

Reforma územního plánování 2026 očima obcí

Analýza Sdružení místních samospráv ČR

Klíčová sdělení

Reforma v současné podobě nepředstavuje posílení samospráv, nýbrž neřízený přenos odpovědnosti na subjekty, které pro výkon agendy nemají personální ani finanční kapacity.

1. Personální bariéra: nedostatek lidí

Přesun kompetencí naráží na zásadní problém – na trhu nejsou odborníci.

- Obce bez stavebního úřadu: bez podpory ORP nejsou schopny zajistit ani základní agendu
- Obce se stavebním úřadem: čelí přetížení a nedostatku kvalifikovaných pracovníků

Závěr: problém nelze vyřešit penězi, pokud chybí lidé

Riziko: vznik personálního vakua a zpomalení rozvoje

2. Právní a korupční rizika

Obce odmítají zjednodušení na úkor transparentnosti.

- přibližně 90 % obcí odmítá výjimky z územního plánu bez účasti veřejnosti a dotčených orgánů
- účast veřejnosti a dohled státu vnímají jako ochranu před právními a reputačními riziky

Důsledek: vyšší riziko sporů a menší ochota rozhodovat

3. Systémové brzdy

Hlavní problém není role ORP, ale fungování systému:

- dlouhé čekání na stanoviska dotčených orgánů
- digitalizace bez reálného zjednodušení procesů
- časté změny pravidel a metodiky

Závěr: systém je nepředvídatelný a zpomaluje rozhodování

4. Akceschopnost: reakce obcí

Obce zvyšují aktivitu vůči připravované reformě.

- zapojení profesních organizací (SMO ČR, SMS ČR)
- přímá komunikace se zákonodárci
- více než 40 % obcí deklaruje aktivní politické kroky

ZÁVĚRY PRO ROZHODOVÁNÍ

1. **Stop neřízené decentralizaci:** Samosprávy požadují zachování možnosti čerpat servis ORP pro obce bez vlastních kapacit.
2. **Finanční ultimátum:** Přejít do samostatné působnosti je možný pouze při **systémovém navýšení RUD** nebo přímých dotacích na mzdové náklady mimo státní tabulky.
3. **Priorita stability:** Urychlení územního plánování vyžaduje fixní lhůty pro dotčené orgány a legislativní klid, nikoliv přesun agendy na nepřipravené obce.

Co ukázala data z území

- 59 % obcí považuje proces územního plánování za příliš složitý a zdlouhavý
- 75 % nepovažuje územní plánování za hlavní brzdu rozvoje jejich obce
- 44 % obcí označuje požadavky dotčených orgánů za zásadní bariéru
- 27 % obcí se obává soudních sporů a napadení rozhodnutí
- Jen 20 % obcí podporuje přesun územního plánování plně do samostatné působnosti obcí
- Pouze 10 % respondentů je připraveno nést plnou odpovědnost za územní plánování, včetně finančních dopadů, soudních sporů a případné trestněprávní odpovědnosti

Postoje obcí se výrazně liší podle jejich velikosti a institucionálního zázemí:

- Malé obce (I. typu) vnímají reformu jako existenční riziko spojené s nedostatkem aparátu, financí a odborníků
- Větší obce a ORP vidí příležitost ve větší autonomii, ale upozorňují na riziko ztráty právní jistoty, přetížení systému a korupční potenciál

Napříč všemi skupinami však panuje shoda v jednom:

přenos odpovědnosti bez zajištění financí, lidí a metodiky je považován za hlavní riziko reformy

Úvod k analýze

Předkládaná analýza vychází z dat sesbíraných prostřednictvím dotazníkového šetření zaměřeného na dopady navrhované novely stavebního zákona (ST 67).

Tato reforma představuje jeden z nejzásadnějších zásahů do systému územního plánování v moderní historii České republiky.

Mezi její klíčové pilíře patří přesun územního plánování do výlučné samostatné působnosti obcí, oslabení závaznosti stanovisek dotčených orgánů či nové vymezení zastavitelných území.

Dotazník byl rozposlán do území společně s dalšími dotazníky, které se týkaly otázek stavebního řízení a budoucí struktury stavebních úřadů.

Metodika a rozsah šetření

Sběr dat probíhal v časově velmi omezeném okně (od 2. do 25. února 2026), přesto se podařilo získat reprezentativní vzorek odpovědí z celé struktury samospráv.

- **Celkový počet respondentů:** 889 zástupců obcí a měst.
- **Velikostní spektrum:** Dotazník pokryl extrémně širokou škálu samospráv. Respondenty byly nejmenší obce I. typu, stejně jako statutární města napříč Českou republikou. Nejmenší obcí, která se do šetření zapojila, je **obec Čejkovice ve Středočeském kraji s 30 obyvateli**, zatímco největším respondentem je **městská část Prahy 10, se 109 000 obyvateli**.
- **Struktura respondentů:** Výsledky jsou analyzovány nejen podle správního typu obce (I., II. a III. stupeň), ale zásadním dělícím prvkem je také přítomnost či absence vlastního stavebního úřadu v obci.

Kontext a časová naléhavost

Je důležité zdůraznit, že obcím byl pro vyjádření poskytnut jen **velmi malý časový prostor, neboť předkladatelé deklarovali rychlé přijetí, pod heslem „Není čas, ztrácet čas.“**

V době sběru dat se diskuse o reformě teprve otevírala. Je tedy legitimní otázkou, jak by obce odpovídaly dnes, kdy se téma novely dostalo do širšího mainstreamu a na její systémové nedostatky a rizika začaly důrazně upozorňovat nejen odborové organizace, ale i vlivné střešní organizace napříč celým spektrem veřejné správy, stejně jako samosprávy a úředníci úřadů navzájem. I z těchto důvodů byly voleny poměrně obecné otázky, týkající se

podstaty a směru ST 67, ne konkrétních ustanovení. Právě tento fakt činí nakonec získané výsledky **o to více vypovídajícími**.

