

Hodnocení dopadu nového stavebního zákona na pořízení změny územního plánu obce Štěpánov

Bc. Sabina Kvapilová



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Akademický rok: 2024/2025

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Bc. Sabina Kvapilová
Osobní číslo:	M23313
Studijní program:	N0413A050031 Management a marketing
Specializace:	Management veřejné správy a regionálního rozvoje
Forma studia:	Kombinovaná
Téma práce:	Hodnocení dopadu nového stavebního zákona na pořízení změny územního plánu obce Štěpánov

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Charakterizujte právní rámec pořízení územního plánu obce.

II. Praktická část

- Charakterizujte obec Štěpánov.
- Analýzujte činnost obce Štěpánov v oblasti územního plánování se zaměřením na právní a ekonomické aspekty.
- Zhodnoťte dopad nového stavebního zákona na pořízení změny územního plánu obce Štěpánov, a navrhněte doporučení změn nového stavebního zákona.

Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam doporučené literatury:

FRUMAROVÁ, Kateřina a GRYGAR, Tomáš a kol. *Správní soudnictví*. Praha: Leges, 2022. ISBN 978-80-7502-611-8.
HEJČ, David a BAHÝTOVÁ, Lenka. *Opatření obecné povahy v teorii a praxi*. Praha: C. H. Beck, 2017. ISBN 978-80-7400-276-2.
HORZINKOVÁ, Eva a NOVOTNÝ, Vladimír. *Správní právo procesní*. 7. vydání. Praha: Leges, 2024. ISBN 978-80-7502-699-6.
NOWAK, Maciej J., et al. *Spatial Planning Systems in Central and Eastern European Countries: Review and Comparison of Selected Issues*. Springer International Publishing, 2023. ISBN 978-3-031-42721-3.
OECD. *OECD Regional Development Studies Land-use Planning Systems in the OECD Country: Fact Sheets*. OECD Publishing, 2017. ISBN 978-92-64-26856-2.

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Tomáš Grygar, Ph.D.
Ostav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Datum zadání diplomové práce: 10. února 2025
Termín odevzdání diplomové práce: 25. dubna 2025

L.S.

doc. Ing. Michal Pilík, Ph.D.
děkan

doc. Ing. Michal Pilík, Ph.D.
garant studijního programu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění bez ohledu na výsledek obhajoby;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému a bude dostupná k nahlédnutí;
- jedno vyhotovení diplomové práce v listinné podobě bude ponecháno Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně k uložení;
- na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- podle § 60 odst. 1 autorského zákona má Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou práci – nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům;
- pokud je výstupem diplomové práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá; neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji, že

- jsem na diplomové práci pracoval(a) samostatně a použitou literaturu jsem řádně citoval(a); v případě publikace výsledků budu uveden(a) jako spoluautor;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou obsahově totožné.

Ve Zlíně, dne

.....
podpis autora

ABSTRAKT

Diplomová práce se zaměřuje na zhodnocení dopadu nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. na proces pořízení II. změny územního plánu v obci Štěpánov. Práce si klade za cíl zjistit, jak se nové legislativní změny promítají do praxe menší obce, a navrhnout opatření pro efektivnější výkon územně plánovací činnosti v dané obci. V rámci výzkumu byly provedeny polostrukturované rozhovory s aktéry zapojenými do územního plánování obce a zároveň byl využit odborný pohled externistů. Výsledky práce ukazují, že nový stavební zákon přináší řadu systémových změn, které v praxi menších obcí často způsobují nejistotu a komplikace v jednotlivých krocích při pořizování územního plánu či jeho změny. Práce proto obsahuje návrhy konkrétních opatření, která by mohla přispět k zefektivnění procesu pořizování územního plánu či jeho změny v podmínkách obce.

Klíčová slova: stavební zákon, opatření obecné povahy, územní plánování, územní plán, obec Štěpánov

ABSTRACT

The diploma thesis focuses on evaluating the impact of the new Building Act No. 283/2021 Coll. on the process of acquiring the second amendment to the land-use plan in the municipality of Štěpánov. The aim of the thesis is to assess how recent legislative changes are reflected in the practice of a smaller municipality and to propose measures for improving the efficiency of land-use planning activities in such a context. The research is based on semi-structured interviews conducted with key actors involved in the land-use planning process of the municipality, complemented by expert insights provided by external professionals. The results of the thesis indicate that the new Building Act introduces a range of systemic changes which, in the context of smaller municipalities, often lead to uncertainty and complications during various stages of the planning process. Therefore, the thesis includes concrete proposals for measures that could contribute to streamlining and clarifying the process of preparing or amending a land-use plan in municipal conditions.

Keywords: building act, measures of general scope, spatial planning, spatial plan, municipality of Štěpánov

Ráda bych na tomto místě poděkovala těm, kdo svou prací, podporou a sdílením zkušeností přispěli k výsledkům této diplomové práce. Jejich praktické poznatky byly pro tuto práci velkým přínosem.

Mé velké díky patří také mé rodině za trpělivost a podporu po celou dobu mého studia.

Zvláštní poděkování patří vedoucímu mé diplomové práce JUDr. Tomáši Grygarovi, Ph.D., za jeho vstřícný přístup, odborné vedení a cenné rady při zpracování diplomové práce.

Na závěr děkuji všem, kteří byli součástí mé studijní cesty.

„Dal bych všechno, co vím, za polovinu toho, co nevím.“

— René Descartes

OBSAH

ÚVOD.....	13
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	14
I TEORETICKÁ ČÁST.....	15
1 PRÁVNÍ ÚPRAVA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	16
1.1 HISTORICKÝ VÝVOJ VEŘEJNÉHO STAVEBNÍHO PRÁVA A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	16
1.1.1 První etapa vývoje stavebního práva.....	16
1.1.2 Druhá etapa vývoje stavebního práva	17
1.1.3 Třetí etapa vývoje stavebního práva	17
1.1.4 Čtvrtá etapa vývoje stavebního práva	17
1.1.5 Pátá etapa vývoje stavebního práva	17
1.1.6 Rekodifikace stavebního práva	18
1.2 PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	19
1.2.1 Ústavní základy a mezinárodní smlouvy	19
1.2.2 Zákony a prováděcí právní předpisy	19
1.2.3 Evropské právo.....	20
2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ	21
2.1 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	21
2.2 ORGANIZACE A VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	22
2.2.1 Struktura stavebních úřadů.....	22
2.2.2 Soustava orgánů územního plánování.....	24
3 PŮSOBNOST ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	26
3.1 ZVEŘEJŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH DOKUMENTŮ	26
3.2 POVĚŘENÍ POŘIZOVATELÉ ÚZEMNÍ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	26
3.3 URČENÝ ZASTUPITEL.....	27
3.4 DOTČENÉ ORGÁNY A ŘEŠENÍ ROZPORŮ.....	28
3.5 JEDNOTNÝ STANDARD	30
4 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	31
4.1 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY	31
4.1.1 Územně analytické podklady	31
4.1.2 Územní studie.....	32
4.2 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	32
4.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	33
4.3.1 Územní rozvojový plán	34
4.3.2 Zásady územního rozvoje	35
4.3.3 Regulační plán.....	36
4.4 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	37

4.5	ÚZEMNÍ OPATŘENÍ.....	38
4.5.1	Územní opatření o stavební uzávěře	38
4.5.2	Územní opatření o asanaci území.....	39
5	ÚZEMNÍ PLÁN.....	40
5.1	POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	40
5.1.1	Obecné náležitosti dle správního řádu.....	40
5.1.2	Zvláštní náležitosti dle StavZ	43
5.2	VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	45
5.3	ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU	46
5.4	ZRUŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SCHVALUJÍCÍM ORGÁNEM	47
5.5	ÚHRADA NÁKLADŮ PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	48
5.5.1	Náhrada za změnu územního plánu.....	48
5.6	OBSAH A STRUKTURA ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
6	PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU	52
6.1	PŘEZKUMNÉ ŘÍZENÍ DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	52
6.2	SOUDNÍ PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU	52
6.3	PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU PO REKODIFIKACI STAVZ	56
II	PRAKTICKÁ ČÁST	57
7	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE ŠTĚPÁNOV.....	58
7.1	HISTORICKÝ VÝVOJ OBCE	58
7.2	ZÁKLADNÍ INFORMACE.....	58
7.3	SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA	60
8	ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOST OBCE ŠTĚPÁNOV	64
8.1	ODPOVĚDNOST ZA ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	64
8.2	ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ŠTĚPÁNOV	65
8.2.1	Zahájení pořizování územního plánu	66
8.2.2	Veřejné projednání zadání územního plánu	67
8.2.3	Tvorba a projednání návrhu územního plánu.....	68
8.2.4	Schválení a vydání územního plánu.....	70
8.2.5	Dokumenty využitě při zpracování územního plánu Štěpánov	71
8.3	ČASOVÁ ANALÝZA POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	71
8.4	EKONOMICKÁ ANALÝZA ÚZEMNÍHO PLÁNU	72
8.5	I. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŠTĚPÁNOV	74
8.5.1	Zahájení pořizování I. změny územního plánu	74
8.5.2	Veřejné projednání zadání I. změny územního plánu	75
8.5.3	Tvorba a projednání návrhu I. změny územního plánu.....	75
8.5.4	Schválení a vydání I. změny územního plánu	78
8.5.5	Dokumenty využitě při zpracování I. změny územního plánu Štěpánov	78

8.6	ČASOVÁ ANALÝZA I. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	79
8.7	EKONOMICKÁ ANALÝZA I. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	79
8.8	STANOVENÍ II. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŠTĚPÁNOV	82
8.8.1	Proces stanovení Změny č. 2 a současný stav projednání	83
8.8.2	Dokumenty využité při zpracování II. změny územního plánu Štěpánov	85
8.9	PODÁNÍ NÁVRHU NA POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY	86
8.10	ÚZEMNÍ STUDIE OBCE ŠTĚPÁNOV	88
8.11	EKONOMICKÁ ANALÝZA ÚZEMNÍCH STUDIÍ	90
9	PRÁVNÍ ANALÝZA DOPADU NOVÉHO STAVZ NA ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ OBCE ŠTĚPÁNOV	92
9.1	STAV ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DLE STAVZ 2006	92
9.2	VĚCNÝ ZÁMĚR STAVZ	93
9.3	STAV ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ DLE STAVZ	96
9.4	SROVNÁVACÍ ANALÝZA ZMĚN V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ MEZI STAVZ 2006, VĚCNÝM ZÁMĚREM A STAVZ	100
10	ZHODNOCENÍ DOPADU STAVZ NA POŘÍZENÍ II. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŠTĚPÁNOV	104
10.1	DOPAD STAVZ NA POŘÍZENÍ II. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	104
10.2	ÚVAHY DE LEGE FERENDA	105
10.3	DOKONČENÍ POŘÍZENÍ II. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	107
10.3.1	Časová analýza II. změny územního plánu	108
10.3.2	Ekonomická analýza II. změny územního plánu	110
11	NÁVRHY PRO ZEFEKTIVNĚNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCE ŠTĚPÁNOV	116
11.1	VYDÁNÍ OZV O MÍSTNÍM POPLATKU ZA ZHODNOCENÍ STAVEBNÍHO POZEMKU	116
11.1.1	Návrhy náležitostí OZV	117
11.2	SMLOUVY O ÚZEMNÍM ROZVOJI	120
11.3	ÚVAHY DE LEGE FERENDA	120
11.4	NÁVRH ZAVEDENÍ ONLINE SYSTÉMU PRO PODÁNÍ PŘIPOMÍNEK K ÚZEMNÍMU PLÁNU	123
	ZÁVĚR	129
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	131
	SEZNAM OBRÁZKŮ	137
	SEZNAM TABULEK	138
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	139
	SEZNAM PŘÍLOH	140

ÚVOD

Územní plánování je jedním z nástrojů, které mají obce k dispozici pro usměrňování svého rozvoje, ochranu hodnot území a zajištění koordinovaného rozhodování o využívání území. Tato činnost je pevně zakotvena v právním systému České republiky a má přesně vymezené postupy, procesy a nástroje. Význam územního plánování v činnosti obcí je nezpochybnitelný, neboť právě prostřednictvím územně plánovací dokumentace dochází ke sladění veřejných i soukromých zájmů, a zároveň se vytvářejí podmínky pro dlouhodobě udržitelný rozvoj území.

V posledních letech však došlo k zásadnímu zásahu do právního rámce této oblasti. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který byl přijat s cílem zefektivnit a zjednodušit výstavbu a plánovací procesy v České republice, přinesl řadu změn, jež se významně dotýkají i oblasti územního plánování. Zákon zavádí nové instituty, upravuje kompetence jednotlivých subjektů a mění dosavadní postupy. Přestože záměrem zákonodárce bylo zjednodušení a zrychlení procesů, jeho aplikace v praxi přináší celou řadu nejasností, komplikací a otázek, které dosud nejsou uspokojivě zodpovězeny. Tyto problémy se v plné míře projevují zejména v menších obcích, kde nejsou k dispozici rozsáhlé administrativní kapacity ani specializované týmy.

Obec Štěpánov v Olomouckém kraji v současnosti připravuje II. změnu svého územního plánu, což představuje vhodnou příležitost k prozkoumání, jak nový stavební zákon ovlivňuje konkrétní kroky tohoto procesu v podmínkách menší samosprávy. Cílem je zjistit, jakým způsobem nový zákon ovlivnil tento proces v praxi a jaké překážky se vyskytují při jeho aplikaci. Kromě identifikace legislativních změn a jejich dopadů se práce zaměřuje také na hledání cest, jak územně plánovací činnost v obci zefektivnit a jakým způsobem by mohl být současný právní rámec do budoucna upraven – tedy úvahy *de lege ferenda*.

Prostřednictvím rozhovorů byli do výzkumu zapojeni hlavní aktéři územně plánovací činnosti v obci – starosta obce Mgr. Jiří Šindler, MSc., vedoucí stavebního úřadu Rostislav Götz, vedoucí správy majetku obce Lenka Pacáková a hlavní účetní Ing. Ivana Válková. Zásadní roli sehrála také externí pořizovatelka územní plánovací dokumentace Ing. Martina Miklendová. K získání širší odborné perspektivy byl dále osloven nezávislý expert – autorizovaná architektka pro obor územního plánování Ing. Jana Kalertová.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem této diplomové práce je zhodnotit dopad nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. na proces pořízení II. změny územního plánu obce Štěpánov a navrhnout opatření, která by mohla přispět k efektivnějšímu výkonu územně plánovací činnosti v podmínkách obce. V této souvislosti je s ohledem na hlavní cíl práce nejprve nezbytné identifikovat problémová místa současné právní úpravy. Na základě těchto zjištění pak bude možné formulovat případné úvahy *de lege ferenda*.

Pro naplnění stanovených cílů byla práce rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části byla využita metoda literární rešerše zaměřená na odbornou literaturu, platné právní předpisy, odborné články, metodiky a analýzy související s územním plánováním a novým stavebním zákonem. Cílem této části bylo vytvořit teoretický rámec a vymezit klíčové pojmy a instituty vztahující se k územnímu plánování. Vzhledem k absenci komplexního odborného zpracování problematiky v podobě monografií či komentářové literatury bylo téma obtížněji zpracovatelné, což kladlo zvýšené nároky na práci s primárními prameny a aplikační praxí.

V praktické části byla provedena analýza územně plánovací činnosti obce Štěpánov, přičemž hlavním nástrojem sběru dat byly kvalitativní polostrukturované rozhovory. Ty byly realizovány s osobami, které se přímo či nepřímo podílejí na pořizování II. změny územního plánu v obci. Konkrétně šlo o rozhovory se starostou obce Mgr. Jiřím Šindlerem, MSc., vedoucím stavebního úřadu Rostislavem Götzem, externí pořizovatelkou územní dokumentace Ing. Martinou Miklendovou, vedoucí správy majetku obce Lenkou Pacákovou a hlavní účetní Ing. Ivanou Válkovou. Z důvodu rozšíření úhlu pohledu byl veden rovněž rozhovor s autorizovanou architektkou Ing. Janou Kalertovou, která poskytla odborný náhled na dopady nové legislativy z hlediska širší praxe.

Dále byla využita metoda obsahové analýzy relevantních dokumentů, zejména zadání a návrhu II. změny územního plánu, zápisů z jednání zastupitelstva obce a dalších podkladů souvisejících s územně plánovací činností obce. Tyto podklady sloužily k ověření a doplnění informací získaných v rozhovorech.

Diplomová práce vychází z právního stavu účinného k 1. dubnu 2025.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 PRÁVNÍ ÚPRAVA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování představuje zásadní nástroj pro řízení rozvoje a organizace využití území v České republice. V uplynulých letech došlo v této oblasti k významným legislativním změnám. Tato kapitola představuje právní rámec územního plánování, přičemž první podkapitola nabízí pohled na historický vývoj veřejného stavebního práva a územního plánování na našem území, zatímco druhá podkapitola se věnuje pramenům právní úpravy územního plánování na území České republiky.

1.1 Historický vývoj veřejného stavebního práva a územního plánování v České republice

Český stavební řád pro města a venkov vydaný guberniální vyhláškou z roku 1833 je zřejmě prvním právním předpisem, v němž je uveden požadavek hlavního plánu. Úprava se však týkala pouze pro zakládání nových vesnic nebo jejich větších částí. (Sládeček et al., 2025)

Moderní veřejné stavební právo, jako součást správního práva moderního státu, začalo vznikat ve druhé polovině 19. století. Jeho základní rámec tvořily tehdejší stavební řády, které regulovaly široké spektrum oblastí, od pravidel územního plánování až po technické náležitosti staveb (tzn. plány polohy). Historický vývoj stavebního práva lze rozdělit do pěti základních etap, z nichž každá přinesla nové přístupy a zásadní změny v oblasti územního plánování. (ČESKO, 2021)

1.1.1 První etapa vývoje stavebního práva

První etapa zahrnuje období od roku 1886 do roku 1949. V této době byly přijaty stavební řády pro velká města, jako byla Praha, Plzeň a České Budějovice, a samostatné řády pro venkovské oblasti. Stavební řády té doby upravovaly základní instituty, jako byly tzv. plány polohy, které sloužily k evidenci a regulaci využití území. Tyto plány, obdobně jako dnešní územní plány, musely být veřejně projednány, a vlastníci pozemků mohli podávat námitky. Vedle územního plánování se stavební řády věnovaly také povolování staveb, organizaci veřejné správy a správnímu trestání. Zásadním znakem tehdejšího pojetí stavby bylo pevné spojení s pozemkem, přičemž stavební právo se vztahovalo výhradně na pozemní stavby. (ČESKO, 2021)

1.1.2 Druhá etapa vývoje stavebního práva

Druhá etapa, trvající od roku 1949 do roku 1958, přinesla zavedení konceptu územního plánování. Klíčovým právním předpisem této doby byl zákon č. 280/1949 Sb., který zavedl pojem územního plánování jako legislativní nástroj pro regulaci využití území. Tento zákon rozlišoval tři typy územních plánů – směrné, podrobné a zastavovací – které se lišily podle rozsahu a zaměření. Proces plánování byl v této době výlučně v rukou veřejných orgánů, zatímco občané měli pouze možnost vyjadřovat své názory. (Hegenbart a Ebel, 2015)

1.1.3 Třetí etapa vývoje stavebního práva

Třetí etapa vývoje, pokrývající období od roku 1958 do roku 1976, byla charakteristická zavedením institutu územního rozhodování. Zákon č. 84/1958 Sb. poprvé v historii zaváděl proces rozhodování o umístění staveb, který probíhal formou územního řízení. Rozhodování bylo svěřeno okresním národním výborům, které musely své závěry konzultovat s ostatními orgány státní správy. Územní plánování bylo zákonem odděleno od stavebního řádu, který upravoval zákon č. 87/1958 Sb. Tato doba byla zároveň poznamenána absencí technických požadavků na stavby, což vedlo ke značné míře nekonzistence v praktické aplikaci práva. (Hegenbart a Ebel, 2015)

1.1.4 Čtvrtá etapa vývoje stavebního práva

Čtvrtá etapa, začínající rokem 1976 a trvající do roku 2006, přinesla zásadní změny v podobě komplexní úpravy územního plánování a stavebního řádu. Zákon č. 50/1976 Sb., známý jako „Padesátka“, sjednotil územní plánování se stavebním řádem a zavedl nové kategorie územně plánovací dokumentace – územní prognózu, územní plán a územní projekt. Tyto dokumenty byly dále členěny podle územního rozsahu na velké územní celky, sídelní útvary a zóny. Významná novela z roku 1998 přinesla koncepční změnu systému územního plánování, včetně zrušení územní prognózy jako kategorie územně plánovací dokumentace. Zákon nově svěřil schvalování územních plánů obcí a krajů do jejich samostatné působnosti, což výrazně posílilo autonomii místní samosprávy. (ČESKO, 2021)

1.1.5 Pátá etapa vývoje stavebního práva

Pátá etapa, která trvá od roku 2007 do současnosti, začala přijetím zákona č. 183/2006 Sb. Tento zákon, označovaný jako Stavební zákon, se stal základem moderního právního rámce územního plánování. Tato etapa je však poznamenána určitou právní nejistotou a složitostí,

neboť zákon prošel za necelých 18 let své účinnosti 30 novelizacemi, včetně tří zásadních (zákon č. 350/2012 Sb., zákon č. 225/2017 Sb. a zákon č. 403/2020 Sb.). (ČESKO, 2021)

1.1.6 Rekodifikace stavebního práva

Rekodifikace veřejného stavebního práva v České republice byla zahájena s cílem nahradit stávající právní úpravu, obsaženou ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. (dále jen „StavZ 2006“), který byl považován za neefektivní a zbytečně administrativně náročný. V roce 2017 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR připravilo materiál „*Rekodifikace veřejného stavebního práva – Základní teze*“, který vymezil základní směřování rekodifikace a stanovil klíčové cíle, zejména zjednodušení administrativních procesů a zefektivnění koordinace mezi státními orgány a územními samosprávami v oblasti územního plánování a povolování staveb. (Vodný, 2020)

V roce 2018 byl vládě předložen materiál „*Rekodifikace veřejného stavebního práva, Informace o hlavních směrech a cílech rekodifikace*“, který podrobněji specifikoval zásady a cíle nové právní úpravy. Tento dokument sloužil jako podklad pro přípravu nového návrhu stavebního zákona a vytyčil klíčové oblasti zaměření, mezi něž patřilo zejména snížení administrativní zátěže, integrace dotčených orgánů do státní stavební správy a usnadnění přístupu k územně plánovací dokumentaci. (Machačková, 2020)

Dne 24. června 2019 vláda schválila věcný záměr nového stavebního zákona usnesením č. 448, který definoval hlavní principy právní úpravy, jež byly zahrnuty do návrhu zákona č. 283/2021 Sb., o stavebním právu, jenž nahradil zákon č. 183/2006 Sb. Dne 13. července 2021 byl přijat nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. (dále jen „StavZ“), který nabyl účinnosti 1. ledna 2024. StavZ má za cíl reagovat na potřebu zjednodušení procesu stavebního povolování, efektivnější správy a koordinace státních a místních orgánů a větší právní jistoty pro účastníky stavebního řízení. Zákon se zaměřuje na odstranění byrokracie a zajištění rychlejšího a transparentního procesu povolování stavebních projektů. (Vedral, 2022). Od svého přijetí již StavZ prošel osmi novelizacemi. Poslední, osmá novela, která je aktuálně účinná, reflektuje další úpravy vyplývající z aplikační praxe a potřeb praxe stavebních orgánů i investorů. (ČESKO, 2021)

1.2 Prameny právní úpravy územního plánování

Tato kapitola se zabývá právními prameny územního plánování. Nejprve se věnuje ústavním základům a mezinárodním smlouvám, poté zákonům a prováděcím právním předpisům, a nakonec vlivu evropského práva na českou úpravu územního plánování.

1.2.1 Ústavní základy a mezinárodní smlouvy

Územní plánování v České republice není přímo regulováno ústavním pořádkem ani specifickými mezinárodními smlouvami. Nicméně, právní úprava územního plánování reflektuje obecná ústavněprávní východiska a směřuje k jejich naplnění. Například slouží jako nástroj regulace využívání přírodních zdrojů a ochrany životního prostředí, což je v souladu se článkem 7 Ústavy, ale i ochrany kulturního bohatství (preambule Ústavy). (Sládeček et al., 2025)

Česká republika není vázána žádnou mezinárodní smlouvou k určité formě regulace územního plánování. Přesto právní úprava přispívá k naplňování požadavků vyplývajících z mezinárodních dohod Rady Evropy. Mezi dohody patří například Evropská charta místní samosprávy (č. 181/1999 Sb.), která zajišťuje účast místních společenství na rozhodování, Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy (č. 73/2000 Sb. m.s.), Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy (č. 99/2000 Sb. m.s.) a Evropská úmluva o krajině (č. 13/2005 Sb. m.s.). Procesy územního plánování a rozhodování musí také respektovat požadavky Aarhuské úmluvy (č. 124/2004 Sb. m.s.), která zajišťuje přístup k informacím, účast veřejnosti na rozhodování a přístup k právní ochraně v oblasti životního prostředí. Dále je nutné zohlednit Úmluvu o vlivech na životní prostředí přesahujících hranice států (Espoo, č. 91/2001 Sb. m.s.) (Sládeček et al., 2025)

1.2.2 Zákony a prováděcí právní předpisy

Územní plánování v České republice je upraveno především StavZ, který tvoří základní rámec pro řízení a organizaci využívání území. Zákon podrobně vymezuje cíle a úkoly územního plánování, obecná pravidla pro jeho výkon a stanovuje také nástroje, které se v procesu plánování uplatňují. Ve StavZ se územním plánováním zabývá především část třetí (§ 38–136a). Hlava I této části stanoví cíle a úkoly územního plánování, zatímco hlava II obsahuje obecná a společná ustanovení. Hlava III upravuje nástroje územního plánování a poslední hlava IV se věnuje politice architektury a stavební kultury. (ČESKO, 2021)

Územní plánování je rovněž regulováno správním řádem zákonem č. 500/2004 Sb., který upravuje postupy při vydávání rozhodnutí a opatření, která se týkají územního plánování, včetně vydávání opatření obecné povahy (dále jen „OOP“), jak stanoví část šestá tohoto zákona. (ČESKO, 2004)

Na StavZ navazují prováděcí právní předpisy, z nichž nejvýznamnější je vyhláška č. 157/2024 Sb., která stanoví podrobnosti týkající se územně analytických podkladů, plánovací dokumentace a jednotných standardů. Částečně je z pohledu územního plánování aplikovatelná také vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a to zejména v části požadavků na vymezování pozemků. (Krupníková, 2024)

1.2.3 Evropské právo

Obecné požadavky na postupy územního plánování jsou stanoveny směrnicemi Rady a Evropského parlamentu, například směrnicí č. 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů na životní prostředí a směrnicí č. 2003/4/ES o přístupu veřejnosti k informacím o životním prostředí. Právní úprava také zahrnuje specifické požadavky na ochranu evropských významných lokalit podle směrnice č. 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť a volně žijících druhů živočichů a planě rostoucích rostlin, a ptačích oblastí podle směrnice č. 147/2009/ES o ochraně volně žijících ptáků. (Sládeček et al., 2025)

2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování tvoří základní nástroje pro řízení aktivit rozvoje území. Jejich cílem je nejen koordinace výstavby, ale i ochrana veřejných zájmů, životního prostředí a zajištění udržitelného rozvoje. Pro pochopení této problematiky je na místě seznámit se s cíli a úkoly územního plánování, stejně jako se strukturou stavebních úřadů a orgánů územního plánování, čemuž se budou věnovat následující kapitoly.

2.1 Cíle a úkoly územního plánování

Územní plánování v České republice, jak je definováno ve StavZ, zejména v § 38 a § 39, se zaměřuje na dosažení udržitelného rozvoje území prostřednictvím koordinace různorodých zájmů, které zahrnují environmentální, sociální i ekonomické aspekty. (ČESKO, 2021)

Podle § 38 StavZ je cílem územního plánování vytvářet podmínky pro kvalitní životní prostředí s respektem k přírodním hodnotám a kulturnímu dědictví. Důvodová zpráva k tomuto ustanovení zdůrazňuje, že územní plánování usiluje o vyvážené propojení veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území. (ČESKO, 2021) Jeho úkolem je chránit a podporovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, mezi něž patří také urbanistické, architektonické a archeologické dědictví, přičemž zajišťuje i ochranu krajiny. (Dąbrowski a Piskorek, 2018)

Úkolem územního plánování podle § 39 StavZ je zejména zajištění efektivního, hospodářského a udržitelného využívání území s ohledem na jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Územní plánování má za cíl předcházet nerovnováze mezi třemi základními pilíři udržitelného rozvoje území, které by mohly ohrozit budoucí rozvoj nebo hodnoty daného území. Tyto pilíře – environmentální, hospodářský a sociální – jsou úzce provázány a územní plánování se zaměřuje na jejich vzájemnou koordinaci v rámci hierarchie jednotlivých plánovacích nástrojů. Environmentální pilíř se zaměřuje na ochranu přírodních hodnot, krajiny a biodiverzity, přičemž důraz je kladen na zajištění dlouhodobé ekologické stability. Hospodářský pilíř zohledňuje potřeby ekonomického rozvoje území, například podporu průmyslu, zemědělství, dopravní a technické infrastruktury, ale také zajištění zdrojů a kapacit pro veřejnou infrastrukturu. Sociální pilíř se pak soustředí na zajištění kvalitního života obyvatel, podporu sociální soudržnosti a předcházení segregaci či vzniku sociálně izolovaných lokalit. Klíčovým principem územního plánování je tedy celostní přístup, který integruje ochranu životního prostředí, ekonomické potřeby a sociální

aspekty do jednoho vyváženého rámce s cílem zajistit udržitelný rozvoj území. (ČESKO, 2021)

Podle StavZ je územní plánování multidisciplinárním oborem propojujícím poznatky společenských, technických a přírodních věd. Pracuje s oborovými dokumentacemi a podklady, které nelze učinit závaznými, aby nebyla narušena jeho koordinační role. Úkolem územního plánování je koordinovat zájmy v území a nalézt kompromisní řešení, jež zohledňuje veřejný zájem i specifické podmínky lokality. (Sládeček et al., 2025)

2.2 Organizace a výkon veřejné správy na úseku územního plánování

Tato kapitola se věnuje struktuře stavebních úřadů a soustavě orgánů územního plánování. Nejprve je popsán původní záměr reformy stavebního práva, který počítal s vytvořením centralizované státní stavební správy v čele s Nejvyšším stavebním úřadem. Dále kapitola rozebírá aktuální soustavu stavebních úřadů. Popisuje jejich kompetence na úrovni obcí, krajů a ministerstev. Druhá část kapitoly se zaměřuje na soustavu orgánů územního plánování, která zajišťuje pořizování a správu územně plánovací dokumentace.

2.2.1 Struktura stavebních úřadů

Stavebním úřadům je v oblasti územního plánování svěřena tzv. realizační fáze územního plánování, zejména územní rozhodování. (Sládeček et al., 2025)

V rámci přípravy StavZ byla původně navržena zásadní reorganizace stavebních úřadů v České republice. Cílem této reformy bylo vytvoření jednotné státní stavební správy, která by nahradila dosavadní systém stavebních úřadů fungujících v přenesené působnosti obcí a krajů. (Mácha, 2021)

Podle původního návrhu měla být nová soustava státní stavební správy tvořena následujícími úrovněmi:

- Nejvyšší stavební úřad: Centrální orgán státní stavební správy, který by sídlil v Ostravě. Nejvyšší stavební úřad měl být nadřízeným orgánem pro ostatní stavební úřady a zajišťovat jednotné metodické vedení a rozhodování o odvoláních. (Kubík, 2021)
- Specializovaný a odvolací stavební úřad: Tento úřad měl mít na starosti povolování tzv. vyhrazených staveb, jako jsou dálnice, železnice, letiště či energetické stavby, a zároveň fungovat jako odvolací orgán pro krajské stavební úřady. (Kubík, 2021)

- Krajské stavební úřady: Měly být zřízeny v jednotlivých krajích a disponovat přibližně 300 územními pracovišti, která by nahradila dosavadní obecní stavební úřady. (Kubík, 2021)

Tato centralizovaná struktura měla za cíl zvýšit efektivitu a jednotnost rozhodování ve stavebním řízení. Nicméně, jak uvádí Aleš Mácha ve svém článku *"Nová soustava státní stavební správy"*, tento model vyvolával obavy ohledně personálního obsazení nových úřadů a jejich efektivního fungování. (Mácha, 2021)

Po politických debatách a připomínkách odborné veřejnosti došlo k revizi původního návrhu. Věcná novela StavZ (Zákon č. 152/2023 Sb.), která byla schválena v roce 2023, zrušila plán na vytvoření Nejvyššího stavebního úřadu a soustavy krajských stavebních úřadů. Místo toho byla zachována stávající struktura stavebních úřadů při obcích a krajích. (ČESKO, 2023)

Aktuální soustava stavebních úřadů v České republice je upravena stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Na vrcholu této struktury stojí Ministerstvo pro místní rozvoj, které vykonává roli nadřízeného orgánu krajských stavebních úřadů a zároveň plní funkci odvolacího orgánu pro jejich rozhodnutí. Výjimku tvoří energetické a dopravní stavby, kde odvolací řízení spadá pod Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ). (Úřady územního plánování a stavební úřady, 2024)

Ministerstvo dopravy má na starosti správu DESÚ, působí jako jeho nadřízený orgán a současně rozhoduje o odvoláních v případech týkajících se dopravních staveb. Ministerstvo průmyslu a obchodu má obdobnou úlohu ve vztahu k energetickým stavbám, kde funguje jako odvolací orgán pro rozhodnutí vydaná DESÚ. Samotný Dopravní a energetický stavební úřad byl zřízen právě pro oblast dopravní a energetické infrastruktury a zároveň působí jako odvolací orgán vůči krajským stavebním úřadům v případech týkajících se těchto staveb. (Židek a Černocký, 2024)

Na regionální úrovni působí krajské stavební úřady, které nejenže vykonávají stavební správu v rámci svého území, ale zároveň fungují jako odvolací orgány vůči rozhodnutím stavebních úřadů na úrovni obcí. Největší část agendy stavebního řízení ovšem spravují obecní stavební úřady, mezi něž patří obecní úřady obcí s rozšířenou působností, pověřené obecní úřady a další obecní úřady stanovené Ministerstvem pro místní rozvoj prostřednictvím vyhlášky č. 130/2024 Sb. (Židek a Černocký, 2024)

Kromě těchto obecných stavebních úřadů existují i specializované úřady spadající pod jednotlivá ministerstva. Ministerstvo obrany řeší stavební řízení týkající se objektů určených pro obranné účely. Ministerstvo vnitra dohlíží na stavby související s vnitřní bezpečností a veřejným pořádkem, zatímco Ministerstvo spravedlnosti má na starosti stavební řízení v oblasti soudnictví a vězeňství. (Úřady územního plánování a stavební úřady, 2024)

Současná struktura stavebních úřadů vznikla jako kompromis po zrušení původního plánu na centralizaci stavební správy pod Nejvyšší stavební úřad. Namísto plánované hierarchické organizace byla zachována decentralizovaná soustava, která kombinuje obecní, krajské a specializované stavební úřady. Tento model si klade za cíl zachovat dostupnost stavební správy pro občany a zároveň zajistit odbornou správu specifických typů staveb na úrovni jednotlivých ministerstev a specializovaných úřadů. (Židek a Černocký, 2024)

Původní návrh směřoval k vytvoření centralizované státní stavební správy s cílem zvýšit efektivitu a jednotnost rozhodování. Tento model však vyvolával obavy z možných organizačních a personálních problémů. (Kubík, 2021)

Aktuální stav naopak zachovává dosavadní systém stavebních úřadů při obcích a krajích, což má zajistit kontinuitu a dostupnost stavební správy pro občany. Tento přístup však může nadále trpět problémy spojenými s nejednotností rozhodování a rozdílnou kvalitou služeb v různých regionech. (Židek a Černocký, 2024)

2.2.2 Soustava orgánů územního plánování

Soustava orgánů územního plánování podle StavZ stanovuje několik úrovní a specifikuje tak jejich působnost a odpovědnost v rámci územního plánování. V čele celé soustavy stojí Ministerstvo pro místní rozvoj, které je ústředním správním orgánem pro oblast územního plánování. Vláda v souladu s § 20 schvaluje základní strategické dokumenty, jako je Politika architektury a stavební kultury, a vydává územní rozvojový plán pro celé území České republiky. Orgánem územního plánování je také Ministerstvo obrany, které zajišťuje územní plánování pro vojenské újezdy. (ČESKO, 2021)

Na regionální úrovni se územní plánování vykonává prostřednictvím krajských úřadů, které mají kompetence v oblasti provádění kontroly územního plánování, pořizování zásad územního rozvoje, územně plánovacích podkladů a vyhlášení územních opatření, jako jsou stavební uzávěry a opatření na asanaci území (§ 23 StavZ). Krajské úřady rovněž vkládají data do národního geoportálu územního plánování a poskytují metodickou pomoc obcím v rámci svého správního území. (ČESKO, 2021)

Podle § 24 StavZ jsou v oblasti územního plánování kompetence v rukou zastupitelstev a rad krajů. Zastupitelstva krajů schvalují zásady územního rozvoje a jiné plánovací dokumenty, zatímco rady krajů zajišťují jejich realizaci. Tyto postupy probíhají v samostatné působnosti. (NOWAK et al., 2023)

Úřadem územního plánování jsou také obce s rozšířenou působností, které pořizují územní plánovací dokumentaci a územní studie pro svou obec i pro obce v jejím správním obvodu. (ČESKO, 2021)

