



Zásady pro výstavbu v obci Kostomlaty nad Labem

schválené usnesením Zastupitelstva obce Kostomlaty nad Labem č. 13/2026 konaného dne 29. 04. 2026

PREAMBULE

Obec má povinnost pečovat o trvale udržitelný a všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů přitom dbá o veřejný zájem. Z tohoto důvodu se Obec rozhodla přijmout tyto zásady pro výstavbu v Obci, aby došlo k nastavení mantinelů efektivní spolupráce mezi Obcí na straně jedné a investory na straně druhé.

Cílem těchto zásad je transparentní zveřejnění podmínek, za kterých bude Obec v rámci svých samosprávných kompetencí a možností podporovat plánovanou výstavbu a urbanistický rozvoj svého území. Veřejnost není lhostejná k podobě svého okolí, přičemž Obec má zájem podpořit kvalitní rozvoj území a efektivní výstavbu zohledňující přitom zejména vyvážené zajištění potřeb bydlení, dopravy, kulturního rozvoje, sportu, rekreace, ochrany životního prostředí a zdraví, pracovních příležitostí, výchovy a vzdělávání takovým způsobem, aby vybudované projekty harmonicky navazovaly na současnou tvář Obce a byly pozitivně vnímány generacemi budoucími.

Koordinovaný postup jak Obce, tak i investorů, umožní včasné odstranění případných nepochopení a nesouladů při přípravě a vypracovávání stavebních záměrů ještě před vlastním správním řízením o povolení záměru, což ve svém důsledku zajistí rychlejší realizaci samotného stavebního projektu.

Sílicí stavební činnost způsobuje nárůst počtu obyvatel a pracujících, na které musí Obec adekvátním způsobem reagovat v podobě posílení kapacity veřejné infrastruktury. Za tímto účelem Obec těmito Zásadami sjednocuje pravidla pro výstavbu a stanovuje finanční příspěvek sloužící na částečné pokrytí nákladů vynaložených na přizpůsobení Veřejné infrastruktury zátěži, která je kladena prostřednictvím nových stavebních záměrů.

Základním východiskem pro všestranný rozvoj území Obce je vedle Územního plánu Obce a dalších územně analytických podkladů Strategický plán rozvoje Obce, v němž jsou stanoveny vize a cíle rozvoje Obce

S ohledem na výše uvedené přijalo zastupitelstvo Obce tyto Zásady.

Čl. 1

Základní pojmy

Pro účely těchto Zásad se rozumí:

- a) **„Bytový záměr“** je nově postavená bytová jednotka (ve smyslu § 1159 OZ) v rodinném nebo bytovém domě, případně i jakákoli jiná stavba, která není rozdělená na jednotky, pakliže není dán důvod pro osvobození předmětného záměru. Dále se za bytové záměry považují i ateliéry
- b) **„Nebytový záměr“** plánované stavby, zařízení, činnosti a technologie pro komerční využití (dále jen **„nebytové stavby“**), zejména pak nově budované či rozšiřované provozovny, průmyslové areály, kancelářské prostory, skladové haly či komerční zóny. Pro účely těchto Zásad se za nebytovou stavbu považují také odstavné, manipulační, prodejní, skladovací nebo výstavní plochy
- c) **„Záměr“** souhrnně Bytové záměry a Nebytové záměry
- d) **„Finanční příspěvek“** je finanční příspěvek na pořízení, úpravy či užívání Veřejné infrastruktury dobrovolně poskytovaný Obci dle těchto Zásad
- e) **„Obec“** je obec Kostomlaty nad Labem, a to včetně jejích částí, tj. Hronětice (včetně osady Šibice), Láňy, Rozkoš a Vápensko
- f) **„Plánovací smlouva“** je smlouva mezi Žadatelem a Obcí uzavřená podle ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů upravující závazky Žadatele v souvislosti s budováním, rozšiřováním a údržbou Veřejné infrastruktury a podmínek převzetí této infrastruktury Obcí a dále závazek Žadatele poskytnout Obci za účelem rozvoje Veřejné infrastruktury Finanční příspěvek podle těchto Zásad. Vzorová Plánovací smlouva Obce tvoří přílohu č. 1 těchto Zásad
- g) **„Smlouva o finančním příspěvku“** smlouva uzavřená podle ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 159 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů s Žadatelem upravující jeho závazek poskytnout Obci za účelem rozvoje Veřejné infrastruktury Finanční příspěvek podle těchto Zásad. Vzorová Smlouva o finančním příspěvku Obce tvoří přílohu č. 2 těchto Zásad
- h) **„Smlouva“** je Plánovací smlouva a/nebo Smlouva o finančním příspěvku
- i) **„Veřejná infrastruktura“** je zejména, nikoliv však výlučně:
- dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, a s nimi souvisejících zařízení;
 - občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny a seniory, zdravotní služby, kulturu, sport, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
 - stavební, terénní úpravy nebo jiné úpravy (např. protihlukové a protipovodňové opatření v území);
 - technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, veřejné osvětlení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;
 - veřejné prostranství, plochy zeleně, vodní plochy.