Odpovědi totiž zachycují bezprostřední a autentické obavy samospráv z praktické proveditelnosti změn, které je čekají. Analýza ukazuje, že vnímání reformy se dramaticky liší v závislosti na tom, zda obec disponuje odborným aparátem (stavebním úřadem), nebo zda je plně odkázána na externí pomoc. Přesto se zcela nečekaně postoje obcí a jejich obavy v součtu potkávají, jen každá velikostní kategorie vnímá hrozby, možné následky a jejich řešení rozdílně, především dle svých možností a dosavadních zkušeností.

Cíl analýzy

Tento dokument přináší přehled postojů českých starostů a starostek k navrhované reformě územního plánování, která může zvýšit autonomii obcí, ale zároveň ovlivnit právní jistotu, finanční stabilitu a podobu rozvoje území.

Dotazníkové šetření Sdružení místních samospráv ČR bylo zaměřeno na zjištění reálného postoje obcí k těmto změnám.

Návrh ST 67 je poslaneckým návrhem, který postrádá analýzu dopadů (RIA), vyčíslení finančních nákladů i dostatečné provázání s praxí obcí a měst. **Dopady přitom nejvíce zasahují malé obce do 1 000 obyvatel, které tvoří více než dvě třetiny všech obcí v České republice.**

2. Postoje: aneb jak vnímají obce změnu územního plánování, která je prezentována jako možnost samospráv se rozvíjet, bez zásahu státu

Kontext:

Zásadním faktorem, který se v odpovědích opakovaně promítal, byl typ obce a skutečnost, zda obec disponuje stavebním úřadem.

Pro kontext je vhodné uvést, že v České republice je přibližně 6 250 obcí, z toho:

- cca 5 800 obcí I. typu
- 388 obcí II. typu (POÚ – obce s pověřeným úřadem)
- 205 obcí III. typu (ORP – obce s rozšířenou působností)

Obce s rozšířenou působností (ORP) hrají v současném systému územního plánování klíčovou roli. Vystupují jako pořizovatelé územních plánů v přenesené působnosti státu – zajišťují procesní stránku, komunikují s dotčenými orgány, vedou projednávání s veřejností a odpovídají za zákonnost postupu.

Současný model je postaven na jasném rozdělení rolí mezi samostatnou a přenesenou působností, což umožňuje oddělit politické rozhodování od právní odpovědnosti a zajišťuje odborný a kontrolovaný průběh.

Územní plánování stojí na třech základních rolích:

- **pořizovatel (ORP)** – zajišťuje proces a odpovídá za jeho zákonnost (financováno státem v rámci přenesené působnosti)
- **zadavatel (obec)** – rozhoduje o podobě území a schvaluje výsledný územní plán
- **zpracovatel (architekt/urbanista)** – vytváří odborný návrh dokumentace (hrazen obcí)

Tento model lze shrnout jednoduše: **obec rozhoduje, pořizovatel řídí proces a zpracovatel vytváří obsah.**

Navrhovaná novela tento model zásadně mění: přesouvá územní plánování do samostatné působnosti obcí a vypouští roli ORP jako pořizovatele. Obce se tak dostávají do dvojrole – jsou současně zadavateli i pořizovateli, a nesou tedy jak politickou, tak procesní a právní odpovědnost.

To znamená, že vedle rozhodování o podobě území budou nově:

- řídit celý proces
- komunikovat s dotčenými orgány
- odpovídat za zákonnost postupu

Zpracovatel zůstává odborným tvůrcem dokumentace, jeho postavení se však mění v důsledku přímější vazby na obec.

Zásadní změna se týká také financování: zatímco dnes obec hradí zpracování územního plánu a stát nese náklady na proces prostřednictvím ORP, novela směřuje k tomu, že finanční i organizační zátěž bude ve větší míře přenesena na obce.

Role	Kdo to je	Postavení	Hlavní odpovědnost	Co konkrétně dělá (včetně financování)
Pořizovatel	ORP (obec s rozšířenou působností)	přenesená působnost (stát)	zákonnost a průběh procesu	organizuje pořízení ÚP, vede projednání, komunikuje s dotčenými orgány, vypořádává námítky a připomínky; financováno z veřejných rozpočtů (výkon státní správy, příspěvek na přenesenou působnost)
Zadavatel (obec)	zastupitelstvo obce	samostatná působnost	politické rozhodnutí o podobě území	rozhoduje o pořízení ÚP, schvaluje zadání a výsledný územní plán; financuje pořízení územního plánu (zejména zpracovatele)
Zpracovatel	autorizovaný architekt / urbanista	odborná (soukromá sféra)	odborný návrh řešení území	zpracovává návrh územního plánu, připravuje výkresy a textovou část; hrazen obcí (zadavatel)

Otázka: *Co podle Vaší zkušenosti nejvíce brání rozvoji Vaší obce? (lze i více možností)*

Otázka umožňovala více odpovědí, proto součty přesahují 100 %.

Respondenti vybírali z předem připravených možností a zároveň mohli doplnit vlastní odpovědi. Ty se ve své podstatě opakovaly a bylo možné je zařadit do několika hlavních tematických okruhů.

Předpřipravené odpovědi byly následující:

- složitost a délka procesu územního plánování
- požadavky a stanoviska dotčených orgánů
- nedodržování lhůt v procesu
- nedostatečné kapacity pořizovatele územního plánu (ORP)
- nejednotné výklady právních předpisů
- nedostatek odborných kapacit (urbanisté, projektanti)
- nedostatek externích / smluvních pořizovatelů
- personální nestabilita stavebních úřadů
- veřejné projednávání a zapojení veřejnosti
- soudní spory a obavy z napadení rozhodnutí
- nedostatek finančních prostředků
- jiné: _____

Nejčastější problémy

1. Samotný proces územního plánování (délka a složitost)
→ 520 odpovědí (≈ 59 %)
2. Požadavky a stanoviska dotčených orgánů
→ 392 odpovědí (≈ 44 %)
3. Nejednotné výklady práva
→ 324 odpovědí (≈ 36 %)
4. Nedostatek odborných kapacit (urbanisté, projektanti)
→ 258 odpovědí (≈ 29 %)
5. Kapacity pořizovatele územního plánu (ORP)
→ 251 odpovědí (≈ 28 %)

Mezi další významné problémy patřily:

6. Soudní spory a obava z napadení rozhodnutí
→ 241 odpovědí (≈ 27 %)
7. Nedodržování termínů
→ 224 odpovědí (≈ 25 %)
8. Nedostatek financí
→ 217 odpovědí (≈ 24 %)
9. Personální nestabilita stavebních úřadů
→ 209 odpovědí (≈ 24 %)

Méně časté, ale rozhodně relevantní:

10. Veřejnost a nutnost projednání → 126 (14 %)
11. Nedostatek externích pořizovatelů → 96 (11 %)

Co se opakuje napříč odpověďmi?