Samostatně stojí obecní úřady, které vykonávají činnosti v přenesené působnosti v oblasti územního plánování, ale pouze v rozsahu, který jim byl přidělen krajským úřadem, a to na základě potvrzení o splnění kvalifikačních požadavků (§ 25). Obecní úřady mají pravomoc pořizovat územní plány, regulační plány a územní studie pro své území, ale nemohou vykonávat složitější úkoly, jako jsou vymezení zastavěného území nebo vydávání územních opatření. Tato činnost je vykonávána jako činnost v přenesené působnosti, což znamená, že obecní úřady ji provádějí na základě delegace od krajského úřadu. (ČESKO, 2021)

Na úrovni obcí mají podobné pravomoci zastupitelstva a rady obce, přičemž v obcích bez rady obce přecházejí tyto kompetence na zastupitelstvo. Tento přístup zaručuje, že o důležitých otázkách, včetně územního plánování, se rozhoduje kolektivně. (ČESKO, 2021)

3 PŮSOBNOST ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování je činností, která zahrnuje tvorbu a aktualizaci územně plánovacích dokumentů a podkladů. Podle § 37 StavZ je působnost krajského úřadu, obecního úřadu obce s rozšířenou působností a obecního úřadu ve věcech územního plánování výkonem přenesené působnosti. (ČESKO, 2021)

3.1 Zveřejňování územně plánovacích dokumentů

Podle § 43 StavZ je vyžadováno zveřejnění těchto dokumentů veřejnou vyhláškou, aby se všem dotčeným osobám, orgánům a veřejnosti umožnilo seznámit se s obsahem dokumentů a zapojit se do procesu rozhodování. (ČESKO, 2021)

Zákon stanoví, že zveřejnění dokumentů musí probíhat způsobem umožňujícím dálkový přístup, což je zajištěno prostřednictvím národního geoportálu územního plánování. Tato platforma poskytuje veřejnosti možnost přístupu k rozsáhlým územně plánovacím dokumentům, které nelze fyzicky zveřejnit na úřední desce kvůli jejich rozsahu. Na úřední desce obce musí být zveřejněny alespoň základní informace o dokumentech, včetně odkazu na geoportál, kde jsou dokumenty dostupné. Kromě online zpřístupnění je však nutné také umožnit fyzické nahlížení do dokumentů (územní plány jsou ukládány u kraje nebo obce, pro něž byly pořízeny). (Krupníková, 2024)

Důležitým aspektem zveřejňování dokumentů je zajištění transparentnosti a možnosti zapojení veřejnosti do procesů ovlivňujících životní prostředí. Tento požadavek je v souladu s mezinárodními standardy, jako je Směrnice 2001/42/ES a Aarhuská úmluva, které kladou důraz na včasné zapojení veřejnosti do rozhodovacích procesů. (ČESKO, 2021)

3.2 Pověření pořizovatelé územní plánovací činnosti

V souladu s právní úpravou lze za pořizovatele považovat vybrané vykonavatele veřejné správy, konkrétně:

- Ministerstvo pro místní rozvoj,
- Ministerstvo obrany,
- úřad územního plánování (krajský úřad a obecní úřad obce s rozšířenou působností),
- obecní úřad na základě potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. (ČESKO, 2021)

U obecních úřadů je však tato pravomoc podmíněna potvrzením krajského úřadu o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti. (ČESKO, 2021)

Výkon této činnosti je realizován prostřednictvím kvalifikovaných osob. Mezi ně patří státní zaměstnanci zařazení na služební místa se specializací na územní plánování, úředníci územních samosprávných celků disponující odpovídající odborností a kvalifikací, případně osoby s ministerským oprávněním k výkonu této činnosti, které jednají jako zástupci pořizovatele. Důležitým aspektem právní úpravy je striktní oddělení územně plánovací činnosti pořizovatele a projektantské činnosti. Tento požadavek má zajišťovat nezávislost pořizovatele a zabránit možnému střetu zájmů mezi plánovacími a realizačními procesy v oblasti územního rozvoje. (Krupníková, 2024)

Obecní úřady, které nejsou úřady územního plánování, mohou rovněž vykonávat územně plánovací činnost, pokud splní určité podmínky. Tato činnost je umožněna pouze v případě, že obecní úřad získá potvrzení krajského úřadu o tom, že osoba vykonávající územně plánovací činnost splňuje kvalifikační požadavky podle § 44 StavZ. V případě splnění kvalifikačních podmínek v rámci územně plánovací činnosti pořizuje územní plán, regulační plán, územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území pro území obce. Dále pořizuje územní studii a vkládá data do národního geoportálu územního plánování dle § 26 StavZ. Pro výkon územně plánovací činnosti je nezbytné mít osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti, což může zahrnovat absolvování úřednické zkoušky nebo prokázání odborné způsobilosti ve státní službě. Dalšími požadavky jsou odpovídající vzdělání a praxe v oblasti územního plánování. Krajský úřad má 30 dnů na přezkum žádosti o potvrzení kvalifikace osoby, která bude vykonávat územně plánovací činnost pro obecní úřad. Pokud tato osoba splňuje požadavky na vzdělání, praxi a odbornou způsobilost, krajský úřad vydá potvrzení ve formě sdělení, v němž vymezí rozsah činnosti. Obecní úřad se od tohoto vymezení nemůže odchýlit. Pokud kvalifikační požadavky nejsou splněny, potvrzení se nevydává a obecní úřad je o tom informován. Potvrzení zároveň určuje rozsah územně plánovací činnosti, kterou může obecní úřad vykonávat. Krajský úřad jej následně zasílá ministerstvu a příslušnému úřadu územního plánování. (ČESKO, 2021)

3.3 Určený zastupitel

Pořizovatel územně plánovací dokumentace spolupracuje s určeným zastupitelem, kterého jmenuje zastupitelstvo obce nebo kraje. Při neshodě je v otázkách souladu s nadřazenou dokumentací, právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů rozhodující řešení

pořizovatele, v ostatních případech řešení určeného zastupitele. U územních studií může zastupitelstvo určit zastupitele ke spolupráci, přičemž se ustanovení použijí přiměřeně dle §49 StavZ. To, že se jedná o důležitou funkci, dokazuje i skutečnost, že často je tímto určeným zastupitelem zvolen přímo starosta obce. (Sládeček et al., 2025)

3.4 Dotčené orgány a řešení rozporů

Problematiku dotčených orgánů ve správním řízení upravuje především zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, který vymezuje jejich působnost a pravomoci v různých oblastech, jako je stavební právo, územní plánování a ochrana veřejných zájmů. (ČESKO, 2004)

Podle § 136 správního řádu jsou dotčené orgány jiné orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon a správní orgány veřejné moci, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Dotčené orgány jsou vnímány jako nositelé procesních práv a povinností, které v rámci svého působení poskytují závazná stanoviska (§ 149 správního řádu), vyjádření nebo souhlasy, které mají zásadní vliv na průběh a výsledek správního řízení, a které je podkladem rozhodnutí správního orgánu. (Frumarová et al., 2021)

Mezi zákony upravující činnost dotčených orgánů patří právě StavZ, který definuje, které orgány se vyjadřují k územnímu a stavebnímu řízení, např. orgány ochrany přírody, hygienické stanice nebo hasičský záchranný sbor. Dalším zákonem je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny zakládá působnost orgánů ochrany přírody při ochraně krajinného rázu, zvláště chráněných území a významných krajinných prvků. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon) – určuje pravomoci vodoprávních úřadů a orgánů ochrany vodních zdrojů. Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší – vymezuje působnost orgánů ochrany ovzduší v souvislosti s provozem znečištění. Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví – ověřuje hygienickým stanicím pravomoci k ochraně zdraví obyvatel před negativními vlivy prostředí. (Frumarová et al., 2021)

Dotčené orgány vystupují především jako subjekty chránící veřejné zájmy a jejich stanoviska jsou závazná. Správní orgán se jimi musí řídit, pokud nejsou v rozporu se zákonem. Pokud dotčený orgán vydá negativní stanovisko, správní orgán nemůže rozhodnout v rozporu s tímto stanoviskem (§ 149 odst. 1 správního řádu). (ČESKO, 2004)

V praxi dotčené orgány nejčastěji uplatňují závazná stanoviska nejčastěji v řízení o povolení záměru, stavebním povolením, posuzování životního prostředí (EIA) nebo ochrany památkových objektů. (Frumarová et al., 2021)

Závazná stanoviska dotčených orgánů lze přezkoumat v odvolacím řízení nebo v rámci přezkumného řízení podle správního řádu. Podle § 149 správního řádu může nadřízený orgán přezkoumat stanovisko, pokud je v rozporu s právními předpisy. (Frumarová et al., 2021)

Dotčené orgány dle § 2 StavZ jsou vázány svými předchozími stanovisky, vyjádřeními nebo závaznými stanovisky, která vydaly jako podklady pro územně plánovací procesy. Při tvorbě navazující územně plánovací dokumentace se nebere v úvahu stanovisko dotčených orgánů, pokud daná otázka byla již rozhodnuta v rámci schválené politiky územního rozvoje nebo nadřazené dokumentace. Stejně tak se při dalších postupech nepřihlíží k jejich vyjádřením či závazným stanoviskům, pokud daná věc byla vyřešena v územně plánovací dokumentaci nebo územním opatření. (ČESKO, 2021)

Stanoviska dotčených orgánů jsou závazná pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření a vymezení zastavěného území (§ 54 odst. StavZ). Tato stanoviska nejsou rozhodnutím ve správním řízení, ale jejich obsah musí být zohledněn, pokud není v rámci řešení rozporů stanoveno jinak. Kromě závazných stanovisek vydávají dotčené orgány také vyjádření k návrhu zadání územně plánovací dokumentace, vyhodnocení vlivů či návrhu zprávy o jejím uplatňování. Pokud dokumentace obsahuje variantní řešení, každá varianta je posuzována samostatně. Lhůty pro uplatnění stanovisek a vyjádření jsou závazné, a pokud orgán nereaguje včas (do 30 dnů od ode dne doručení žádosti nebo vyžádání stavebním úřadem), k jeho opožděnému vyjádření se nepřihlíží. (Pavelková, 2021) Tato lhůta může být dále prodloužena o dalších 30 dnů v případech uvedených dle odst. 2 § 178 StavZ. Pokud dotčený orgán nevydá vyjádření nebo závazné stanovisko ve stanovené lhůtě, považuje se podle odst. 3 za souhlasné a bez podmínek. Ustanovení o fikci souhlasu se nevztahuje na určité případy, zejména na závazná stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí a na jednotná environmentální stanoviska, pokud nahrazují závazná stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí nebo správní akty orgánů ochrany přírody v souvislosti s ochranou ptáků, stanovišť evropsky významných druhů a dalších chráněných území. Výjimka z fikce souhlasu se uplatňuje zejména tehdy, kdy by automatické přijetí souhlasného stanoviska mohlo vést k zásahům do chráněných ekosystémů nebo k nevratnému poškození přírodních lokalit. (ČESKO, 2021)

V případě rozporů mezi pořizovatelem a dotčenými orgány nebo mezi dotčenými orgány navzájem se postupuje podle správního řádu. Řešení rozporů při územně plánovací činnosti je upraveno v § 55 StavZ a vychází z principů správního řádu, konkrétně z ustanovení § 136 odst. 6 a § 133 odst. 2. V praxi dochází ke střetu různých veřejných zájmů a nesouladu mezi stanovisky dotčených orgánů či mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem. Proces řešení rozporů nejprve předpokládá snahu o smírné vyřešení situace, kdy se pořizovatel pokusí dosáhnout kompromisu s orgánem, který stanovisko vydal. Pokud se podaří najít shodu, dotčený orgán vydá nové stanovisko s odůvodněním změn. V případě, že ke kompromisu nedojde, se postupuje podle správního řádu, přičemž výsledkem je dohoda o řešení rozporu. Tato dohoda nahrazuje původní stanovisko a stává se závaznou pro další kroky při pořizování územně plánovací dokumentace. (ČESKO, 2021)

3.5 Jednotný standard

Územně plánovací dokumentace, územní studie a opatření musí být v digitální podobě, ve strojově čitelném a vektorovém formátu. Vybrané části se zpracovávají podle jednotného standardu, který stanoví požadavky na geodetický systém, strukturu, grafiku, formát dat a metadata. Podrobnosti upravuje prováděcí předpis dle §59 StavZ. (ČESKO, 2021)

4 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Druhy nástrojů územního plánování jsou upraveny v Hlavě III. StavZ. Tato kapitola se zaměří na charakteristiku jednotlivých nástrojů územního plánování, s výjimkou územního plánu. Vzhledem k tomu, že územní plán představuje stěžejní téma diplomové práce, bude mu věnována samostatná kapitola.

4.1 Územně plánovací podklady

Územní plánování jako komplexní a odborná činnost vyžaduje široký soubor informací o daném území. K jejich shromažďování a aktualizaci slouží územně plánovací podklady, které jsou legislativně upraveny v § 62 a následujících ustanoveních StavZ. Tyto podklady poskytují nezbytné údaje pro tvorbu územně plánovací dokumentace. (ČESKO, 2021)

StavZ rozlišuje dva základní druhy územně plánovacích podkladů, a to: územně analytické podklady – slouží ke zjišťování a vyhodnocování stavu a vývoje území a územní studie – ověřují možnosti a podmínky změn v území. (Maier et al., 2021)

4.1.1 Územně analytické podklady

Územně analytické podklady představují soubor dat o území, které se týkají jeho stavu, vývoje, hodnot a limitů využití. Tyto limity mohou vyplývat jak ze zvláštního ochranného režimu (např. chráněná přírodní území, památkové rezervace), tak z hrozeb a rizik spojených s přirozenými podmínkami nebo důsledky předchozí lidské činnosti (např. záplavová území, ochranná pásma letišť, průmyslových objektů). Součástí územně analytických podkladů je také rozbor udržitelného rozvoje území, který identifikuje a hodnotí faktory ovlivňující dlouhodobou udržitelnost rozvoje a řešení problémů v územním plánování (§ 62 StavZ). Podrobná úprava obsahových náležitostí těchto podkladů je stanovena ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. (Sládeček et al., 2025)

Územně analytické podklady pořizují:

- krajský úřad – pro zásady územního rozvoje,
- úřad územního plánování (obecní úřad obce s rozšířenou působností) – pro územní plány a regulační plány. (NOWAK et al., 2023)

Poskytování dat o území je zákonnou povinností veřejných orgánů i vlastníků dopravní a technické infrastruktury. Ti jsou odpovědní za aktuálnost, správnost a včasnost předávaných údajů. (Sládeček et al., 2025)

Aktualizace územně analytických podkladů probíhá průběžně na základě nových zjištění, přičemž každé čtyři roky je prováděna jejich úplná revize (§ 65 StavZ). Pořizovatel územně analytických podkladů je povinen je projednat s obcemi v rámci svého správního obvodu. Krajské územně analytické podklady projednává rada kraje. (Sládeček et al., 2025)

Pořizovatelé následně vloží dokumentaci do národního geoportálu územního plánování. (ČESKO, 2021)

4.1.2 Územní studie

Na rozdíl od územně analytických podkladů, které dokumentují stávající stav území, slouží územní studie k prověření možného budoucího řešení jeho využití. Tyto studie se zpracovávají zejména v situacích, kdy je nutné ověřit možnosti řešení konkrétního problému (např. kolize více zájmů) nebo prověřit realizovatelnost funkčních systémů v území (např. veřejná infrastruktura, ekologická stabilita území). (Sládeček et al., 2025)

Územní studie v územních plánech je relativně běžně využívaný institut, protože její příprava není natolik složitá. Územní studie je závazná pro rozhodování, ale není možné o ní vést vyjednávání nebo měnit její podmínky, tj. stavební úřad ji musí vzít v úvahu a zdůvodnit odchylku. (Peringer, 2023)

Územní studii pořizuje pořizovatel územně plánovací dokumentace – buď z vlastní iniciativy, nebo na podnět (např. vlastníka pozemku, investora). Obligatorně pokud je její zpracování stanoveno územně plánovací dokumentací jako podmínka pro další využití území. (Sládeček et al., 2025)

Studii zpracovává odborně způsobilá osoba s příslušnou autorizací, a to buď jako zaměstnanec pořizovatele, nebo externí dodavatel. Obsah, rozsah a cíle studie stanovuje pořizovatel. Schválená územní studie slouží jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. Územní studie také podléhá evidenci v národním geoportálu. (Sládeček et al., 2025)

4.2 Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje (§ 70 a násl. StavZ) je strategickým nástrojem územního plánování na celostátní úrovni. Přestože není klasifikována jako územně plánovací dokumentace, představuje závazný dokument pro veřejnou správu, zejména při tvorbě územně plánovacích dokumentací. (Sládeček et al., 2025)

Politika územního rozvoje koordinuje územní plánování na úrovni krajů a zajišťuje prosaditelnost celostátních priorit. Jejím cílem je sladění resortních politik a jejich promítnutí do územních plánů. Dokument pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj a schvaluje jej vláda České republiky. (OECD, 2017) Po schválení je zveřejněn v národním geoportálu územního plánování. (ČESKO, 2021)

Politika územního rozvoje představuje závazný rámec pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodovací procesy v území. (Maier et al., 2021)

Obsahem politiky územního rozvoje je: stanovení republikových priorit územního plánování, vymezení rozvojových oblastí a os, identifikace oblastí se specifickými hodnotami či problémy, určení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury, stanovení kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území a vyhodnocení vlivů politiky na životní prostředí. (Sládeček et al., 2025)

Proces pořizování politiky územního rozvoje zahrnuje zpracování návrhu Ministerstvem pro místní rozvoj ve spolupráci s krajskými a ústředními správními úřady. Ministerstvo životního prostředí stanovuje požadavky na vyhodnocení vlivů politiky na životní prostředí. Návrh je projednáván s ministerstvy, kraji a veřejností, včetně možnosti připomínek a konzultací se sousedními státy. Po schválení politiky vládou probíhá její pravidelná aktualizace každé čtyři roky na základě zprávy Ministerstva pro místní rozvoj o jejím uplatňování. (OECD, 2017)

4.3 Územně plánovací dokumentace

Územní plánování probíhá prostřednictvím územně plánovací dokumentace, která navazuje na celostátní politiku územního rozvoje a upřesňuje ji na regionální a místní úrovni. Základními stupni územně plánovací dokumentace jsou:

- územní rozvojový plán – pořizovaný Ministerstvem pro místní rozvoj pro celé území státu,
- zásady územního rozvoje – pořizované krajem pro území kraje,
- územní plán – pořizovaný obcí nebo úřadem územního plánování pro území obce,
- regulační plán – pořizovaný krajem, obcí nebo úřadem územního plánování pro konkrétní část území, pokud to stanoví zásady územního rozvoje nebo územní plán. (ČESKO, 2021)

Zvláštním druhem územně plánovací dokumentace je vymezení zastavěného území obce. (Sládeček et al., 2025)

Jednotlivé stupně územně plánovací dokumentace se liší nejen rozsahem řešeného území, ale také mírou podrobnosti a obsahem. Vztah mezi těmito stupni je hierarchický, přičemž vyšší stupeň je závazný pro stupeň nižší. Pořizování územně plánovací dokumentace spadá do přenesené působnosti obcí a krajů, přičemž některé úkony jsou vyhrazeny zastupitelstvům těchto územních samosprávných celků. (Sládeček et al., 2025)

Proces pořizování územně plánovací dokumentace zahajuje zastupitelstvo kraje nebo obce rozhodnutím o jejím pořízení či změně. Následuje zpracování návrhu zadání, jeho projednání a schválení. Pořízení samotného návrhu dokumentace je svěřeno krajskému nebo obecnímu úřadu, případně úřadu územního plánování. Po projednání s dotčenými orgány, sousedními územními celky a veřejností je dokumentace dopracována a posouzena nadřízeným orgánem územního plánování. Konečné schválení provádí příslušné zastupitelstvo. (Sládeček et al., 2025)

Územně plánovací dokumentace se vydává ve formě OOP a nabývá účinnosti 15. dnem po zveřejnění předepsaným způsobem. StavZ vylučuje možnost její změny v přezkumném řízení (§ 311 StavZ). Projednávání jednotlivých stupňů dokumentace se řídí zásadou koncentrace řízení, což znamená, že po uplynutí stanovených lhůt se nepřihlíží k později podaným připomínkám, ani stanoviskům dotčených orgánů. (Sládeček et al., 2025)

Vzhledem k významu územně plánovací dokumentace pro rozvoj území je klíčové její důkladné projednání se všemi zainteresovanými subjekty. To zahrnuje dotčené orgány veřejné správy, územní samosprávné celky, oprávněné investory a veřejnost. Návrhy dokumentace musí být projednány s nadřízeným orgánem územního plánování, aby byl zajištěn jejich soulad s cíli a úkoly územního plánování, právními předpisy a vyššími stupni dokumentace či politikou územního rozvoje. (OECD, 2017)

4.3.1 Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán (§ 74 a násl. StavZ) je nejmladším druhem územně plánovací dokumentace. Pořizuje se na základě politiky územního rozvoje pro celé území republiky a jeho účelem je především poskytnout státu nástroj závazný pro rozhodování v území v případě staveb mezinárodního a republikového významu, případně staveb, které svým významem přesahují území jednoho kraje. (Sládeček et al., 2025)

Obsahem územního rozvojového plánu je zejména vymezení ploch a koridorů mezinárodního a republikového významu, veřejně prospěšných staveb, opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území. Územní rozvojový plán pořizuje a vydává Ministerstvo pro místní rozvoj na základě aktualizace politiky územního rozvoje nebo rozhodnutí vlády. (ČESKO, 2021)

Proces projednání územního rozvojového plánu zahrnuje veřejné projednání a společné jednání. Ministerstvo pro místní rozvoj konzultuje návrh plánu i se sousedními státy, pokud jejich území může být realizací záměrů dotčeno. Aktualizace územního rozvojového plánu je vázána na aktualizaci politiky územního rozvoje a probíhá obdobně jako pořizování plánu samotného, s možným posouzením vlivů na životní prostředí Ministerstvem životního prostředí. (Sládeček et al., 2025)

4.3.2 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje (§ 77 a násl. StavZ) jsou nástrojem územního plánování na regionální úrovni, jehož cílem je konkretizovat a rozvíjet cíle územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje. Jsou pořizovány krajským úřadem (v přenesené působnosti) pro celé území kraje a schvalovány zastupitelstvem kraje (v samostatné působnosti). (Hejč a Bahýľová, 2017)

Obsahem zásad územního rozvoje je především stanovení obecných požadavků na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezení ploch a koridorů nadmístního významu (zejména pro veřejně prospěšné stavby a opatření) a stanovení kritérií pro jejich využití. Mohou také vymezit tzv. územní rezervu, tedy plochy a koridory určené k prověření budoucího využití, kde nelze provádět změny, které by toto využití ztěžovaly nebo znemožňovaly. (ČESKO, 2021)

Proces pořizování zásad územního rozvoje probíhá ve dvou fázích – přípravné fázi a fázi řízení. V přípravné fázi krajský úřad zpracuje návrh zásad na základě zadání nebo hodnotící zprávy o dosavadním uplatňování zásad. Tento návrh je předmětem společného jednání s dotčenými orgány a sousedními kraji, je zveřejněn formou veřejné vyhlášky. (Hejč a Bahýľová, 2017)

Následně je návrh zásad projednán s Ministerstvem životního prostředí a dalšími resortními orgány. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je součástí tohoto procesu. Veřejné projednání umožňuje dotčeným subjektům a veřejnosti uplatnit připomínky,

přičemž zásada koncentrace řízení stanoví, že později podané připomínky nejsou brány v úvahu. (Sládeček et al., 2025)

Schválené zásady územního rozvoje se vydávají jako OOP a nabývají účinnosti patnáctým dnem po oznámení veřejnou vyhláškou. Pravidelná aktualizace zásad probíhá na základě zprávy o jejich uplatňování, kterou krajský úřad zpracovává každé čtyři roky. Pokud dojde k rozporu mezi zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje nebo územním rozvojovým plánem, zastupitelstvo kraje rozhodne o jejich aktualizaci. (ČESKO, 2021)

Vzhledem k zásadnímu vlivu zásad územního rozvoje na regulaci využití území se při jejich pořizování řeší střety veřejných a soukromých zájmů. Krajský úřad musí zajistit, aby zásady územního rozvoje nebyly v rozporu s politikou územního rozvoje, právními předpisy ani zájmy ochrany životního prostředí. (Hejč a Bahýľová, 2017)

4.3.3 Regulační plán

Regulační plán umožňuje podrobně stanovit podmínky pro využití území, umístění a prostorové uspořádání staveb a ochranu krajinných hodnot. Jeho hlavním účelem je zajistit koordinovaný rozvoj území a vytvořit příznivé životní prostředí. Regulační plán může být vydán buď z podnětu příslušného orgánu, nebo na žádost fyzické či právnické osoby, pokud tak stanoví zásady územního rozvoje nebo územní plán. O pořízení a vydávání regulačního plánu rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce. (Hejč a Bahýľová, 2017) Dle §81 StavZ regulační plán musí nabýt účinnosti nejpozději do šesti let od účinnosti územního plánu. Pokud tato lhůta uplyne bez splnění podmínek, její platnost automaticky zaniká. (ČESKO, 2021)

Pořízení regulačního plánu zahrnuje několik fází. Pokud je regulační plán pořizován na žádost, žadatel musí předložit příslušné podklady a zajistit předběžné projednání s dotčenými orgány a obcí. Samotný proces pořizování zahrnuje zpracování návrhu zadání, veřejné projednání a vyhodnocení připomínek, které mohou v průběhu projednávání vzejít od dotčených subjektů. (Sládeček et al., 2025)

Regulační plán má závazný charakter a může dokonce nahradit územní rozhodnutí, pokud není vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí. Obsahuje detailní regulativy pro jednotlivé pozemky, včetně jejich využití, umístění veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšných staveb či opatření. Důležitou součástí procesu je veřejné projednání, které umožňuje dotčeným orgánům a veřejnosti se k návrhu vyjádřit. Následně je prověřena

jeho souladnost s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s právními předpisy. (Sládeček et al., 2025)

V případě potřeby může být regulační plán změněn nebo zrušen, přičemž zákon stanoví podmínky, za kterých k těmto úpravám dochází. Pokud dojde ke zrušení části regulačního plánu v důsledku úspěšného soudního přezkumu, musí být tento plán uveden do souladu s rozhodnutím soudu. Platnost regulačního plánu je časově omezená, pokud byl pořízen na žádost, zatímco regulační plán z podnětu má platnost do doby, než přestane nahrazovat územní rozhodnutí. (Hejč a Bahýřová, 2017)

4.4 Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území představuje další zásadní nástroj územního plánování, jehož primárním účelem je ochrana nezastavěného území a regulace rozvoje zastavitelných ploch. Právní úprava této problematiky vychází z ustanovení § 116 a násl. StavZ, který stanoví podmínky pro vymezení zastavěného území a jeho případné aktualizace. V případě, že má obec vydaný územní plán, je vymezení zastavěného území jeho nedílnou součástí a dochází k jeho aktualizaci při změně územního plánu. Pokud územní plán vydán není, lze zastavěné území vymežit samostatným postupem formou OOP, přičemž tento způsob je obvyklý zejména pro menší obce, jelikož je méně časově i finančně náročný. Samostatné vymezení zastavěného území však neumožňuje stanovit nové zastavitelné plochy ani měnit funkční využití území, což je možné pouze prostřednictvím územního plánu nebo zásad územního rozvoje. (Sládeček et al., 2025)

Vymezení zastavěného pozemku probíhá z úřední moci a po řádném projednání je vydáváno úřadem územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností v rámci přenesené působnosti formou OOP. (ČESKO, 2021)

Vymezení zastavěného území by mělo být primárně součástí územního plánu. Samostatné vymezení tohoto území je vnímáno jako provizorní opatření, které slouží k dočasné regulaci územního rozvoje, dokud obec nepřistoupí k pořízení a vydání územního plánu. (ČESKO, 2021)

Při vymezení zastavěného území samostatným postupem se uplatňují obdobné zásady jako při jeho vymezení v rámci územního plánu, přičemž důraz je kladen na ochranu veřejných zájmů, zejména ochrana životního prostředí, zemědělského půdního fondu, lesa a kulturního dědictví. Tyto zájmy jsou hájeny dotčenými orgány v rámci fáze návrhu, kdy

se k vymezení zastavěného území vyjadřují prostřednictvím stanovisek uplatněných při místním šetření a projednání návrhu. V rámci řízení o vydání OOP mohou své zájmy uplatňovat také vlastníci pozemků zahrnutých do návrhu zastavěného území, vlastníci vinic, chmelnic, zahradnictví a pozemků navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, které nejsou součástí zastavěného území, a dále vlastníci sousedících pozemků. Tito vlastníci jsou oprávněni podat připomínky, o nichž rozhoduje rada obce současně s vydáním OOP o vymezení zastavěného území. (Hejč a Bahýľová, 2017)

4.5 Územní opatření

Územní opatření jsou nástroje územního plánování, které regulují využití území v konkrétních případech. StavZ rozlišuje dva typy těchto opatření: územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. (ČESKO, 2021)

Pořizování těchto územních opatření probíhá z moci úřední nebo na základě podnětu obce či kraje. Pořizovatelem je příslušný úřad územního plánování v přenesené působnosti. Pro vydání opatření je nutné provést průzkum dotčeného území a zohlednit územně analytické podklady i cíle územního plánování. (Sládeček et al., 2025)

Jelikož územní opatření o stavební uzávěře i územní opatření o asanaci území jsou OOP, jejich projednání podléhá správnímu řádu s odchylkami stanovenými stavebním zákonem. Návrh opatření se zveřejňuje v národním geoportálu územního plánování a oznámí veřejnou vyhláškou. Lhůta pro uplatnění připomínek činí 30 dnů od doručení návrhu veřejnou vyhláškou (OOP se zveřejňuje formou veřejné vyhlášky a nabývá účinnosti 15. dnem po doručení na úřední desku pořizovatele). Po nabytí účinnosti se opatření opatří záznamem o účinnosti a připojí se k němu všechny náležitosti stanovené zákonem. (ČESKO, 2021)

4.5.1 Územní opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře je OOP, které je upraveno § 123 a násl. StavZ. Jeho prostřednictvím se vymezuje území, v němž se stavební činnost omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu, a zároveň se stanovuje rozsah těchto zákazů. Toto opatření může být vydáno ve dvou případech. Prvním z nich je situace, kdy by stavební činnost mohla ztížit nebo dokonce znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Takový zákaz je možný pouze tehdy, pokud bylo rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny. Druhým případem je vydání stavební

uzávěry v souvislosti s jiným rozhodnutím či opatřením v území, kterým se upravuje jeho využití. (ČESKO, 2021)

Pokud dojde k přezkumu OOP podle správního řádu nebo soudního řádu správního, může být celé územní opatření nebo jeho část zrušena. Ačkoli k takovému zrušení dochází jen výjimečně, i v těchto případech lze vydat územní opatření o stavební uzávěře. Po zrušení opatření se navazuje na poslední úkon, který nebyl tímto zrušením zpochybněn, což znamená, že rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny zůstává v platnosti. Tím je splněna podmínka pro vydání územního opatření o stavební uzávěře a není nutné jej odkládat. (Hejč a Bahýřová, 2017)

Stavební uzávěra však může platit pouze po nezbytně nutnou dobu maximální doba platnosti stavební uzávěry stanovena na šest let. Opatření o stavební uzávěře lze také zrušit, a to prostřednictvím vydání změny OOP, která ukončí jeho platnost. Příslušným orgánem ke zrušení opatření je vždy ten, který jej vydal. (ČESKO, 2021)

4.5.2 Územní opatření o asanaci území

Podobně jako stavební uzávěra, i územní opatření o asanaci území je opatřením obecné povahy. Tímto opatřením se řeší zejména situace na územích postižených živelní pohromou nebo závažnou havárií, které významně ovlivnily jeho využití. Stanovují se podmínky pro odstranění následků těchto událostí a pro další využití území. Na rozdíl od jiných opatření se územní opatření o asanaci území může odchýlit od platné územně plánovací dokumentace. (Hejč a Bahýřová, 2017)

Územní opatření o asanaci území může být přijato i okamžitě po mimořádné události a sloužit jako provizorní řešení. Po jeho vydání je pak čas na komplexní posouzení situace a na případnou změnu územně plánovací dokumentace, která toto opatření nahradí. (ČESKO, 2021)

5 ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán představuje jeden z nejdůležitějších nástrojů územně plánovací dokumentace na úrovni obcí. Slouží k řízení a usměrňování rozvoje území, přičemž stanovuje jeho základní koncepci a zajišťuje ochranu jeho hodnot. Tento dokument s vysokou mírou podrobnosti upravuje plošné a prostorové uspořádání území a stanovuje podmínky pro jeho využití. Územní plán je vydáván formou OOP a je závazným podkladem pro rozhodování o území a pořizování regulačního plánu. (Peringer, 2023)

Územní plán zpřesňuje a rozvíjí cíle územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje, politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem. Stanovuje urbanistickou koncepci obce, zahrnující uspořádání krajiny, rozvojové záměry a veřejnou infrastrukturu. Vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby a územní rezervy. Rovněž určuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů s ohledem na jejich budoucí rozvoj. (Sládeček et al., 2025)

Územní plán slouží dále jako podklad pro rozhodování o konkrétních záměrech v území, například pro vydání územního rozhodnutí. Ve specifických případech, kdy existují složité vlastnické vztahy či není zcela jasné budoucí využití plochy, může územní plán podmínit rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie či vydáním regulačního plánu. (Sládeček et al., 2025)

Územní plán se pravidelně vyhodnocuje a aktualizuje, aby odpovídal aktuálním potřebám a vývoji v území. Nejpozději do čtyř let po jeho vydání musí být zpracována zpráva o jeho uplatňování dle § 106 StavZ, která může vést k návrhu na změnu územního plánu nebo k pořízení nového územního plánu. (ČESKO, 2021)

5.1 Pořízení a vydání územního plánu

Pořizování územního plánu se podle ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., StavZ, provádí formou OOP. Pravidla pro tvorbu a vydávání OOP jsou obsažena ve správním řádu, konkrétně v části šesté v ustanoveních § 172 až 174 správního řádu.

5.1.1 Obecné náležitosti dle správního řádu

OOP je zvláštní správní akt, který není ani právním předpisem, ani individuálním rozhodnutím. Zákon jej negativně vymezuje, přičemž obsahově řeší určitou věc, ale není určeno konkrétním osobám. Z hlediska správního práva se jedná o smíšený akt, který může

nést prvky jak individuálních správních aktů (zaměřených na konkrétní subjekty), tak normativních správních aktů (obecně formulovaných). (Horzinková a Novotný, 2024)

Zákon OOP nedefinuje, ale stanoví jeho náležitosti, účinky a postup vydávání. Jde o formu správní činnosti, která existovala i dříve, ale postrádala procesní právní úpravu. Podle správního řádu se použije pouze tehdy, pokud zvláštní zákon stanoví jeho vydání s právně závazným účinkem. Soudní judikatura jej posuzuje materiálně a vychází z jeho obsahu, nikoliv jen formy. (Horzinková a Novotný, 2024)

Podle obecné úpravy OOP ve správním řádu se subsidiárně postupuje nejen tehdy, kdy zvláštní právní úprava správní akt jako OOP výslovně označuje, a to bez ohledu na to, zda splňuje jeho pojmové znaky, ale i v případech, kdy správní akt tyto znaky naplňuje, aniž by byl takto výslovně pojmenován. To platí za předpokladu, že zvláštní právní úprava nevylučuje aplikaci příslušných částí správního řádu. Zde záleží, zda danému správnímu aktu není zvláštním zákonem přidělena jiná právní forma a současně není vyloučeno použití procesních pravidel pro OOP. Tento přístup, který kombinuje materiální i formální znaky OOP podle negativního vymezení ve správním řádu, lze označit jako tzv. formálně-materiální přístup. (Hejč a Bahýľová, 2017)

Dle Průchy OOP slouží k regulaci obecných otázek, které se dotýkají neurčitého okruhu adresátů. V teorii správního práva se jedná o smíšený akt, který má znaky individuálních i normativních správních aktů. Individuální akty jsou určeny konkrétním subjektům, zatímco normativní se vztahují na obecnou skupinu osob. Smíšené akty, jako je OOP, mohou zahrnovat prvky obou těchto kategorií (Průcha, 2024).

