslet nemusí, nemusí ji platit a veškeré břemeno nechává na obcích. Navrhovaná právní úprava zároveň přispívá ke zvýšení odpovědnosti obcí za svůj rozvoj,“* říká Jiří Snížek.

Středočeský kraj tedy navrhuje zavedení možnosti upravit obecně závaznou vyhláškou pravidla pro stanovení přiměřeného odvodu za zvýšení nebo snížení hodnoty pozemku při pořizování územně plánovací dokumentace.

„ Navrhovaná právní úprava vychází ze skutečnosti, že územně plánovací dokumentace je schvalována v samostatné působnosti obcí, a proto by i pravidla těchto odvodů měla být stanovena v rámci samostatné působnosti formou obecně závazné vyhlášky,“ popisuje Jiří Snížek základní princip s tím, že právní úprava respektuje decentralizaci správy na principu subsidiarity, tedy že by se mělo na té nejnižší možné úrovni, tedy na úrovni obcí.

Možnost zavést poplatek

Radní dále vzali na vědomí právní analýzu, která řeší možnou další změnu stavebního zákona, zákona o místních poplatcích a případně další legislativy, která by vedla k podpoře výstavby škol a další veřejné infrastruktury ve Středočeském kraji. Analýzu pro kraj zpracovala advokátní kancelář Davida Záhumenského.

„ Chceme, aby obce mohly zavést místní poplatek za rozvoj jako reakci na nepoužitelnost stávajícího poplatku za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace. Opět tedy platí, že zakotvit chceme požadavek na to, aby se zastavitelné plochy vymezovaly jen tehdy, pokud bude prokázána dostatečná kapacita veřejné infrastruktury. Dále uvažujeme o novém druhu veřejnoprávní smlouvy uzavírané mezi obcemi, skrze kterou by sousední obce koordinovaly v územních plánech kapacity,“ čte z návrhu Jiří Snížek.

Dalším cílem je omezení školské turistiky. Podle Jiřího Snížky by měl být do školy zapsán pouze žák, který má v na ni navázaném spádovém území trvalý pobyt a zároveň zde má trvalý pobyt i jeho zákonný zástupce.

„ Některé obce mají problém s vymezováním zastavitelných ploch pro školská zařízení či samotnou výstavbou. Tady by mělo pomoci nastavení specifického režimu pro povolování záměru školského zařízení. Platit by měla stejná pravidla jako u domu pro dostupné nájemní bydlení podle nového stavebního zákona,“ uzavírá Jiří Snížek.

https://kr-stredocesky.cz/web/urad/aktuality/-/asset_publisher/zvna/blog/kraj-chce-kvuli-rozvoji-mest-a-obci-zmenit-stavebni-zakon