Bez ohledu na velikost obce nebo institucionální zázemí se opakují čtyři hlavní okruhy problémů:

- Složitá legislativa a zdoluhavé procesy (povolování, odvolávání).
- Finanční limity (nedostatek peněz na investice).
- Kapacita infrastruktury (čističky odpadních vod, sítě, doprava).
- Omezení ze strany státu (nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů – památkáři, životní prostředí).

Závěr: nejde o jeden problém, ale o kombinaci systémových bariér.

V rámci křížového porovnání se ukazuje, že vnímání překážek rozvoje se výrazně liší podle typu obce (I., II., III. typu a statutární města). Zásadní roli přitom hraje velikost obce a její institucionální a správní postavení.

Typ obce	Co je nejvíce brzdí?	Proč tomu tak je?
Obce I. typu (malé)	* Nedostatek financí	Malé obce disponují omezenými rozpočtovými zdroji a nemají dostatečný fiskální prostor pro investice do rozvoje. Současně postrádají technickou infrastrukturu (např. sítě, ČOV), která je podmínkou další výstavby. Absence vlastního odborného aparátu navíc zvyšuje jejich závislost na externích subjektech a prodlužuje přípravu projektů.
	* Chybějící infrastruktura	
Obce II. a III. typu	* Odvolání a soudní spory	Tyto obce realizují komplexnější rozvojové projekty, které podléhají intenzivnější regulaci a veřejné kontrole. Jsou častěji vystaveny odvolacím řízením, soudním přezkumům a aktivitě dotčených subjektů (včetně spolků). Složitost právního prostředí a nejednotnost výkladů zvyšují administrativní náročnost a prodlužují rozhodovací procesy.
	* Složitá legislativa	
Statutární města (velká)	* Koordinace s dotčenými orgány	Velká města čelí vysoké míře institucionální a procesní komplexity. Rozvojové projekty vyžadují koordinaci s velkým množstvím aktérů (dotčené orgány, investoři, veřejnost), což zvyšuje transakční náklady a riziko zablokování procesu. Současně hraje významnou roli vnitřní politická dynamika, která může zpomalovat nebo komplikovat rozhodování.
	* Politická (ne)shoda	

Zatímco **malé obce** se potýkají především s **omezenými finančními zdroji a nedostatečnou technickou infrastrukturou**, **větší obce a města** čelí spíše **složitosti právního a procesního prostředí**.

U obcí I. typu dominuje nedostatek financí a administrativní náročnost, přičemž absence vlastního odborného aparátu zvyšuje jejich závislost na externích subjektech a omezuje jejich schopnost aktivně řídit rozvoj. V odpovědích se objevují i faktory související s vnitřní dynamikou obcí, jako je nižší angažovanost obyvatel nebo naopak komunitní konflikty.

Naopak u větších obcí a statutárních měst se těžiště problémů přesouvá k procesní složitosti. Častěji zmiňují odvolací řízení, soudní spory a nestabilitu legislativního prostředí. Přestože disponují většími finančními i personálními kapacitami, jejich rozvoj je výrazně ovlivněn komplexností rozhodovacích procesů, koordinací s více aktéry a politickými faktory.

Rozdíly podle existence stavebního úřadu

Při pohledu na odpovědi z hlediska existence stavebního úřadu se ukazuje výrazný rozdíl ve vnímání překážek.

Obce, které stavební **úřad mají**, identifikují jako hlavní problém především složitost legislativy a procesů. Díky přímé zkušenosti s výkonem agendy si více uvědomují administrativní náročnost, právní odpovědnost i personální limity systému. Častěji poukazují na přetížení úředníků a nedostatek kvalifikovaných pracovníků, stejně jako na rizika spojená s veřejnými vstupy do procesu.

Naopak **obce bez stavebního úřadu** se nacházejí v pozici „uživatelů“ systému. Jako hlavní bariéry uvádějí nedostupnost úřadů, kvalitu komunikace a pocit nedostatečné znalosti místního kontextu ze strany rozhodujících orgánů. Významnou roli zde hraje také vzdálenost rozhodování a závislost na ORP. Téma financí je v této skupině ještě výraznější, což souvisí s tím, že se často jedná o menší obce s omezenými rozpočty.

Výsledkem je zajímavý paradox:

obce uvnitř systému kritizují jeho složitost, zatímco obce mimo systém kritizují jeho nedostupnost.

Shrnutí

Výsledky dotazníkového šetření ukazují konzistentní vzorec napříč obcemi, bez ohledu na jejich velikost či institucionální zázemí. Hlavní bariérou rozvoje není jeden konkrétní problém, ale kombinace několika vzájemně provázaných faktorů.

Nejvýraznějším problémem je samotný proces územního plánování, který obce vnímají jako příliš složitý a zdoluhavý. Významnou roli hrají také požadavky dotčených orgánů a nejednotné výklady práva, které zvyšují právní nejistotu a komplikují rozhodování.

Neméně důležitým faktorem jsou kapacity. Obce opakovaně upozorňují na nedostatek odborných pracovníků – jak na straně projektantů a urbanistů, tak na straně pořizovatelů a stavebních úřadů. Kapacitní omezení se tak ukazují jako stejně významná překážka jako samotná legislativa.