Proces vydávání OOP je detailně upraven správním řádem v části šesté. Zahajuje se z moci úřední, ale může být podnět podán dotčenými osobami (v takovém případě je řízení zahájeno dnem doručením návrhu o vydání OOP příslušnému správnímu orgánu). Před samotným vydáním je správní orgán povinen zpracovat návrh OOP, přijímání OOP, a nakonec oznámení OOP, což je podmínkou účinnosti. (Frumarová et al., 2021)

Příprava spadá do kompetence správního orgánu, který je odpovědný za jeho vydání. Návrh musí být zpracován v písemné podobě a obsahovat přesné vymezení předmětu opatření, tedy na jaké subjekty nebo území se bude vztahovat. Současně musí být jasně stanoven právní základ opatření, tedy konkrétní zákony nebo jiné normy, které umožňují jeho vydání. Součástí návrhu je také důvodová zpráva, která vysvětluje, proč je opatření nezbytné, jaký problém řeší a jaký bude jeho dopad. (Horzinková a Novotný, 2024)

Před zveřejněním návrhu je správní orgán povinen jej projednat s dotčenými orgány. (§ 136 správního řádu). Tyto orgány mají možnost posoudit, zda návrh neodporuje jiným právním předpisům nebo zájmům, které chrání. Pokud některý z dotčených orgánů podá nesouhlasné stanovisko, musí být jeho námitky řádně vypořádány a případně zohledněny v upraveném návrhu. (Frumarová et al., 2021)

Jakmile je návrh OOP dokončen, musí být zveřejněn, aby se k němu mohli vyjádřit všichni dotčení občané a subjekty. Zveřejnění se provádí vyvěšením na úřední desce správního orgánu, který opatření vydává (minimální délka zveřejnění činí patnáct dní), dále na úředních deskách všech obcí, jejichž správního obvodu se opatření týká, a také na internetových stránkách správního orgánu. V některých případech může být návrh zveřejněn i jiným způsobem, například prostřednictvím místního rozhlasu nebo regionálních médií, pokud to povaha opatření vyžaduje (§ 172 odst. 1 správního řádu). (Horzinková a Novotný, 2024)

Od okamžiku zveřejnění návrhu je prostor pro podání připomínek. Řízení o návrhu probíhá v rámci veřejného projednání, kde lze podávat připomínky. Informace o veřejném projednání se zveřejňují stejně jako návrh OOP. Každá připomínka musí být správním orgánem řádně posouzena. Připomínky jsou zohledněny při finalizaci opatření. (Průcha, 2024).

Po uplynutí lhůty správní orgán vyhodnotí podané připomínky a rozhodne o případných změnách návrhu. Pokud je opatření na základě připomínek podstatně změněno, musí být znovu zveřejněno a dotčené osoby mají opět možnost se k němu vyjádřit. Pokud správní orgán shledá, že připomínky nevedou ke změně opatření, musí tuto skutečnost řádně zdůvodnit. (Frumarová et al., 2021)

Po ukončení řízení správní orgán vyhodnotí všechny připomínky a vydá konečné znění OOP. OOP se zveřejňuje stejným způsobem jako jeho návrh, tedy vyvěšením na úřední desce správního orgánu, na úředních deskách obcí a prostřednictvím dálkového přístupu na internetových stránkách správního orgánu. Účinnost OOP nastává patnáctým dnem po zveřejnění, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (Frumarová et al., 2021)

Správní orgán musí zajistit, aby konečné opatření obsahovalo všechny povinné náležitosti, včetně odůvodnění, ve kterém jsou vypořádány připomínky. Pokud opatření ukládá povinnosti, mohou být vymáhány pouze v rozsahu stanoveném zákonem. (Horzinková a Novotný, 2024)

Vydané opatření lze přezkoumat ve správním soudnictví, přičemž dotčené osoby mohou podat návrh na jeho zrušení k Nejvyššímu správnímu soudu. Soud posuzuje zákonnost opatření a může jej zrušit, pokud shledá jeho nezákonnost nebo překročení pravomocí správního orgánu (Průcha, 2024).

V případě změny nebo zrušení OOP platí, že musí být dodržen stejný proces, jako při jeho vydání. Zrušení může proběhnout buď správním orgánem, který OOP vydal, nebo v rámci přezkumného řízení (§ 174 správního řádu). Pokud dojde k přezkumu OOP nadřízeným správním orgánem a ten zjistí jeho nezákonnost, opatření nebo jeho část může být zrušeno. (Horzinková a Novotný, 2024)

Proti vydanému OOP nelze podat opravný prostředek, jako je odvolání či rozklad, jelikož se nejedná o správní rozhodnutí individuální povahy. Dotčené subjekty se však mohou domáhat přezkumu jeho zákonnosti jinými právními prostředky. (Frumarová et al., 2021) Problematice soudního přezkumu OOP se bude práce podrobně věnovat v samostatné kapitole.

5.1.2 Zvláštní náležitosti dle StavZ

S ohledem na skutečnost, že k nové právní úpravě obsažené ve stavebním zákoně z roku 2021 dosud nebylo vydáno mnoho odborných publikací, bude následující text vycházet převážně z ustanovení StavZ a související důvodové zprávy.

StavZ upravuje proces pořizování územního plánu v § 87 a následujících, přičemž sjednocuje procesní pravidla pro různé druhy územně plánovací dokumentace, tedy nejen územní plán, ale také územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje a regulační plán. Pořízení územního plánu probíhá ve fázích, jejichž hlavními body jsou rozhodnutí o pořízení, zpracování zadání, vytvoření a projednání návrhu, a nakonec jeho vydání. V jednotlivých procesních fázích mohou nastat různé situace, např. opakované veřejné projednání, či postup, kdy zastupitelstvo obce vrátí návrh územního plánu pořizovateli s pokyny k dopracování, případně může dojít k zamítnutí vydání územního plánu. (ČESKO, 2021)

Proces zahajuje zastupitelstvo obce usnesením o pořízení územního plánu podle § 27 odst. 1 písm. a) StavZ, načež pořizovatel (pořizovatelem je podle § 46 odst. 1 písm. c) StavZ stanoven orgán územního plánování. Dále může tuto funkci vykonávat obecní úřad, pokud mu krajský úřad potvrdí splnění požadovaných kvalifikací pro územně plánovací činnost, jak uvádí § 46 odst. 1 písm. d) StavZ) ve spolupráci s určeným zastupitelem (dle

§ 49 odst. 1 StavZ) přebírá odpovědnost za jeho vypracování. V této počáteční fázi nejsou dotčené orgány formálně zapojeny, avšak mohou probíhat neformální konzultace mezi zastupitelem, pořizovatelem a projektantem. (ČESKO, 2021)

Zadání územního plánu je veřejně zpřístupněno v národním geoportálu územního plánování a dotčené orgány mají dle § 89 odst. 5 písm. a) StavZ lhůtu 30 dní k podání vyjádření (vyhodnocení vlivů na životní prostředí, návrhu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace a návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace). Krajský úřad posuzuje, zda je nutné hodnotit návrh územního plánu z hlediska jeho dopadu na životní prostředí. Zároveň orgán ochrany přírody vydává stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve kterém posuzuje vliv návrhu na území chráněná v rámci soustavy NATURA 2000. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Tato vyjádření, ačkoli nejsou stanovisky ve smyslu § 54 odst. 2 StavZ, mohou významně ovlivnit další procesy. Na jejich základě lze upravit návrh zadání nebo rozhodnout o variantním řešení. Po schválení zadání zastupitelstvem obce nastupuje fáze zpracování návrhu územního plánu projektantem. (Peringer, 2023)

V rámci následného společného jednání s dotčenými orgány (konání společného jednání oznámí pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům) mohou tyto orgány uplatnit stanoviska k návrhu do 15 dní, přičemž se nepřihlíží k opožděným stanoviskům nebo k těm, která se vztahují, k již rozhodnutým věcem v nadřazené dokumentaci (§ 98 odst. 3 StavZ). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnocuje připomínky a předkládá je dotčeným orgánům k vyjádření do 30 dní. Pořizovatel společně s určeným zastupitelem přezkoumává doručená stanoviska a v případě potřeby podniká kroky k odstranění nesrovnalostí. Určený zastupitel může předložit výsledky tohoto přezkoumání k projednání zastupitelstvu obce, které má pravomoc navrhnout úpravy návrhu územního plánu. Tyto úpravy však nesmí odporovat stanoviskům dotčených orgánů dle § 99 odst. 4 StavZ. Pokud v důsledku úprav dojde k negativnímu ovlivnění veřejných zájmů nebo pokud dotčené orgány neměly možnost se k revidovanému návrhu vyjádřit, může pořizovatel podle § 103 odst. 1 StavZ nařídit nové projednání v rozsahu podstatných změn. Stanoviska mohou být zohledněna pouze v rozsahu těchto podstatných úprav, jinak se k nim nepřihlíží. Veřejné projednání mohou proběhnout i online. Každý může podat odůvodněné připomínky, ale námitky nejsou povoleny, což je oproti dosavadní praxi významná změna. Po projednání pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zpracuje vyhodnocení připomínek, kde zdůvodní, zda jim vyhověl, nebo ne. Pokud dojde k podstatné úpravě návrhu na základě projednání

či pokynů zastupitelstva, musí se konat nové veřejné projednání. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Po dokončení této fáze je dokumentace předložena zastupitelstvu obce k dalšímu rozhodování. Pokud dotčený orgán ve stanovené lhůtě stanovisko neuplatní, má se za to, že s návrhem souhlasí. (ČESKO, 2021)

Závěrečnou fází procesu je vydání územního plánu zastupitelstvem obce, které může rozhodnout až po odstranění případných nedostatků identifikovaných nadřízeným orgánem územního plánování, tj. krajským úřadem (§ 23 odst. 1 StavZ). Tento orgán koordinuje územní rozvoj s nadřazenou dokumentací (v rámci územního plánu je vydáván souhlas ve formě stanoviska ke skutečnostem spadajícím pod nadřazenou územně plánovací dokumentaci – zásady územního rozvoje) a má právo vyžadovat odstranění nesouladů před schválením dokumentace. (ČESKO, 2021)

Pořizovatel oznámí územně plánovací dokumentaci a její umístění v národním geoportálu územního plánování prostřednictvím veřejné vyhlášky. Tato dokumentace nabývá účinnosti okamžikem doručení dané vyhlášky. (ČESKO, 2021)

5.2 Vyhodnocení územního plánu

Vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace je upraveno v § 106 a § 107 StavZ. Pořizovatel je povinen nejpozději do čtyř let od vydání územně plánovací dokumentace, s výjimkou regulačního plánu, a poté pravidelně alespoň jednou za čtyři roky, provést její vyhodnocení. V případě zásad územního rozvoje a územního plánu musí zastupitelstvo obce na žádost pořizovatele určit určeného zastupitele, pokud nebyl stanoven na celé volební období. (ČESKO, 2021)

Vyhodnocení územně plánovací dokumentace je součástí tzv. zprávy o uplatňování, kterou pořizovatel zpracovává ve spolupráci s určeným zastupitelem. Tato zpráva obsahuje především přehled o dosavadním uplatňování územně plánovací dokumentace a identifikaci problémů vyplývajících z územně analytických podkladů. Dále hodnotí, zda je územně plánovací dokumentace v souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Součástí zprávy je rovněž vyhodnocení vlivu územního plánování na udržitelný rozvoj území, a to včetně nepředvídaných dopadů a případné potřeby opatření k jejich eliminaci, zmírnění nebo kompenzaci. (ČESKO, 2021)

Zpráva o uplatňování rovněž posuzuje, zda je nutné přistoupit ke změně územně plánovací dokumentace nebo k jejímu úplnému nahrazení novým plánem. V takovém případě obsahuje návrh zadání změny územně plánovací dokumentace nebo návrh zadání nové dokumentace. Následný postup při projednání a schválení zprávy a případného návrhu zadání se řídí ustanoveními § 88 až 90 StavZ. Pokud je na základě zprávy o uplatňování pořizována nová územně plánovací dokumentace, postupuje se podle § 91 až § 105 StavZ. V případě změny územního plánu, která navazuje na schválené zadání změny, se postupuje v souladu s § 111 odst. 5 StavZ. (ČESKO, 2021)

5.3 Změna územního plánu

Změna územně plánovací dokumentace podle StavZ., se provádí v rozsahu částí dokumentace, které jsou předmětem změny – zahrnuje zpracování, projednání a vydání změny v rámci stanoveného rozsahu. Po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí pořizovatel zpracování úplného znění dokumentace, která bude následně zveřejněna v národním geoportálu územního plánování. Pořizovatel je rovněž povinen informovat veřejnost prostřednictvím veřejné vyhlášky, v níž oznámí změnu a její uložení v národním geoportálu. Dnem doručení této vyhlášky nabývá změna účinnosti. (ČESKO, 2021)

Rozhodnutí o pořízení změny územně plánovací dokumentace přijímá schvalující orgán, a to buď na základě vlastního podnětu, nebo na základě návrhu podaného oprávněnými subjekty. Mezi těmito subjekty mohou být například oprávnění investoři, ministerstva, krajské orgány, obce nebo osoby s vlastnickými či jinými věcnými právy k pozemkům nebo stavbám na daném území. Podle § 108 odst. 4 StavZ lze v rámci změny územního plánu vymezit nové zastavitelné plochy pouze tehdy, pokud je prokázána jejich skutečná potřeba. (ČESKO, 2021)

Podnět na pořízení změny musí obsahovat potřebné identifikační údaje navrhovatele, specifikaci dotčené územně plánovací dokumentace, důvody pro její změnu a případně i návrh na úhradu nákladů. Dále může obsahovat stanoviska příslušných orgánů ochrany přírody a vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí (§ 109 StavZ). (ČESKO, 2021)

Po obdržení podnětu musí pořizovatel posoudit jeho úplnost a souladu s platnými právními předpisy, politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací do 30 dnů od jeho obdržení (§ 110 odst. 1 StavZ). V případě, že podnět není úplný nebo vykazuje nedostatky, které navrhovatel neodstraní v předepsané lhůtě,

pořizovatel podnět zamítne a informuje o tom příslušný schvalující orgán (§ 110 odst. 2 StavZ). (ČESKO, 2021)

Pokud je podnět schválen, pořizovatel zpracuje návrh zadání změny a předloží jej k projednání schvalujícímu orgánu. Tento orgán rozhodne o pořízení změny, přičemž může návrh schválit, vrátit k úpravám nebo zamítnout. Schvalující orgán může také rozhodnout, že náklady na pořízení změny územní plánovací dokumentace uhradí ten, kdo podnět podal (podle § 91 odst. 1 a § 92 StavZ). Dále může rozhodnout o sloučení společného jednání o změně s veřejným projednáním (§ 111 StavZ). (ČESKO, 2021)

Při pořizování změny územního plánu se postupuje obdobně jako při pořízení a vydávání územního plánu, a to v souladu s ustanoveními § 93 až § 104, § 105 odst. 3 a § 108 StavZ, tedy ve shodě s postupem stanoveným pro pořízení a vydání územního plánu, jak bylo uvedeno výše. (ČESKO, 2021)

Změna územně plánovací dokumentace musí být vždy v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Obce a kraje jsou povinny přizpůsobit svou dokumentaci nadřazeným územně plánovacím dokumentům bez zbytečného odkladu. Do doby, než dojde k úpravám v souladu s nadřazenými dokumenty, nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou s těmito dokumenty v rozporu. Pokud by některá část územně plánovací dokumentace bránila realizaci záměrů obsažených v nadřazených plánech, tato část nebude pro rozhodování použita a rozhodnutí bude vycházet pouze z nadřazené územně plánovací dokumentace (§ 112 StavZ). (ČESKO, 2021)

5.4 Zrušení územního plánu schvalujícím orgánem

Územní plán může být zrušen pouze tehdy, pokud je současně schválen nový územní rozvojový plán, nové zásady územního rozvoje nebo nový územní plán. Tento postup je stanoven v § 113 odst. 1 StavZ, který uvádí, že územní plán lze zrušit pouze v souvislosti s vydáním nového plánu, který nahradí ten předchozí). (ČESKO, 2021)

Pokud dojde ke zrušení územního plánu v přezkumném řízení nebo na základě rozhodnutí soudu, schvalující orgán musí neprodleně rozhodnout o dalším postupu, který může zahrnovat pokračování v pořizování nové územně plánovací dokumentace nebo pořízení její změny. V případě zrušení územního plánu se platnost vrací na původní znění územního plánu, přičemž pořizovatel zajistí úpravu úplného znění dokumentace (§ 114 odst. 1 a 2 StavZ). (ČESKO, 2021)

Pokud dojde k zrušení územního plánu, vymezené zastavěné území zůstává v platnosti podle předchozího územního plánu až do vydání nového územního plánu nebo nového vymezení zastavěného území, maximálně však po dobu 5 let. Tato lhůta neplatí, pokud bylo zrušení územního plánu důsledkem nezákonného vymezení zastavěného území. V takovém případě je úřad územního plánování povinen do 3 měsíců přehodnotit vymezení zastavěného území a provést jeho úpravu podle aktuálních potřeb (§ 114 odst. 5 StavZ). (ČESKO, 2021)

5.5 Úhrada nákladů při pořízení územního plánu

Podle § 91 StavZ hradí náklady na mapové podklady, zpracování územního plánu nebo jeho změn, vyhodnocení vlivů, vyhotovení úplného znění po změně, změny navazující dokumentace a náhradu za změnu území různé subjekty v závislosti na druhu dokumentace. U územního a regulačního plánu hradí náklady obec. Ostatní náklady spojené s pořizováním územně plánovací dokumentace hradí pořizovatel. (ČESKO, 2021)

V § 92 je uvedeno, že pokud změna územního plánu vyplývá ze změny politiky územního rozvoje nebo nadřazené územně plánovací dokumentace, náklady spojené s jejím pořízením může uhradit na žádost ministerstvo (pokud jde o politiku nebo územní rozvojový plán) nebo územní samospráva, která vydala nadřazený dokument. Tento postup se ale neuplatní, pokud byla změna vyvolána výhradní potřebou obce nebo kraje, nebo pokud jde o záležitost týkající se rozvoje dané obce či kraje. Pokud změnu územního plánu nebo regulačního plánu vyvolá konkrétní potřeba toho, kdo podnět podal, může schvalující orgán pořízení těchto změn podmínit částečnou nebo úplnou úhradou nákladů tímto žadatelem. (ČESKO, 2021)

5.5.1 Náhrada za změnu územního plánu

V případě změny územního plánu, která má vliv na vlastnictví pozemků a jejich využití, je možné, že vlastník pozemku bude mít nárok na náhradu, pokud zásah do jeho vlastnických práv přesáhne spravedlivou míru. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Pokud obec provádí změnu územního plánu a některé pozemky, které byly určeny k zastavění, se změní na nezastavitelné (např. pro veřejnou zeleň nebo krajinné oblasti), není to automaticky důvodem k náhradě škody. Zásah do vlastnických práv je považován za přiměřený, pokud byl v souladu se zákonem a obecným zájmem. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Pokud dojde k omezení možnosti využívat pozemky pro původní účel (např. změna z pozemků určených pro zemědělské podnikání na pozemky určené pro bydlení), může to být považováno za zásah do vlastnických práv, který může, za určitých podmínek, vést k náhradě škody. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Pokud dojde ke zrušení změny územního plánu soudem, například z důvodu nezákonnosti změny, a pozemky se vrátí do původního stavu, může vlastník požadovat náhradu nákladů, které byly vynaloženy na přípravu stavby nebo na pořízení pozemků. Pokud byla změna územního plánu zrušena na základě návrhu vlastníka nebo po uplynutí pěti let od schválení změny, náhrada nenáleží. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Pokud vlastník nebo investor sází na změnu územního plánu a následně dojde k jejímu zrušení, mohou nastat komplikace v otázce legitimního očekávání. Ústavní soud a Nejvyšší správní soud se vyjádřily k tomu, že samotná existence změny v územním plánu nezakládá právní nárok na konkrétní formu rozhodnutí nebo realizaci investice. To znamená, že pokud se změní územní plán, investor nemá právní nárok na to, že bude moci stavět nebo realizovat svůj záměr, pokud k tomu neexistuje pravomocné územní rozhodnutí. K tomu Ústavní soud uvedl, že nelze žádat náhradu škody na základě "dobré víry" v platnost konkrétního územního plánu, neboť na konkrétní podobu územního plánu není právní nárok. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Pokud byl územní plán změněn nebo zrušen nezákonně a došlo k zásahu do vlastnického práva, vlastník pozemku může mít nárok na náhradu škody, ale musí splnit několik podmínek. Podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu, je nutné prokázat, že došlo k porušení právních předpisů a že vznikla přímá příčinná souvislost mezi nezákonným rozhodnutím a vznikem škody. Většina soudních rozhodnutí naznačuje, že v případě zrušení územního plánu v důsledku nezákonnosti není přímá příčinná souvislost mezi škodou a zrušeným rozhodnutím, pokud změna územního plánu ve skutečnosti pozemky hodnotila. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Pokud dojde ke změně územního plánu, která omezí využití pozemků nebo změni jejich funkci, může být nutné poskytnout náhradu za ztrátu hodnoty pozemků nebo vynaložené náklady, pokud zásah do vlastnických práv přesáhne přiměřenou míru. Na náhradu škody však nemá vlastník automatický nárok. Důležitým faktorem je, zda došlo k nezákonnosti změny územního plánu a zda existuje příčinná souvislost mezi touto změnou a vzniklou škodou. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

5.6 Obsah a struktura územního plánu

Otázka detailnosti územního plánu je často diskutována. Podle § 80 StavZ stanovuje územní plán:

- koncepci rozvoje obce a ochrany její hodnot,
- prostorové a plošné uspořádání,
- veřejnou infrastrukturu a uspořádání krajiny. (ČESKO, 2021)

Dále vymezuje:

- zastavěná území,
- plochy a koridory s podmínkami využití, včetně:
 - zastavitelných ploch,
 - ploch přestavby,
 - územních rezerv a veřejně prospěšných staveb. (ČESKO, 2021)

Územní plán se přitom nemá zabývat problematikou nadmístního významu, což je v gesci krajů v rámci zásad územního rozvoje, případně dalších plánovacích dokumentů, jako jsou územní rozvojové plány či politika územního rozvoje. Primárním cílem územního plánu je zpřesnit a konkretizovat územně plánovací cíle a úkoly na úrovni konkrétní obce tak, aby byly v souladu s nadřazenými dokumenty. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Při tvorbě územního plánu je také důležité dbát na to, aby neobsahoval podrobnosti, které jsou příslušné regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí (§ 72 StavZ). Výjimkou může být situace, kdy obecní zastupitelstvo ve svém rozhodnutí výslovně uvede, že určitá část územního plánu bude mít prvky regulačního plánu. Tato skutečnost pak musí být výslovně uvedena v příslušném rozhodnutí (§ 82 StavZ). (ČESKO, 2021)

Příloha č. 8 StavZ stanovuje základní požadavky na obsah a strukturu územního plánu, včetně členění na textovou a grafickou část. Tato příloha určuje, jaké náležitosti by měl územní plán obsahovat, ale neposkytuje detailní specifikace pro jejich zpracování. Naopak, vyhláška č. 157/2024 Sb., účinná od 1. července 2024, podrobně rozpracovává tyto požadavky a zavádí jednotný standard pro územně plánovací dokumentaci. Tato vyhláška definuje konkrétní náležitosti obsahu územně analytických podkladů, rozsah a formu územně plánovací dokumentace a stanovuje jednotné standardy pro jejich zpracování, včetně datových formátů a grafického zobrazení. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Dle přílohy č.8 StavZ musí územní plán obsahovat jak textovou, tak grafickou část. V rámci textové části se stanovuje vymezení zastavěného území, základní koncepce rozvoje obce, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny. Dále musí obsahovat podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých ploch, vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, případně kompenzační opatření, pokud byla stanovena. Grafická část územního plánu zahrnuje výkres základního členění území, hlavní výkres s vymezením klíčových prvků urbanistického a infrastrukturního řešení a další specifické výkresy, jako jsou výkresy veřejně prospěšných staveb či výkres pořadí provádění změn v území. (ČESKO, 2021)

Důležitou součástí územního plánu je také jeho odůvodnění, které detailně vysvětluje přijatá řešení a jejich soulad s cíli územního plánování, nadřazenou dokumentací a právními předpisy. Obsahuje mimo jiné popis procesu pořizování plánu, vyhodnocení souladu s legislativou a posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. Součástí odůvodnění je i stanovisko k vlivům na životní prostředí, přičemž je zde uvedeno, jak byly jednotlivé požadavky zohledněny nebo z jakých důvodů nebyly přijaty. Podle § 40 StavZ se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území provádí při návrhu územního plánu, pokud je vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí. Hodnocení zahrnuje dopady na hospodářský rozvoj, soudržnost obyvatel, životní prostředí a případně i na evropsky významné lokality či ptačí oblasti, pokud to stanoví jiný právní předpis. Obsah a strukturu hodnocení upravuje příloha č. 4 StavZ. Dále je nutné zahrnout zdůvodnění přijatého řešení, včetně popisu vyloučených variant a vymezení prvků regulačního plánu. Specificky se hodnotí využití zastavěného území a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, stejně jako dopady na zemědělský půdní fond a lesní pozemky. Při změně územního plánu musí odůvodnění obsahovat přehled těchto změn se zdůvodněním jejich potřeby. (ČESKO, 2021)

6 PŘEZKUM ÚZEMNÍHO PLÁNU

Přezkum územního plánu může probíhat dvěma způsoby – v rámci přezkumného řízení dle správního řádu nebo prostřednictvím soudního řízení dle soudního řádu správního, a to v ustanoveních § 101a a násl. v díle nazvaném Řízení o zrušení OOP nebo jeho části. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

6.1 Přezkumné řízení dle správního řádu

Podle § 174 odst. 2 správního řádu lze soulad OOP, tedy i územního plánu, posoudit v přezkumném řízení. Přezkumné řízení představuje dozorčí prostředek, který umožňuje přezkoumat právní stránku územního plánu nadřízeným správním orgánem. (Frumarová et al., 2021)

Specifika přezkumného řízení územního plánu:

- Lhůta pro zahájení přezkumného řízení činí 1 rok od nabytí účinnosti OOP, přičemž se neuplatní dvouměsíční subjektivní lhůta stanovená v § 96 odst. 1 správního řádu. (Frumarová et al., 2021)
- Účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení nastávají *ex nunc*, tedy od právní moci rozhodnutí. (Frumarová et al., 2021)

Přezkumné řízení může probíhat souběžně se soudním přezkumem, přičemž správní orgán je povinen informovat správní soud o vedeném přezkumném řízení, aby předešel situaci, kdy by soudní přezkum činil správní řízení bezpředmětným. (Frumarová et al., 2021)

6.2 Soudní přezkum územního plánu

Soudní přezkum územního plánu probíhá podle § 101a a násl. soudního řádu správního. Toto řízení umožňuje jednotlivcům i subjektům veřejné správy napadnout územní plán, pokud se domnívají, že zasahuje do jejich práv. Návrh na zrušení územního plánu může být podán jak proti celému plánu, tak proti jeho konkrétní části. Navrhovatel je povinen uvést konkrétní důvody, pro které považuje územní plán nebo jeho část za nezákonnou, přičemž soud přezkouvává i proporcionalitu zásahu do práv jednotlivce. (Frumarová et al., 2022)

Z návrh na zrušení územního plánu může podat pouze ten, kdo tvrdí, že tímto plánem bylo zasaženo do jeho práv. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Soudní praxe vylučuje možnost podat návrh ve prospěch cizích osob, tedy jako tzv. *akci popularis* – každý navrhovatel musí žalobu podat za sebe a prokázat, že se ho územní plán přímo dotýká. Aby mohl soud návrh projednat, musí být splněna podmínka tzv. aktivní procesní legitimace, což znamená, že navrhovatel musí myslitelně tvrdit, že plán zasáhl do jeho práv. Teprve na základě tohoto hmotněprávního dotčení může namítat i procesní pochybení při přijímání plánu. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Kromě procesní legitimace soud dále zkoumá i věcnou legitimaci, tedy zda došlo k reálnému zásahu do práv navrhovatele a zda byl tento zásah proveden v souladu se zákonem, bez svévole či diskriminace. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Pasivní legitimaci, tedy odpovědnost za vydání OOP, nese subjekt, který územní plán vydal. Podle rozhodnutí rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (č. j. 1 Ao 1/2009-120 ze dne 21. 7. 2009) je za odpůrce v řízeních týkajících se OOP v samostatné působnosti považována samotná obec, která územní plán schválila. Tím se liší od doslovného výkladu příslušných ustanovení zákona o soudním řádu správním a StavZ, podle nichž by se na první pohled mohlo zdát, že odpovědnost nese konkrétní orgán, který opatření schválil, například zastupitelstvo obce. (Frumarová et al., 2022)

Lhůta pro podání návrhu na zrušení OOP nebo jeho části je stanovena na jeden rok od okamžiku, kdy toto opatření nabylo účinnosti. Tato lhůta se neodvívá od momentu, kdy bylo opatření přijato, ani od chvíle, kdy se o něm navrhovatel dozvěděl. Podle správního řádu se OOP stává účinným obvykle patnáctý den po zveřejnění na úřední desce. Existují však výjimky, kdy v případě naléhavého veřejného zájmu může nabýt účinnosti již dnem vyvěšení. Tato lhůta má objektivní a procesní povahu, což znamená, že její zmeškání nelze prominout a nelze ji nijak prodlužovat. (Frumarová et al., 2022)

Vedle standardního soudního přezkumu se v praxi vyvinul také tzv. incidenční přezkum, který umožňuje přezkoumat územní plán i po uplynutí roční lhůty, pokud je přezkoumáváno rozhodnutí, které na tomto plánu přímo závisí. Nejčastěji se jedná o územní rozhodnutí nebo společné povolení, proti němuž dotčený subjekt podá žalobu. V takovém případě může soud posoudit nejen samotné územní rozhodnutí, ale také zákonnost podkladového územního plánu. (Frumarová et al., 2022)

Judikatura Nejvyššího správního soudu tento postup postupně upevnila, ačkoli se zákonodárce pokusil omezit jeho aplikaci novelizací soudního řádu správního. Tyto snahy však nebyly úspěšné a NSS svoji interpretaci hájil. Výsledkem je, že incidenční přezkum

nadále zůstává relevantní a představuje určitou právní nejistotu pro obce, jejichž územní plány mohou být přezkoumány i po uplynutí standardní roční lhůty. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Soudní přezkum územního plánu je prováděn specializovanými senáty krajských soudů, které se při svém rozhodování řídí tzv. pětistupňovým algoritmem. Tento algoritmus zahrnuje:

1. Posouzení pravomoci správního orgánu k vydání územního plánu, čímž se ověřuje, zda daný orgán měl vůbec oprávnění plán vydat.
2. Přezkum, zda správní orgán při vydávání územního plánu nepřekročil své zákonné meze působnosti.
3. Ověření, zda proces přijetí územního plánu byl v souladu se zákonnými požadavky, například zda byla dodržena povinnost veřejného projednání nebo vypořádání námitek a připomínek.
4. Posouzení obsahu územního plánu z hlediska jeho souladu s právními předpisy, kdy se hodnotí, zda územní plán neobsahuje ustanovení, která by byla v rozporu se zákonem.
5. Přezkum proporcionality zásahu do práv jednotlivců, kdy soud zkoumá, zda omezení, která územní plán stanoví, nejsou nepřiměřená ve vztahu k zamýšlenému cíli regulace. (Frumarová et al., 2022)

Soudní přezkum je omezen návrhovými body, které musí být obsaženy již v podaném návrhu. Po zahájení řízení nelze tyto body dodatečně rozšiřovat, lze je pouze omezit. Tím je zajištěna právní jistota všech účastníků řízení. (Frumarová et al., 2022)

Zrušení územního plánu, jeho části nebo změny soudem může mít významné dopady na územní rozvoj obce. Soud může rozhodnout o zrušení územního plánu v případě, že shledá jeho obsah nezákonným. K tomu obvykle dochází s účinností ode dne právní moci rozsudku. Výsledné právní a praktické důsledky se liší podle rozsahu zrušeného územního plánu, což lze rozdělit do tří hlavních situací:

1. Zrušení celého územního plánu – i když se jedná o méně častý scénář, může nastat v případech, kdy je celý územní plán zatížen tak závažnými vadami, že není možné jej ponechat v platnosti. Například by k tomu mohlo dojít, pokud by územní plán byl vydán orgánem, který k tomu neměl pravomoc. Pokud by došlo ke zrušení celého

územního plánu, obec by zůstala bez jakékoli platné územně plánovací dokumentace. To by znamenalo, že by na jejím území nebylo určeno zastavěné území ani zastavitelné plochy. V takovém případě by se muselo postupovat podle historického vymezení intravilánu k 1. září 1966. V nezastavěném území by byla výstavba možná jen ve výjimečných případech dle StavZ. Obec by v této situaci měla dvě možnosti řešení: buď by mohla vymezit zastavěné území podle platných ustanovení StavZ, nebo by přistoupila k vydání nového územního plánu. Pokud by obec volila druhou variantu, proces pořizování nového územního plánu by nezačínal od úplného začátku, ale pokračoval by od posledního nezávadného kroku původního procesu. To by mohlo znamenat například opakování veřejného projednání či jiných klíčových fází schvalovacího procesu. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

2. Zrušení části územního plánu – častěji, než ke zrušení celého územního plánu dochází ke zrušení jeho části. Pokud soud rozhodne o neplatnosti určité části plánu, vznikne v něm tzv. "bílé místo", což je nežádoucí, protože územní plán musí pokrývat celé území obce. Z tohoto důvodu je obec povinna bezodkladně zahájit proces pořizování nové změny územního plánu, která tuto prázdnou oblast pokryje. Při řešení tohoto problému může obec postupovat zjednodušeným způsobem podle StavZ, případně může přijmout stavební uzávěru na dotčené území. Stavební uzávěra může být vhodným řešením zejména v situacích, kdy hrozí nežádoucí výstavba v důsledku vzniklé právní nejistoty. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)
3. Zrušení změny územního plánu – změny územního plánu mohou mít různý charakter, ale často se týkají vymezení nových zastavitelných ploch. V těchto případech bývají soudní přezkumy iniciovány například sousedy, kteří usilují o zachování původního stavu území. Zrušení změny územního plánu znamená návrat k předchozímu regulativnímu stavu. Například pokud byla původně určitá plocha určena pro zemědělství a následně byla změnou vymezena jako rezidenční oblast, pak po zrušení této změny se plocha vrátí zpět do kategorie zemědělské půdy. Obec v tomto případě nemá povinnost pořizovat novou změnu územního plánu. Pokud by se však rozhodla změnu znovu projednat a schválit, postupovala by od posledního nezpochybněného kroku v pořizovacím procesu. Legislativní rámec a povinnosti obce podle § 114 StavZ musí orgány územního plánování v případě zrušení územního plánu nebo jeho části rozhodnout o dalším postupu. Mezi možnosti patří pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace od posledního platného

kroku, pořízení nové dokumentace nebo její změny, případně zastavení pořizování v případě regulačního plánu nebo změny územního plánu. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Dále zákon stanovuje, že pokud je územně plánovací dokumentace nebo její část zrušena, musí být její rozhodnutí bezodkladně zveřejněno v národním geoportálu územního plánování, což zajišťuje Nejvyšší stavební úřad. (ČESKO, 2021)

6.3 Přezkum územního plánu po rekodifikaci StavZ

Po rekodifikaci stavební legislativy nedošlo k žádným zásadním ani koncepčním změnám v oblasti územního plánování. Tento text se proto zaměřuje především na stručný popis rozdílů oproti předcházející právní úpravě.

Jednou z klíčových změn, kterou nová legislativa přinesla, je vypuštění možnosti podávat námitky proti územním plánům (dle § 97 odst. 4 a 98 odst. 2 StavZ) dle části šesté správního řádu. Tato změna má zásadní dopad na celý proces přezkumu, protože odstranění možnosti podání námitek znamená také omezení možnosti podávat správní žaloby proti rozhodnutím o těchto námitkách. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Na druhou stranu institut připomínek zůstává zachován. Otázkou však zůstává, zda správní soudy budou vyžadovat obdobnou důkazní a argumentační náročnost při jejich vypořádání, jako tomu bylo u námitek. V praxi by mohlo dojít k situaci, kdy bude připomínka s dostatečnou argumentací *de facto* plnit funkci námitek, a tedy i proces vypořádání připomínek by mohl podléhat přísnějšímu přezkumu. Změny v procesu podávání námitek a vypořádání připomínek se mohou projevit v tom, že soudy budou muset nově posuzovat, zda vypořádání připomínek splňuje určité standardy. Otázkou zůstává, zda soudy budou ochotny přistoupit na větší ochranu práv dotčených osob i v rámci vypořádání připomínek. (Zahumenská a Zahumenský, 2023)

Nově je obec povinna dle § 114 StavZ zaslat rozhodnutí o zrušení územního plánu Ministerstvu pro místní rozvoj, které zajistí jeho zveřejnění v národním geoportálu územního plánování. Tuto povinnost mají rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj a krajský úřad v případě zrušení OOP nebo jeho části v rámci přezkumného řízení. (ČESKO, 2021)

II PRAKTICKÁ ČÁST

7 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA OBCE ŠTĚPÁNOV

Tato kapitola se zabývá základní charakteristikou obce Štěpánov, přičemž poskytuje informace pojící se s územním plánováním obce. Obsahuje historický vývoj území, demografické, geografické a socioekonomické ukazatele.