- j) **„Veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem“** je veškerá potřebná Veřejná infrastruktura pro bezproblémovou realizaci a fungování samotného Záměru, ať již jde o rekonstrukci, rozšíření stávající Veřejné infrastruktury nebo budování nové Veřejné infrastruktury
- k) **„Ostatní veřejná infrastruktura dotčená realizací Záměru“** další Veřejná infrastruktura v Obci nad rámec Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem, kdy k potřebě její rekonstrukce, rozšíření nebo zbudování přispěje realizace Záměru
- l) **„Hrubou podlažní plochou“** nebo **„HPP“** se pro účely těchto Zásad rozumí součet užitečných ploch Záměru, která se pro účely těchto Zásad měří uvnitř stěn a zahrnuje jednak plochy plnicí funkci, pro kterou je Záměr realizován, ale i ostatní plochy, které jsou v rámci Záměru zbudovány, a to například chodby, schodiště, technické místnosti apod. Do výpočtu HPP se započítávají plochy garáží, sklepů, technických a pomocných prostor a objektů technické infrastruktury Záměru.
- a) **„Stavebník“** je investor, developer nebo stavebník, který hodlá na území Obce realizovat Záměr
- b) **„Žadatel“** je Stavebník, který hodlá s Obcí uzavřít Smlouvu
- c) **„Územní plán Obce“** je aktuálně platný územní plán Obce
- d) **„Zásady“** jsou tyto zásady pro výstavbu v obci Kostomlaty nad Labem (včetně jejích částí, tj. Hronětice (včetně osady Šibice), Lány, Rozkoš a Vápensko), jež stanovují pravidla pro Žadatele o novou výstavbu na území obce Kostomlaty nad Labem (včetně jejích částí, tj. Hronětice (včetně osady Šibice), Lány, Rozkoš a Vápensko)
- e) **„Strategický plán rozvoje Obce“** je aktuálně platný strategický plán rozvoje Obce, který je základním dokumentem pro další směry udržitelného rozvoje Obce
- f) **„OZ“** je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- g) **„ZOO“** je zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- h) **„SZ“** je zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Čl. 2

Obecná ustanovení

- 2.1 Tyto Zásady přijímá Obec za účelem definování podmínek a forem spolupráce se Stavebníky při přípravě a realizaci jejich Záměrů. Předmětem těchto Zásad je stanovení pravidel pro realizaci Záměrů v území definovaném Územním plánem Obce.
- 2.2 Zásady se vztahují na realizaci Záměrů a Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro Stavebníky žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení ani žádná stanoviska, vyjádření nebo námitky uplatňované Obcí v těchto řízeních.

Čl. 3

Uzavření Smlouvy

- 3.1 Podnět k uzavření Smlouvy dává vždy Žadatel, který je povinen doložit a poskytnout Obci veškeré

požadované podklady potřebné k posouzení Záměru a k uzavření Smlouvy (tj. zejména potřebnou dokumentaci pro povolení Záměru). V případě dosažení dohody o parametrech Záměru bude se Žadatelem uzavřena Smlouva, ve které budou specifikovány konkrétní práva a povinnosti Obce a Žadatele. Plánovací smlouva se uzavírá vždy, je-li předmětem stavby Veřejná infrastruktura či její rekonstrukce.