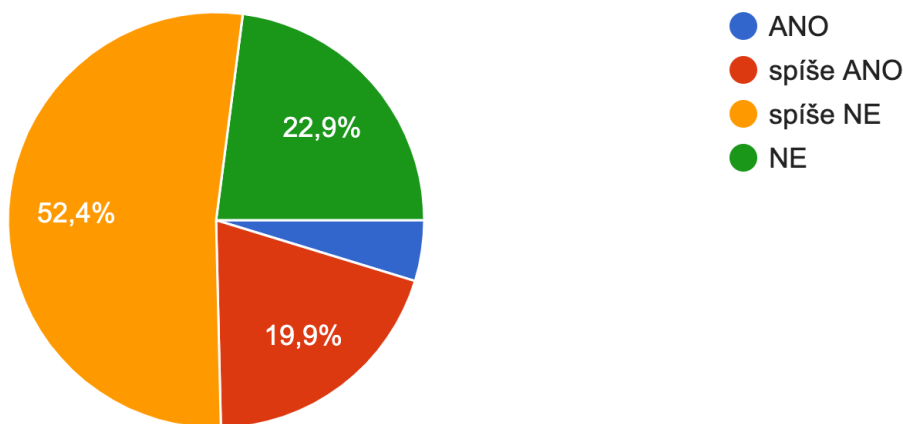
Celkově lze konstatovat, že problém územního plánování nelze redukovat pouze na právní úpravu. Jde o kombinaci složitého procesu, přetíženého systému a nedostatečných kapacit.

Zároveň se ukazuje, že zatímco reforma je prezentována jako posílení samospráv, obce – zejména ty menší – upozorňují, že bez odpovídající finanční a metodické podpory může vést spíše ke zpomalení rozvoje než k jeho urychlení.

3, Co z pohledu obcí ovlivňuje jejich rozvoj

Na základě výše uvedeného je třeba podotknout, že i když obce vnímají jako největší problémy územního plánování složitou legislativu a zdoluhavé procesy, finanční limity, kapacity či omezení ze strany státu, tak v otázce rozvoje nakonec identifikují zcela jiné faktory, které jsou pro ně brzdou.

Otázka: *Považujete územní plánování za hlavní brzdou rozvoje VAŠÍ obce?*



Z odpovědí vyplývá, že vnímání územního plánování jako „brzdy“ rozvoje není jednotné a úzce souvisí s velikostí obce a jejími institucionálními kapacitami, zejména s existencí vlastního odborného aparátu (stavebního úřadu).

Pohled podle typu obce (I., II. a III. typ)

U obcí I. typu (nejmenších) převažuje odpověď „NE“. Pro tyto obce představují zásadnější bariéru především finanční limity a nedostatek technické infrastruktury (např. kanalizace či vodovody). Územní plán zde bývá vnímán spíše jako statický dokument, který je aktualizován v delších časových intervalech.

Naopak u obcí II. a III. typu (pověřené úřady a ORP) se s rostoucí velikostí a dynamikou rozvoje častěji objevuje odpověď „ANO“. Územní plánování je zde spojeno s vyšší procesní náročností, střetem zájmů různých aktérů a intenzivnější regulací, což může reálně zpomalovat rozvojové záměry.

Pohled podle existence stavebního úřadu

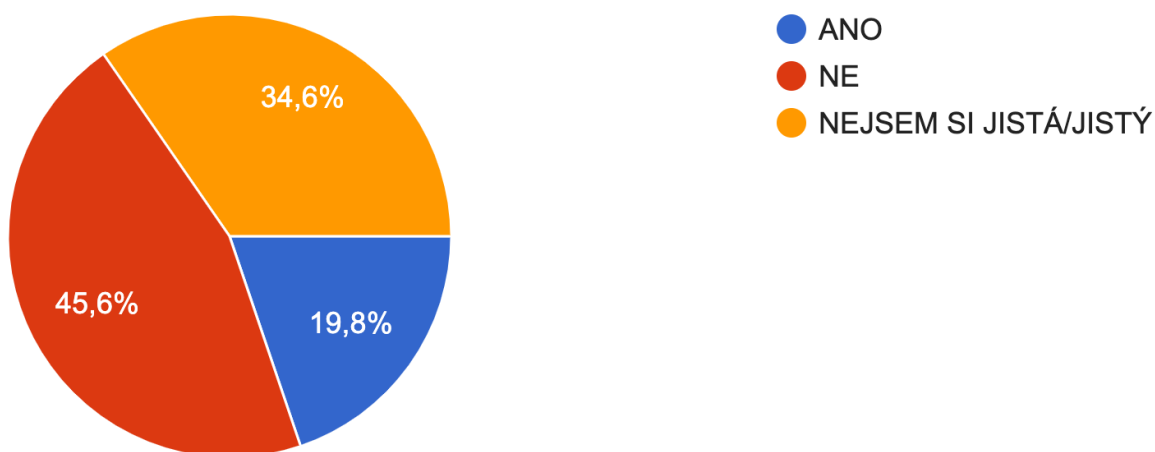
Obce, které disponují stavebním úřadem, označují územní plánování častěji jako brzdu rozvoje. Jejich pohled vychází z přímé zkušenosti s aplikací legislativy, administrativní náročností a kapacitními limity systému.

Naopak obce bez stavebního úřadu vnímají územní plánování spíše jako vzdálenou agendu zajišťovanou prostřednictvím ORP. Jako hlavní problém neoznačují samotný proces plánování, ale spíše jeho dostupnost, komunikaci a nižší prioritu jejich požadavků na straně příslušných úřadů.

4. Postoj k plné odpovědnosti za územní plánování

Otázka: *Podle návrhu novely má být územní plánování výlučně v samostatné působnosti obcí, tedy bez role ORP jako pořizovatele a s plnou odpovědností obce (včetně finanční). Vítáte tuto změnu?*

U této otázky se projevuje celkový trend opatrnosti až skepse, který lze spojovat s dlouhodobou nestabilitou stavební agendy a častými legislativními změnami.



V souhrnných výsledcích převažuje odpověď „NE“, tedy odmítnutí reformy v navrhované podobě.