7.1 Historický vývoj obce

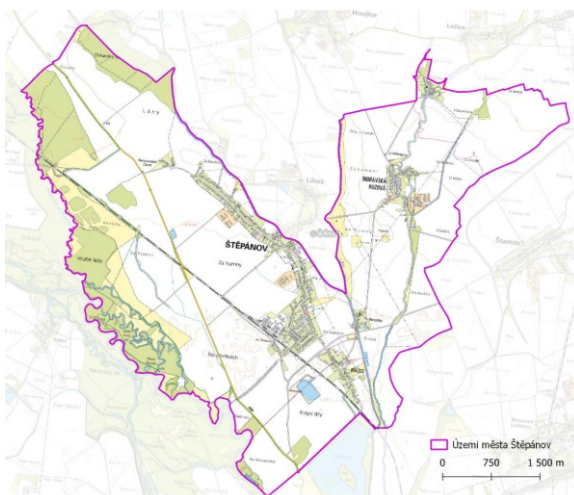
Štěpánov patří k nejvýznamnějším hanáckým vesnicím s bohatou historií sahající až do roku 1201, kdy je poprvé zmíněn v listině krále Přemysla Otakara I. Další významné milníky představují rozšíření obce v roce 1273, první zmínka o faře v roce 1455 a založení školy v roce 1681. Ve 20. století prošel Štěpánov rozsáhlými změnami – elektrifikací v roce 1917, regulací řeky Oskavy (1912–1922) a rozvojem školství, včetně výstavby měšťanské školy v roce 1911 a školního pavilonu v roce 1988. (Historie, © 2025)

Důležitou součástí historie obce byla také železniční doprava, kdy od roku 1845 leží Štěpánov na trati Olomouc – Praha. V letech 1844–1932 zde fungovaly železářny, významný průmyslový podnik Moravy. Obec prošla administrativními změnami – v roce 1960 se sloučila s Březcem, v roce 1974 s Moravskou Huzovou a Liboší, která se však roku 1990 opět osamostatnila. (Historie, © 2025)

Obec si zachovala historickou identitu, což dokládají obecní symboly. Znak a prapor z roku 1997 vyjadřují zemědělský charakter, řeky Moravu a Oskavu, železniční tradici i historickou vazbu na klášter Hradisko. K historii obce vzniklo několik publikací, včetně Pamětí obce Štěpánov (1997) či sborníků k výročí 800 let první písemné zmínky (2001) a zaměřených na rolnické usedlosti (2005). (Historie, © 2025)

7.2 Základní informace

Obec Štěpánov, které se nachází v okrese Olomouc v Olomouckém kraji, leží přibližně 10 kilometrů severně od Olomouce. Žije zde přibližně 3531 obyvatel ke dni 31. 12. 2023 na ploše 2684 hektarů. Z geografického hlediska sousedí na jihu s Olomoucí, na východě se Šternberkem, na severu s Uničovem a na západě s Litovlí. Území města se rozkládá na čtyřech katastrech – Štěpánov, Moravská Huzová, Stádlo a Březce. (Základní informace, © 2025)

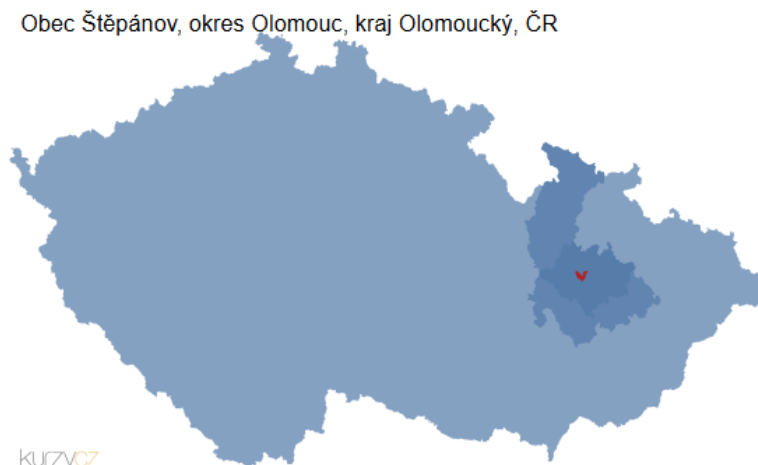


Obrázek 1 Území obce Štěpánov

*(Zdroj: Charakteristika zájmového území,
© 2025)*

Obec Štěpánov se nachází v Olomouckém kraji, přibližně 10 kilometrů severně od města Olomouc. Z administrativního hlediska spadá do okresu Olomouc. Leží ve střední části střední Moravy, což ji řadí do vnitrozemského a vnitrostátního regionu. Geograficky se obec nachází v nížinné oblasti Hané, což odpovídá převážně rovinatému charakteru okolní krajiny. Významné přírodní prvky zahrnují blízké vodní toky, například řeku Moravu a Oskavu. (Základní informace, © 2025)

Štěpánov je venkovskou (rurální) obcí, přičemž jeho poloha v blízkosti krajského města Olomouc ovlivňuje socioekonomický rozvoj. Spadá do monocentrického regionu, jehož jádrem je město Olomouc, které plní roli krajského centra s významnou funkcí ve veřejné správě, vzdělávání a zdravotnictví. Zázemí Olomouce nabízí obyvatelům Štěpánova pracovní příležitosti, přístup ke vzdělání i dalším službám. (Základní informace, © 2025)



Obrázek 2 Mapa obce Štěpánov, okresu Olomouc a kraje v ČR

(Zdroj: Mapa obce Štěpánov, okresu Olomouc a kraje v ČR,
© 2025)

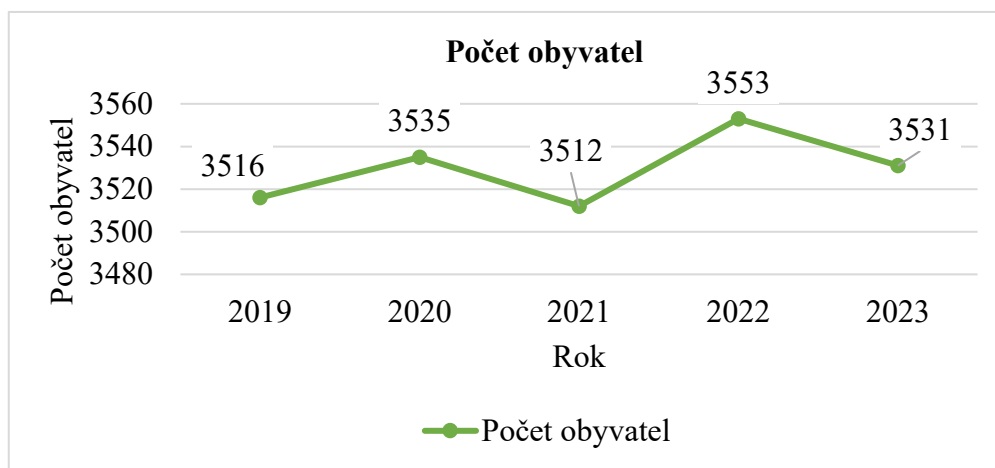
Ekonomická struktura Štěpánova je typická pro venkovské oblasti s převažující orientací na zemědělství a drobné podnikání. Blízkost Olomouce a napojení na dopravní infrastrukturu, včetně železnice a rozvinuté sítě silnic, umožňuje obyvatelům dojíždět za prací do města. Region lze označit jako mírně progresivní, neboť těží z ekonomického zázemí krajského města. (Základní informace, © 2025)

V roce 2020 získal Štěpánov na základě žádosti zastupitelstva a rozhodnutím předsedy Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR status města, a to s účinností od 23. července 2020. (Základní informace, © 2025)

Štěpánov spadá pod správní území obce s rozšířenou působností (ORP) statutárního města Olomouce (jako úřad územního plánování). Vyhláška č. 130/2024 Sb. stanovila Štěpánov obecním stavebním úřadem. Svou činnost obec Štěpánov vykonává prostřednictvím odboru stavebního úřadu v přenesené působnosti (odvolacím orgánem je Krajský úřad Olomouckého kraje). (ČESKO, 2024)

7.3 Socioekonomická analýza

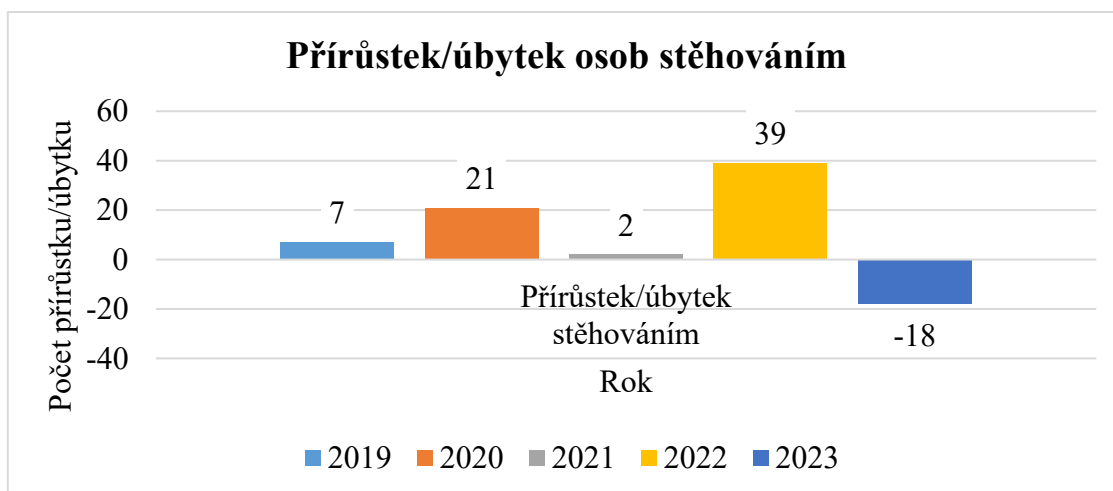
Z dostupných údajů lze sledovat drobné výkyvy v počtu obyvatel ve Štěpánově během let 2019 až 2023 (stav ke dni 31. 12.). Tento kolísavý trend může naznačovat různé demografické změny, jako je například migrace nebo přirozený přírůstek, ale celkově zůstává populace ve Štěpánově relativně stabilní bez výrazných odchylek. (ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)



Obrázek 3 Počet obyvatel

(Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)

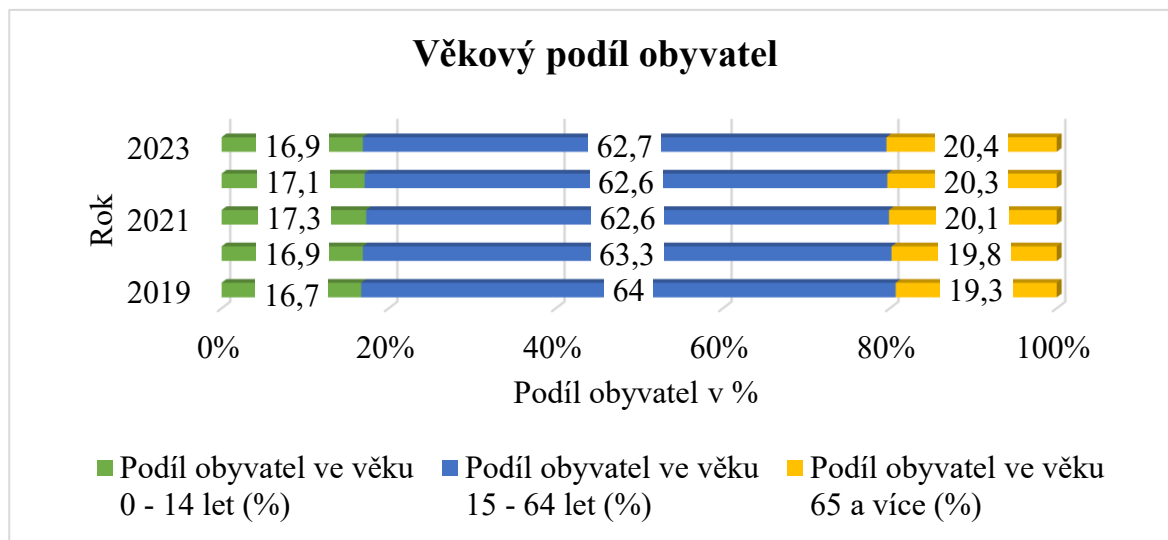
Údaje o přírůstku a úbytku obyvatel v důsledku stěhování ve Štěpánově mezi lety 2019 a 2023 vykazují výrazné výkyvy. Po letech s mírným přírůstkem obyvatel došlo v roce 2022 k výraznému nárůstu, následovanému poklesem v roce 2023. Tyto fluktuace mohou být důsledkem různých sociálních a ekonomických faktorů ovlivňujících migraci v této oblasti vhodné k řešení v územním plánování území. (ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)



Obrázek 4 Přírůstek/úbytek obyvatel stěhováním

(Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)

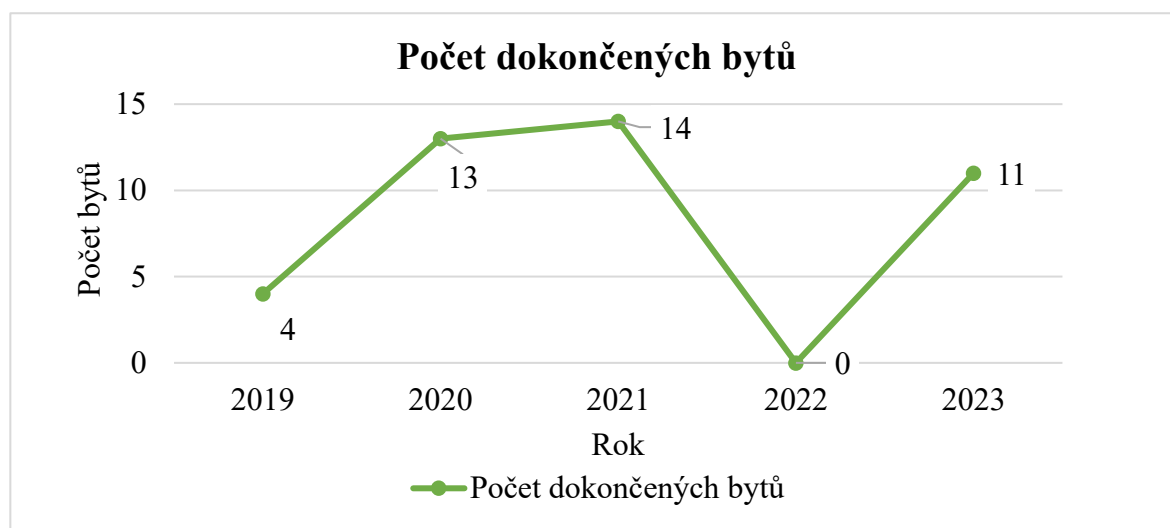
Vysoký podíl obyvatel ve věku 15–64 let, který ve Štěpánově tvoří přes 60 % populace, má zásadní dopady na plánování dopravy, bydlení a dalších služeb. Tato věková skupina představuje zejména ekonomicky aktivní obyvatele, kteří dojíždějí za prací nebo studiem, což zvyšuje nároky na dopravní infrastrukturu. Je potřeba zajištění dostatečně kvalitního propojení veřejné dopravy s okolními městy. (ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)



Obrázek 5 Věkový podíl obyvatel

(Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)

V posledních pěti letech se počet dokončených bytů ve Štěpánově výrazně měnil. Výstavba se v některých letech zintenzivnila, zatímco jindy stagnovala. Tento kolísající trend naznačuje potřebu stabilnějšího přístupu k rozvoji bydlení, aby obec lépe reagovala na poptávku, která vyplývá z vyššího podílu obyvatel v produktivním věku. (ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)



Obrázek 6 Počet dokončených bytů

(Zdroj: Vlastní zpracování dle ČSÚ: Malý lexikon obcí České republiky – 2024, 2024)

8 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOST OBCE ŠTĚPÁNOV

Tato kapitola se zaměřuje na odpovědnost za územní plánování obce Štěpánov, proces vytváření územního plánu a jeho následné změny, včetně jednotlivých fází schvalovacího řízení. Dále se věnuje časové a ekonomické analýze tohoto procesu a vysvětluje důležitost územních studií jako nezbytného podkladu pro rozhodování o rozvoji obce. Při zpracování této práce bylo provedeno několik polostrukturovaných rozhovorů s aktéry, kteří se podílejí na územním plánování obce Štěpánov. Většina informací, ze kterých kapitola vychází, tedy pochází právě z jejich názorů a zkušeností. Seznam otázek, které byly během rozhovorů položeny, je uveden v příloze č. 2 na konci práce.

8.1 Odpovědnost za územní plánování

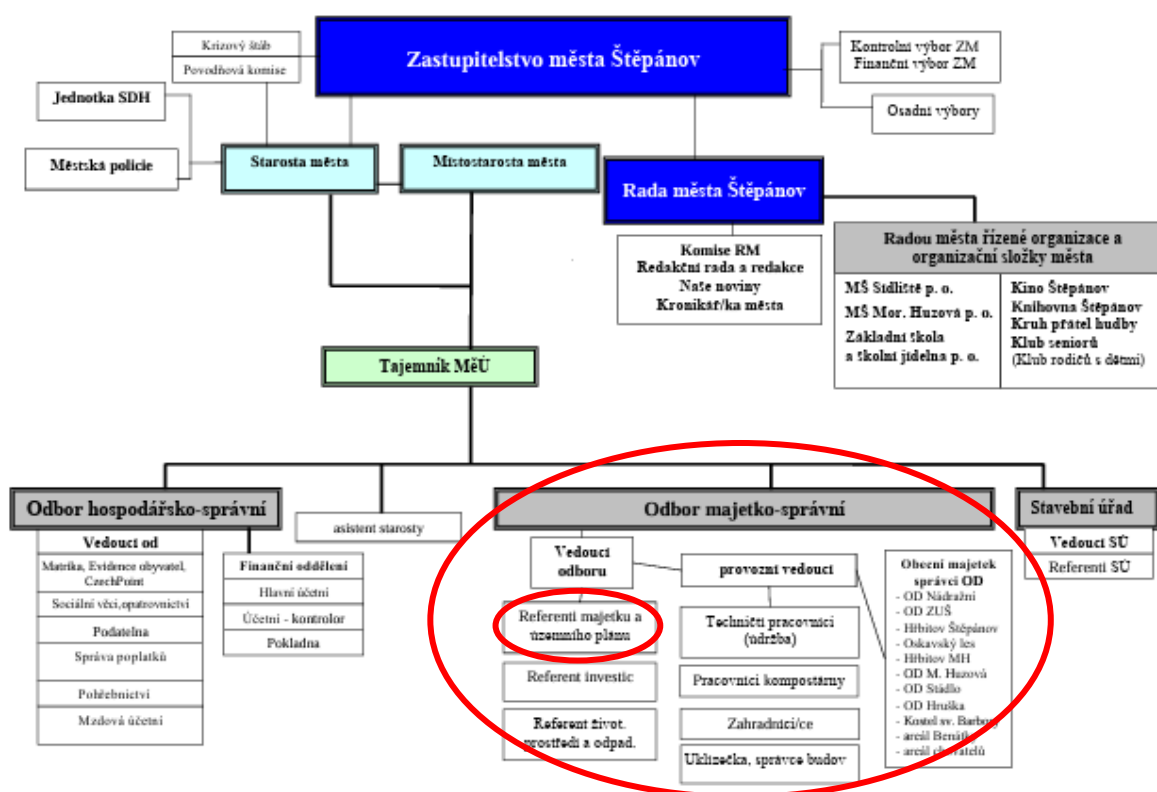
Vedení obce Štěpánov je zajištěno těmito představiteli:

- Starosta (Mgr. Jiří Šindler, MSc.) – stojí v čele městského úřadu, odpovídá za vedení města a přímé řízení městské policie.
- Místostarosta (Ing. Luděk Růžička, MBA) – zastupuje starostu v době jeho nepřítomnosti a podílí se na řízení města.
- Tajemník Městského úřadu (Mgr. Vojtěch Kohoutek) – statutární zástupce zaměstnavatele, řídí práci zaměstnanců úřadu a navrhuje organizační změny. (Popis úřadu, © 2025)

V rámci Městského úřadu Štěpánov je za oblast územního plánování odpovědný odbor majetko-správní. Za správu majetku města, včetně pozemků a územního plánu, je odpovědná Lenka Pacáková. Tento odbor zabezpečuje technickou a administrativní stránku územního plánování, přičemž jeho hlavní úlohou je správa územního plánu města. To zahrnuje:

- Vedení územního plánu města – odbor odpovídá za aktuálnost a správnost územního plánu, jeho aktualizace a změny v souladu s potřebami města a legislativními požadavky.
- Vyjadřování se k řízením – odbor poskytuje odborná stanoviska ke správním řízením stavebního úřadu, životního prostředí a dalším záležitostem souvisejícím s územním rozvojem.
- Správa majetku obce – zajišťuje opravy, údržbu a rozvoj obecního majetku, včetně pronájmu bytů a pozemků.

- Rozhodování o zásazích do území – v kompetenci odboru je vydávání správních rozhodnutí týkajících se znečištění ovzduší (malé zdroje) a rozkopávek komunikací.
 - Regulace výstavby a investiční činnost – referent investic odpovídá za realizaci nových staveb a investičních projektů, kde je investorem město. To zahrnuje přípravu projektů, koordinaci s dotčenými subjekty a dohled nad realizací.
 - Ochrana zeleně a krajiny – odbor se podílí na regulaci kácení dřevin a náhradní výsadbě, čímž ovlivňuje ekologickou stabilitu a kvalitu životního prostředí v obci.
- (Popis úřadu, © 2025)



Obrázek 7 Organizační struktura obce

(Zdroj: Struktura městského úřadu, © 2025)

8.2 Územní plán obce Štěpánov

Pořizování územního plánu obce Štěpánov probíhalo v souladu s právní úpravou obsaženou ve StavZ 2006, a rovněž s předchozí právní úpravou dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Celý proces lze rozdělit do několika etap, které zahrnovaly

zahájení pořizování, tvorbu návrhu zadání, veřejná projednání, schválení a vydání územního plánu formou OOP.

8.2.1 Zahájení pořizování územního plánu

Důvodem pro pořízení nového územního plánu obce Štěpánov byla potřeba nahradit dosavadní územní plán sídelního útvaru Štěpánov, který již neodpovídal současným legislativním požadavkům a neodrážel aktuální potřeby rozvoje obce. Nový územní plán byl vypracován v souladu s platným stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Předchozí územní plán sídelního útvaru Štěpánov byl schválen zastupitelstvem obce dne 25. února 1999 a jeho závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 1/1999. Postupně došlo k několika změnám tohoto územního plánu, přičemž:

- Změna č. 1 byla schválena dne 25. února 2004 a vydána obecně závaznou vyhláškou č. 2/2004.
- Změna č. 2 byla schválena dne 28. června 2006 a vydána vyhláškou č. 5/2006.
- Změna č. 3 byla vydána zastupitelstvem dne 14. dubna 2008 formou OOP.
- Soubor změn č. 4 byl schválen dne 2. května 2012, rovněž formou OOP. (Územní plán Štěpánov – II. Odůvodnění, 2015)

Navzdory těmto úpravám zůstával původní územní plán koncepčně zastaralý, a proto bylo rozhodnuto o jeho kompletní revizi a vytvoření nového územního plánu, který by lépe odpovídal současnému stavebnímu právu i rozvojovým potřebám obce. (Územní plán Štěpánov – II. Odůvodnění, 2015)

Zastupitelstvo obce Štěpánov rozhodlo o pořízení nového územního plánu dne 4. června 2009 pod usnesením č. 360/18/09. Rada obce následně dne 25. ledna 2010 rozhodla o zajištění výkonu územně plánovacích činností na základě smlouvy s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky dle § 24 StavZ Ing. Martinou Miklendovou. Obecní zastupitelstvo pověřilo pana Jakuba Nováka jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Doplňující průzkumy a rozborů potřebné pro tvorbu územního plánu byly dokončeny Ateliérem Archplan s.r.o. v listopadu 2010. Návrh zadání územního plánu byl na základě

těchto podkladů vypracován pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem v říjnu 2011. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

8.2.2 Veřejné projednání zadání územního plánu

Proces veřejného projednání návrhu zadání byl zahájen 18. října 2011 vyvěšením oznámení na úřední desce. Návrh byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů od 19. října do 21. listopadu 2011. Během této doby bylo možné uplatnit připomínky a požadavky ze strany dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí i veřejnosti. Celkem bylo k návrhu podáno 10 připomínek ze strany veřejnosti a 9 stanovisek dotčených orgánů. Sousední obce neuplatnily k návrhu zadání žádnou připomínku. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Připomínky veřejnosti se týkaly především obav ze zhoršení dopravní situace v souvislosti s plánovanou těžbou, požadavků na rozšíření ploch bydlení a ochrany životního prostředí, zejména ochrany zemědělské půdy a zeleně. Některé připomínky rovněž reflektovaly obavy ze zvýšeného hluku a prašnosti v důsledku rozvoje průmyslových zón. Tyto připomínky byly pořizovatelem vyhodnoceny a některé z nich vedly k úpravám návrhu, například k omezení rozšíření těžby v některých lokalitách a k zpřesnění regulativů pro ochranu obytného prostředí. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Stanoviska dotčených orgánů zahrnovala požadavky na dodržení legislativních podmínek ochrany zemědělského půdního fondu, vodních zdrojů, dopravní infrastruktury a územního systému ekologické stability. Krajský úřad Olomouckého kraje například požadoval důslednější zohlednění ochrany významných krajinných prvků, což bylo následně zapracováno do návrhu územního plánu. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Z jednání o územním plánu pro oblast Štěpánov vyplývá, že tento plán nebude podléhat hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně posouzení podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Důvodem je stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém stanovisku z prosince roku 2011 (č.j. KUOK 137470/2011) konstatoval, že plánované změny nemají výrazný dopad na ochranu evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí. Orgán dospěl k závěru, že důkladné posouzení vlivů na životní prostředí není nezbytné, protože územní plán se zaměřuje především na oblasti bydlení, fotovoltaické elektrárny, těžební aktivity, sport a rekreaci, a veřejnou infrastrukturu. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Zadání územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 14. prosince 2011 pod bodem usnesení č. 7/9/11. Na základě výběrového řízení byl zpracovatelem územního plánu určen Atelier Archplan Ostrava s.r.o. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

8.2.3 Tvorba a projednání návrhu územního plánu

V období 2011–2013 probíhala příprava návrhu územního plánu. V rámci tohoto procesu se konalo pět pracovních výborů, kde byly projednávány zásadní otázky týkající se koncepce rozvoje obce. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Dne 7. října 2013 bylo zahájeno projednání návrhu územního plánu. Po dobu 30 dnů byl návrh veřejně vystaven, a to jak v tištěné podobě na obecním úřadu, tak i elektronicky. Současně bylo oznámeno konání společného jednání s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi, které proběhlo 25. října 2013. Po projednání bylo nutné uskutečnit dohodovací jednání s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu, který vznášel námitky k návrhu územního plánu. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

V rámci projednávání územního plánu Štěpánov bylo osloveno 23 dotčených orgánů: „Magistrát města Olomouce, odbor dopravy, Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, Magistrát města Olomouce, odbor stavební, Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí, Ministerstvo Životního prostředí České republiky, Odbor výkonu státní správy, Ministerstvo zemědělství, Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, Ministerstvo dopravy, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Krajský úřad Olomouckého kraje odbor dopravy a silničního hospodářství, Krajský úřad Olomouckého kraje odbor kultury a památkové péče, odbor kultury a památkové péče, Úřad pro civilní letectví, Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, Obvodní báňský úřad, Správa chráněné krajinné oblasti (dále jen „CHKO“) Litovelské Pomoraví, Státní energetická inspekce, Národní památkový ústav Praha, Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Ministerstvo zdravotnictví, Krajská veterinární správa.“ (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Všechny dotčené orgány vyjma dotčeného orgánu na úseku ochrany zemědělského půdního fondu (Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství) uplatnily souhlasná stanoviska. Úsek ochrany zemědělské půdního fondu vyslovil nesouhlas ve svém stanovisku ze dne 17. 12. 2013 č. j. Krajský úřad Olomouckého kraje 1054841/2013. Nesouhlas se týkal rozšíření těžby v oblasti Březce, které bude navrženo v souladu s rozhodnutím o stanovení dobývacího prostoru. Těžba se tak bude realizovat

na méně kvalitních zemědělských půdách. Dále bude zahrnuta i plocha těžby v ložisku "Pňovice Novoveská čtvrť II", což je nevýhradní ložisko o rozloze do 10 hektarů s půdní bonitou ve třídě III. Celkový rozsah, včetně výhradního ložiska v dobývacím prostoru Březce I., nepřesáhne 45 hektarů, jak je stanoveno v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje. Na základě vyjádření obec Štěpánov nedostatky upravila a dne 09. 04. 2014 vydal Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, že ze strany orgánu ochrany zemědělského půdního fondu není k upravenému návrhu územního plánu již připomínek. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

V důsledku této námítky bylo svoláno dohodovací jednání mezi dotčeným orgánem a zpracovatelem územního plánu Ing. arch. Magdalenou Zemanovou. Výsledkem jednání bylo kompromisní řešení, podle kterého rozšíření těžby nebude probíhat v původně navrhovaném rozsahu, ale pouze v souladu s rozhodnutím o stanovení dobývacího prostoru, čímž se minimalizoval negativní dopad na zemědělsky hodnotné plochy. Tento upravený návrh následně umožnil další pokračování procesu schvalování územního plánu. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

Pořizovatel dále obdržel celkem 15 stanovisek a vyjádření, na jejichž základě byly provedeny úpravy návrhu. Veřejné projednání se konalo 16. června 2014 a všichni vlastníci dotčených nemovitostí mohli podávat připomínky do 23. června 2014. K Územnímu plánu Štěpánov bylo sděleno 12 připomínek ze strany občanů. Připomínky se týkaly úprav a změn v návrhu územního plánu, konkrétně rozdělení pozemků do různých kategorií pro urbanistické využití. Připomínky byly projednány a zapracovány do územního plánu Štěpánov. Dále pořizovatel obdržel 17 námitek v řádné lhůtě, ze strany aktivně legitimovaných subjektů. Z toho 10 námitkám nebylo vyhověno a zbylým 7 námitkám bylo vyhověno. (Rozhodnutí o námitkách, 2015)

Námítky byly posuzovány z hlediska souladu s koncepcí rozvoje obce, ochrany veřejného zájmu a urbanistických principů. Některé námítky byly vyhodnoceny jako oprávněné a bylo jim vyhověno, což vedlo k úpravám územního plánu. Jiným námitkám nebylo vyhověno, protože jejich přijetí by bylo v rozporu s veřejným zájmem nebo s principy územního plánování. (Rozhodnutí o námitkách, 2015)

Námítky, kterým bylo vyhověno, zahrnovaly zejména úpravy tras komunikací a změny v zařazení některých pozemků. Například námitce Pavla Veselského bylo vyhověno a komunikace v návrhu územního plánu byla vypuštěna. Podobně bylo vyhověno Ludmile

Bambasové a Petru Žádníkovi, jejichž námitky se týkaly úprav komunikačního skeletu. (Rozhodnutí o námitkách, 2015)

Naopak některým námitkám nebylo vyhověno. Například námitce Petra Opluštila nebylo vyhověno, protože rozšíření obytné plochy by bylo v rozporu s veřejným zájmem ochrany území před hlukem a emisemi z železniční dopravy. Námitce Michala Vidlaře nebylo vyhověno z důvodu ochrany nezastavěné krajiny a protipovodňových opatření. Obdobně byla zamítnuta i námitka Leo Fryblíka, protože navrhovaná úprava by vedla k narušení urbanistické koncepce a dopravní obslužnosti dané lokality. (Rozhodnutí o námitkách, 2015)

Mezi připomínkami, kterým bylo vyhověno, byla například připomínka Lenky Valentové, na jejímž základě byl pozemek p. č. 371/3 vyčleněn z plochy smíšené obytné venkovské centrální a zařazen do plochy pro bydlení v rodinných domech. Připomínka Karla Vážanského vedla ke změně funkčního využití jeho parcely na smíšenou obytnou plochu. Rovněž připomínky Národního památkového ústavu byly respektovány, což vedlo k opravě chybných údajů o nemovitých kulturních památkách. (Vyhodnocení připomínek, 2015)

Naopak některým připomínkám nebylo vyhověno. Připomínka Zbyňka Kameníčka o změně funkčního využití jeho pozemku nebyla akceptována, protože by narušila koncepční rozvoj obce a nebyla v souladu s širší urbanistickou strategií. Připomínka občanů obce Štěpánov týkající se návrhu veřejného prostranství byla zamítnuta, protože územní plán musí zajistit dopravní obslužnost zastavitelných ploch a nemůže řešit jednotlivé vlastnické vztahy. Připomínce Karla Fialy nebylo vyhověno, protože rozšiřování zastavitelných ploch nebylo v souladu s demografickými potřebami obce. (Vyhodnocení připomínek, 2015)

Po projednání všech námitek a připomínek bylo konstatováno, že není nutné provádět podstatné úpravy návrhu územního plánu, což umožnilo jeho schválení bez nutnosti opakovaného veřejného projednání. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

8.2.4 Schválení a vydání územního plánu

Po vypořádání námitek, dne 19. 2. 2015, byl vydán formou OOP Zastupitelstvem obce Štěpánov – Územní plán Štěpánov, který nabyl účinnosti dne 19. 3. 2015. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015)

V dubnu 2019 vydalo Zastupitelstvo obce Štěpánova I. Zpráva o uplatňování územního plánu Štěpánov za období 2015–2019 dle § 55 odst. 1 StavZ 2006. Na základě zprávy

o uplatnění územního plánu byl identifikován požadavek na pořízení jeho změny, přičemž Změna č. 1 bude ve vymezených částech zahrnovat i prvky regulačního plánu. (I. Zpráva o uplatňování Územního plánu Štěpánov, 2019)

8.2.5 Dokumenty využité při zpracování územního plánu Štěpánov

Při tvorbě územně plánovací dokumentace bylo využito široké spektrum dokumentů a analytických podkladů, které zajišťovaly soulad s nadřazenou legislativou a strategickými dokumenty.

Mezi podklady patřily:

- územní plán sídelního útvaru Štěpánov a jeho změny,
- politika územního rozvoje České republiky (2009),
- zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (aktualizace 2011),
- územně analytické podklady ORP Olomouc (2012),
- studie revitalizace povodí Písečné a řeky Moravy u Štěpánova (2011),
- letecké snímky a další odborné podklady. (Územní plán Štěpánov – II. Odůvodnění, 2015)

8.3 Časová analýza pořízení územního plánu

Dle výše uvedených událostí, které byly podrobně popsány v předcházející kapitole, trval celý proces pořizování územního plánu přibližně 5 let a 8 měsíců, tedy 68 měsíců, od jeho zahájení v roce 2009 až po jeho schválení v roce 2015.

Tabulka 1 Časová analýza pořízení územního plánu

Činnost	Datum	Délka trvání (měsíce)
Schválení pořizování	4. 6. 2009	-
Jmenování pořizovatele	25. 1. 2010	7
Dokončení průzkumů	11/2010	10
Dokončení návrhu zadání	10/2011	11
Veřejné projednání zadání	18. 10. 2011	1

Dokončení návrhu	9/2013	23
Společné jednání	25. 10. 2013	1
Veřejné projednání	16. 6. 2014	8
Schválení územního plánu	19. 2. 2015	8
Celková doba procesu		68 měsíců

(Zdroj: Vlastní zpracování dle Územního plánu Štěpánov text pořizovatele, 2015)

8.4 Ekonomická analýza územního plánu

V této kapitole bude podrobně rozebrána ekonomická stránka pořízení územního plánu obce Štěpánov, včetně jednotlivých výdajových položek a zdrojů financování.

Nejvýznamnější výdajovou položkou v procesu pořízení územního plánu byla částka 713 100 korun českých (dále jen „Kč“) za samotné zhotovení územního plánu. Tento úkol byl svěřen společnosti Atelier Archaplan Ostrava s.r.o., která se zabývá komplexním zpracováním územně plánovací dokumentace. Náklady na zhotovení zahrnovaly analytickou část, návrhovou část a samotné zpracování územního plánu v souladu s platnou legislativou. Atelier Archaplan Ostrava s.r.o. musel zpracovat podrobné rozborů území, vyhodnotit dosavadní urbanistické koncepce a přizpůsobit návrh územního plánu strategickým cílům města Štěpánov. Tato práce zahrnovala také konzultace s dotčenými orgány, veřejná projednání a úpravy návrhu na základě připomínek.

Druhým významným výdajem bylo pořízení územního plánu, na které bylo vynaloženo 104 055 Kč. Tato částka byla použita na základě mandátní smlouvy uzavřené s Ing. Martinou Miklendovou, která byla pověřena zajištěním výkonu územně plánovacích činností. Ing. Martina Miklendová splňuje kvalifikační požadavky dle § 24 StavZ 2006, což bylo nezbytné pro pořizování územního plánu. Její činnost zahrnovala koordinaci procesu schvalování územního plánu, komunikaci s veřejnou správou, organizaci veřejných projednání a přípravu podkladů pro jednotlivé fáze řízení.

Další položkou výdajů byly konzultační a servisní služby, za které bylo vynaloženo 48 300 Kč. Tyto služby poskytoval Ing. arch. Aleš Palacký, jehož expertiza spočívala v poskytování odborných konzultací souvisejících s urbanistickým a architektonickým řešením územního plánu. Jednalo se o expertní posudky, konzultace k variantám řešení a přípravu odborných stanovisek k návrhu územního plánu.

Významným výdajem byly také náklady na výkon veřejné správy ve výši 264 860 Kč. Tato částka odpovídala mzdovým nákladům zaměstnankyně obce, která byla pověřena agendou územního plánování. Na základě tehdy platných platových tabulek v období 2010–2014 činil průměrný hrubý měsíční plat úředníka 15 580 Kč. Vzhledem k tomu, že se pracovnice věnovala agendě územního plánování přibližně 25 % své pracovní doby, odpovídající část jejího platu činila 3 895 Kč měsíčně. Při průměrné hodinové sazbě 89,54 Kč a celkové době trvání procesu 68 měsíců dosáhly celkové náklady na její mzdu částky 264 860 Kč. I když se jedná o hypotetické výpočty, tyto náklady mají přímý dopad na celkové výdaje související s pořízením územního plánu, jelikož významná část pracovní doby byla alokována na zajištění potřebných administrativních úkonů.

Financování pořízení územního plánu bylo zajištěno především prostřednictvím dotace ve výši 395 712 Kč. Tato dotace pocházela z prostředků Evropské unie, konkrétně z Evropského fondu pro regionální rozvoj v rámci Integrovaného operačního programu (projekt IOP CZ.1.06/5.3.00/17.08557 Územní plán Štěpánov). Zahájení projektu proběhlo 14. prosince 2011 a jeho ukončení bylo stanoveno na 31. května 2014. Celková výše dotace z Evropské unie činila 336 355,20 Kč, přičemž veřejné zdroje České republiky pokryly částku 59 356 Kč. Celkové financování projektu tak dosáhlo částky 395 711 Kč.