- 3.2 Jednání o Záměru přísluší starostovi/tce, místostarostům/tkám nebo určenému zastupiteli Obce, kteří následně předloží Záměr k projednání pracovní skupině Obce. Pracovní skupina bude složena z vedení Obce a z odpovědných zaměstnanců.
- 3.3 Nedílnou součástí těchto Zásad jsou v příloze č. 1 a č. 2 vzory Smluv. Každá Smlouva bude upravena takovým způsobem, aby svým obsahem a účelem odpovídala celkovému Záměru Žadatele.
- 3.4 Uzavření Smlouvy schvaluje výhradně zastupitelstvo Obce.

Čl. 4

Finanční příspěvek

- 4.1 Finanční příspěvek dle těchto Zásad poskytuje Žadatel u každého Záměru, který vyvolá zvýšené náklady Obce na Veřejnou infrastrukturu, nestanoví-li tyto Zásady jinak. Na náklady spojené s budováním Ostatní veřejné infrastruktury dotčené realizací Záměru tak přispívá Obci Žadatel prostřednictvím Finančního příspěvku. Obec se zavazuje, že Finanční prostředky budou použity v souladu se Zásadami, jednotlivými Smlouvami a právními předpisy za účelem a ve smyslu uvedeném v těchto Zásadách.
- 4.2 Výše Finančního příspěvku je uvedena v příloze č. 3 těchto Zásad. Mezi Obcí a Žadatelem bude uzavřena Smlouva, ve které bude stanovena konkrétní výše Finančního příspěvku a jeho splatnost.
- 4.3 Úhrada Finančního příspěvku nenahrazuje ani nijak nepokrývá úhradu poplatků, nákladů či jiných plateb v rámci příslušných správních řízení. Finanční příspěvek nezahrnuje rovněž náklady na vypracování znaleckých posudků, odborných vyjádření a obdobných dokumentů. Tyto náklady nese Žadatel nad rámec Finančního příspěvku.
- 4.4 V případě, že se Žadatel rozhodne Záměr nerealizovat nebo jej nebude moci realizovat poté, co uhradil Finanční příspěvek či jeho část 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 Finančního příspěvku nebo jeho části, a to za předpokladu, že Obci doloží potvrzení příslušného stavebního úřadu, že Záměr nebude realizován. Finanční příspěvek se Žadateli vrací na základě jeho žádosti, která může být podána nejpozději ve lhůtě 5 let od okamžiku uzavření Smlouvy. Finanční příspěvek či jeho část se případně vrací neúročený. O případném vrácení Finančního příspěvku nebo jeho části bude uzavřena smlouva, popř. dodatek ke Smlouvě, která bude specifikovat podmínky jeho vrácení. Finanční příspěvek Obec Žadateli vrátí celý ve lhůtě 90 dnů od okamžiku, kdy Žadatel společně se žádostí o vrácení Finančního příspěvku prokáže, že veškerá nekonzumovaná rozhodnutí související se Záměrem podle SZ nebo veškerá správní rozhodnutí související se Záměrem pozbyla platnosti a Žadatel nedisponuje ani jiným rozhodnutím souvisejícím se Záměrem podle SZ nebo správním rozhodnutím souvisejícím se Záměrem, které by mu umožnilo realizaci Záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem.
- 4.5 Po faktickém zahájení výstavby Záměru nebo Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem dojde k úpravě Finančního příspěvku, jestliže dojde ke změně Záměru oproti rozsahu uvedenému ve Smlouvě a současně jsou dány objektivní důvody, které znemožňují realizaci

Záměru v původním rozsahu v budoucnu ať už Žadatelem nebo jinou osobou, avšak pouze za podmínek uvedených ve Smlouvách. Případná úprava Finančního příspěvku bude řešena dodatkem ke Smlouvě. K úpravě Finančního příspěvku Žadatel Obci prokáže, že nedisponuje jakýmkoli platným rozhodnutím podle SZ pro realizaci Záměru v původním rozsahu a že nyní platné rozhodnutí související se Záměrem podle SZ počítá s upraveným rozsahem Záměru.