Respondenti, kteří uvedli odpověď „ANO“ či „NE“ na otázku, zda považují přenos územního plánování na samosprávy za správný směr, měli zároveň možnost specifikovat důvody svého postoje.

Pokud jste odpověděli ANO , považujete za správný směr, že: (možnost více odpovědí)	Pokud jste odpověděli NE , vnímáte u navrhovaných změn v územním plánování následující rizika?
• bude oslabena závaznost stanovisek dotčených orgánů • rozhodování bude více založeno na vážení veřejných zájmů • územní plány nebudou v některých případech závazné • bude možné měnit či obcházet územní plán dohodou • obec získá větší flexibilitu při plánování rozvoje • odpovědnost bude primárně na samosprávě • jiné: _____	• není jasně vymezena odpovědnost za rozhodnutí v územním plánování • nízká právní jistota i pro obec • oslabení role dotčených orgánů může vést ke sporům a soudním přezkumům • proces může přinášet korupční rizika • změny mohou vést ke snížení právní jistoty obcí i vlastníků nemovitostí • vysoká finanční náročnost pro obec (platí plně projektanta i pořizovatele) • obava z prodloužení procesu – nutnost hledání kvalifikované osoby, která už nebude na úřadě • jiné: _____
Zatímco většina respondentů vyjadřuje k reformě skepsi, její zastánci – zejména z řad větších obcí – v ní vidí potenciál pro posílení role samosprávy. Obce se stavebním úřadem, zejména obce III. typu (ORP), oceňují především odstranění tzv. „dvojkolejnosti“ systému. Za přínos považují koncentraci rozhodovacích pravomocí na úrovni obce, která by měla umožnit lepší koordinaci a větší kontrolu nad rozvojem území. Od reformy si slibují především zjednodušení a zrychlení procesů. Obce bez stavebního úřadu, zejména menší obce I. typu, pokud reformu podporují, argumentují především významem místní znalosti.	Respondenti vnímají reformu především jako přenos odpovědnosti na obce bez odpovídajícího zajištění finančních a personálních kapacit. Tento nesoulad podle nich zvyšuje riziko právních sporů a může vést k destabilizaci celého systému. Hlavní obavy 1. Nedostatek odborných kapacit Obce upozorňují na omezenou dostupnost kvalifikovaných odborníků, zejména pořizovatelů územních plánů. 2. Finanční zátěž Náklady na činnosti, které dosud zajišťoval stát prostřednictvím ORP, by nově nesly samotné obce. 3. Právní nejistota Významná je obava ze soudních sporů a zrušení územních plánů, což může negativně ovlivnit rozhodování i ochotu obcí rozvoj aktivně řídit.

Za pozitivní považují, že o rozvoji území by měli rozhodovat aktéři, kteří jsou s ním bezprostředně spjati.

Pro zastánce reformy tak představuje změna především posílení odpovědnosti a rozhodovací autonomie obcí, tedy propojení pravomocí s odpovědností za rozvoj území.

Rozdíly podle typu obce a existence stavebního úřadu

- **Obce I. typu (malé)**
Upozorňují na riziko omezení až zastavení rozvoje v důsledku nedostatku financí a odborných kapacit.
- **Obce II. a III. typu (větší)**
Varují před oslabením nestrannosti rozhodování a možným zesílením vlivu lokálních politických a investičních tlaků.
- **Obce se stavebním úřadem**
Poukazují na riziko přetížení systému, nedostatek personálu a problémy s dodržováním zákonných lhůt.
- **Obce bez stavebního úřadu**
Vnímají riziko odborné izolace a zvýšené závislosti na externích právních a projekčních službách.

Shrnutí: pohled podle typu obce

Obce I. typu (nejmenší)

U malých obcí je odpor k návrhu nejvýraznější. Starostové upozorňují především na nedostatek odborných kapacit a odmítají převzít plnou finanční i právní odpovědnost za procesy, které jsou odborně i administrativně náročné. Změnu vnímají spíše jako další zátěž bez odpovídající podpory, přičemž dosavadní servis ze strany ORP považují za klíčový.

Obce II. a III. typu (pověřené úřady a ORP)

V této skupině jsou postoje vyváženější. Část obcí změnu podporuje, zejména z důvodu posílení autonomie a možnosti plně řídit rozvoj území. Současně však i tyto obce upozorňují na rizika spojená s finanční náročností a potenciálním nárůstem soudních sporů, které by nově nesly na vlastní odpovědnost.

Typ obce	Se stavebním úřadem	Bez stavebního úřadu	Celkový postoj
III. typ (ORP)	Spíše ANO (45 %)	N/A (všechny mají SÚ)	Vnímají to jako posílení autonomie, ale bojí se o koncepci regionu.
II. typ (POÚ)	Neutrální/Ne (60 %)	Rozhodně NE (85 %)	Obava z nákladů na externí pořizovatele převyšuje chuť o rozhodování.
I. typ (Základní)	Spíše NE (75 %)	Kategorické NE (96 %)	Pro tyto obce je reforma symbolem administrativního přetížení.

Pohled: Má obec stavební úřad (SÚ)?

Obce se stavebním úřadem

Tato skupina je k reformě spíše otevřenější, avšak zároveň opatrná. Díky vlastní zkušenosti s výkonem agendy si uvědomují její náročnost a za určitých podmínek jsou připraveny převzít větší odpovědnost. Častěji proto volí odpovědi „ANO“ či „spíše ANO“, zejména pokud očekávají zjednodušení a zrychlení procesů. Klíčovou podmínkou však zůstává dostatečné personální zajištění.