Cílem tohoto projektu bylo zajistit kvalitní řízení udržitelného rozvoje území s využitím moderních přístupů územního plánování. Dotace umožnila financovat odbornou práci projektanta, tedy společnosti Atelier Archaplan Ostrava s.r.o., která byla vybrána na základě výběrového řízení. Díky této finanční podpoře bylo možné realizovat územní plán v souladu s požadavky Evropské unie a zajistit, že proces jeho přípravy proběhne efektivně a v souladu s moderními principy územního rozvoje.

Celkové výdaje na pořízení územního plánu dosáhly částky 1 130 315 Kč, přičemž hlavní nákladové položky zahrnovaly samotné zhotovení územního plánu, odborné služby, administrativní náklady a mzdové náklady spojené s výkonem veřejné správy. Příjmy ve výši 395 712 Kč pokryly přibližně 35 % celkových výdajů 1 130 315 Kč. Zbývající část byla hrazena z rozpočtu města a dalších zdrojů. Na financování tohoto procesu se podílela Evropská unie prostřednictvím Integrovaného operačního programu a národní veřejné zdroje.

Tabulka 2 Přehled příjmů a výdajů pořízení územního plánu

Přehled činností	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
Zhotovení územního plánu (projekt)	0,00	713 100,00
Pořízení územního plánu	0,00	104 055,00
Konzultační a servisní služby	0,00	48 300,00
Výkon veřejné správy	0,00	264 860,00
Dotace	395 712,00	0,00
Součet příjmů a výdajů za pořízení územního plánu	395 712,00	1 130 315,00

(Zdroj: Vlastní zpracování)

8.5 I. Změna územního plánu obce Štěpánov

Pořizovatelem Změny č. 1 je opět Obecní úřad Štěpánov dle § 24 odst. 1 StavZ 2006. Změna č. 1 územního plánu Štěpánov je zahájena s cílem dosažení souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumenty, přičemž prioritou je prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a zachování kvality života obyvatel.

8.5.1 Zahájení pořizování I. změny územního plánu

Proces pořízení 1. změny Územního plánu Štěpánov byl realizován v souladu se StavZ 2006 a jeho prováděcími předpisy. Tento proces byl zahájen na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu změny, které byly součástí zprávy o uplatňování Územního plánu Štěpánov za období 2015–2019. Tuto zprávu schválilo Zastupitelstvo obce Štěpánov na svém zasedání dne 25. dubna 2019, čímž bylo zahájeno pořizování změny č. 1 Územní plán Štěpánov. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Pořizovatelem této změny byl Městský úřad Štěpánov, který v souladu s ustanovením § 24 odst. 1 StavZ vykonává územně plánovací činnost. Za tímto účelem byla uzavřena smlouva s fyzickou osobou Ing. Martinou Miklendovou, která splňuje kvalifikační požadavky dle uvedeného ustanovení. Návrh samotné změny územního plánu byl vypracován autorizovanou architektkou Ing. arch. Evou Tempírovou. Obecní zastupitelstvo

opět pověřilo pana Jakuba Nováka jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

8.5.2 Veřejné projednání zadání I. změny územního plánu

Návrh změny č. 1 byl dokončen v červenci 2020 a následně byl zahájen proces veřejného projednání. Městský úřad Štěpánov, jako pořizovatel, oznámil dne 6. srpna 2020 prostřednictvím veřejné vyhlášky zahájení řízení o návrhu změny a zároveň oznámil konání veřejného projednání. V souladu s § 20 a § 52 StavZ byl návrh změny vystaven k veřejnému nahlédnutí od 6. srpna 2020 do 16. září 2020. Návrh byl dostupný k fyzickému nahlédnutí na Městském úřadu Štěpánov a rovněž byl zveřejněn online na webových stránkách města. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Dne 9. září 2020 se uskutečnilo veřejné projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Štěpánov. Toto projednání se konalo v jídelně Základní školy Štěpánov za účasti odborného zpracovatele návrhu, autorizované architektky Ing. arch. Evy Tempírové. Na veřejném projednání byly vzneseny připomínky a námítky, které byly v souladu se zákonnými lhůtami shromažďovány do 16. září 2020. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

8.5.3 Tvorba a projednání návrhu I. změny územního plánu

V dalším kroku pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů, krajského úřadu, sousedních obcí a ostatních institucí. Na základě výsledků tohoto projednání byly formulovány požadavky na drobné úpravy návrhu změny.

V rámci projednání Změny č.1 Územní plán obce Štěpánov byly osloveny totožné dotčené orgány, jako tomu bylo u územního plánu z roku 2015. Nesouhlas vyslovily tři dotčené orgány v oblasti: Krajská hygienická stanice, stanovisko ze dne 7. 9. 2020, požadovala formální úpravu podmínek pro určité parcely a plochy v katastrálním území Moravská Huzová. Ministerstvo obrany, vyjádření ze dne 16. 9. 2020, požadovalo zanesení limitů ve své správě do koordinačního výkresu. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko ze dne 27. 8. 2020, požadovalo úpravu hranic ložiska nevyhrazených nerostů v oblasti Pňovice – Novoveská Čtvrť a opravu označení dobývacích prostorů Březce a Březce I. v koordinačním výkrese. Veškerá stanoviska a vyjádření byla posouzena a zapracována do návrhu 1. Změny Územní plán Štěpánov. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Dne 20. října 2020 byl krajský úřad požádán o vydání stanoviska ke změně č. 1 Územního plánu Štěpánov, přičemž souhlasné stanovisko bylo vydáno dne 2. listopadu 2020. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Následně dne 2. února 2021 byla dotčeným orgánům a krajskému úřadu odeslána žádost o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k vyhodnocení připomínek. Všichni dotčení účastníci řízení se k těmto dokumentům vyjádřili souhlasně, což umožnilo pokračovat v procesu schválení změny územního plánu. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Během procesu pořizování změny č. 1 Územního plánu Štěpánov bylo podáno celkem sedm námitek a dvě připomínky. Ze sedmi podaných námitek byla jedna námitka shledána jako oprávněná a bylo jí vyhověno. Ostatním šesti námitkám nebylo vyhověno z důvodu nesouladu s koncepčním řešením územního plánu nebo z důvodu ochrany veřejného zájmu. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Ke změně č.1 byly podány pouze 2 připomínky. První připomínku podala Miroslava Jandíková, která požádala o zahrnutí do účastníků schvalovací studie zastavitelnosti plochy Z4 včetně napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu kvůli vlastnictví sousedících pozemků. Vyhodnocení: Připomínka byla zamítnuta, protože územní plán nemůže regulovat postupy při pořizování územní studie nad rámec stavební legislativy. Územní studie k tomuto území nebyla zpracována. Druhou připomínku podala skupina podatelů, ve které byly vyjádřeny obavy z provozu na veřejné komunikaci vedoucí ke svým starým rodinným domům v souvislosti s plánovanou výstavbou nových domů v katastrálním území Březce. Uvedli, že jejich domy mají historickou hodnotu a jsou postaveny technologiemi, které nejsou vhodné pro současný provoz těžké stavební techniky. Navrhli využít alternativních přístupových cest k novým stavebním parcelám. Vyhodnocení: Připomínka byla vzata na vědomí. Územní plán umožňuje využít alternativních komunikací k novým parcelám. Detailní dopravní značení a řešení bude součástí územní studie, která je nutná pro zahájení výstavby (Územní studie Štěpánov – Březce lokalita „Na Zámečku“ - zpracována v 12/2023). (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Ke změně č.1 bylo dále podáno 7 námitek. Pouze jedné námitce bylo vyhověno, dalších 6 námitek bylo zamítnuto. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Námitka, které bylo vyhověno, byla vznesena Jiřím Doležalem ohledně změny plochy na jeho parcele ve prospěch výstavby rodinného domu. Původně určená plocha byla

změněna na plochu veřejného prostranství (dále jen „PV“), což nebylo v souladu s jeho požadavky. Úprava návrhu změny spočívá pouze ve zrušení části plochy PV a ponechání části pozemku jako bytovou zónu pro stavbu rodinných domů, což nenarušuje veřejné ani soukromé zájmy. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Další tři námitky se týkaly žádosti o změnu územního plánu pro bytovou výstavbu na pozemcích, které jsou v současnosti využívány pro jiné účely (zahrady, skladové prostory, drobná výroba). Hlavním důvodem jejich zamítnutí bylo zachování stabilizovaného území pro drobnou výrobu a podnikatelské aktivity, které jsou nezbytné pro hospodářský rozvoj obce. Námitka č.5 obsahovala nesouhlas se zmenšením zastavitelné plochy pro bydlení Z4. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Námitka byla zamítnuta kvůli zachování principů udržitelného rozvoje a s ohledem na novou legislativu, která umožňuje změnu plochy na nezastavitelnou, pokud není využita po dobu 5 let (což se nestalo od r.2014). Námitky č. 6 (žádost o změnu typu pozemku z PV na rodinný dům) a 7 (žádost o zrušení odstavce v územním plánu týkající se veřejné komunikace, která je v soukromém vlastnictví) byly zamítnuty, protože žádná úprava funkčního využití pozemků nebyla navržena v rámci změny č. 1 územního plánu a žádosti měly být uplatněny v době přijetí platného územního plánu (2015). (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Z jednání o Územním plánu pro oblast Štěpánov dále vyplývá, že změna č. 1 územního plánu pro Štěpánov není podrobena hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Důvodem je stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství, který ve svém vyjádření z dubna roku 2019 (č.j. KUOK 39792/2019) konstatoval, že navrhované změny nemají výrazný dopad na ochranu evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí v obvodu jejich správy. Proto není nezbytné provádět jejich komplexní posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Stejně tak regionální pracoviště Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky v Olomouckém kraji, konkrétně oddělení Správy CHKO Litovelské Pomoraví, ve svém posudku z 3. 4. 2019 (č.j. S/742/OM/19-1045/OM/19) uvedlo, že není pravděpodobné, že navrhované změny mají významný dopad na stav chráněných oblastí nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v Litovelském Pomoraví. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

8.5.4 Schválení a vydání I. změny územního plánu

Po vyřízení všech zákonných náležitostí bylo dne 6. května 2021 na zasedání Zastupitelstva obce Štěpánov schváleno OOP, kterým byla změna č. 1 Územního plánu Štěpánov vydána. Změna č. 1 územního plánu Štěpánov nabyla účinnosti dne 16. 6. 2021. (Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

Dne 21. 9. 2023 vydalo Zastupitelstvo obce Štěpánova II. Zpráva o uplatňování územního plánu Štěpánov za období 2019–2023. (II. Zpráva o uplatňování Územního plánu Štěpánov, 2023)

8.5.5 Dokumenty využité při zpracování I. změny územního plánu Štěpánov

Změna č. 1 územního plánu Štěpánov byla zpracována na základě aktuálních analytických podkladů a plánovacích dokumentů. Verze těchto dokumentů ovlivnily výslednou podobu změny, zejména v oblasti dopravní infrastruktury, zastavitelných ploch a environmentálních omezení. Mezi hlavní omezení patřila ochrana před záplavami, regulace urbanistického rozvoje a omezení výstavby v ochranných pásmech přírodních rezervací. (Územní plán Štěpánov změna č. 1, 2021)

Dokumenty, ze kterých bylo vycházeno:

- pátá úplná aktualizace územně analytických podkladů správního obvodu Olomouc – obsahovala přehled hodnot území a limitů využití, identifikaci problémů k řešení a návrhy opatření pro územní plánování.
- Územní studie Štěpánov – Lokalita „Dělnická“ a „Na Zámečku“ – určovala vymezení zastavitelných ploch pro bydlení venkovského typu, návrh infrastruktury a prostorové regulace.
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 – měla vliv na koordinaci územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky (schválená 12. 7. 2021) – vyžadovala aktualizaci ploch pro veřejnou infrastrukturu a ochranu přírodních hodnot.
- Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje – stanovily závazné regulativy pro rozvoj území, zlepšení infrastruktury a ochranu krajiny. (Územní plán Štěpánov změna č. 1, 2021)

8.6 Časová analýza I. změny územního plánu

Proces pořizování změny č. 1 Územního plánu Štěpánov trval celkem 24 měsíců, přičemž hlavní časovou náročnost představovalo zpracování návrhu změny, které trvalo přibližně 15 měsíců. Další fáze, včetně veřejného projednání, vyhodnocení připomínek a získání stanovisek dotčených orgánů, probíhaly v souladu s platnou legislativou a přispěly k úspěšnému dokončení celého procesu. Změna byla vydána jako OOP a vstoupila v platnost po schválení zastupitelstvem dne 6. května 2021.

Tabulka 3 Časová analýza pořízení I. změny územního plánu

Činnost	Datum	Délka trvání (měsíce)
Schválení zadání změny zastupitelstvem	25. 4. 2019	0
Zpracování návrhu změny	1. 5. 2019	1
Veřejné projednání a připomínky	6. 8. 2020	15
Vyhodnocení stanovisek a připomínek	20. 10. 2020	2
Získání stanoviska krajského úřadu	2. 11. 2020	1
Schválení změny zastupitelstvem	6.5.2021	6
Celková doba procesu		24 měsíců

(Zdroj: Vlastní zpracování dle Územního plánu Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021)

8.7 Ekonomická analýza I. změny územního plánu

Celkové výdaje spojené s realizací změny územního plánu činily 612 921,80 Kč. Tyto výdaje zahrnovaly několik klíčových položek. Prvním výdajem byla částka 57 000 Kč, která byla vynaložena na pořízení Zprávy o uplatnění územního plánu v roce 2015. Tento dokument sloužil k vyhodnocení dosavadní implementace územního plánu a identifikoval potřebu jeho aktualizace, na základě čehož bylo rozhodnuto o nutnosti pořízení změny č. 1 územního plánu.

Další významnou výdajovou položkou byly náklady na pořízení změny územního plánu, které byly stanoveny smlouvou o dílo s Ing. Martinou Miklendovou, odbornicí

splňující kvalifikační požadavky dle § 24 StavZ 2006 pro výkon územně plánovací činnosti. Celkové náklady spojené s touto smlouvou činily 279 035 Kč.

Součástí výdajů byly rovněž náklady spojené s odbornými činnostmi souvisejícími se změnou územního plánu, mezi něž patřilo zpracování projektové dokumentace a úpravy návrhu územního plánu, které dosáhly částky 122 836,50 Kč.

Dalším významným výdajem byly náklady na výkon veřejné správy, které zahrnovaly mzdové náklady na zaměstnankyni obce pověřenou agendou územního plánování. Uvažujeme, že tato pracovnice, která na obci působí již více než 12 let, byla zařazena do 10. platové třídy a 7. platového stupně. Na základě tehdy platných platových tabulek za roky 2019, 2020 a 2021, tedy za období, ve kterém probíhalo pořízení změny územního plánu, činil průměrný hrubý měsíční plat úředníka 25 427 Kč. Tato částka byla vypočtena na základě platových nařízení platných v uvedených letech. Vzhledem k tomu, že se daná pracovnice věnovala územnímu plánování průměrně 2 hodiny denně (tj. 25 % své pracovní doby), odpovídající část jejího platu za tuto činnost činí 6 356,75 Kč měsíčně. Při hodinové sazbě přibližně 158,92 Kč a celkové době trvání procesu 24 měsíců dosahují náklady na její plat za územní plánování částky 152 562 Kč.

Je důležité zdůraznit, že tyto náklady jsou hypotetické, ale mají přímý dopad na celkové náklady spojené s procesem změny územního plánu. Vzhledem k tomu, že pracovní doba této zaměstnankyně byla významně zapojena do územního plánování, měly by se tyto náklady připočítat do celkových nákladů spojených s pořízením změny č.1 Územního plánu.

Celkové příjmy dosáhly výše 147 640 Kč. Tyto příjmy pocházely výhradně od žadatelů, kteří požadovali změnu územního plánu. Celkem šlo o dvanáct žadatelů, jejichž příspěvky byly vypočítávány na základě metodiky vycházející z celkových nákladů na pořízení územního plánu. Tyto náklady byly rozpočítány na základě velikosti pozemků, které měly být změnou dotčeny. Hlavním důvodem těchto změn bylo převážně převedení nezastavitelných ploch na plochy zastavitelné, čímž došlo ke zvýšení hodnoty pozemků.

Hlavním problémem financování změny č. 1 územního plánu je výrazný nepoměr mezi příjmy a výdaji. Příspěvky žadatelů pokryly pouze 24,09 % celkových nákladů, což znamená, že většinu financování musela obec zajistit z vlastních rozpočtových prostředků. Tato situace vyvolává několik důležitých otázek týkajících se spravedlivosti rozložení nákladů. Žadatelé, jejichž pozemky byly změnou významně zhodnoceny, přispěli pouze částečně na pokrytí nákladů, což může vést k diskusi o nutnosti zvýšení jejich spoluúčasti.

Další otázkou je udržitelnost financování územních změn do budoucna, mohlo by to znamenat značnou zátěž pro obecní rozpočet. Je proto vhodné zvážit možnosti alternativního financování, například vyšší spoluúčast žadatelů nebo využití dotačních programů, které by mohly snížit finanční dopad na rozpočet obce.

Zásadním problémem je skutečnost, že změnou územního plánu došlo ke značnému zvýšení hodnoty pozemků dotčených žadatelů, neboť jejich využití bylo změněno na zastavitelné plochy. Přestože tento ekonomický přínos plyne primárně ve prospěch soukromých vlastníků, na nákladech na pořízení změny územního plánu se podíleli pouze částečně. Tato problematika bude podrobněji rozpracována v projektové části diplomové práce.

Tabulka 4 Přehled příjmů a výdajů pořízení I. změny územního plánu

Přehled činností	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
Zpráva o uplatnění	0,00	57 000,00
Změna č.1 dle smlouvy	0,00	222 035,00
Činnosti při změně územního plánu	0,00	152 562,00
Výkon veřejné správy	0,00	181 324,80
Úhrada nákladů žadatel	23 880,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	10 565,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	2 495,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	3 795,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	4 540,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	20 790,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	12 160,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	50 565,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	1 730,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	4 075,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	5 005,00	0,00
Úhrada nákladů žadatel	8 040,00	0,00
Součet výše příjmů a výdajů za pořízení změny č.1 územního plánu	147 640,00	612 921,80

(Zdroj: Vlastní zpracování)

8.8 Stanovení II. Změny územního plánu obce Štěpánov

Změna č. 2 byla iniciována na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Štěpánov, která byla zpracována pro období 2019–2023. Zpráva identifikovala potřebu upravit rozvojové plochy s ohledem na aktuální demografické trendy a potřeby obce. Dále se vycházelo z politiky územního rozvoje České republiky a nadřazené územně plánovací dokumentace, zejména Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje a Územní studie krajiny pro území Olomouckého kraje. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

Důvody pořízení Změny č. 2 vycházejí z konkrétních požadavků, které byly identifikovány ve změně č. 2 územního plánu:

- změna funkčního využití některých pozemků – byla vyhodnocena potřeba změnit využití některých zastavitelných ploch, například pro potřeby občanské vybavenosti či bydlení.
- Úprava podmínek využití ploch – v určitých lokalitách bylo nutné přizpůsobit regulativy územního plánu aktuálním potřebám, například v oblasti maximálního zastavění nebo výškového uspořádání zástavby.
- Soulad s nadřazenou dokumentací – bylo nutné zohlednit požadavky Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje a dalších koncepčních dokumentů.
- Přesnější vymezení veřejně prospěšných staveb – Změna č. 2 řeší například trasování nových komunikací, chodníků nebo ploch technické infrastruktury.
- Zohlednění požadavků na ochranu životního prostředí – bylo nutné respektovat ochranná pásma vodních zdrojů, koridory zeleně a další ekologické aspekty.
- Přizpůsobení územního plánu nové legislativě – s ohledem na novelizaci StavZ a dalších právních předpisů bylo nutné provést některé úpravy formulací a regulativů. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

V rámci pořizování Změny č. 2 bylo obcí Štěpánov obdrženo celkem 17 podnětů ke změně územního plánu. Z těchto podnětů bylo vyhověno pouze třem, a to:

- Parcela č. 1651/101 (původně plochy zemědělské) – změněno na plochy bydlení v rodinných domech: Pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení zastavitelná plocha (dále jen „Z“) 71. Dopravní napojení bude řešeno v územní studii, která zahrne navazující pozemky směrem ke stávající silnici.

- Parcela č. 570/1, 570/3, 570/14 (původně výrobní plochy) – potvrzeno plochy bydlení v bytových domech: Pozemky jsou součástí stávajícího výrobního areálu. Změna č. 2 potvrzuje stávající využití, protože území nelze napojit na kapacitní veřejné prostranství.
- Parcela č. 144/1 (původně plochy venkovské) – změněno na plochy výrobní: Změna č. 2 aktualizuje současný stav využití území a začleňuje předmětný pozemek do stávající plochy výroby. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

Po Změně č. 1 územního plánu Štěpánova bylo vymezeno 27,45 hektarů zastavitelných ploch, z nichž je aktuálně zastavěno přibližně 3 hektary, což představuje 11 % celkového rozsahu. Změna č. 2 aktualizuje rozsah ploch určených pro bydlení tím, že odstraňuje nevhodné či nedostupné lokality a navrhuje nové plochy, které lépe odpovídají koncepci rozvoje. K výstavbě rodinných domů v prolukách zůstává k dispozici 0,89 hektarů (cca 9 rodinných domů) a nově navržené zastavitelné plochy zahrnují 19,27 hektarů (cca 200 rodinných domů). Oproti předchozí verzi územního plánu došlo ke zmenšení ploch pro bydlení v důsledku vyčlenění ploch zeleně a veřejných prostranství a zrušení některých zastavitelných ploch (Z12, Z21 a Z54). Demografická prognóza předpokládá realizaci 200–210 nových bytů do roku 2035, přičemž potřeba je odhadována na 160–170 rodinných domů a přibližně 20 bytů v bytových domech pro podporované formy bydlení. Pro zajištění dostatečné nabídky je žádoucí převis ve výši alespoň 30 %, což odpovídá 48 rodinným domům, a celkově je tedy nutné vyčlenit plochy pro minimálně 208 rodinných domů. Po Změně č. 2 územní plán počítá s plochami pro 209 rodinných domů, což plně odpovídá požadavkům demografické prognózy a zajišťuje dostatečný rozvoj bytové výstavby v obci. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

8.8.1 Proces stanovení Změny č. 2 a současný stav projednání

Proces pořizování Změny č. 2 probíhá v souladu se StavZ a jeho prováděcími vyhláškami.

V rámci pořízení II. změny územního plánu Štěpánov byla uzavřena Smlouva o dílo mezi Ing. Martinou Miklendovou (kvalifikovanou osobou) změny č. 2 Územního plánu Štěpánov, a obcí Štěpánov za účelem zajištění kvalifikovaného výkonu územně plánovací činnosti, která je nezbytná pro pořízení Změny č. 2 Územního plánu Štěpánov.

V rámci smlouvy se Ing. Martina Miklendová zavázala provést širokou škálu činností, které zahrnují:

- zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Štěpánov – jedná se o soubor přípravných prací, které zahrnují provedení rámcových průzkumů, vyhodnocení stavu území, konfrontaci stavu územního plánu s platnou legislativou a úpravy vyžádané stavebním zákonem. Zpráva bude následně předložena k projednání zastupitelstvu obce.
- Zpracování Změny č. 2 Územního plánu – součástí smlouvy je i příprava návrhu Změny č. 2 Územního plánu, včetně přípravy podkladů pro veřejné projednání a související administrativní činnosti. Dále bude koordinovat výběr zpracovatelů, zajišťovat oznámení o konání veřejného projednání, vést projednání a připravovat finální návrhy k předložení zastupitelstvu.
- Koordinace s dotčenými orgány – smlouva zahrnuje i koordinaci s příslušnými orgány státní správy, jako je krajský úřad, a to především při posuzování vlivů na životní prostředí a dalších aspektů, které mohou ovlivnit územní plán.
- Podání žádostí a stanoviska – Ing. Miklendová se rovněž zavázala připravit a podat žádosti o vydání stanovisek k návrhu změny územního plánu, a to jak z hlediska koordinace s krajskými orgány, tak i z hlediska ochrany životního prostředí.

Na základě výběrového řízení byl jako zpracovatel této změny určen AURatelier Olomouc, vedený Ing. arch. Evou Tempírovou, která se dlouhodobě zabývá územním plánováním a urbanismem.

Obecní zastupitelstvo pověřilo opakovaně pana Jakuba Nováka jako pověřeného zastupitele pro spolupráci s pořizovatelem.

Obec Štěpánov se rozhodla o pořízení změny č. 2 územního plánu zkráceným postupem v roce 2023 (dle smlouvy o dílo), přičemž tento postup byl zahájen v souladu s předchozím stavebním zákonem z roku 2006. Vzhledem k tomu, že rozhodnutí o pořízení změny územního plánu bylo učiněno před účinností nového StavZ, celý proces do určité fáze probíhá podle dosavadní právní úpravy. Návrh změny byl zpracován kvalifikovaným zpracovatelem a následně projednán v rámci veřejného projednání, které proběhlo dne 26. února 2025.

Nicméně vzhledem k tomu, že veřejné projednání probíhá až po 1. červenci 2024, kdy StavZ nabývá účinnosti, musí být tato fáze procesu přizpůsobena novým legislativním požadavkům. Podle přechodných ustanovení StavZ, pokud veřejné projednání nebylo

oznámeno před 1. červencem 2024, musí být v souladu s pravidly stanovenými novým stavebním zákonem, a to i přesto, že celý proces pořizování změny územního plánu byl zahájen podle předchozího právního předpisu.

V období od 26. února 2025 do 13. března 2025 obec přijímala připomínky k návrhu změny dle platné legislativy. V době zpracování diplomové práce nejsou další informace dosud k dispozici, jelikož proces vyhodnocení připomínek a stanovisek dotčených orgánů stále probíhá. Jakmile bude proces vyhodnocení dokončen, bude možné přesně určit, zda a jakým způsobem se připomínky promítnou do finální podoby Změny č. 2 územního plánu.

8.8.2 Dokumenty využité při zpracování II. změny územního plánu Štěpánov

Změna č. 2 územního plánu musela respektovat širokou škálu legislativních a strategických dokumentů, které zajišťují soulad s národními a regionálními koncepcemi územního rozvoje. Mezi hlavní dokumenty patří:

- Stavební zákon č. 283/2021 Sb., ve znění platném k roku 2024, a jeho prováděcí vyhlášky, které stanovují pravidla územního plánování a pořizování změn územního plánu.
- Vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, která stanovuje obsah územně plánovací dokumentace.
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 7 z roku 2024, která stanovuje hlavní rozvojové směry a zásady územního plánování na celostátní úrovni. Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky vedla ke zrušení čl. 198, kap. 7.4, čímž došlo k odstranění územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj–Odra–Labe. Ve Změně č. 2 Územního plánu Štěpánov byla tato rezerva zrušena, přičemž funkční využití daného území zůstalo zachováno. Jedinou výjimku tvoří nové prvky územního systému ekologické stability, které byly navrženy dle Plánu místního územního systému ekologické stability pro ORP Olomouc.
- Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, v aktuálním znění schváleném v roce 2022, které určují regionální priority a koordinaci územního rozvoje.
- Územní studie krajiny pro území Olomouckého kraje, vydaná v roce 2023, která analyzuje ekologické a krajinotvorné prvky ovlivňující rozvoj území.

- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), ve znění platném k roku 2024, který stanovuje požadavky na hodnocení environmentálních dopadů plánovaných změn. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

Změna č. 2 rovněž musela reflektovat požadavky dalších právních předpisů týkajících se ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu, vodního hospodářství a technické infrastruktury. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

V rámci pořizování Změny č. 2 územního plánu bylo provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, zahrnující posouzení ekonomických, environmentálních a sociálních dopadů navrhovaných změn. Důležitou součástí bylo rovněž vyhodnocení vlivů na životní prostředí v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Analýza zahrnovala hodnocení vlivu na kvalitu ovzduší, vodní režim, krajinný ráz a biodiverzitu. Zvláštní důraz byl kladen na posouzení vlivů na předměty ochrany v rámci evropsky významných lokalit a ptačích oblastí. Podle dostupných podkladů změna územního plánu respektuje zásady ochrany životního prostředí a nenarušuje ekologickou stabilitu krajiny. Vymezení nových ploch bylo provedeno s ohledem na minimalizaci záboru zemědělské půdy a zachování přírodních hodnot území. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

Požadavek na vyhodnocení vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj není uplatněn. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

Změna č. 2 územního plánu byla navržena tak, aby podporovala principy udržitelného rozvoje. V rámci tohoto procesu byly zohledněny nejen požadavky na rozvoj obce, ale také principy šetrného nakládání s územím a ochrany přírodních zdrojů. Při návrhu změny byly využity principy kompaktního urbanismu, což znamená, že byly preferovány rozvojové plochy v těsném kontaktu s již zastavěnými částmi obce, čímž se minimalizovalo rozšiřování zástavby do volné krajiny. Rovněž byla respektována potřeba zachování prvků územního systému ekologické stability, přičemž některé z nich byly v rámci změny posíleny. (Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024)

8.9 Podání návrhu na pořízení územního plánu nebo jeho změny

Obec Štěpánov umožňuje občanům a dalším oprávněným subjektům podávat návrhy na pořízení či změnu územního plánu prostřednictvím formuláře, který je dostupný

na oficiálních webových stránkách obce Štěpánov. Vzor formuláře pro podání návrhu na pořízení nebo změnu územního plánu je dostupný v příloze č. 1 této diplomové práce.

Podle §55a odst.2 StavZ 2006 mohl o řízení územního plánu rozhodnout zastupitelstvo obce buď z vlastního podnětu, nebo na návrh oprávněných subjektů. Mezi tyto subjekty patří orgány veřejné správy, občané obce, fyzické či právnické osoby disponující vlastnickým nebo obdobným právem k nemovitosti na území obce a oprávnění investoři dle § 44 StavZ 2006. (ČESKO, 2006)

Návrh se vždy podává na Obecním úřadu Štěpánov, který je příslušný pro jeho přijetí a další administraci. Po podání návrhu probíhá jeho posouzení a případné začlenění do procesu územního plánování. (Žádosti a formuláře, © 2025)

Podání návrhu na pořízení nebo změnu územního plánu v obci Štěpánov je usnadněno prostřednictvím doporučeného formuláře dostupného na webových stránkách obce. Nejprve je nutné jasně identifikovat navrhovatele, kterým může být fyzická nebo právnická osoba, přičemž je třeba uvést adresu a další kontaktní údaje. Dále musí být v návrhu specifikováno, zda se jedná o pořízení nového územního plánu nebo jeho změnu, a musí být uvedeny dotčené pozemky, tedy jejich parcelní čísla, výměra a současné využití. (Žádosti a formuláře, © 2025)

Navrhované změny musí být popsány s ohledem na plánované využití území, urbanistické aspekty, výškové a plošné uspořádání a další důležité faktory. Důležité je také zdůvodnění návrhu, ve kterém by měly být uvedeny přínosy pro rozvoj obce a veřejný zájem. Součástí návrhu je rovněž návrh úhrady nákladů, protože obec může požadovat částečnou nebo úplnou úhradu nákladů spojených s pořízením změny územního plánu. (Žádosti a formuláře, © 2025)

K návrhu musí být připojeny povinné přílohy, mezi něž patří grafická příloha obsahující mapu s vyznačením dotčeného území, doklady prokazující vlastnická nebo jiná obdobná práva k pozemkům a stavbám, a v případě, že návrh podává obec, také usnesení zastupitelstva. (Žádosti a formuláře, © 2025)

V současnosti je na webových stránkách obce zveřejněn formulář, který byl vytvořen v souladu s již neplatnou legislativou, konkrétně se zákonem č. 183/2006 Sb. Tento formulář je tedy v rozporu s aktuální právní úpravou, která byla novelizována zákonem č. 283/2021 Sb. Vzhledem k těmto legislativním změnám je nezbytné, aby obec zajistila aktualizaci zveřejněného formuláře tak, aby odpovídal platné právní úpravě.

8.10 Územní studie obce Štěpánov

Územní studie slouží jako podklad pro územní plán obce. Detailně rozpracovávají konkrétní lokalitu a navrhuji jejich optimální využití v souladu s celkovou koncepcí rozvoje obce. Výsledky územních studií jsou následně zapracovány do územního plánu, čímž je zajištěn zajištěný a udržitelný rozvoj obce. Územní studie pomáhá posoudit možnosti a podmínky úprav v daném území a slouží jako podklad pro rozhodování. Stavební úřad při územním řízení porovnává navrhovaný projekt s touto studií. Pokud se návrh odchyluje, musí být taková změna v rozhodnutí řádně odůvodněna a doloženo, že z hlediska územního plánování a veřejných zájmů jde o rovnocenné nebo lepší řešení oproti tomu, které stanoví územní studie.

Pořizovatelem územní studie je dle § 25 StavZ úřad územního plánování – Obecní úřad obce s rozšířenou působností (Magistrát města Olomouce). Dále může být pořizovatelem také obecní úřad, který splnil potřebné kvalifikační požadavky dle § 26 StavZ.

Pro obec Štěpánov bylo zpracováno pět územních studií:

1. Územní studie Štěpánov, Březce – Na Nivách: Objednatel: Obec Štěpánov, Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, zpracováno v 01/2016. Územní studie Štěpánov, Březce – Na Nivách se zabývá zastavitelnou plochou Z13 určenou územním plánem pro bydlení. Tato oblast je aktuálně využívána jako orná půda a sousedí s rodinnými domy. Řeší zejména parcely 258/10 a 258/38, které byly již rozděleny pro budoucí výstavbu. Cílem studie je efektivní využití území, stanovení veřejného prostranství, komunikací, inženýrských sítí a urbanistická koncepce respektující okolní zástavbu. (Územní studie, © 2025)
2. Územní studie, Stádlo: Objednatel: Obec Štěpánov, Pořizovatel: Obecní úřad Štěpánov, zpracováno v 06/2016. Územní studie byla vypracována na základě rozhodnutí obce Štěpánov. Zvláštní důraz byl kladen na vymezení veřejného prostranství podél silnice III. třídy, kde je plánováno umístění technické infrastruktury, chodníků a vjezdů na pozemky. Územní studie Stádlo řeší zastavitelné plochy Z24 a Z37, určené pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru. Nachází se v části Stádlo, kde navazuje na stávající zástavbu a rozvojové plochy. Cílem studie je využití území v souladu s územním plánem, návrh dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství a zeleně. Stanovuje zásady

prostorové regulace (výška staveb, tvar střech...), parcelace pozemků a podklady pro jednání s vlastníky. (Územní studie, © 2025)

3. Územní studie Štěpánov, Horní: Objednatel: Obec Štěpánov, Pořizovatel: Obecní úřad Štěpánov, zpracováno v 06/2016. Územní studie Štěpánov, Horní byla pořízena na základě rozhodnutí obce Štěpánov a zájmu soukromého investora. Část území je v územním plánu definována tak, že jakékoli změny v území vyžadují předchozí zpracování územní studie. Bez ní by vlastník pozemků nemohl využít území k plánovanému účelu. Podkladem pro vypracování studie bylo zadání zpracované Magistrátem města Olomouce v únoru 2016. zabývá zastavitelnou plochou Z1 a plochou přestavby č. 10, určenými primárně pro bydlení. Nacházíte se v části Štěpánov, lokalita Horní, kde navazuje na stávající zástavbu a další rozvojové plochy. Cílem studie je optimalizace využití území, návrh dopravní a technické infrastruktury, veřejného prostranství a zeleně. (Územní studie, © 2025)
4. Územní studie Štěpánov, lokalita Dělnická: Objednatel: Město Štěpánov, Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, zpracováno v 05/2021. Územní studie byla pořízena na základě žádosti Města Štěpánov, kterou schválila Rada města a následně předala Magistrátu města Olomouce. Cílem bylo zpřesnění využití zastavitelných ploch dle územního plánu a vymezení veřejného prostranství. Studie se týká lokality Z9 a Z45 v územním plánu, rozšířených o části stabilizovaného území a veřejného prostranství. Celkově zahrnuje plochy pro bydlení, veřejnou zeleň a technickou infrastrukturu. Hlavním cílem je využití území, koordinace urbanistické koncepce a upřesnění podmínek pro rozhodování v území. Studie stanovuje pravidla pro rozvoj řadové zástavby, vymezení veřejných prostranství a optimální napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. (Územní studie, © 2025)
5. Územní studie Štěpánov, Březce, lokalita Na Zámečku: Objednatel: Město Štěpánov, Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, zpracováno v 12/2023. Územní studie byla pořízena na základě rozhodnutí města Štěpánov a zájmu soukromých investorů. Cílem je umožnit rozvoj území, jehož využití bylo v Územním plánu podmíněno zpracováním studie. Bez studie by investoři nemohli využívat tuto pozemky pro vymezený účel. Řešené území studie jsou plochy Z60 a Z61 (plochy bydlení pro rodinné domy) a PV, územní rezervy a stabilizované plochy. Hlavním cílem je navrhnout funkční využití území, vyřešit parcelaci, regulaci prostoru, a řešení dopravní a technické infrastruktury, včetně napojení na vodovod, kanalizaci,

a parkovací stání. Dále se řeší podmínky pro umístění staveb a ochranu před hlukem.
(Územní studie, © 2025)

8.11 Ekonomická analýza územních studií

V letech 2015–2023 byly v obci Štěpánov vynaložené finanční prostředky na pořízení územních studií, které slouží jako podklad pro rozhodování v územním plánování. Celkové výdaje na tyto studie dosáhly 210 280 Kč, přičemž jednotlivé studie byly financovány v různých výši.