Čl. 5

Veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem

- 5.1 Žadatel zajišťuje vybudování Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem. Obec není nositelem souvisejících nákladů.
- 5.2 Veškerá vybudovaná Veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem musí odpovídat požadavkům dle platných a účinných právních předpisů, českých technických norem, Územního plánu Obce, těchto Zásad, včetně jejich příloh a uzavřené Smlouvy.
- 5.3 Obec nemá povinnost Veřejnou infrastrukturu bezprostředně související se Záměrem budovanou Žadatelem přebírat. Podrobnosti a specifikace k Žadatelem budované Veřejné infrastruktuře bezprostředně související se Záměrem budou uvedeny v uzavřené Plánovací smlouvě. Obec bude souhlasit s převzetím Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem budované Žadatelem pouze tehdy, pokud se na tom se Žadatelem smluvně dohodne a pokud bude tato plně odpovídat předem stanoveným požadavkům dle právních předpisů, vydaných povolení, českých technických norem, Územního plánu Obce, těchto Zásad a uzavřené Plánovací smlouvy, bude vybudována v kvalitě dle předem stanovených požadavků Obce.
- 5.4 Titulem k převodu Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem budované Žadatelem bude darovací smlouva nebo kupní smlouva se symbolickou kupní cenou, zpravidla 1.000,- Kč bez DPH. Odkup Veřejné infrastruktury bezprostředně související se Záměrem budované Žadatelem za vyšší kupní cenu je možný, pokud bude daná Veřejná infrastruktura bezprostředně související se Záměrem pro Obec mimořádně významná.

Čl. 6

Osvobození od Finančního příspěvku a dalších požadavků podle Zásad

- 6.1 Plnění podle Zásad není požadováno:
 - a) je-li Stavebníkem Záměru Obec nebo právnická osoba založená či zřízená Obcí;
 - b) v případě, kdy Obec má se Stavebníkem uzavřenu smlouvu o převodu požadovaného Záměru do vlastnictví Obce nebo do vlastnictví právnické osoby založené či zřízené Obcí.
 - c) za Záměry dle těchto Zásad se nepovažují stavby pro bydlení s maximálně 2 bytovými jednotkami (resp. stavbou nerozdělenou na jednotky), které realizuje fyzická osoba pro uspokojení vlastní individuální potřeby bydlení, jestliže taková stavba není realizována v souvislosti s další výstavbou staveb pro bydlení v téže lokalitě
 - d) je-li Záměr realizován na základě práva stavby zřízeného Obcí na pozemku Obce ve prospěch Žadatele.
- 6.2 Plnění podle Zásad nemusí být požadováno, pokud o tom rozhodne zastupitelstvo Obce, v těchto případech:

- a) je-li Stavebníkem nezisková organizace se sídlem v Obci a současně Záměr je spolufinancován z rozpočtu Obce;
- b) nebo v jiných odůvodněných případech, pokud o nich rozhodne zastupitelstvo Obce.

Čl.7

Závěrečná a přechodná ustanovení

- 7.1 Tyto Zásady se obdobně použijí i na budování Veřejné infrastruktury u Záměrů, na něž bylo již vydané pravomocné rozhodnutí povolující jejich výstavbu, v případě jejich změny, která bude vyžadovat opatření stavebního úřadu.
- 7.2 Postup podle těchto Zásad nenahrazuje proces správního řízení dle SZ, které je na těchto Zásadách zcela nezávislé a podléhá režimu příslušné zákonné úpravy. Obec nemůže v žádném případě výsledek příslušného správního řízení předjímat ani nijak garantovat.
- 7.3 Tyto Zásady jsou veřejně dostupné a jsou umístěny na oficiálních webových stránkách Obce.

Čl. 8

Účinnost

Úplné znění usnesení včetně příloh nabývá účinnosti dnem následujícím po dni jejich zveřejnění na úřední desce Obce, tj. 21. 05. 2026.

V Kostomlatech nad Labem

Ing. Romana Hradilová
starostka

Přílohy:

Příloha č. 1: Vzor Plánovací smlouvy

Příloha č. 2: Vzor Smlouvy o finančním příspěvku

Příloha č. 3: Výše Finančního příspěvku