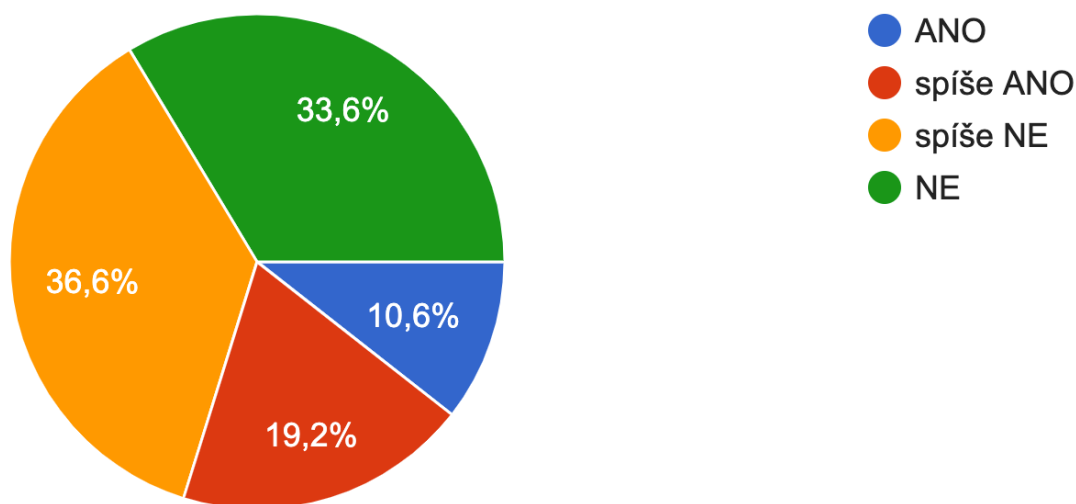
Obce bez stavebního úřadu

Naopak obce bez stavebního úřadu reformu převážně odmítají. Přenos agendy z ORP přímo na obce bez vlastního odborného zázemí vnímají jako výrazné riziko. Upozorňují zejména na nutnost využívat externí odborníky, což by vedlo k výraznému nárůstu nákladů a mohlo by pro ně učinit územní plánování obtížně dostupným.

Závěr

Reforma v navrhované podobě nachází podporu především u části větších obcí a měst, které již disponují vlastním odborným aparátem. Pro většinu ostatních obcí však představuje významné riziko, zejména z hlediska nedostatku finančních a personálních kapacit, což může negativně ovlivnit jejich schopnost plánovat a realizovat rozvoj.

Otázka: *Jste jako zastupitelé připraveni nést plnou odpovědnost za územní plánování, včetně: - finančních dopadů, - soudních sporů, - případné trestněprávní odpovědnosti*



Tato otázka odhaluje výrazný rozdíl mezi deklarovanou autonomií obcí a reálnou ochotou nést s ní spojenou odpovědnost. Odpovědi ukazují, že připravenost volených zástupců nést plnou odpovědnost za proces územního plánování je nízká.

Pouze necelých 30 % respondentů se k této možnosti přiklání, přičemž jednoznačný souhlas vyjádřilo pouze 10,6 %.

Vyhodnocení podle typu obce a existence stavebního úřadu

Obce I. typu (malé, bez stavebního úřadu)

Tato skupina vykazuje nejvyšší míru nepřipravenosti. Starostové často upozorňují, že při současném nastavení odměňování a bez odpovídajícího odborného zázemí nejsou schopni nést trestněprávní odpovědnost za procesy, které jsou odborně i administrativně náročné. Potenciální finanční dopady, včetně náhrad škod, vnímají jako zásadní riziko pro obecní rozpočet i osobní situaci volených představitelů.

Obce II. a III. typu se stavebním úřadem

Postoj této skupiny je diferencovanější, avšak nadále opatrný. Respondenti jsou ochotni nést odpovědnost za politická rozhodnutí, nikoli však za procesní chyby vzniklé v rámci odborného nebo administrativního zajištění.

Zdůrazňují potřebu jasného oddělení odpovědnosti za koncepční rozhodování (na straně samosprávy) a za zákonnost postupu (na straně odborného nebo státního aparátu).

Pohled z hlediska existence stavebního úřadu

Obce s vlastním stavebním úřadem si více uvědomují rizika spojená s aplikací právních předpisů v praxi. Upozorňují na složitost právního prostředí a na reálnou možnost pochybení. Jako klíčové podmínky přijatelnosti změny zmiňují zejména systémové zajištění odpovědnosti – například prostřednictvím pojištění nebo garance správnosti postupu ze strany nadřízených orgánů.

Shrnutí

Přestože reforma směřuje k posílení pravomocí obcí, odpovědi respondentů ukazují, že bez odpovídajícího nastavení odpovědnosti a podpory není tento posun vnímán jako reálně proveditelný. Nízká ochota nést plnou odpovědnost nevyplývá z neochoty rozhodovat, ale z obav z právní nejistoty, nepředvídatelnosti soudních sporů a vysoké administrativní náročnosti.

Zejména menší obce bez vlastního odborného zázemí upozorňují, že za současných podmínek nejsou schopny tyto nároky bezpečně a dlouhodobě zvládnout.

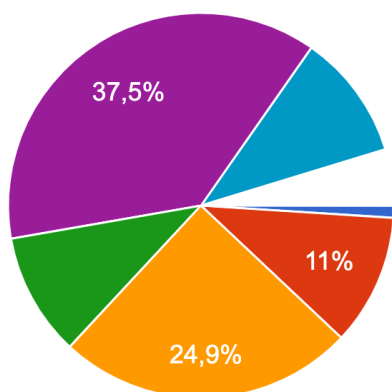
5. Jak se obce vyrovnají s novelou

Tato část dotazníku mapuje **reakční strategie obcí** na plánovanou reformu. Odpovědi ukazují, že zatímco velká města se připravují na posílení svých týmů, malé obce volí strategii „přežití“ nebo outsourcingu.

Otázka: V souvislosti s přesunem územního plánování do samostatné působnosti plánujete...

Tato otázka nabízela respondentům více předdefinovaných možností odpovědí a zároveň prostor pro vlastní doplnění, aby bylo možné zachytit konkrétní záměry obcí i případnou absenci plánů.