Nejvyšší náklady byly vynaloženy na územní studii „Horní“, která stála 59 290 Kč. Významnou položka byla také územní studie „Březce Na Zámečku“, na její zpracování bylo vynaloženo 58 000 Kč, a územní studie „Stádlo“, která si vyžádala náklady ve výši 39 930 Kč. O něco nižší výdaje byly zaznamenány u územní studie „Březce Na Nivách“, která stála 38 060 Kč, a nejnižší částka byla vynaložena na územní studii „Dělnická“, kde náklady dosáhly 22 000 Kč.

Z hlediska financování pouze v případě územní studie „Horní“ byly evidovány příjmy ve výši 29 645 Kč, zatímco ostatní studie byly plně hrazeny z veřejných prostředků. Toto vychází z podmínek stanovených obcí, podle níž se žadatel o změnu územního plánu musel finančně podílet na jejím zpracování. V tomto konkrétním případě bylo zpracování územní studie podmínkou pro zanesení záměru žadatele do územního plánu obce. Tento přístup je založen na principu, pokud má určitý subjekt přímý zájem na změně územního plánu, měl by se podílet i na financování územní studie. Tímto způsobem dochází k omezení zátěže pro obecní a zároveň k zajištění toho, že změny v územním plánu odpovídají reálné ekonomické poptávce.

Tabulka 5 Přehled příjmů a výdajů územních studií

Přehled činností	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
územní studie - Březce Na Nivách	0,00	38 060,00
územní studie - Stádlo	0,00	39 930,00
územní studie - Horní	29 645,00	59 290,00
územní studie - Dělnická	0,00	22 000,00
územní studie - Březce Na Zámečku	0,00	58 000,00
Součet příjmů a výdajů za územní studie	29 645,00	217 280,00

(Zdroj: Vlastní zpracování)

9 PRÁVNÍ ANALÝZA DOPADU NOVÉHO STAVZ NA ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ OBCE ŠTĚPÁNOV

Tato kapitola se zabývá dopadem rekodifikace stavebního práva, zejména StavZ na územní plánování obce Štěpánov. Ačkoliv nová právní úprava ovlivnila všechny obce v České republice, konkrétní dopady na jednotlivá území se mohou lišit v závislosti na jejich velikosti, rozvoji a dosavadním stavu územního plánování.

Obec Štěpánov, jako typická menší obec s rozvojovými ambicemi, čelila několika výzvám souvisejícím s novými pravidly územního plánování. Především došlo k nutnosti přizpůsobit územní plán nové legislativní úpravě, změnit procesy pořizování změn a reagovat na nové požadavky v oblasti plánovacích smluv, účasti veřejnosti a digitálního zpracování územně plánovací dokumentace.

Následující text analyzuje změny v oblasti územního plánování mezi StavZ 2006 a StavZ. Analýza se zaměří na konkrétní aspekty, které musela obec reflektovat, včetně praktických důsledků těchto změn na proces územního plánování.

9.1 Stav územního plánování dle StavZ 2006

Před rekodifikací bylo územní plánování v ČR upraveno stavebním zákonem z roku 2006. V teoretické části této práce byla představena legislativa vycházející z nové stavební legislativy. Cílem této kapitoly je rozvést pouze změny právní úpravy, které platily před nabytím účinnosti StavZ, avšak v současné době již nejsou součástí platného právního řádu.

Před účinností StavZ bylo podávání podnětu k pořízení územního plánu umožněno nejen obci, ale rovněž občanům obce a dalším subjektům disponujícím vlastnickými právy k nemovitostem nacházejícím se na jejím území. Tento postup byl v souladu s tehdy platnými ustanoveními StavZ 2006 dle § 44. (ČESKO, 2006)

Proces projednávání územního plánu nebyl v předchozí právní úpravě striktně rozdělen mezi společné jednání a veřejné projednání. Délka lhůty pro oznámení dne a místa konání veřejného projednání byla stanovena na 15 dní od doručení oznámení. (ČESKO, 2006)

StavZ 2006 umožňoval obcím pořizovat územní plány a jejich změny, přičemž pro menší obce, jako je Štěpánov, byla zásadní možnost využití zkráceného řízení změn územního plánu (§ 55a StavZ 2006). Tento proces umožňoval rychlejší úpravy bez nutnosti pořizovat nové zadání či zprávy o uplatňování územního plánu. V praxi to znamenalo, že obec mohla relativně rychle reagovat na potřeby rozvoje a provádět změny v územním

plánu, například při vymezování nových zastavitelných ploch nebo změnách v regulativech. (ČESKO, 2006)

Účast veřejnosti v procesu pořizování územně plánovací dokumentace byla rozdělena na námítky a připomínky. Dotčené osoby mohly podávat námítky s právem na vypořádání, což posilovalo právní postavení občanů. Oproti tomu připomínky mohl podat kdokoli, avšak pořizovatel územního plánu nebyl povinen jim vyhovět. Námítky mohly podávat pouze osoby s vlastnickými či obdobnými právy k dotčeným nemovitostem (§ 52 odst. 2 StavZ 2006), zatímco připomínky mohla vznést široká veřejnost. Požadavky na způsob vypořádání námitek byly přísnější než u připomínek, neboť pořizovatel byl povinen se s nimi vypořádat podrobněji a v souladu s právními předpisy. Připomínky měly být podloženy detailní argumentací, na kterou musel pořizovatel adekvátně reagovat. (ČESKO, 2006)

Obě formy mohly být uplatněny do sedmi dnů od veřejného projednání, avšak pokud se týkaly již schválených dokumentů (např. politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje či krajský regulační plán), nejsou brány v potaz. Námítky i připomínky musely být podány písemně, aby bylo možné se s jejich obsahem řádně vypořádat. Veřejné projednání, upravené v § 22 StavZ 2006 zahrnovalo nejprve prezentaci návrhu územního plánu projektantem, pořizovatelem a dalšími odborníky, aby byl srozumitelný veřejnosti. Poté následovala diskuze mezi veřejností a zpracovateli. (ČESKO, 2006)

9.2 Věcný záměr StavZ

V roce 2019 byl představen věcný záměr nové stavební legislativy, jehož cílem bylo reagovat na zásadní problémy dosavadní právní úpravy, především na zdoluhavé povolovací procesy a nejednotnou praxi územního plánování. Věcný záměr formuloval několik klíčových bodů, které měly rekodifikací dojít k naplnění:

- zrychlení a zjednodušení povolovacího procesu – nový zákon měl odstranit zbytečné administrativní kroky a zkrátit dobu potřebnou k vyřízení stavebních povolení.
- Omezení roztržitosti rozhodovacích procesů – návrh směřoval k integraci různých povolovacích procesů do jednoho řízení, čímž by se snížila míra nejednotnosti a nesouladu mezi jednotlivými správními orgány.

- Standardizace územních plánů – územní plánování mělo projít významnou digitalizací a sjednocením metodiky tak, aby byly plány lépe srozumitelné a využitelné.
- Posílení regulačních plánů – regulační plány měly hrát větší roli při určování podmínek využití území, čímž by se zajistila větší flexibilita a předvídatelnost v plánovacím procesu.
- Možnost návratu k obecně závazným vyhláškám – jeden z původních návrhů počítal s tím, že územní plány by mohly být přijímány jako obecně závazné vyhlášky obcí namísto OOP, což by přineslo větší stabilitu územního plánování.
- Změna soudního přezkumu územních plánů – cílem bylo snížit počet soudních sporů o územní plány tím, že by se zúžily možnosti jejich napadání. (Věcný záměr StavZ, 2019)

Dosavadní praxe rozlišuje mezi pořizováním územních plánů v rámci přenesené působnosti, které provádějí úřady územního plánování, a jejich schvalováním, které náleží zastupitelstvům obcí v rámci samostatné působnosti. V průběhu legislativní přípravy StavZ byla zvažována možnost převedení pořizovací činnosti do samostatné působnosti obcí, což by znamenalo vyšší míru autonomie při plánování rozvoje území. Tato koncepce by znamenala návrat k praxi, kdy územní plány měly formu obecně závazné vyhlášky, což bylo typické pro právní úpravu obsaženou v zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánu. (Průcha, 2022)

Podporovatelé této změny argumentovali potřebou posílení pravomocí obcí a snížením zásahů státní správy do lokálního rozhodování. Zároveň však existovaly obavy, že by se tím oslabila odborná koordinace a mohlo by dojít k nesouladu mezi jednotlivými úrovněmi územního plánování, včetně problematiky souladu s nadřazenou územní dokumentací. Návrh na pořizování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti obcí a krajů byl zamítnut z několika důvodů. Především nebylo dostatečně prokázáno, že by tato změna vedla k efektivnějším procesům v územním plánování. Návrh nebyl podložen žádnými analýzami ani hodnocením dopadů regulace a neřešil otázku souladu s ústavním pořádkem. (Vodný, 2021)

Dalším problémem bylo, že návrh zvýhodňoval velká města, jako jsou Praha, Brno a Ostrava, zatímco by výrazně finančně zatížil menší obce, které by si samy nemohly dovolit pořízení územních plánů. To by mohlo vést až k zastavení jejich rozvoje. Návrh také

nepřiměřeně posiloval pozici státu při řešení rozporů, protože rozhodování o konfliktech by bylo v kompetenci vlády, což by obce stavělo do nevýhodné pozice. Nebylo zároveň určeno, kdo by vedl řešení rozporů mezi dotčenými orgány státní správy. (Vodný, 2021)

Návrh rovněž násilně vstupoval do procesu územního plánování stanoveného vládním návrhem StavZ a neřešil situaci, kdy by v jednom území pořizovaly územní plány dvě různé samosprávy. Chyběla přechodná ustanovení pro probíhající procesy, což by mohlo způsobit chaos a právní nejistotu. Také nebylo řešeno, jak by došlo k převodu úředníků, kteří dosud pracovali v přenesené působnosti. (Vodný, 2021)

Kromě Ministerstva pro místní rozvoj se proti návrhu postavily i další instituce, jako Svaz měst a obcí České republiky, Svaz podnikatelů ve stavebnictví nebo Svaz průmyslu a dopravy. Kritizovaly zejména to, že návrh znevýhodňuje menší obce a není v souladu s principy rekodifikace stavebního práva, protože by nepřinesl právní jistotu. (Vodný, 2021)

Dalším významným bodem diskuse bylo, zda územní plány nadále vydávat jako OOP nebo zda obnovit jejich vydávání formou obecně závazné vyhlášky (dále jen „OZV“). Návrh na návrat k OZV byl podpořen argumenty o větší právní jistotě, neboť OZV mají charakter obecně platného právního předpisu, což by vedlo k stabilnějším právním vztahům. Změna by mohla přispět ke snížení soudních sporů a zjednodušení administrativních postupů, protože OOP podléhá rozsáhlejšímu správnímu i soudnímu přezkumu, což často způsobuje průtahy v plánovacím procesu. (Průcha, 2022)

Na druhé straně však převažovaly důvody pro zachování stávajícího modelu OOP, jelikož umožňuje přímý soudní přezkum, což je důležitý prvek ochrany práv dotčených subjektů a veřejných zájmů. Rovněž byla zdůrazněna lepší provázanost tohoto formátu s charakterem územního plánování, kde dochází k regulaci širokého okruhu adresátů, což by v případě OZV nebylo zajištěno stejně efektivně. Na rozdíl od OOP, které jako územní plán musí být v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, OZV se řídí pouze zákonem, nikoli OOP či jinými právními předpisy. Tento zákon zároveň ukládá obcím povinnost pečovat o rozvoj svého území, potřeby občanů a chránit veřejný zájem. Dále podle § 171 správního řádu platí, že OZV mají charakter právních předpisů, zatímco územní plány mají blíže k opatřením obecné povahy, což vyplývá i z judikatury Ústavního soudu (např. nálezy Pl. ÚS 5/2014). Pokud by byly územní plány vydávány formou OZV, mohlo by dojít k omezení přezkumu těchto plánů správními soudy, čímž by byla narušena možnost ochrany práv dotčených subjektů. (Průcha, 2022)

Ústavní soud opakovaně zdůraznil, že zásahy do práv jednotlivců musí být přezkoumatelné soudní mocí. Pokud by územní plány byly vydávány formou OZV, znamenalo by to, že by proti nim bylo možné podat pouze návrh na zrušení před Ústavním soudem, což je z hlediska ochrany práv občanů méně efektivní než přímý správní soudní přezkum. (Průcha, 2022) Podle § 74 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, může fyzická nebo právnická osoba spolu s ústavní stížností podat návrh na zrušení zákona nebo jiného právního předpisu, pokud je přesvědčena, že tento předpis porušuje její základní práva nebo svobody. Tento návrh je akcesorický, což znamená, že jeho osud je závislý na ústavní stížnosti – pokud je stížnost odmítnuta, návrh na zrušení právního předpisu ztrácí smysl. (ČESKO, 1993)

Na základě těchto úvah bylo nakonec rozhodnuto zachovat formu OOP, neboť tato varianta poskytuje dostatečnou míru ochrany jak veřejného, tak individuálního zájmu a zároveň umožňuje soudní přezkum územních plánů. Ponechání stávajícího modelu bylo rovněž vnímáno jako krok ke stabilizaci právního rámce územního plánování.

Mezi stavebním zákonem z roku 2006 a zákonem z roku 2021 nedochází k zásadním změnám v zabezpečování výkonu působnosti v oblasti územního plánování. Původní věcný záměr počítal s oddělením modelu veřejné stavební správy. Navrhoval, aby agenda územního plánování i stavebního řádu byla vykonávána výhradně státní správou, což by vedlo k vytvoření státních stavebních úřadů odpovědných i za pořizování (k tomuto viz kapitola výše o organizaci a výkonu veřejné správy na úseku územního plánování). (Věcný záměr StavZ, 2019)

9.3 Stav územního plánování dle StavZ

Po rekodifikaci stavebního práva byl přijat nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který je účinný od 1. ledna 2024. Tento zákon zachovává základní cíle a úkoly územního plánování, které byly stanoveny v předchozím stavebním zákoně, ale přináší několik významných změn.

StavZ dále v § 72 odst. 1 zakazuje, aby územně plánovací dokumentace obsahovala nadměrné podrobnosti, které mají být řešeny v navazujících územně plánovacích dokumentech či rozhodnutích. Výjimkou jsou pouze územní plány obsahující prvky regulačního plánu. (ČESKO, 2021)

Účinností StavZ došlo k významným změnám v oblasti územního plánování. Podle ustanovení § 87 odst. 1 StavZ může podnět k pořízení územního plánu podat výlučně obec na základě vlastního rozhodnutí. Možnost podání podnětu ke změně územního plánu však zůstala zachována jak pro občany obce, tak pro osoby disponující vlastnickým právem k nemovitostem na území obce, jak vyplývá z § 87 odst. 1 písm. b) StavZ ve spojení s § 109 odst. 1 StavZ. (ČESKO, 2021)

Důležitou změnou v rámci StavZ je zveřejňování návrhu zadání územního plánu v národním geoportálu územního plánování, který slouží jako centrální uložisko územně plánovacích dat (§ 88 StavZ). Po jeho zveřejnění má veřejnost možnost se s návrhem seznámit a uplatnit své připomínky ve lhůtě 30 dnů (§ 89 odst. 5 StavZ). Oproti StavZ 2006, který stanovil lhůtu 15 dnů od podání připomínky návrhu a počítá se od okamžiku, kdy se návrh považuje za doručený (§ 47 odst. 2 StavZ 2006), StavZ umožňuje ihned po zveřejnění návrhu. Veřejnost se může s návrhem zadání územního plánu seznámit ihned po jeho zveřejnění. Od tohoto okamžiku začíná běžet lhůta, během níž lze k návrhu podávat připomínky. I když oba zákony upravují lhůty odlišně, ve výsledku končí možnost podávání připomínek ve stejný moment. Rozdíl je v tom, že podle StavZ lze připomínky zasílat ihned po zveřejnění návrhu, zatímco StavZ 2006 tento proces umožňuje až po uplynutí doručovací lhůty. (ČESKO, 2021)

Princip zapojení veřejnosti do územního plánování zůstává zachován v tom smyslu, že veřejnost má možnost podávat připomínky k návrhům územně plánovací dokumentace a účastnit se jejich projednání (§ 89 odst. 5 StavZ). Obce a kraje jsou povinnou veřejností o pořizování územně plánovací dokumentace informovat prostřednictvím úředních desek, a to jak v listinné, tak elektronické podobě (§ 172 správního řádu). Stejný mechanismus platí i pro oznámení účinnosti územně plánovacích dokumentací, které se řídí veřejnou vyhláškou (§ 173 správního řádu). (ČESKO, 2021)

Proces projednávání územního plánu byl nově rozdělen na dvě samostatné fáze – společné jednání a veřejné projednání. Společné jednání je dle § 94 StavZ primárně určeno dotčeným orgánům a obcím, pro něž má být územní plán zpracován. V rámci společného jednání mají sousední obce a obec, pro kterou je územní plán pořizován, možnost uplatnit své připomínky. Naopak veřejné projednání je dle § 96 StavZ určeno široké veřejnosti. (ČESKO, 2021)

StavZ přináší zásadní změny v procesu veřejného projednání územně plánovací dokumentace. Dle § 96 odst. 2 StavZ se prodlužuje minimální lhůta pro oznámení dne

a místa konání veřejného projednání na 30 dnů. Tento paragraf současně umožňuje konání veřejného projednání formou dálkového přístupu, čímž dochází k rozšíření možnosti zapojení veřejnosti do územního plánování. (ČESKO, 2021)

Významnou změnou, kterou StavZ přináší, je úprava postavení veřejnosti v procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Dle § 89 StavZ již dotčené osoby nebudou oprávněny podávat námitky, ale pouze připomínky, které pořizovatel musí vypořádat. Podle nové úpravy mohou všichni účastníci procesu uplatňovat pouze připomínky, přičemž proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté správního řádu. Tento krok znamená zásadní změnu v účasti veřejnosti na územním plánování. Dále § 97 StavZ, sjednocuje postavení veřejnosti v procesu projednávání územních plánů. Zásadní změnou je zrušení institutu zástupce veřejnosti, jak jej upravoval předchozí stavební zákon. Veřejnost tak již nemůže sdružovat své připomínky prostřednictvím zástupce (§ 97 StavZ). Nově se již nerozlišuje mezi veřejností oprávněnou podávat připomínky a tzv. kvalifikovanou veřejností, která měla v předchozí právní úpravě možnost podávat námitky. Dle § 97 StavZ byla dále prodloužena lhůta pro podání připomínek ze sedmi dnů na patnáct dnů ode dne konání posledního veřejného projednání. Na druhé straně, StavZ v § 98 umožňuje, aby připomínky, které mají věcnou souvislost, byly vyhodnoceny společně, čímž je zachována možnost vypořádání požadavků veřejnosti. Dále dle § 98 odst. StavZ nesmí být návrh vyhodnocení připomínek v rozporu s právními předpisy, stanovisky dotčených orgánů, výsledkem řešení rozporů ani s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. (ČESKO, 2021)

Další významná změna je obsažena v § 99 StavZ, který zavádí institut informování zastupitelstva obce o procesu projednávání územně plánovací dokumentace. Určený zastupitel může předložit zastupitelstvu návrh na výběr nejvhodnější varianty územního plánu a návrh vyhodnocení připomínek. Tato možnost, která však není zákonnou povinností, má za cíl urychlit proces pořizování územně plánovací dokumentace. (ČESKO, 2021)

Dále § 104 odst. StavZ stanoví, že návrh územního plánu musí být v souladu se stanovisky dotčených orgánů. V této souvislosti je diskutováno, zda by obce měly mít možnost samy vymezit veřejný zájem na svém rozvoji. Pokud by taková pravomoc existovala, stanoviska dotčených orgánů by byla limitována tímto vymezením, které by zároveň muselo respektovat jednotlivé složkové právní předpisy. V novém nastavení procesu získává institut připomínek veřejnosti na významu, a to i v porovnání s dosavadními námitkami. V předchozí právní úpravě totiž docházelo k situacím, kdy relevantní požadavky

veřejnosti nebylo možné zohlednit, protože byly v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu, což snižovalo možnost veřejnosti významně ovlivnit podobu územního plánu. (Peringer, 2023)

Po vydání územně plánovací dokumentace je pořizovatel povinen zajistit její vložení do národního geoportálu územního plánování a oznámit adresu jejího uložení veřejnou vyhláškou (§ 105 odst. 1 a 2 StavZ). Dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti. (ČESKO, 2021)

StavZ současně ruší zkrácený postup pořizování změn územního plánu, který byl zakotven v § 55a zákona č. 183/2006 Sb., StavZ. Nově se při každé změně územního plánu, včetně drobných úprav, postupuje stejně jako při jeho pořizování, což může vést k prodloužení procesu změn územně plánovací dokumentace (dle § 108 a násl. StavZ). (ČESKO, 2021)

StavZ dále v § 130 a násl. zavádí tzv. plánovací smlouvy, které umožňují obci uzavřít veřejnoprávní smlouvu s investorem – developerem (ještě před začleněním plánovacích smluv do stavebního zákona v roce 2024 se v praxi běžně uzavíraly smlouvy inominátní povahy, obvykle označované jako „smlouvy o spolupráci s investory“ nebo obdobně. Tyto dohody se opíraly o obecnou úpravu smluvního práva podle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku, protože veřejné stavební právo do té doby neobsahovalo výslovné zakotvení právního rámce pro takový typ smluv). Předmětem takové smlouvy může být například závazek obce nezměnit územní plán po určitou dobu či jeho vydání v předem dohodnuté podobě. Tento institut poskytuje developerům vyššího míru jistoty při realizaci investičních záměrů v daném území. StavZ upravuje situaci, kdy změna územně plánovací dokumentace vychází ze změny nadřazené dokumentace. Pokud k takové situaci dojde, může to znemožnit vydání nové nebo upravené dokumentace, a tím zůstávají povinnosti vyplývající z plánovací smlouvy neproveditelné, což je vedeno k jejich automatickému zániku. Plánovací smlouva spadá do samostatné působnosti obce či kraje, proto ji vždy musí schválit příslušné zastupitelstvo. Pokud by někdo jednal v rozporu s plánovací smlouvou, mohl by být považován za závažné porušení práva, kterému by správní orgány ani soudy neposkytly ochranu. Například pokud by se obec zavázala, že nebude využívat opravné prostředky ve správních řízeních, a tento závazek by později zrušila, mohla by to být hodnocena jako zneužití práva. (Stavební právo: almanach 2024: sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo, 2024) Takové ustanovení však může být již svou povahou problematické a potenciálně rozporné s ústavními principy. Této otázce se bude

podrobněji věnováno v projektové části práce, konkrétně v kapitole 10. 2 Úvahy *de lege ferenda*.

Další zásadní úprava je § 138 odst. 2 StavZ, který umožňuje bez výjimky z požadavků na vymezení pozemků a ujišťování staveb byly stanoveny v regulačním plánu nebo v části územního plánu obsahujícího prvky regulačního plánu a za podmínek uvedených v § 138 odst. 1 StavZ. (ČESKO, 2021)

Úřad územního plánování v souladu s § 325 StavZ provede vyhodnocení zastavěného území obcí, které nemají vydaný územní plán. V případě potřeby pořídí a vydá jeho změnu, přičemž tak musí učinit nejpozději do dvou let ode dne nabytí účinnosti StavZ. (ČESKO, 2021)

Nová právní úprava přináší zejména digitalizaci územního plánování, včetně zveřejňování dokumentů a možnosti dálkové účasti na veřejných projednáních. Pozitivní změnou je prodloužení lhůty pro podání připomínek, naopak zrušení institutu zástupce veřejnosti a práva pro podání námitek může vyvolávat obavy z oslabení práv občanů. Přestože veřejnost získává širší možnosti vyjadřování, rozhodující váhu nadále mají stanoviska dotčených orgánů, což může omezit reálný dopad veřejné participace.

9.4 Srovnávací analýza změn v územním plánování mezi StavZ 2006, věcným záměrem a StavZ

Jednou z nejvýznamnějších legislativních úprav je změna v podávání podnětů k pořízení územního plánu. Zatímco původní stavební zákon z roku 2006 umožňoval podání podnětu nejen obci, ale i občanům a vlastníkům nemovitostí na jejím území (§ 44 StavZ 2006), StavZ tuto možnost omezil výhradně na obec, která tak může podnět podat pouze na základě vlastního rozhodnutí (§ 87 odst. 1 StavZ). Možnost občanů a vlastníků nemovitostí podat podnět ke změně územního plánu však zůstala zachována.

Zásadní změny se dotkly i zapojení veřejnosti do procesu územního plánování. V předchozí právní úpravě měli vlastníci nemovitostí možnost podávat námítky, zatímco širší veřejnost mohla uplatnit připomínky (§ 52 odst. 2 StavZ 2006). StavZ tento proces změnil tím, že institut námitek zrušil, čímž bylo postavení veřejnosti v plánovacím řízení oslabeno. Nově mohou všechny dotčené subjekty podávat pouze připomínky, přičemž pořizovatel je povinen se jimi zabývat (§ 97 StavZ).

Proces veřejného projednání územně plánovací dokumentace byl rovněž upraven. Minimální lhůta pro oznámení dne a místa veřejného projednání byla prodloužena z 15 na 30 dnů (§ 96 odst. 2 StavZ). Další novinkou je možnost konání veřejného projednání prostřednictvím dálkového přístupu, což je v souladu s celkovým trendem digitalizace a zvyšování dostupnosti informací.

Významná změna nastala v oblasti pořizování změn územního plánu. StavZ 2006 umožňoval tzv. zkrácené řízení změn územního plánu, které umožňovalo rychlejší úpravy bez nutnosti pořizovat nové zadání či zprávy o uplatňování územního plánu (§ 55a StavZ 2006). StavZ tento institut zrušil a stanoví, že každá změna územního plánu musí projít plnohodnotným procesem pořizování (§ 108 StavZ). Tento krok sice zajišťuje větší důslednost při provádění změn, avšak může vést k prodloužení celého řízení.

V rámci legislativního procesu se diskutovala možnost změny právní formy územních plánů. Věcný záměr StavZ z roku 2019 navrhoval přechod z OOP na OZV. Tento návrh však nebyl přijat, a územní plány tak nadále zůstávají ve formě OOP, což umožňuje jejich přezkum správními soudy. Zachování tohoto modelu bylo odůvodněno ochranou práv dotčených subjektů a zachováním soudního dohledu nad územním plánováním.

Další významnou změnou je zavedení institutu plánovacích smluv, které umožňují uzavření veřejnoprávní smlouvy mezi obcí a investorem (§ 130 StavZ). Plánovací smlouva může například stanovit závazek obce nezměnit územní plán po určitou dobu nebo jej schválit v předem dohodnuté podobě.

StavZ dále zásadně rozšiřuje digitalizaci územního plánování. Nově je povinné zveřejňování územně plánovací dokumentace v národním geoportálu územního plánování (§ 88 StavZ). Tento krok má přispět k vyšší dostupnosti územně plánovacích dokumentů pro veřejnost i správní orgány.

StavZ přinesl do určité míry modernizaci územního plánování zejména prostřednictvím digitalizace, sjednocení postupů a snahy o zrychlení procesů, čímž částečně naplnil cíle vymezené ve věcném záměru StavZ z roku 2019. Klíčové požadavky, jako zjednodušení a zrychlení povolovacího procesu či standardizace územních plánů, byly realizovány například prostřednictvím digitálního geoportálu (zavedením jednotného standardu) a možnosti online projednávání. Na druhé straně se však nepodařilo plně odstranit administrativní zátěž, zejména kvůli zrušení zkráceného řízení změn územního plánu, což může v praxi vést k prodloužení schvalovacích procesů. Omezení participace veřejnosti

a zrušení institutu námitek navíc vyvolává otázky ohledně ochrany práv jednotlivců v územním plánování. Přestože nový systém poskytuje větší stabilitu a předvídatelnost v plánovacích procesech, zůstává otázkou, zda bude v praxi skutečně efektivnější a méně zatěžující pro obce i investory.

Tabulka 6 Srovnávací tabulka změn v územním plánování

Oblast	StavZ 2006 (zákon č. 183/2006 Sb.)	Věcný záměr (2019)	StavZ (zákon č. 283/2021 Sb.)
Podnět k pořízení územního plánu	Možnost podání podnětu občany i vlastníky nemovitostí v obci (§ 44 StavZ 2006).	Návrh zrychlení a zjednodušení pořizovacího procesu.	Výhradní pravomoc obce rozhodnout o podání podnětu (§ 87 odst. 1 StavZ).
Účast veřejnosti	Námítky mohly podávat dotčené osoby s vlastnickými právy, připomínky kdokoli (§ 52 odst. 2 StavZ 2006).	Počítalo se se zachováním participace, se zaměřením na digitalizaci.	Zrušení práva veřejnosti podávat námítky, zachováno pouze právo na připomínky (§ 97 StavZ).
Lhůta pro veřejné projednání	Minimálně 15 dní od doručení oznámení (§ 22 StavZ 2006).	Navrženo prodloužení lhůty.	Lhůta prodloužena na 30 dní, zavedení možnosti online projednání (§ 96 odst. 2 StavZ).
Pořizování změn územního plánu	Možnost zkráceného řízení změn (§ 55a StavZ 2006).	Návrh na zjednodušení procesu.	Zrušení zkráceného řízení (§ 108 StavZ).

Právní forma územních plánů	OOP	Diskutována možnost přechodu na OZV.	Zachování OOP pro zajištění soudního přezkumu.
Digitální územní plánování	Primárně papírová dokumentace.	Návrh na digitalizaci procesu.	Povinné zveřejňování dokumentace v národním geoportálu územního plánování (§ 88 StavZ).
Plánovací smlouvy	Nebyly explicitně upraveny.	Diskutována možnost jejich zavedení.	Zavedení plánovacích smluv jako veřejnoprávních smluv mezi obcí a investorem (§ 130 a násl. StavZ).
Postavení obcí v územním plánování	Obce pořizovaly územní plány v přenesené působnosti.	Zvažováno převedení pořizovací činnosti do samostatné působnosti obcí.	Pořizování územních plánů zůstává v přenesené působnosti.

(Zdroj: Vlastní zpracování)

10 ZHODNOCENÍ DOPADU STAVZ NA POŘÍZENÍ II. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŠTĚPÁNOV

V této kapitole je na základě odborné konzultace s Ing. Janou Kalertovou, autorizovanou architektkou pro obor územního plánování, a dále s Ing. Martinou Miklendovou hodnocen dopad hlavních změn StavZ na pořízení II. změny územního plánu obce Štěpánov. Nejprve jsou analyzovány právní a procesní důsledky tohoto rozhodnutí, následně jsou představeny úvahy *de lege ferenda* směřující k možné legislativní úpravě. Cílem je shrnout klíčové dopady judikatury na praxi územního plánování a identifikovat možné cesty ke zlepšení legislativního rámce.

Závěrečná část kapitoly se věnuje návrhu postupu dokončení pořízení změny č. 2 územního plánu obce Štěpánov z hlediska časové a ekonomické náročnosti.

10.1 Dopad StavZ na pořízení II. změny územního plánu

StavZ přinesl zásadní změny v etapizaci procesu pořizování územního plánu či jeho změny. Došlo ke sloučení společného jednání a veřejného projednání do jednoho kroku, čímž se eliminuje mezičlánek zpracování návrhu po společném jednání a následná úprava před veřejným projednáním. Tato změna má za cíl zvýšit efektivitu a zkrátit lhůty celého procesu. Z hlediska aplikační praxe se však projevují výzvy v přípravě kvalitních podkladů, které musí být již v tomto jediném kroku dostatečně přesné a věcně správné.

Dále vzniká povinnost pořizovat změny územních plánů ve standardizovaném datovém formátu. Tato povinnost je nově vázána již na první změnu územního plánu po účinnosti zákona. Zavedení tzv. Jednotného standardu vychází z požadavků na vyšší interoperabilitu, centralizovanou evidenci a možnosti analytické práce s daty na úrovni státu dle StavZ a metodického pokynu. V praxi však naráží na problémy spojené s ověřováním souladu výkresové části s ETL nástroji a vyžaduje vyšší odborné i technické kapacity pořizovatelů.

Nový zákon významně podporuje elektronizaci procesů – zejména prostřednictvím využívání národního geoportálu územního plánování. Záměr je jednoznačně progresivní, v aplikační realitě však implementace digitalizačních nástrojů naráží na nefunkčnost portálu, nedostatečné proškolení uživatelů a technické překážky (např. potřeba kvalifikovaného elektronického podpisu s časovým razítkem pro každé podání, což obcím přináší nové náklady).

Zrušení závazných stanovisek úřadu územního plánování (dříve dle § 50 odst. 7 StavZ 2006) vede ke snížení odborného dohledu nad kvalitou a zákonností pořizovaných dokumentací. Nově postačuje soulad s tzv. závaznými pokyny pořizovatele, avšak bez explicitní kontroly. Soulad územně plánovací dokumentace byl posuzován přímo osobami s příslušnou odbornou kvalifikací – tedy pořizovateli územních plánů a jejich změn, kteří disponovali zkouškou odborné způsobilosti dle tehdejších právních předpisů a prokazatelnou praxí v oblasti územního plánování. Nová právní úprava však tento mechanismus oslabuje, což má negativní dopad zejména na menší obce, které zpravidla nedisponují vlastním odborným aparátem a jsou závislé na externích zpracovatelích či službách úřadů územního plánování. V důsledku absence závazného odborného stanoviska a oslabení institucionálního dohledu může docházet ke zpochybnění kvality, zákonnosti či metodické správnosti pořizovaných změn územních plánů. To může vést k vyššímu počtu sporů nebo neúspěšných procesů pořizování dokumentace, což pro malé obce představuje zásadní riziko jak z hlediska časového, tak finančního.

10.2 Úvahy *de lege ferenda*

Na základě aplikační praxe a identifikovaných nedostatků v rámci pořizování změny územního plánu, a s ohledem na nové instituty zavedené StavZ, je namístě formulovat několik úvah *de lege ferenda*. Tyto návrhy legislativních změn sledují zejména posílení odbornosti a právní jistoty v územně plánovacím procesu, především v kontextu menších obcí, které jsou vůči systémovým změnám obzvláště oslabené.

StavZ přináší významný posun směrem k digitalizaci územního plánování – zejména povinnost zveřejňování dokumentace prostřednictvím národního geoportálu a možnost účasti na veřejném projednání formou dálkového přístupu. Přesto však právní úprava opomíjí praktické aspekty zajištění skutečné dostupnosti těchto nástrojů pro všechny účastníky řízení. Bylo by vhodné doplnit zákonnou úpravu o povinnost pořizovat audiovizuální záznamy z veřejných projednání konaných formou dálkového přístupu. Takové opatření by posílilo transparentnost a umožnilo veřejnosti zpětný přístup k obsahu projednání, čímž by se zvýšila jak kontrolní funkce, tak efektivita zapojení veřejnosti do rozhodování o podobě území. Současně je namístě zvážit technickou podporu a metodickou pomoc obcím ze strany státu, aby byly schopny tyto nástroje reálně implementovat.

Současná právní úprava je odborníky často kritizována za oslabení role nadřízeného odborného dohledu nad obsahem a kvalitou územně plánovací dokumentace, jelikož nevyžaduje závazné odborné stanovisko úřadu územního plánování. Tato absence povinného odborného přezkumu může vést k nesystematickým nebo právně problematickým řešením, která nemusí být vždy v souladu s principy udržitelného rozvoje. Z tohoto důvodu by bylo vhodné zvážit opětovné zavedení této povinnosti do StavZ. Obnovení závazného odborného stanoviska by přispělo k minimalizaci rizika budoucích právních sporů či neefektivních rozhodnutí v územním plánování.

Jedním z identifikovaných problémů spojených s implementací nové stavební legislativy, byla absence včasného a dostatečně komplexního metodického ukotvení změn. Prováděcí vyhlášky i závazné metodické pokyny byly vydávány se zpožděním, což znemožnilo účinné a včasné přizpůsobení praxe, zejména ze strany menších obcí vykonávajících přenesenou působnost v oblasti územního plánování. Tento stav vedl ke vzniku řady aplikačních nejasností. *De lege ferenda* se tedy jeví jako vhodné zavést explicitní povinnost Ministerstva pro místní rozvoj vydat prováděcí právní předpisy a metodické pokyny nejméně šest měsíců před nabytím účinnosti příslušných změn. Tato legislativní úprava by byla v souladu s požadavkem na předvídatelnost právního prostředí a zároveň by naplnila legislativní pravidla vlády stanovená v čl. 10 odst. 5 (materiál předkládaný vládě a Legislativní radě musí obsahovat předkládací zprávu, návrh prováděcího předpisu nebo jeho teze, a text zákona s vyznačením změn), která u stavebního zákona nebyla dodržena. Pokud by byla tato povinnost důsledně vyžadována, celý proces by byl výrazně snazší a transparentnější.

Jako problematické ustanovení se jeví § 131 odst. 1 písm. d) StavZ, podle něhož se může obec či kraj v rámci plánovací smlouvy zavázat, že po dobu její účinnosti nebude v řízeních souvisejících s povolením záměru uplatňovat návrhy, vyjádření ani opravné prostředky, které by byly s touto smlouvou v rozporu, vyvolává závažné ústavněprávní otázky. Tento smluvní závazek může v praxi vést k omezení základního práva na soudní ochranu, garantovaného čl. 36 Listiny základních práv a svobod. Pokud je veřejnoprávnímu subjektu – obci nebo kraji – znemožněno uplatnit právní prostředky k obraně proti rozhodnutím, která mají přímý dopad na výkon veřejné správy a ochranu veřejného zájmu, dochází tím ke značnému narušení rovnosti stran a k oslabení procesní legitimacy. Plánovací smlouva není správním rozhodnutím ani jiným vrchnostenským nástrojem veřejné moci, a proto nemůže ze své podstaty nahrazovat ani omezovat ústavní garance právní ochrany.