Navržené odpovědi byly tyto:	Zvolené odpovědi
- přijmout vlastního odborného zaměstnance (územní plánování / urbanismus) - pokusit se udržet kvalitní zaměstnance ze zrušeného stavebního úřadu - využívat externí / smluvní pořizovatele - využijeme pomoc státního úřadu - zatím nevíme, pro jakou variantu posílení na obci pro územní plánování v samostatné působnosti se rozhodneme - neplánujeme personální posílení	- 1% - 11% - 24,9% - 10,3% - 37,5% - 10,6%
jiné: _____	



Bílá barva v grafu představuje otevřené odpovědi respondentů. Ty bylo možné na základě obsahové podobnosti rozdělit do čtyř základních strategií (klastrů), které popisují přístup obcí k plánované reformě.

1. Posílení vlastních kapacit (aktivní přístup)

Tato skupina zahrnuje obce, které plánují investovat do vlastního odborného zázemí. Počítají se zřízením pozice obecního architekta nebo pořizovatele, posílením stavebních úřadů a vzděláváním stávajících zaměstnanců. Tento přístup je typický

zejména pro obce III. typu (ORP) a větší obce se stavebním úřadem.

2. Outsourcing a externí služby (ekonomický přístup)

Obce v této skupině nepředpokládají budování vlastních kapacit a plánují využívat externí odborníky. Jedná se zejména o spolupráci s projekčními kancelářemi, smluvní pořizovatele či právní poradce. Tento přístup převažuje především u **obcí I. a II. typu bez stavebního úřadu**.

3. Sdílení služeb a spolupráce (kooperativní přístup)

Menší obce, které nemají dostatek zdrojů na vlastní řešení, zvažují sdílení odborných kapacit. Počítají zejména se zapojením do dobrovolných svazků obcí (DSO), **sdílenými pořizovateli nebo spoluprací s okolními obcemi či ORP**.

4. Strategie vyčkávání (pasivní přístup)

Část obcí – zejména nejmenších – deklaruje, že zatím neplánuje žádné konkrétní kroky. Důvodem je především nejistota, nedostatek financí a obavy z dopadů reformy. Tyto obce často uvádějí, že **bez jasné metodiky a podpory státu nejsou schopny se na změny připravit**.

Rozdíly podle typu obce

Obce I. typu (nejmenší)

Tyto obce nejčastěji volí **outsourcing nebo sdílení služeb**. Vlastní odborné kapacity nepovažují za reálně udržitelné, a to jak z finančních, tak personálních důvodů. Často také deklarují, že bez zajištění financování nebudou schopny aktivně pokračovat v pořizování změn územních plánů.

Obce II. a III. typu (pověřené úřady a ORP)

Větší obce častěji **plánují posilování vlastních kapacit**. Usilují o udržení kontroly nad rozvojem území a preferují investice do vlastního odborného aparátu, aby minimalizovaly rizika spojená s odpovědností za rozhodování.

Pohled podle existence stavebního úřadu

Obce se stavebním úřadem

Tyto obce zvažují integraci agend územního plánování a stavebního řízení a posílení odborných týmů. Vnímají potenciál pro zefektivnění procesů, avšak podmiňují jej dostatečným finančním zajištěním.

Obce bez stavebního úřadu

Zde převažuje nejistota. Část obcí zvažuje sdílení kapacit prostřednictvím dobrovolných svazků obcí, většina však vyčkává na konkrétní nastavení systému a metodickou podporu ze strany státu.

Shrnutí:

Z odpovědí vyplývá výrazná diferenciací přístupů podle velikosti obce a jejího institucionálního zázemí.

Větší obce a obce se stavebním úřadem se připravují na posílení vlastních kapacit a integraci procesů, aby mohly nově nabyté pravomoci efektivně využít.

Naopak menší obce bez vlastního odborného aparátu se orientují na sdílení služeb nebo outsourcing, případně volí strategii vyčkávání. Významná část z nich uvádí, že bez zajištění financování a metodické podpory není schopna se na reformu připravit.

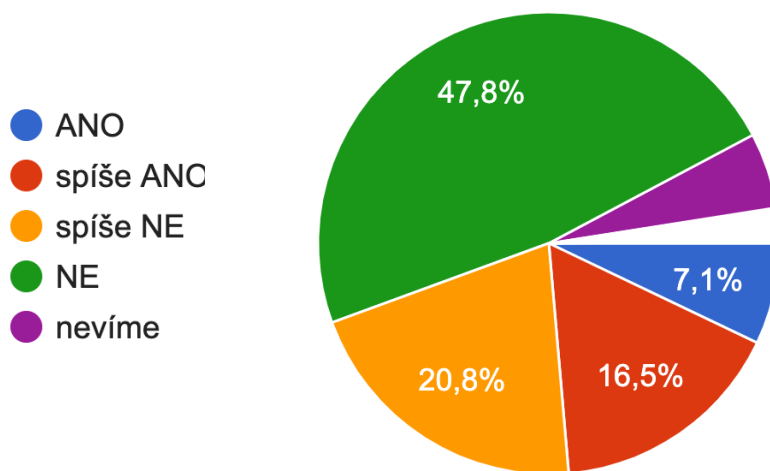
Tento stav signalizuje riziko vzniku „vakua“ v územním plánování, zejména v menších obcích, kde by mohlo dojít k omezení nebo zastavení pořizování změn územních plánů z důvodu nedostatku kapacit.

Otázka: Má Vaše obec podle Vašeho názoru **dostatečné finanční a personální kapacity**, aby tuto agendu zvládla?

Otázka zaměřená na finanční a personální kapacity obcí představuje klíčový test proveditelnosti navrhované reformy, neboť počítá s přenosem agendy z odborného zázemí ORP přímo na jednotlivé samosprávy. Zatímco předchozí otázky zachycovaly postoje k reformě, zde obce otevřeně reflektují svou reálnou připravenost.

Z odpovědí jednoznačně vyplývá, že většina obcí (více než 67%) se na převzetí této agendy necítí být personálně ani finančně připravena. Výrazně převažují odmítavé reakce, často formulované jednoznačně negativně.

Analýza dále ukazuje výrazný nesoulad mezi předpoklady legislativy a reálným stavem v území. Zatímco návrh reformy implicitně počítá s tím, že obce budou schopny agendu převzít, dostupné kapacity – jak personální, tak finanční – tomu v současnosti neodpovídají, a to ani u části středně velkých obcí.