Přijetí závazku, který brání obci nebo kraji bránit svá práva a veřejné zájmy, odporuje principům právního státu a může vést k oslabení pozice veřejné správy vůči soukromému sektoru. Z uvedených důvodů je vhodné zvážit úpravu předmětného ustanovení tak, aby nebylo možné smluvně vyloučit nebo omezit možnost dotčených subjektů domáhat se ochrany svých práv cestou soudního nebo jiného zákonem stanoveného přezkumu.

Dalším z návrhů na zlepšení nové právní úpravy územního plánování je pevnější provázání strategických dokumentů obce s územním plánem obce. Současná právní úprava neukládá přímou povinnost, aby územní plán vycházel ze strategických dokumentů, což vede k jejich nesouladu a oslabuje dlouhodobou rozvoj území. Strategické dokumenty obce obsahují klíčové vize a opatření, která by měla být závazná i pro územní plánování. V současném systému však tyto dokumenty slouží pouze jako interpretační podklad, což může vést k tomu, že v územním plánu nejsou dostatečně reflektovány dlouhodobé rozvojové cíle obcí. Proto je žádoucí legislativně zakotvit povinnost, aby územní plán přebíral řešení strategických dokumentů a zajišťoval jejich provázanost. Důvodem pro tuto změnu je propojení strategických dokumentů s územními plány, což eliminuje riziko rozporů a následných sporů v povolovacím řízení, což přispěje k efektivnějšímu rozhodování o rozvoji území. Současně by tato úprava vedla k odstranění duplicitních analytických prací, které jsou prováděny při pořizování územních plánů, čímž by došlo ke snížení administrativní zátěže pro obce i další dotčené subjekty. Za účelem zavedení této změny do StavZ by bylo vhodné upravit několik ustanovení. Především by mělo dojít k zakotvení strategických dokumentů jako závazného územně plánovacího podkladu. Tím by bylo výslovně stanoveno, že strategické dokumenty jsou součástí územně plánovacích podkladů a územní plán je povinen z nich vycházet. Tato ustanovení by zajistila, že strategické dokumenty nebudou pouze podkladovým materiálem, ale budou skutečně implementovány do rozhodovací praxe v rámci územního plánu či jeho změny. Je sice záslužné zdůrazňovat potřebu propojení strategických dokumentů obce s územním plánem obce, avšak skutečnou hodnotu přináší až realizace konkrétních projektů, které z těchto dokumentů vycházejí. Sebelepší plánování a zpracování strategií nezajistí zlepšení kvality života obyvatel, pokud nedorazí k jejich uvedení do praxe.

10.3 Dokončení pořízení II. změny územního plánu

Pořízení 2. změny územního plánu obce Štěpánov bylo zahájeno na základě rozhodnutí zastupitelstva v září 2023. Samotný návrh byl zpracován ve zkráceném postupu dle tehdy

platné právní úpravy a následně projednán veřejně dne 26. února 2025. Jelikož k veřejnému projednání došlo po účinnosti nového stavebního zákona, fáze projednání i následného vypořádání musí probíhat již podle nových pravidel, zejména s ohledem na to, že veřejnost může nyní uplatňovat pouze připomínky, nikoli námitky.

Po ukončení veřejného projednání je pořizovatel povinen ve spolupráci s určeným zastupitelem obce připomínky vyhodnotit a rozhodnout o jejich případném zapracování. Výsledkem tohoto procesu je návrh upravené verze změny územního plánu. Pokud připomínky povedou k podstatné úpravě návrhu, která může ovlivnit jeho posuzování ze strany veřejnosti nebo dotčených orgánů, je nezbytné návrh znovu projednat, tedy uskutečnit tzv. opakované veřejné projednání.

Návrh změny, který byl na základě připomínek zásadně upraven, musí být znovu vystaven k veřejnému nahlédnutí a znovu projednán. V této fázi mohou dotčené orgány uplatnit nová stanoviska, přičemž pořizovatel je povinen se s nimi vypořádat. Pokud však nedojde k podstatným úpravám návrhu, lze pokračovat v dokončení procesu bez opakovaného veřejného projednání. Po vypořádání připomínek a získání souhlasných stanovisek dotčených orgánů je možné přistoupit k předložení návrhu změny zastupitelstvu obce ke schválení. Změna územního plánu je poté vydána formou OOP.

V současné době (duben 2025) probíhá vyhodnocování těchto připomínek a stanovisek dotčených orgánů. Na jeho základě bude rozhodnuto, zda bude třeba návrh podstatně upravit a projednat znovu, nebo zda bude možné bez dalšího veřejného projednání přistoupit k jeho předložení zastupitelstvu obce ke schválení. Pokud připomínky nebudou vyžadovat zásadní zásahy do návrhu, obec předpokládá, že změna č. 2 územního plánu bude moci být schválena a vydána na zasedání zastupitelstva plánovaném na září 2025.

10.3.1 Časová analýza II. změny územního plánu

Z hlediska časového harmonogramu lze při absenci podstatných připomínek očekávat, že celý proces bude možné dokončit relativně plynule. Pokud by však připomínky vedly k úpravám návrhu, které by vyžadovaly další veřejné projednání, došlo by k prodloužení procesu o několik týdnů až měsíců, a to v závislosti na délce lhůt potřebných pro získání nových stanovisek a vyhodnocení připomínek. Zastupitelstvo obce Štěpánov deklarovalo zájem vydat změnu územního plánu v září 2025. Tento termín je z pohledu legislativních procesů reálně dosažitelný, pokud budou navazující kroky zahájeny bez zbytečných prodlev

a bude zajištěna efektivní spolupráce mezi pořizovatelem, určeným zastupitelem a dotčenými orgány.

Níže uvedená tabulka shrnuje klíčové milníky v pořizování 2. změny územního plánu a zároveň ukazuje, jaké kroky je třeba učinit do plánovaného termínu vydání v září 2025. Očekávaná celková doba pořízení 2. změny by tak činila přibližně 24 měsíců. Tento časový rámec je z hlediska běžné praxe přiměřený a svědčí o poměrně plynulém průběhu, i přes přechod mezi starou a novou legislativou.

Tabulka 7 Časová analýza II. změny územního plánu

Činnost	Termín	Délka trvání (měsíce)
Schválení pořízení změny č. 2	Září 2023	0
Zpracování návrhu změny	Říjen 2023–leden 2025	16
Veřejné projednání návrhu	26. února 2025	1
Lhůta pro podání připomínek	Do 13. března 2025	0,5
Vyhodnocení připomínek a stanovisek	Březen–červen 2025	3
Opakované veřejné projednání (pokud bude potřeba)	Červenec 2025	0-1
Vypořádání připomínek z druhého projednání	Červenec–srpen 2025	1
Případné dopracování návrhu	Srpen–září 2025	1
Schválení změny zastupitelstvem	Září 2025	1
Vydání změny č. 2 formou OOP	Září–říjen 2025	0,5
Očekávaná doba procesu		24-25 měsíců

(Zdroj: Vlastní zpracování)

10.3.2 Ekonomická analýza II. změny územního plánu

Cílem této kapitoly je analyzovat finanční aspekty II. změny územního plánu obce Štěpánov, včetně příjmů a výdajů spojených s jeho pořízením a zpracováním. Na základě dostupných údajů lze konstatovat, že celkové výdaje dosáhly částky 813 510 Kč, zatímco příjmy činily pouze 279 414 Kč, což odpovídá přibližně 34,35 % výdajů. Tato analýza vychází z dostupných smluvních podkladů, přičemž jednotlivé položky výdajů a příjmů nejsou v tuto chvíli zaúčtovány. Reflektuje finanční závazky obce na základě uzavřených smluv a očekávaných plateb, a zahrnuje rovněž předpokládané výdaje a příjmy související s pořízením změny územního plánu.

Tabulka 8 Přehled příjmů a výdajů II. změny územního plánu

Přehled činností	Příjmy (Kč)	Výdaje (Kč)
Pořízení územního plánu (Ing. Miklendová)	0,00	118 000,00
Zpracování územního plánu (Ing. Tempírová)	0,00	157 300,00
Jednotný standard	250 000,00	332 750,00
Dotační management	0,00	22 100,00
Výkon veřejné správy	0,00	183 360,00
Úhrada žadatele	29 414,00	0,00
Součet výše příjmů a výdajů za pořízení změny č.2 územního plánu	279 414,00	813 510,00

(Zdroj: Vlastní zpracování)

10.3.2.1 Výdaje za pořízení II. změny územního plánu

V roce 2023 byla mezi obcí Štěpánov a Ing. Martinou Miklendovou uzavřena smlouva o dílo, jejímž předmětem je odborné zajištění územně plánovacích činností v souvislosti, s pořízením 2. změny územního plánu obce. Cílem smlouvy je příprava podkladů a koordinace procesu územně plánovací dokumentace dle stavebního zákona.

Smlouva vymezuje konkrétní úkony, které jsou rozděleny do několika fází:

- zpracování zprávy o uplatňování územního plánu v letech 2019–2023,
- pořízení 2. změny územního plánu včetně koordinace s dotčenými orgány,

- zajištění veřejného projednání a zpracování podkladů pro zastupitelstvo,
- podání žádostí o stanoviska krajského úřadu a další nezbytné administrativní kroky.

Za realizaci těchto úkonů je smluvně sjednána finanční odměna, jejíž podrobný rozpis je následující:

- zpráva o uplatňování územního plánu: 46 000 Kč – Tato zpráva byla schválena dne 21. 9. 2023. Tato zpráva slouží jako podklad pro vyhodnocení dosavadního plánování a případné úpravy územního plánu. Její financování bylo stanoveno ve smlouvě na částku 46 000 Kč, což odpovídá rozsahu a náročnosti zpracování analytických a metodických podkladů nutných k naplnění požadovaných legislativních náležitostí. Vzhledem k tomu, že zpráva představuje důležitý analytický nástroj pro další rozhodování v oblasti územního plánování, lze tuto investici považovat za nezbytnou součást celkových nákladů na pořízení změny územního plánu.
- Příprava a veřejné projednání 2. změny územního plánu: 17 000 Kč.
- Podání žádosti o stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí: 4 000 Kč.
- Podání žádosti o stanovisko krajského úřadu: 6 000 Kč.
- Přezkum a odůvodnění návrhu 2. změny územního plánu: 19 000 Kč.
- Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách: 4 000 Kč.
- Finální vydání 2. změny územního plánu: 7 000 Kč.
- Další administrativní kroky po vydání změny: 15 000 Kč.

Z ekonomické analýzy vyplývá, že náklady na pořízení 2. změny územního plánu obce Štěpánov spojené s výkonem činností Ing. Martiny Miklendové, jsou předběžně stanoveny na 118 000 Kč, přičemž ve smlouvě je zohledněna možnost dodatečných výdajů v případě dalších jednání nad rámec sjednaných činností. Důležitou podmínkou je také skutečnost, že nárok na odměnu vzniká i v případě, že změna územního plánu nebude schválena zastupitelstvem obce.

10.3.2.2 Výdaje za zpracování II. změny územního plánu

V říjnu 2023 byla uzavřena smlouva mezi obcí Štěpánov, zastoupeným starostou Mgr. Jiřím Šindlerem, MSc., jako zadavatelem, a Ing. arch. Evou Tempírovou jako zhotovitelem. Tato

smlouva byla sjednána za účelem provedení úprav územního plánu města Štěpánov, a to v souladu s požadavky vyhlášky č. 418/2022 Sb., která mění vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci. Smlouva byla uzavřena s cílem přizpůsobit územní plán města novým legislativním požadavkům a připravit změnu č. 2 územního plánu včetně veškeré dokumentace, která je nezbytná pro její schválení a realizaci.

Předmětem smlouvy bylo zajištění následujících činností:

- konverze platného územního plánu Štěpánov do jednotného standardu dle vyhlášky č. 418/2022 Sb.,
- zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu – a to jak v jednotném standardu, tak v rámci dílčích změn,
- úprava návrhu změny č. 2 před vydáním – včetně úprav dle připomínek a požadavků orgánů veřejné správy,
- vypracování úplného znění územního plánu po změně č. 2, ověřeného nástrojem ETL s pozitivním výsledkem kontroly,
- zajištění veškeré textové a grafické dokumentace, včetně výkresů základního členění území, hlavního výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Celková cena zakázky byla stanovena na 490 050 Kč. Tato částka byla rozdělena do dvou hlavních kategorií:

Výdaje za projektantskou činnost Ing. arch. Evy Tempírové – tato část zahrnovala odborné práce související se zpracováním změny č. 2 územního plánu, včetně konzultací a úprav na základě veřejného projednání. Celková částka je uvedena ve výši 157 300 Kč.

Výdaje na splnění podmínek jednotného standardu – tyto náklady zahrnovaly technickou konverzi územního plánu a jeho přizpůsobení legislativním požadavkům. Celková částka v této kategorii činila 332 750 Kč.

V rámci zpracování změny územního plánu v jednotném standardu byla provedena analýza možných zdrojů financování s cílem minimalizovat finanční zátěž pro obec. Na základě této analýzy byl identifikován vhodný dotační titul vyhlášený Ministerstvem pro místní rozvoj, který umožňuje obcím čerpat finanční prostředky na transformaci územních plánů do jednotného standardu.

V rámci programu financování územního rozvoje vyhlásilo dotační titul zaměřený na podporu zpracování územních plánů v jednotném standardu. Cílem programu je zajistit jednotnou metodiku a formát územně plánovací dokumentace, což vede ke zvýšení transparentnosti, efektivnější správě území a usnadnění sdílení dat mezi obcemi, kraji a státní správou. Na základě těchto kritérií byla obci přiznána neinvestiční dotace ve výši 250 000 Kč, která měla pokrýt významnou část nákladů spojených s tímto procesem.

Obec se na financování podílela částkou 82 750 Kč, což představuje přibližně 24,87 % z celkové částky 332 750 Kč. Dotační program umožňoval financování až 90 % uznatelných nákladů, přičemž maximální výše podpory byla omezena na 250 000 Kč. Zbývající prostředky bylo možné získat buď z obecního rozpočtu, krajských dotací, případně dalších externích zdrojů, jako jsou dary či úvěrové nástroje.

Metodický pokyn k výzvě umožňuje žadatelům volbu mezi dvěma způsoby financování, a to *ex ante* nebo *ex post*. Financování *ex ante* znamená, že příjemce dotace předkládá poskytovateli neuhrazené faktury a finanční prostředky získává před jejich úhradou. Tento způsob financování je výhodný zejména pro menší obce, které nemusí disponovat vysokou finanční rezervou, jelikož jim umožňuje realizovat projekt bez nutnosti předfinancování nákladů z vlastního rozpočtu. Nevýhodou je však vyšší administrativní náročnost, jelikož je nutné splnit veškeré podmínky pro uvolnění dotace ještě před úhradou faktur.

Naopak financování *ex post* funguje na principu refundace, kdy obec nejprve sama uhradí faktury dodavatelům a následně žádá o proplacení zpětně. Tento způsob přináší výhodu jednodušší administrativy, jelikož příjemce dokládá pouze již uhrazené náklady. Nevýhodou však je, že obec musí mít k dispozici dostatečné finanční prostředky na pokrytí výdajů před získáním dotace, což může být problematické zejména pro menší obce s omezeným rozpočtem.

Obec Štěpánov se rozhodla pro financování *ex ante*, což znamená, že před úhradou faktur zhotoviteli musí doložit poskytovateli dotace několik dokumentů. Mezi ně patří smlouva o dílo uzavřená se zhotovitelem, neuhrazené faktury vystavené zhotovitelem a doklad o realizaci prací, například předávací protokol nebo záznamy o průběhu prací. Dále je nutné doložit prohlášení o zajištění financování z vlastních zdrojů a případně další dokumenty požadované metodickým pokynem. Správné a včasné předložení těchto podkladů je klíčové pro získání finančních prostředků a úspěšnou realizaci projektu. Financování akce musí být dokončeno nejpozději do 31. prosince 2027.

Díky dotačnímu titulu mohla obec získat významnou finanční podporu, která jí umožnila splnit zákonné požadavky na jednotný standard územního plánování a současně minimalizovat náklady spojené s jeho implementací. Tento model financování se ukázal jako efektivní a mohl by být využit i v dalších případech při zpracování změn územního plánu. V rámci poskytnutí dotace obec Štěpánov vynaložila částku 22 100 Kč na dotační management spojený s administrací projektu. Tyto náklady zahrnovaly zajištění veškeré požadované dokumentace a následné vyúčtování poskytnutých finančních prostředků. Výdaj na dotační management byl plně hrazen z vlastních prostředků obce a zvýšil tak celkový podíl vlastního financování na realizaci projektu.

10.3.2.3 Výdaje za výkon veřejné správy

Dalším významným výdajem v rámci procesu pořízení 2. změny územního plánu byly náklady na výkon veřejné správy, které zahrnovaly mzdové náklady na zaměstnankyni obce pověřenou agendou územního plánování. V rámci této analýzy byla zohledněna pracovnice, která na obci působí více než 15 let a je zařazena do 10. platové třídy a 8. platového stupně. Na základě platových tabulek platných v letech 2023, 2024 a 2025, tedy v období, kdy probíhá pořízení změny územního plánu, činil průměrný hrubý měsíční plat úředníka 30 560 Kč.

S ohledem na to, že tato zaměstnankyně se věnovala územnímu plánování v průměru 2 hodiny denně, což odpovídá 25 % její pracovní doby, odpovídající část jejího platu za tuto činnost činí 7 640 Kč měsíčně. Při hodinové sazbě přibližně 191 Kč a celkové době trvání procesu 24 měsíců dosahují náklady na její plat za územní plánování částky 183 360 Kč.

Tyto náklady je nutné zohlednit v celkové ekonomické analýze, neboť představují významnou položku spojenou s administrativním procesem územního plánování. Vzhledem k tomu, že pracovní doba této zaměstnankyně byla významně alokována na činnost spojenou s pořízením změny územního plánu, je oprávněné tyto náklady připočítat do celkových výdajů spojených s procesem změny č. 2 územního plánu obce Štěpánov.

10.3.2.4 Úhrada žadatele o změnu územního plánu

Celkové náklady na pořízení 2. změny územního plánu byly stanoveny na částku 813 510 Kč. Původně se uvažovalo o odečtení dotace, avšak z ekonomického hlediska je vhodnější ponechat náklady v plné výši. Především, proces územního plánování s sebou přináší nejen jednorázové náklady na jeho pořízení, ale také dodatečné výdaje související

s realizací změn v území. Přijetí nových zastavitelných ploch vytváří tlak na obecní rozpočet v podobě investic do infrastruktury – například komunikací, veřejného osvětlení či technických sítí. Pokud by byly náklady poníženy o dotaci, obec by musela hledat alternativní zdroje financování těchto doprovodných výdajů. Zachování plné výše nákladů při rozpočítání mezi žadatele umožňuje udržet finanční stabilitu obce a zajistit, že nové rozvojové plochy budou mít odpovídající infrastrukturu.

Jedním z parametrů 2. změny územního plánu byla expanze zastavitelné plochy, která se v důsledku úprav územního plánu rozšířila o 21 300 m². Tato hodnota byla zásadní pro následný výpočet podílu jednotlivých žadatelů na celkových nákladech.

Jedním z žadatelů, kterému byla změna územního plánu schválena, je vlastník pozemku p. č. 1651/101. Tento pozemek byl původně evidován jako plocha zemědělská, avšak na základě schválené změny územního plánu byl převeden na plochy bydlení v rodinných domech. V důsledku této změny byl pozemek nově zařazen mezi zastavitelné plochy pro výstavbu rodinných domů.

Pro stanovení výše úhrady bylo nutné vypočítat podíl výdajů na 1 m² zastavitelné plochy. Tento podíl byl vypočítán následovně: celkové výdaje / rozšíření zastavitelné plochy $(813\,510 / 21\,300) = 38,20 \text{ Kč/ m}^2$.

Žadatel požádal o změnu využití pozemku o celkové rozloze 770 m². Výše jeho finančního příspěvku byla určena tímto výpočtem: rozloha parcely * výdaje na 1 m² zastavitelné plochy $(770 * 38,20) = 29\,414 \text{ Kč}$.

To znamená, že žadatel byl povinen uhradit částku 29 414 Kč jako svůj podíl na celkových nákladech spojených se změnou územního plánu.

Metoda výpočtu založená na poměrném rozdělení nákladů podle velikosti přidané zastavitelné plochy zajišťuje, že každý žadatel přispěje odpovídající částkou podle rozsahu změny, kterou požaduje. Tento systém lze aplikovat i na další žadatele, kteří v budoucnu požádají o změnu územního plánu. Přehledné rozdělení nákladů mezi jednotlivé subjekty zároveň umožňuje obci plánovat svůj rozpočet a zajistit, že změny v územním plánu budou realizovány s odpovídajícím finančním krytím. Tato situace rovněž vyvolává otázku, zda by obec neměla zavést místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku v důsledku změny územního plánu. Takový poplatek by mohl přispět k dalšímu financování rozvoje obce a zajistit spravedlivější rozdělení nákladů mezi vlastníky pozemků, kteří z těchto změn profitují.

11 NÁVRHY PRO ZEFEKTIVNĚNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCE ŠTĚPÁNOV

Tato kapitola vychází ze zjištění získaných v předchozí analytické části a představuje návrhy opatření, která by mohla přispět k efektivnějšímu výkonu územně plánovací činnosti v podmínkách obce Štěpánov. Návrhy reflektují konkrétní problémy identifikované během rozhovorů s aktéry zapojenými do procesu pořizování II. změny územního plánu, stejně jako širší souvislosti vyplývající z aplikace nového stavebního zákona. Cílem této části je nabídnout realizovatelná řešení, která by mohla obci pomoci nejen při dokončení aktuálně pořizované změny územního plánu, ale také při budoucím plánování rozvoje území v souladu s legislativními požadavky a praktickými potřebami samosprávy.

11.1 Vydání OZV o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku

Obce mohou zavést místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace. Tento nástroj je zakotven v zákoně č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, konkrétně v § 10c, který obcím umožňuje stanovit místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku provedením stavby vodovodu nebo kanalizace OZV. Tento poplatek reflektuje princip, že osoby, jejichž pozemky se v důsledku těchto veřejných investic zhodnotí, by měly přispět na náklady spojené s realizací těchto opatření.

Cílem OZV o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku je zajistit, aby se vlastníci pozemků spravedlivě podíleli na nákladech, které obec vynaložila na vybudování vodovodu a kanalizace. Vyhláška umožní obci získat část finančních prostředků zpět, čímž se sníží dopad těchto investic na obecní rozpočet. Zároveň má předejít situaci, kdy by někteří vlastníci získali neodůvodněné výhody na úkor ostatních občanů, pokud by se jejich pozemky v budoucnu zhodnotily díky infrastrukturním projektům obce.

Tento cíl lze naplnit jasným vymezením stavebního pozemku, transparentním nastavením podmínek pro výběr poplatku a případnou iniciativou ke změně legislativy, která by umožnila rozšíření poplatkové povinnosti i na pozemky, které se stavebními stanou až v budoucnu.

Obec musí určit stavební pozemky, které budou v důsledku vybudování vodovodu nebo kanalizace zhodnoceny.

11.1.1 Návrhy náležitostí OZV

1. **Úvodní ustanovení** – Vyhláška musí definovat, že obec zavádí místní poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace. Rovněž je třeba stanovit, zda se poplatek vztahuje na vodovod, kanalizaci, nebo obojí, a určit správce poplatku (obecní úřad).
2. **Předmět poplatku a poplatník** – Vyhláška musí jasně vymežit, že poplatek se vztahuje na stavební pozemky zhodnocené možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace.

Zákon o místních poplatcích přímo nevymezuje pojem stavební pozemek, ale odkazuje na Vyhlášku č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, který v § 5 definuje stavební pozemek jako:

nezastavěné pozemky: Evidované v katastru nemovitostí jako "zastavěné plochy a nádvoří" určené k zastavění na základě územního rozhodnutí, společného povolení, regulačního plánu nebo veřejnoprávní smlouvy. Zahrady a ostatní plochy tvořící jednotný funkční celek se zastavěnou plochou a pozemky evidované s právem stavby.

Zastavěné pozemky: Evidované v katastru nemovitostí jako "zastavěné plochy a nádvoří". Ostatní plochy, které jsou již zastavěny a plochy skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidenci v katastru nemovitostí.

Při přípravě OZV o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku je nutné zohlednit tuto definici. Největší problém spočívá v tom, že poplatek lze vybírat pouze od vlastníků pozemků, které byly stavebními již v okamžiku kolaudace vodovodu nebo kanalizace. To znamená, že pokud obec zasílá zastavitelné plochy, které ještě nejsou stavebními pozemky ve smyslu zákona o oceňování, nemůže poplatek vymáhat.

Ministerstvo vnitra v metodických materiálech potvrdilo, že poplatku podléhají pouze pozemky, které byly stavební již při kolaudaci. Tento přístup ovšem obce značně omezuje a prakticky znemožňuje vymáhání poplatku od vlastníků pozemků, které se stavebními stanou až později.

Poplatníkem je vlastník takového stavebního pozemku, případně více vlastníků, kteří odpovídají společně a nerozdílně, což je v souladu s § 10c odst. 1 zákona č. 565/1990 Sb.

3. **Ohlašovací povinnost** – Vlastník stavebního pozemku, který má možnost připojení na vodovod nebo kanalizaci, je povinen tuto skutečnost nahlásit obecnímu úřadu ve lhůtě stanovené OZV. Ohlášení musí obsahovat základní identifikační údaje vlastníka, místo jeho pobytu nebo sídla a případné informace o nároku na úlevy či osvobození. Pokud tato povinnost platí a v ohlášených údajích nastanou změny, vlastník je povinen je oznámit obecnímu úřadu do 15 dnů od jejich vzniku, pokud obec nestanoví delší lhůtu. Tato povinnost se nevztahuje na údaje, které si správce poplatku může automatizovaně ověřit v dostupných registrech. Správce poplatku musí zveřejnit seznam těchto údajů na úřední desce. Obec může ohlašovací povinnost zrušit pouze tehdy, pokud má k dispozici všechny potřebné informace pro správu poplatku bez nutnosti ohlášení od poplatníků. Nesplnění ohlašovací povinnosti může vést k uložení pokuty až 500 000 Kč podle § 247a odst. 1 písm. a) daňového řádu. Pokud poplatník neuposlechne výzvy správce poplatku, může být vyměřena pořádková pokuta dle § 247 odst. 2 daňového řádu.
4. **Sazba poplatku** – Podle § 10c odst. 3 zákona č. 565/1990 Sb. nesmí sazba poplatku přesáhnout rozdíl mezi cenou stavebního pozemku bez možnosti připojení a cenou pozemku s touto možností. Cena stavebního pozemku v obci se stanoví podle zvláštního právního předpisu a poplatek musí být vyhláškou stanoven v kalendářním roce, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí nebo nabyly právních účinků kolaudační souhlas pro stavbu vodovodu nebo kanalizace. Výše sazby musí být uvedena na 1 m² zhodnoceného stavebního pozemku.

K sazbě poplatku existují tři možné metody stanovení:

- jednotná sazba pro všechny pozemky – stanoví se pevná částka za m² pro všechny stavební pozemky bez ohledu na jejich lokalitu či způsob využití. Pokud se zvolí jednotná sazba pro všechny pozemky, musí její výše odpovídat rozdílu mezi cenou pozemku bez připojení a cenou pozemku s touto možností, aby odrážela skutečné zhodnocení pozemku investicemi obce. Tato metoda je jednoduchá na správu, ale může být méně spravedlivá, protože nezohledňuje rozdílné hodnoty pozemků.

- Diferencovaná sazba podle druhu pozemku – sazba se odvíjí od využití pozemku (například zvlášť pro rodinné domy, bytové domy, komerční objekty atd.). Tato metoda je vhodná pro obce s různými typy zástavby, protože umožňuje spravedlivější zohlednění hodnoty pozemku. Členění pozemků je stanoveno na základě příloh vyhlášky č. 441/2013 Sb. Je však náročnější na administrativu, protože vyžaduje určení specifických sazeb pro každý typ pozemku.
- Sazba odvozená z rozdílu tržní ceny – stanoví se na základě rozdílu mezi cenou pozemku před a po vybudování infrastruktury. Tato metoda je nejpřesnější, ale zároveň administrativně nejnáročnější, protože vyžaduje průběžné oceňování pozemků. Pokud by některý typ pozemku nebyl zohledněn, sazba by k takovém pozemku nebyla stanovena.

Nejvhodnější metodou pro obec Štěpánov by byla diferencovaná sazba podle druhu pozemku. Tato varianta umožňuje spravedlivější nastavení poplatku s ohledem na skutečné využití území, aniž by byla příliš složitá na administraci jako metoda založená na oceňování tržní ceny.

Pro stanovení sazby poplatku za zhodnocení stavebního pozemku není možné použít cenovou mapu stavebních pozemků, protože nelze přesně určit rozdíly v ceně pozemku bez připojení na veřejnou infrastrukturu, jako je vodovod nebo kanalizace. Při určování zhodnocení stavebního pozemku je nutné postupovat podle metodiky uvedené v § 3 až § 5 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., která stanoví způsob zjištění ceny pozemku. Tento proces vyžaduje odborné znalosti a praktické zkušenosti v oblasti oceňování majetku. Obcím, které zvažují zavedení tohoto poplatku, se doporučuje využít odborných služeb znalce, který se specializuje na oceňování nemovitostí, aby správně určil cenu zhodnoceného pozemku pro účely místního poplatku.

5. **Splatnost poplatku** – Vyhláška musí určit lhůtu splatnosti poplatku, případně možnost jeho rozložení do splátek, aby bylo zajištěno efektivní vymáhání a zároveň aby byla lhůta splnitelná.
6. **Osvobození a úlevy** – Je nutné definovat, kdo může být od poplatku osvobozen (např. veřejně prospěšné stavby) a jaké úlevy lze poskytnout.
7. **Účinnost vyhlášky** – Vyhláška musí stanovit datum, kdy nabývá účinnosti (nejdříve však 15. dnem po vyhlášení), a způsob jejího zveřejnění v souladu se zákonem.

Vzhledem k § 10c odst. 3 zákona č. 565/1990 Sb. musí být vyhláška vydána nejpozději v kalendářním roce, kdy nabylo právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby vodovodu nebo kanalizace.

11.2 Smlouvy o územním rozvoji

Dalším možným řešením úpravy systému vybírání poplatků za zhodnocení stavebních pozemků by bylo uzavírání smluv o rozvoji území mezi obcí Štěpánov a investory. Tento přístup by umožnil obci zajistit finanční příspěvky na vybudování potřebné infrastruktury ještě před samotnou realizací výstavby, čímž by se předešlo situaci, kdy veškeré náklady na technické sítě nese pouze obec. Obec Štěpánov, podobně jako řada dalších obcí, čelí výzvám spojeným s nárůstem nové výstavby a s tím souvisejícím zatížením veřejné infrastruktury. Zatímco investoři dosahují zisků z realizovaných projektů, finanční náklady na posílení infrastruktury často zůstávají na obci. Aby se předešlo těmto negativním dopadům, je vhodné, aby obec Štěpánov systematicky využívala smlouvy o územním rozvoji, které zajistí, že investoři přispějí na rozvoj veřejné infrastruktury. Tento přístup odpovídá zásadě "kdo využívá, ten platí", tedy že ten, kdo svými záměry zvyšuje nároky na obecní služby, by se měl podílet na jejich financování. Základem pro uzavírání těchto smluv je StavZ, který upravuje plánovací smlouvy jako nástroj k zajištění odpovídající infrastruktury při rozvojových projektech. Tento mechanismus je však omezený a není použitelný ve všech případech, kdy obec čelí důsledkům nové výstavby. Z tohoto důvodu lze využít nepojmenované smlouvy dle občanského zákoníku (§ 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.), jejichž předmětem by mohl být finanční příspěvek investora na výstavbu či modernizaci dopravní, technické nebo občanské infrastruktury. Legitimita takových smluv vychází z povinnosti obce pečovat o všestranný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem (§ 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Vzhledem k tomu, že investoři svými záměry přímo ovlivňují potřebu veřejné infrastruktury, je spravedlivé, aby se na jejím financování podíleli.

11.3 Úvahy de lege ferenda

Současná právní úprava v rámci zákona o místních poplatcích neumožňuje vymáhat poplatek za zhodnocení pozemků, které získají stavební status až po kolaudaci vodovodní či kanalizační infrastruktury. Ministerstvo vnitra v metodických pokynech zdůrazňuje, že poplatek podléhají pouze pozemky, které byly stavební již při kolaudaci příslušných staveb. Tento přístup však představuje zásadní problém pro obce, jelikož to ztěžuje jejich možnost

spravedlivě financovat výstavbu infrastruktury a znamená, že samosprávy musí nést náklady na zasíťování pozemků, které teprve v budoucnu získají stavební status, aniž by za to získaly odpovídající příjem z poplatků.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu (č.j. 9 Afs 91/2021 – 25) ukazuje, že aktuální právní úprava je pro obce v praxi problematická. Navzdory novele zákona, která stanovila, že OZV musí být vydána v roce kolaudace kanalizační nebo vodovodní infrastruktury, i nadále vznikají administrativní a aplikační obtíže, které brání efektivnímu vymáhání poplatku. Tento stav *de facto* brání obcím, jejichž území je plánováno pro rozvoj, využívat poplatky k financování infrastruktury, pokud se vlastníci pozemků nebudou podílet na nákladech na základě dobrovolných smluv s investory.

Pro umožnění efektivního vymáhání poplatku od pozemků, které se stanou stavebními v budoucnu, je nezbytná změna legislativy. Jedním z možných přístupů by bylo rozšíření definice stavebního pozemku v rámci zákona o místních poplatcích tak, aby zahrnovala i pozemky, které se stavebními stanou v budoucnu. Tato změna by mohla být podložena územním plánem obce, který by stanovil, že pozemek je určen k zastavění. Pokud by se vlastníci těchto pozemků rozhodli neprovádět žádnou stavební činnost a z tohoto důvodu se nepřipojili k vodovodní či kanalizační síti, nebyli by povinni žádný poplatek platit. Tímto způsobem by poplatková povinnost vznikla již při kolaudaci infrastruktury a vztahovala by se na pozemky, které budou stavebními v budoucnu. Návrh možné formulace: „*Poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace se vztahuje na pozemky, které byly stavebními v době kolaudace infrastruktury, stejně jako na pozemky, které se stavebními stanou na základě změny územního plánu, územního rozhodnutí nebo územního souhlasu v budoucnu.*“

Alternativním řešením by bylo zavedení odložené poplatkové povinnosti. Podle tohoto modelu by byl poplatek vyměřen až ve chvíli, kdy by daný pozemek získal status stavebního pozemku na základě územního rozhodnutí nebo povolení. Tento postup by respektoval dosavadní definici stavebního pozemku, ale zároveň by zajistil, že obce nebudou znevýhodněny současným stavem právní úpravy. Obec by takto mohla vést evidenci dotčených pozemků a při vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení by automaticky vyměřila poplatek. Zavedení odložené poplatkové povinnosti by pro obec Štěpánov znamenalo určité administrativní výzvy. S ohledem na to, že územní plánování spadá pod jiný odbor než stavební úřad, vznikají specifické problémy v koordinaci mezi těmito dvěma útvary. Územní odbor by musel pravidelně poskytovat aktuální informace

o změnách v územním plánu, což by znamenalo navýšení pracovního vytížení pracovníků na tomto odboru, i když primární administrativní zátěž by spočívala v oblasti stavebního povolení. Stavební úřad, který v současnosti zahrnuje vedoucího úřadu a jednoho pracovníka na polovičním úvazku, by měl za úkol monitorovat a vyměřovat poplatky při vydání každého stavebního povolení. To by vedlo k nárůstu administrativní náročnosti, protože by pracovníci museli nejen zpracovávat stavební povolení, ale také kontrolovat status pozemku a případně vyměřit poplatek, pokud by pozemek získal status stavebního. Vzhledem k nízkému počtu pracovníků na stavebním úřadě by obec pravděpodobně musela zvážit posílení týmu o dalšího pracovníka, který by se zaměřil na administrativu spojenou s vyměřováním poplatků (zamyšlení nad navýšením pracovních sil na stavebním úřadě je na místě nejen kvůli možné implementaci odložené poplatkové povinnosti, ale i z důvodu neefektivního fungování stavebních úřadů v důsledku změn ve stavebním zákoně a problémů s portálem stavebníka. Tento portál, který měl zjednodušit administrativní procesy, se ukázal jako nefunkční kvůli technickým problémům a špatné integraci, což způsobuje zdržení a komplikace ve schvalovacím procesu. Vzhledem k těmto okolnostem je rozumné zvážit posílení pracovníků na stavebním úřadě, nejen v souvislosti s novými poplatky, ale i kvůli zvýšené administrativní zátěži. Tento problém je však širší povahy a není předmětem této diplomové práce). Tento model by tedy přinesl zvýšenou administrativní zátěž pro obec, zejména ve formě koordinace mezi odbory a správy evidencí, ale mohl by zároveň přispět k efektivnějšímu financování infrastruktury a spravedlivější distribuci nákladů mezi vlastníky pozemků.

Dalším možným řešením by bylo zavedení nového místního poplatku, který by nebyl vázán přímo na definici stavebního pozemku podle oceňovací vyhlášky, ale na faktické zhodnocení nemovitosti v důsledku vybudování veřejné infrastruktury. Inspirací pro tento přístup může být zákon StavZ, který pracuje s pojmem veřejné technické infrastruktury a jejím financováním prostřednictvím územního plánování a územních smluv. Navrhovaná změna by mohla spočívat v rozšíření zákona o místních poplatcích o nový druh poplatku – poplatek za technickou infrastrukturu, jehož základem by bylo hodnotové zvýšení nemovitosti v důsledku možnosti připojení na obecní infrastrukturu. Možné znění příslušného ustanovení v zákoně č. 565/1990 Sb.: *„Poplatek za technickou infrastrukturu je splatný v okamžiku, kdy dojde k napojení nemovitosti na obecní stavbu vodovodu, kanalizace, či jinou veřejnou technickou infrastrukturu, nebo kdy je umožněno takové připojení. Poplatníkem je vlastník nemovitosti, jejíž hodnota byla zvýšena v důsledku této*

skutečnosti. “ Tímto by se poplatek navázal na samotnou možnost připojení, nikoli na status stavebního pozemku, čímž by se odstranily současné aplikační potíže. Zpoplatněny by tak byly i pozemky, které nejsou stavebními v době kolaudace infrastruktury, ale jejichž tržní hodnota se díky vybudování infrastruktury zvýší.

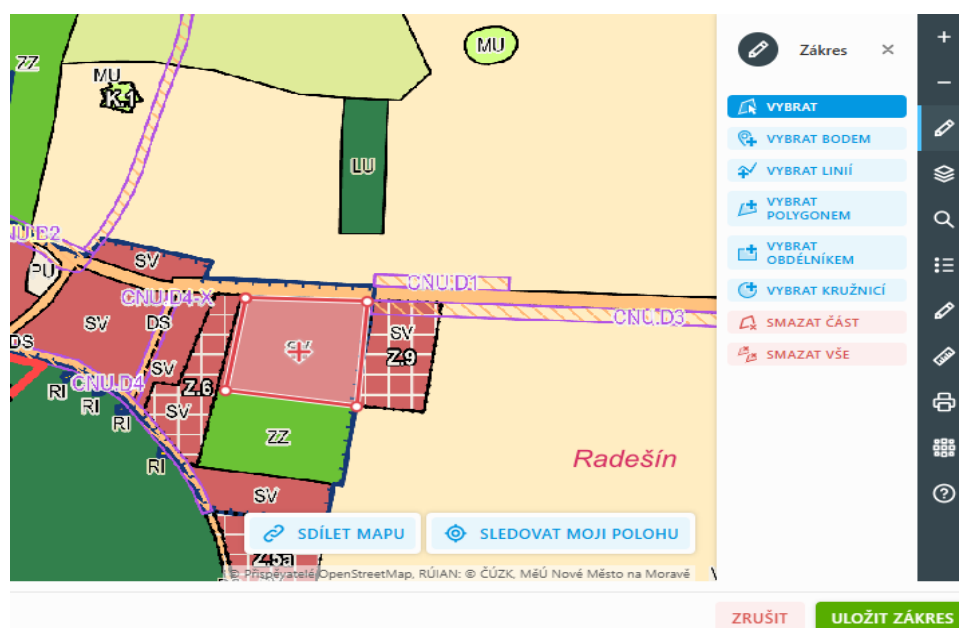
11.4 Návrh zavedení online systému pro podání připomínek k územnímu plánu

Obec Štěpánov aktuálně projednává 2. změny územního plánu a v rámci tohoto procesu by mohla využít moderní digitální nástroje k zajištění větší transparentnosti a zapojení veřejnosti. Digitalizace veřejné správy je klíčovým směrem, kterým se státní správa v posledních letech ubírá, a je podporována StavZ. Tento zákon sice explicitně neřeší možnost elektronického podání připomínek k územnímu plánu, avšak obecně podporuje digitalizaci a elektronické zapojení občanů do procesů územního plánování.

V návaznosti na tento trend lze navrhnout, aby i obec Štěpánov využila dostupné technologické možnosti a zavedla systém umožňující občanům podávat připomínky k územnímu plánu online.

Kraj Vysočina vytvořil aplikaci „Projednávání územních plánů“, která umožňuje online nahlédnutí do dokumentace a podání připomínek. Tuto aplikaci kraj nabízí všem úřadům územního plánování, které tak mohou projednávat své územní plány nebo jejich změny s veřejností. Novinkou je, že veřejnost může nahlédnout do dokumentace projednávaného územního plánu prostřednictvím jednoduché webové aplikace.

Občan, který chce podat připomínku k územnímu plánu, musí nejprve navštívit uvedenou webovou aplikaci. Zde si vybere příslušný územní plán a zobrazí jeho dokumentaci. Pomocí interaktivních nástrojů může vyhledat konkrétní území, které ho zajímá, a zjistit, jaké regulace se na něj vztahují. Pokud se rozhodne podat připomínku, může do mapového podkladu vyznačit dotčenou oblast a připojit k ní textový komentář, s odůvodněním svého podnětu.



Obrázek 8 Výstřižek z webové aplikace – Zákres

(Zdroj: Projednání územně plánovací dokumentace)

Změna č. 1 ÚP Radešín
VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ návrhu

Na této stránce můžete vytvořit JEDNU připomínku. Po stisknutí tlačítka POKRÁČOVAT se dostanete na souhrn Vašeho podání, kde můžete případně vložit další připomínky.

Typ ☒ **Připomínka**
Uplatnit může každý

☐ **Námítka**

- Územní plán: Uplatňují pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Zásady územního rozvoje: Uplatňují dotčené obce, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

* Zadejte připomínku

Zákres

POKRÁČOVAT

Obrázek 9 Výstřižek z webové aplikace – Podání připomínky

(Zdroj: Projednání územně plánovací dokumentace)

Následně vyplní identifikační údaje, jako je jméno, adresa a kontakt. Po dokončení tohoto procesu systém automaticky vygeneruje připomínku ve formátu PDF, která bude odeslána na uvedenou e-mailovou adresu občana. Aby byla připomínka řádně a zákonně uplatněna,

je nutné dokument vytisknout, podepsat a doručit na příslušný úřad územního plánování buď osobně, nebo poštou.

Díky tomuto systému se značně zjednodušuje proces připomínkování územních plánů, čímž se podporuje aktivní zapojení veřejnosti a transparentnost rozhodovacích procesů.

Pro obec je nutné zvážit dvě hlavní varianty implementace online systému pro podávání připomínek k územnímu plánu. První možností je vytvoření vlastní webové aplikace, která by byla integrována do oficiálních webových stránek obce. Druhou možností je navázání spolupráce s ORP Olomouc, která by pro více obcí v regionu mohla vyvinout podobný systém a umožnit tak i Štěpánovu zapojení do širší platformy.

V současnosti jsou občané nuceni připomínky k územnímu plánu podávat písemně, což i přes své administrativní nároky umožňuje úřadu zpracovat podané připomínky. S novým digitálním systémem by se administrativní zátěž sice nezmenšila, protože i nadále by bylo nutné, aby občané fyzicky doručili podepsané připomínky na úřad, aby byly platné. Nicméně celý proces by se stal efektivnější, protože připomínky by byly shromažďovány v jednotné elektronické podobě, což by zjednodušilo jejich následné zpracování a vyhodnocování. Tento přístup by zjednodušil práci jak pro občany, kteří by snadněji zakreslovali dotčené plochy, tak pro úřad, který by měl všechny podklady v jednom formátu.

V této souvislosti by bylo možné uvažovat o změně legislativy, konkrétně o novelizaci StavZ. Pokud by se tento způsob elektronického podávání připomínek u obcí stal běžnějším, bylo by přínosné umožnit elektronické podání připomínek i bez nutnosti fyzického podpisu, za podmínky, že by byl zachován bezpečný a ověřitelný proces elektronické identifikace. Tato změna by nejen zjednodušila celý proces, ale i podpořila digitalizaci veřejné správy a zvýšila dostupnost a transparentnost územního plánování pro občany. Tato úvaha *de lege ferenda* by mohla v budoucnu přispět k digitalizaci administrativních procesů v oblasti územního plánování.

Výběr dodavatele IT řešení by byl dalším krokem v realizaci tohoto projektu. Obec Štěpánov by musela oslovit odborné firmy, které jí pomohou navrhnout a implementovat webovou aplikaci dle specifikovaných požadavků. Na základě konkrétních potřeb obce bude vybrána firma, která zajistí vytvoření platformy pro podávání připomínek a následné automatizované zpracování těchto připomínek. Systém rovněž umožní občanům přehledně nahlédnout do aktuálních územních plánů a podávat připomínky k jednotlivým změnám prostřednictvím uživatelsky přívětivého rozhraní. Jako příklad osvědčené praxe při zavádění

podobného systému lze uvést Kraj Vysočina, který pro svou aplikaci „Projednávání územních plánů“ spolupracoval se společností T-MAPY spol. s r.o., renomovaným poskytovatelem geografických informačních systémů. Tato firma má zkušenosti s vývojem podobných platforem, což ji činí ideálním kandidátem pro spolupráci i v případě obce Štěpánov. Na základě tohoto vzoru by obec Štěpánov mohla oslovit tuto nebo podobnou firmu a uzavřít smlouvu na vývoj a implementaci online platformy pro podávání připomínek k územnímu plánu či jeho změně.

Pokud by se obec rozhodla pro spolupráci s ORP Olomouc, tento proces by vyžadoval intenzivní komunikaci s příslušnými orgány v Olomouci, které by pro více obcí v regionu vytvořily společnou online platformu pro podávání připomínek k územnímu plánu. Tato platforma by umožnila sdílení nákladů na vývoj a údržbu, což by obcím přineslo finanční úspory, a zároveň by zjednodušila správu územního plánování na regionální úrovni. Pro tuto variantu by bylo nutné zahájit jednání s ORP Olomouc a vyjasnit podmínky spolupráce.

Z praktického hlediska by spolupráce s ORP Olomouc mohla nabídnout několik výhod. Zprvce, sdílení nákladů na vývoj a údržbu platformy mezi více obcemi by představovalo efektivní způsob, jak minimalizovat finanční náklady, které by obec měla, pokud by si vytvářela vlastní systém. Tímto způsobem by obec Štěpánov nemusela nést plnou finanční zátěž za implementaci a provoz webové aplikace.

Vzhledem k tomu, že ORP Olomouc má již zkušenosti s řízením a organizováním územního plánování na regionální úrovni, spolupráce by mohla obci Štěpánov přinést výhody v oblasti administrativní podpory, efektivity a přístupu k profesionálnímu IT řešení, které by obci jinak mohlo chybět. Tato metoda by představovala méně rizikový a nákladný způsob implementace online systému než budování zcela samostatného řešení.

Jakmile by byla vybrána vhodná technologická cesta, dalším krokem by bylo zajištění financování celého projektu. Jelikož v současnosti neexistují specifické dotační výzvy zaměřené výhradně na digitalizaci procesu podávání připomínek k územnímu plánu, obec by musela tento projekt financovat z vlastního rozpočtu. Vhodné by bylo také hledat možnosti podpory v rámci obecných dotačních programů zaměřených na rozvoj digitálních veřejných služeb, jako jsou fondy Evropské unie nebo národní dotační programy pro digitalizaci veřejné správy.

Po zajištění financování by následoval vývoj a implementace samotného systému. Tento proces by zahrnoval tvorbu a testování webové aplikace, která by umožnila občanům

podávat připomínky k územnímu plánu a generovat příslušné dokumenty ve formátu PDF. Aplikace by sloužila k vytvoření jednotné a uživatelsky přívětivé platformy pro sběr připomínek, která by občanům umožnila zakreslit dotčené plochy a připojit své připomínky k příslušným částem územního plánu. Po vyplnění všech potřebných informací by aplikace automaticky vygenerovala připomínku ve formátu PDF, kterou by občan mohl stáhnout a následně podepsat.

Je však nutné podotknout, že vzhledem k aktuální legislativní úpravě, která neumožňuje elektronické podání připomínek bez podpisu občana, by bylo nutné, aby každý občan tento dokument podepsal a doručil jej na příslušný úřad. Aplikace by tedy pouze usnadnila a zjednodušila proces podání připomínek, ale samotné podání by stále muselo probíhat v souladu s požadavky zákona, tj. formou písemného doručení podepsaného dokumentu na úřad.

Bylo by však velmi přínosné, pokud by bylo možné celý proces připomínkování realizovat elektronicky, například prostřednictvím bankovní identity, eObčanky nebo Portálu občana, které umožňují spolehlivé ověření totožnosti. Takový způsob by výrazně zjednodušil a zpřístupnil podávání připomínek široké veřejnosti, přinesl by značnou časovou úsporu jak pro občany, tak i pro úřady, a mohl by vést k vyšší míře občanské participace na rozhodovacích procesech. Elektronické podání by navíc umožnilo lepší evidenci, transparentnost a efektivnější zpracování připomínek.

Po spuštění systému by měla obec zajistit dostatečnou informovanost občanů o nové možnosti podávání připomínek. To by zahrnovalo propagaci prostřednictvím oficiálních webových stránek obce, sociálních sítí, jakož i tištěných materiálů distribuovaných například na obecním úřadě nebo v místech, kde se občané běžně pohybují. K tomu by bylo vhodné připravit také jednoduché a přehledné návody na používání systému, které by byly dostupné online i v tištěné podobě. Další formou informování by mohlo být využití obecních novin, které obec Štěpánov pravidelně vydává. Tyto noviny by poskytly vhodný prostor pro informování širší veřejnosti o spuštění systému a jeho výhodách, stejně jako o tom, jakým způsobem se mohou občané do procesu podávání připomínek zapojit.

Po spuštění systému by měla následovat fáze pilotního provozu. Tento pilotní provoz by sloužil k ověření, že aplikace správně funguje v reálném provozu, a umožnil by shromáždit zpětnou vazbu od uživatelů, tedy jak občanů, tak i pracovníků úřadu. Na základě této zpětné vazby by byly provedeny nezbytné úpravy a optimalizace systému. Cílem této fáze by bylo zajistit, aby systém byl plně funkční, efektivní a uživatelsky přívětivý.

Zavedení online systému pro podávání připomínek k územnímu plánu v obci Štěpánov by přineslo několik zásadních výhod, které by významně zjednodušily a zpřehlednily celý proces územního plánování. První a nejvýznamnější výhodou by byla zvýšená transparentnost. Občané by měli snadný a přímý přístup k dokumentaci územního plánu a jeho změnám. Tím by došlo k větší otevřenosti rozhodovacích procesů a lepší informovanosti veřejnosti o probíhajících změnách v územním plánu. Další výhodou by bylo zvýšení zapojení občanů. Díky intuitivnímu a uživatelsky přívětivému rozhraní by mohli občané snadno podávat připomínky, což by vedlo k většímu zájmu a aktivnějšímu účasti se na veřejných projednáváních. Další výhodou zavedení online systému pro podávání připomínek by bylo, že všechny připomínky by byly shromažďovány v jednotném formátu, což by výrazně usnadnilo jejich vyhodnocování. Díky interaktivní aplikaci by občané mohli přesně označit požadovanou parcelu, čímž by se eliminovalo riziko chybných nebo nejednoznačných označení. To by vedlo k lepšímu porozumění mezi občany a úřadem, a zároveň by se minimalizovalo riziko nedorozumění při vyhodnocování připomínek. Zavedení této technologie by také představovalo krok k modernizaci veřejné správy. Obec Štěpánov by se zařadila mezi progresivní samosprávy, které aktivně využívají moderní digitální nástroje. Tento krok by odpovídal aktuálním trendům digitalizace veřejné správy a pomohl by zjednodušit interakci mezi občany a úřadem.

ZÁVĚR

Diplomová práce si kladla za cíl zhodnotit dopad nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. na proces pořízení II. změny územního plánu obce Štěpánov a současně navrhnout opatření, která by mohla přispět ke zlepšení efektivity územně plánovací činnosti v podmínkách menší samosprávy. Na základě kombinace literární rešerše, právní analýzy, kvalitativního výzkumu a obsahové analýzy konkrétní dokumentace bylo možné nejen posoudit dopad nového právního rámce na praktické kroky spojené s pořizováním změny územního plánu, ale také identifikovat nejzásadnější problematické aspekty, s nimiž se obec potýká.

Z provedené analýzy jednoznačně vyplynulo, že ačkoliv nový stavební zákon deklaruje ambici zjednodušení a zrychlení plánovacích i povolovacích procesů, v reálném prostředí menší obce vede jeho aplikace spíše k prodloužení lhůt, vyšší administrativní zátěži a nejistotě v interpretaci nových institutů.

Přínosem práce je nejen podrobná reflexe praktických dopadů nové právní úpravy, ale také formulace úvah *de lege ferenda*, které reagují na konkrétní problémy zjištěné při pořizování II. změny územního plánu obce Štěpánov. Ze zjištěných skutečností vyplývá, že by bylo vhodné zvážit legislativní úpravu procesních aspektů územního plánování tak, aby bylo dosaženo vyšší míry předvídatelnosti a právní jistoty účastníků. Doporučeno je zavedení závazných procesních harmonogramů s jasně definovanými lhůtami pro jednotlivé kroky pořizovacího řízení. Vzhledem k narůstajícím požadavkům na elektronizaci veřejné správy je vhodné také zvážit digitalizaci postupů pořizování územně plánovací dokumentace, včetně vytvoření jednotného elektronického rozhraní. V neposlední řadě by zákon mohl reflektovat specifické potřeby menších obcí prostřednictvím zavedení zjednodušených režimů pořizování změn územního plánu, přičemž by se přihlíželo k rozsahu a charakteru plánovaných změn. Součástí návrhové části práce bylo rovněž představení potenciálního vývoje pořízení II. změny územního plánu obce Štěpánov, a to včetně základní časové a ekonomické analýzy. Tento přístup umožnil nejen ilustrovat praktické dopady legislativních změn na konkrétní průběh pořizování územního plánu, ale také upozornit na reálné dopady v podobě časového prodlužování jednotlivých fází a nárůstu nákladů spojených s pořizovací činností.

Na základě těchto zjištění byly v praktické části práce rovněž formulovány konkrétní návrhy na zefektivnění územně plánovací činnosti obce Štěpánov, které vycházejí z kombinace aplikovatelného právního rámce a praktických potřeb obce. Jedním z návrhů je

přijetí OZV o místním poplatku za zhodnocení stavebního pozemku, která by umožnila financovat pořizování územních plánů či jejich změn z příspěvků subjektů, které ze změny využití území profitují. Tento nástroj by mohl představovat spravedlivé a předvídatelné řešení, jak rozložit náklady plánování mezi obec a investory.

Dále bylo doporučeno rozšíření využití smluv o územním rozvoji, které by umožnily obci sjednat konkrétní závazky s investory ohledně spoluúčasti na infrastrukturním zajištění rozvojových ploch. Využití těchto smluv by mohlo zvýšit právní jistotu obce i investorů a přispět k lepší koordinaci mezi soukromými a veřejnými zájmy.

Dalším návrhem je zavedení online systému pro podávání připomínek k návrhům územních plánů, který by zlepšil dostupnost informací pro občany a zvýšil transparentnost plánovacích procesů. Digitalizace komunikace by mohla významně usnadnit a zpřístupnit proces vyjadřování připomínek, čímž by se zvýšila zapojení veřejnosti do rozhodovacích procesů. Zároveň by přispěla k úspoře času a zefektivnění celého řízení jak na straně veřejnosti, tak na straně institucí. Elektronická forma by navíc podpořila lepší přehlednost zpracování podnětů.

Diplomová práce nejen zhodnotila dopady nové legislativní úpravy na konkrétní proces územního plánování v obci Štěpánov, ale zároveň nabídla praktické návrhy, které mají potenciál zvýšit efektivitu a předvídatelnost územně plánovací činnosti. Výsledky mohou být využity nejen samotnou obcí, ale i dalšími samosprávami obdobné velikosti, které se budou potýkat s obdobnými výzvami. V neposlední řadě může být práce také podnětem pro širší odbornou diskusi o směřování další novelizace stavebního práva, které by mělo reflektovat rozdílné kapacitní možnosti jednotlivých obcí a klást větší důraz na praktičnost a jednoduchost v aplikační praxi.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- ČESKO, 1992. Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhez6mjrgqwtima&rowIndex=0>. [cit. 2025-01-20].
- ČESKO, 1993. Zákon č. 182/1993 Sb. Zákon o Ústavním soudu. Online. In: *Zákony pro lidi*. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-182>. [cit. 2025-03-11].
- ČESKO, 2001. Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgayv6mjggawtemy&rowIndex=0>. [cit. 2025-01-20].
- ČESKO, 2001. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgayv6mrvgewtc&rowIndex=0>. [cit. 2025-01-20].
- ČESKO, 2004. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqga2f6njqgawtni&rowIndex=0>. [cit. 2025-01-20].
- ČESKO, 2021. Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavebnímu zákonu. Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=oz5f6mrqgiyv6mrygnpwi6q&rowIndex=0>. [cit. 2025-01-20].
- ČESKO, 2021. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgiyv6mrygmwtq>. [cit. 2025-01-20].
- ČESKO, 2023. Zákon č. 152/2023 Sb. Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mrqgizv6mjvgiwtc>. [cit. 2025-01-25].
- ČESKO, 2024. Vyhláška č. 130/2024 Sb. Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů. Online. In: *Beck-online*. Dostupné z: <https://app-beck-online-cz.proxy.k.utb.cz/bo/chapterview->

[document.seam?documentId=onrf6mrqgi2f6mjtgawtc&groupIndex=0&rowIndex=0](#). [cit. 2025-03-11].

ČSÚ: *Malý lexikon obcí České republiky - 2024*, 2024. Online. Český statistický úřad (ČSÚ). Dostupné z: <https://csu.gov.cz/produkty/maly-lexikon-obci-ceske-republiky>. [cit. 2025-03-15].

DĄBROWSKI, Marcin a PISKOREK, Katarzyna, 2018. *The development of strategic spatial planning in Central and Eastern Europe: between path dependence, European influence, and domestic politics*. Online. Taylor & Francis Group. Dostupné z: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02665433.2018.1513373#references-Section>. [cit. 2025-03-28].

FRUMAROVÁ, Kateřina; GRYGAR, Tomáš; POTEŠIL, Lukáš a POUPEROVÁ, Olga, 2022. *Správní soudnictví*. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-611-8.

FRUMAROVÁ, Kateřina; GRYGAR, Tomáš; POUPEROVÁ, Olga a ŠKUREK, Martin, 2021. *Správní právo procesní*. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-827-6.

HEGENBART, Miroslav a EBEL, Martin, 2015. *STRUČNÝ PŘEHLED VÝVOJE STAVEBNÍHO PRÁVA*. Online. URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ. Roč. XVIII, č. 6/2015. Dostupné z: <https://www.uur.cz/media/vhhfbz kf/08-vyvoj-stavebniho-prava.pdf>. [cit. 2025-01-11].

HEJČ, David a BAHÝLOVÁ, Lenka, 2017. *Opatření obecné povahy v teorii a praxi*. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-276-2.

Historie, © 2025. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/historie>. [cit. 2025-03-11].

HORIZINKOVÁ, Eva a NOVOTNÝ, Vladimír, 2024. *Správní právo procesní*. 7. vyd. Nakladatelství Leges. ISBN 978-80-7502-699-6.

Charakteristika zájmového území, © 2025. Online. EDPP.CZ. Dostupné z: https://www.edpp.cz/ste_charakteristika-zajmoveho-uzemi/. [cit. 2025-03-11].

I. Zpráva o uplatňování Územního plánu Štěpánov, 2019. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/uzemni-plan>. [cit. 2025-03-18].

II. Zpráva o uplatňování Územního plánu Štěpánov, 2023. Online. Štěpánov. Dostupné z: [chrome-](#)

<chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.stepanov.cz/file.php?nid=1512&oid=10779134>. [cit. 2025-03-22].

KRUPNÍKOVÁ, Hana, 2024. *Právní úprava územního plánování*. Online. Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/pravni-uprava-uzemniho-planovani-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z5ppL0rSaGVxbkOon0GqBR4/?uri_view_type=4. [cit. 2025-01-19].

KRUPNÍKOVÁ, Hana, 2024. *Změny na úseku územního plánování dle nového stavebního zákona*. Online. Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer. 26.8.2024. Dostupné z: https://www.obecniportal.cz/33/zmeny-na-useku-uzemniho-planovani-dle-noveho-stavebniho-zakona-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EiQ_6ZOngpkcLGxMpLIZjpZpQHH4JK0ow/. [cit. 2025-01-31].

KUBÍK, Jiří, 2021. Státní stavební správa Poznámky k problematice reformy stavebního práva v ČR. Online. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXV, č. 3/2021. ISSN 1211-6386. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/STAVEBNI-PRAVO-BULLETIN-21-3-.pdf>. [cit. 2025-01-25].

MÁCHA, Aleš, 2021. Nová soustava státní stavební správy. Online. *URBANISMUS A ÚZEMNÍ ROZVOJ*. Roč. XXIV, č. 4/2021. ISSN 1212-0855. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.uur.cz/media/bjlp0glt/03-novasoustava.pdf>. [cit. 2025-01-25].

MACHAČKOVÁ, Jana, 2020. Návrh nového stavebního zákona – stavební řád. Online. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXIV, č. 3/2020. ISSN 1211-6386. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/STAVEBNI-PRAVO-BULLETIN-3-2020-.pdf>. [cit. 2025-01-19].

MAIER, Karel; KABRHEL, Jan a DABROWSKI, M.M., 2021. Cross-fertilisation between Spatial Planning and EU Cohesion Policy in the Czech Republic. Online. In: . ESPON. Dostupné z: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://repository.tudelft.nl/file/File_7f8958ec-9b33-4c31-8125-4c171871c3a7?preview=1. [cit. 2025-02-27].

Mapa obce Štěpánov, okresu Olomouc a kraje v ČR, © 2025. Online. Kurzy.cz, spol. s r.o. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/obec/stepanov/mapy/>. [cit. 2025-03-11].

NOWAK, Maciej J., et al., 2023. *Spatial Planning Systems in Central and Eastern European Countries: Review and Comparison of Selected Issues*. Springer International Publishing. ISBN 978-3-031-42721-3.

OECD, 2017. *OECD Regional Development Studies Land-use Planning Systems in the OECD Country: Fact Sheets*. OECD Publishing. ISBN 978-92-64-26856-2.

PAVELKOVÁ, Martina, 2021. Platnost a aktuálnost závazných stanovisek a stanovisek v postupech dle stavebního zákona. Online. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXV, č. 1/2021. ISSN 1211-6386. Dostupné z: <https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/STAVEBNI-PRAVO-BULLETIN-1-2021-.pdf>. [cit. 2025-01-31].

PERINGER, Marek, 2023. *Comparison of spatial planning systems in the Czech Republic and Poland. Selected aspects of sustainable development*. Online. Urban Development Issues. Dostupné z: https://www.prm-irm.com/udi74_06_peringer.html. [cit. 2025-03-28].

PERINGER, Marek, 2023. *Environmentální pilíř udržitelného rozvoje v územním plánu po rekodifikaci veřejného stavebního práva*. Online. In: Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Dostupné z: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://is.muni.cz/th/t3hzo/Marek_Peringer_disertacni_prace.pdf. [cit. 2025-03-10].

Popis úřadu, © 2025. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/popis-uradu>. [cit. 2025-03-15].

Projednání územně plánovací dokumentace. Online. T-MAPY spol. s r.o. Dostupné z: <https://gisbbox.kr-vysocina.cz/ost/projednani-upd/public/remark>. [cit. 2025-04-03].

PRŮCHA, Petr, 2022. K působnosti obcí v územním plánování. Online. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXVI, č. 2/2022. ISSN 1211-6386. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/STAVEBNI-PRAVO-BULLETIN-22-2-.pdf>. [cit. 2025-03-02].

PRŮCHA, Petr, 2024. *Správní právo – obecná část*. 9., doplněné a aktualizované vyd. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-280-0503-0.

Rozhodnutí o námitkách, 2015. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/uzemni-plan>. [cit. 2025-03-18].

SLÁDEČEK, Vladimír; POUPEROVÁ, Olga; MADLEŇÁKOVÁ, Lucia a kolektiv, 2025. *Správní právo, Zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 4. vydání. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-792-4.

Stavební právo: almanach 2024: sekce územního rozhodování a stavebního řádu České společnosti pro stavební právo, 2024. Praha: Česká společnost pro stavební právo. ISBN 978-80-11-05686-5.

Struktura městského úřadu, © 2025. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/popis-uradu>. [cit. 2025-03-15].

Úřady územního plánování a stavební úřady, 2024. Online. Ústav územního rozvoje. Dostupné z: <https://portal.uur.cz/urady-up-a-stavebni-urady/urady-up-a-stavebni-urady.asp>. [cit. 2025-01-25].

Územní plán Štěpánov – II. Odůvodnění, 2015. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/uzemni-plan>. [cit. 2025-03-18].

Územní plán Štěpánov – Změna č. 2, 2024. Online. Štěpánov. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.stepanov.cz/file.php?nid=1512&oid=11860423>. [cit. 2025-03-22].

Územní plán Štěpánov text pořizovatele - II. odůvodnění, 2021. Online. Štěpánov. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.stepanov.cz/file.php?nid=1512&oid=8350949>. [cit. 2025-03-22].

Územní plán Štěpánov text pořizovatele, 2015. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/uzemni-plan>. [cit. 2025-03-18].

Územní plán Štěpánov změna č. 1, 2021. Online. Štěpánov. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.stepanov.cz/file.php?nid=1512&oid=8350948>. [cit. 2025-03-22].

Územní studie, © 2025. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/uzemni-studie>. [cit. 2025-03-23].

Věcný záměr stavebního zákona, 2019. Online. Ústav územního rozvoje. Dostupné z: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ochrance.cz/uploads-import/ESO/SZ-vecny_zamer.pdf. [cit. 2025-03-04].

VEDRAL, Josef, 2022. K možným variantám dalšího vývoje právní úpravy stavebního práva. Online. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXVI, č. 4/2022. ISSN 1211-6386. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/STAVEBNI-PRAVO-BULLETIN-22-4-.pdf>. [cit. 2025-01-19].

VODNÝ, Roman, 2020. Poslanecká sněmovna projednala v prvním čtení návrh nového stavebního zákona. Co přináší na úseku územního plánování? Online. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXIV, č. 4/2020. ISSN 1211-6386. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/STAVEBNI-PRAVO-BULLETIN-4-2020-.pdf>. [cit. 2025-01-19].

VODNÝ, Roman, 2021. Návrh nového stavebního zákona prošel 3. čtením v Poslanecké sněmovně. Online. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXV, č. 2/2021. ISSN 1211-6386. Dostupné z: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://spolstavprav.cz/wp-content/uploads/STAVEBNI-PRAVO-BULLETIN-21-2-.pdf>. [cit. 2025-03-02].

Vyhodnocení připomínek, 2015. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/uzemni-plan>. [cit. 2025-03-18].

ZAHUMENSKÁ, Vendula a ZAHUMENSKÝ, David, 2023. *Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury*. Online. Praha: Wolters Kluwer ČR. ISBN 978-80-7676-636-5. [cit. 2025-02-16].

Základní informace, © 2025. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/zakladni-informace>. [cit. 2025-03-11].

Žádosti a formuláře, © 2025. Online. Štěpánov. Dostupné z: <https://www.stepanov.cz/zadosti-a-formulare2>. [cit. 2025-03-23].

ŽIDEK, Dominik a ČERNOCKÝ, Robert, 2024. Působnost ve věcech stavebního řádu podle nového stavebního zákona – shrnutí právní úpravy a vybrané aktuální problémy z aplikační praxe. *Bulletin Stavební právo*. Roč. XXVIII, č. 3/2024. ISSN 1211-6386.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Území obce Štěpánov	59
Obrázek 2 Mapa obce Štěpánov, okresu Olomouc a kraje v ČR.....	60
Obrázek 3 Počet obyvatel	61
Obrázek 4 Přírůstek/úbytek obyvatel stěhováním	61
Obrázek 5 Věkový podíl obyvatel	62
Obrázek 6 Počet dokončených bytů.....	63
Obrázek 7 Organizační struktura obce.....	65
Obrázek 8 Výstřižek z webové aplikace – Zákres	124
Obrázek 9 Výstřižek z webové aplikace – Podání připomínky	124

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Časová analýza pořízení územního plánu.....	71
Tabulka 2 Přehled příjmů a výdajů pořízení územního plánu	74
Tabulka 3 Časová analýza pořízení I. změny územního plánu.....	79
Tabulka 4 Přehled příjmů a výdajů pořízení I. změny územního plánu	81
Tabulka 5 Přehled příjmů a výdajů územních studií.....	91
Tabulka 6 Srovnávací tabulka změn v územním plánování	102
Tabulka 7 Časová analýza II. změny územního plánu.....	109
Tabulka 8 Přehled příjmů a výdajů II. změny územního plánu	110

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

č.j.	Číslo jednací
DESÚ	Dopravní a energetický stavební úřad
CHKO	Chráněná krajinná oblast
Kč	Korun českých
m ²	Metr čtvereční
OOP	Opatření obecné povahy
ORP	Obec s rozšířenou působností
OZV	Obecně závazná vyhláška
p.č.	parcelní číslo
PV	plocha veřejného prostranství
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným
Sb.	Sbírka zákonů a mezinárodních smluv
Sb.m.s.	Sbírka mezinárodních smluv
StavZ 2006	Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu
StavZ	Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon
Z	Zastavitelná plocha

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny

Příloha P II: Seznam položených otázek během rozhovorů

PŘÍLOHA P I: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY

Úřad:

Ulice:

PSČ,

obec:

V dne

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY

podle § 46 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

ČÁST A.

I. NAVRHOVATEL/PODATEL PODNĚTU (vyplňte prosím *hůlkovým písmem*)

- ☐ obec – z vlastního podnětu
obec, název a adresa obecního úřadu (popř. místo pro doručování), starosta obce
- ☐ orgán veřejné správy
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy
- ☐ občan obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)
- ☐ fyzická nebo právnická osoba – mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě v obci
jméno, příjmení, adresa, druh podnikání, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby
- ☐ oprávněný investor – vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury
jméno, příjmení, adresa, druh podnikání, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

.....
Kontaktní telefon

E-mail

Jedná-li se o více pozemků, připojuje navrhovatel údaje v samostatné příloze:

☐ ano ☐ ne

Uvedení vlastnických nebo obdobných práv navrhovatele k pozemkům nebo stavbám na území obce (např. věcné břemeno, zastavní právo, předkupní právo)

.....
.....
.....

II. Údaje o navrhované změně využití ploch na území obce

(navrhované využití - např. bydlení. Jedná-li se o nové vymezení zastavitelných ploch, uveďte, proč není možno využít ploch již vymezených, plošně a výškově uspořádání změny, případné nároky napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu)

.....
.....
.....

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele (dle platného územního plánu v případě požadavku jeho změny)

.....
.....
.....

IV. Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny

.....
.....
.....

V. Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu

(Podle § 45 zákona stavebního zákona. Je-li pořízení změny vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit pořízení změny částečnou nebo úplnou náhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona)

CASŤ B.

Příloha k návrhu:

- ☐ Grafická příloha obsahující snímek pozemkové mapy se zakreslením záměru a jeho vazeb a účinků na okolí.
- ☐ Doklad prokazující vlastnické právo navrhovatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Je-li navrhovatelem oprávněný investor, doklad prokazující tuto skutečnost.
- ☐ Plná moc v případě zastupování vlastníka pozemků.
- ☐ Výpis z usnesení zastupitelstva obce v případě podání návrhu obcí z vlastního podnětu.

.....
podpis žadatele nebo jeho zástupce

Poučení:

Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje nebo mění.

PŘÍLOHA P II: SEZNAM POLOŽENÝCH OTÁZEK BĚHEM ROZHOVORŮ

- Jaké konkrétní změny přináší nový stavební zákon, které by mohly ovlivnit (či ovlivnily) proces pořízení změny územního plánu obce Štěpánov?
- Jaké jsou podle Vašich zkušeností hlavní výhody a nevýhody nového stavebního zákona v kontextu územního plánování?
- Jaké dopady na rychlost a efektivitu povolovacích procesů jste zaznamenala od zavedení nového stavebního zákona?
- Jaký je Váš názor na vydání obecně závazné vyhlášky za zhodnocení stavebního pozemku? Jakým způsobem jsou hrazeny náklady na územní plánování žadatelům, jejichž pozemky byly zhodnoceny v důsledku změny územního plánu?
- V jaké fázi se momentálně nachází proces pořízení 2. změny územního plánu obce Štěpánov?
- Kdo vykonával funkci určeného zastupitele pro zpracování územního plánu obce Štěpánov?
- Umožňujete občanům podávat připomínky prostřednictvím online aplikace? Existují podobné nástroje v jiných regionech, kde mohou občané zadat své připomínky a vymezit konkrétní území, kterého se připomínky týkají. Měli byste zájem o zavedení takovéto aplikace?
- Byla změna územního plánu pořízena na základě rozhodnutí orgánů obce, nebo na základě podnětu od občanů? Jakým způsobem jsou v obci řešeny podněty a návrhy týkající se územního plánu?
- Jak hodnotíte dopad nového stavebního zákona na personální zajištění územně plánovací činnosti obce? Je potřeba posílit kapacity v tomto ohledu? Jak vnímáte přechod na nový systém (byly dostatečné školení a metodické materiály, máte k dispozici dostatečnou podporu a můžete se obrátit na odpovědné osoby v případě nejasností)?