Pohled podle typu obce (I., II., III.)

Obce I. typu (nejmenší)

Tyto obce disponují pouze minimálním administrativním zázemím, často omezeným na starostu a základní účetní agendu. Nedisponují odbornými pracovníky se znalostí stavebního práva ani územního plánování. Finanční kapacity jim neumožňují zaměstnat specializované pracovníky, a proto zůstávají plně závislé na servisní roli ORP.

Obce II. typu (pověřené úřady)

Tyto obce sice mají základní úřední aparát, avšak postrádají specializované odborníky,

zejména pořizovatele územních plánů. Upozorňují na **omezenou dostupnost těchto profesí** na trhu práce. Jako alternativu zvažují externí spolupráci, kterou však vnímají jako finančně náročnou a spojenou se ztrátou kontroly nad procesem.

Obce III. typu (ORP)

Ani obce s rozšířenou působností nepovažují své kapacity za dostatečné. Upozorňují na přetížení stávajících pracovníků a omezenou možnost dalšího rozšiřování agendy. Klíčovým problémem je **nedostatek kvalifikovaných odborníků na trhu, který nelze řešit pouze navýšením finančních prostředků.**

Pohled podle existence stavebního úřadu

Obce bez stavebního úřadu

Tyto obce vykazují zásadní nedostatek kapacit – personálních, technických i organizačních. Nemají k dispozici odborné pracovníky ani odpovídající zázemí pro výkon agendy. Reformu proto vnímají jako obtížně realizovatelnou bez zásadní podpory ze strany státu.

Obce se stavebním úřadem

Tyto obce disponují základním odborným zázemím, avšak upozorňují na **nejistotu financování**. Obávají se, že po přesunu agendy do samostatné působnosti ponесou náklady na odborné pracovníky plně ze svých rozpočtů. To by mohlo vést k omezení jiných investic a současně k odlivu kvalifikovaných zaměstnanců, pokud nedojde k odpovídajícímu navýšení mzdových prostředků.

Z volných odpovědí (bílá výseč) byly opět vytvořeny 4 klastry, které reprezentují stav připravenosti samospráv:

1. Klastř: Absolutní nedostatečnost (Krizový scénář) - „Máme jednoho starostu a jednu účetní na poloviční úvazek. Nemůžeme suplovat specializovaný úřad ORP.“ Nemají finance ani lidi a nepovažují za reálné je získat. Obce I. typu bez stavebního úřadu (SÚ). Tyto obce se cítí reformou existenčně ohroženy, protože agenda územního plánování je pro ně personálně neuchopitelná.

2. Klastř: Finanční závislost (Podmíněná připravenost) - „Lidi máme, ale pokud nám stát nevezme peníze z příspěvku na výkon státní správy, a naopak nepřidá v rámci RUD, neudržíme je. Soukromý sektor je přeplatí.“ Obec má lidi (nebo by je sehnala), ale nemá na jejich zaplacení z vlastního rozpočtu. Obce II. a III. typu se stavebním úřadem. Chtějí si lidi nechat „doma“, ale bojí se, že na ně nebudou mít.

3. Klastř: Personální vakuum (Trh práce neexistuje) „*I kdybychom vypsalí výběrové řízení na tři místa s nadstandardním platem, nikdo se nepřihlásí. Kvalifikovaní lidé prostě nejsou.*“ Peníze by se v rozpočtu našly, ale na trhu nejsou volní odborníci (pořizovatelé/architekti). Větší města (ORP) a dynamicky se rozvíjející obce u velkých měst. Mají úřad, ale je poddimenzovaný a „přetažení“ další agendy ho znefunkční.

4. Klastř: Outsourcing jako jediné východisko (Rezignace na vlastní aparát) „*Personálně to nezvládneme nikdy, budeme si muset najímat externí firmy na každou změnu plánu.*“ Obec rezignuje na vlastní kapacity a plánuje si vše kupovat „na klíč“. Středně velké obce (Typ II), které nechtějí budovat úřad. Tento klastř vnímá reformu jako zdražení agendy – to, co bylo na ORP „v ceně“, bude nyní položkou v rozpočtu za tržní ceny.

Klastř (skupina odpovědí)	Typické zastoupení	Hlavní argumentace
1. Absolutní nedostatečnost (krizový scénář)	Obce I. typu (bez stavebního úřadu)	Obce nedisponují žádnými odbornými kapacitami a nemají ani finanční prostor pro jejich vytvoření. Zajištění odborného pracovníka by představovalo nepřiměřenou zátěž pro jejich rozpočet.
2. Finanční závislost (podmíněná připravenost)	Obce II. a III. typu (se stavebním úřadem)	Obce mají základní odborné kapacity, jejich udržitelnost je však podmíněna stabilním financováním. Upozorňují na riziko, že bez dostatečných příjmů nebudou schopny zajistit konkurenceschopné odměňování odborných pracovníků.
3. Personální vakuum (nedostatek odborníků na trhu)	Větší obce (ORP a statutární města)	Hlavním limitem není financování, ale nedostupnost kvalifikovaných odborníků. Ani při nabídce odpovídajících podmínek se nedaří obsazovat potřebné pozice, což ohrožuje plnění zákonných lhůt.
4. Outsourcing jako jediné východisko	Obce II. typu (bez stavebního úřadu)	Obce rezignují na budování vlastního odborného zázemí a plánují zajišťovat agendu externě. Tento přístup však vnímají jako finančně náročný a méně efektivní ve srovnání se stávajícím systémem.

Závěr

Z otevřených odpovědí jednoznačně vyplývá, že klíčovým limitem není primárně financování, ale nedostatek kvalifikovaných odborníků na trhu. Zatímco malé obce bez stavebního úřadu čelí absenci jakéhokoli odborného aparátu, větší obce a města upozorňují na přetížení stávajících kapacit a riziko jejich dalšího oslabení.

Společným jmenovatelem napříč všemi typy obcí je obava, že reforma přenáší odpovědnost na úroveň, která není personálně připravena ji převzít. V českém prostředí totiž aktuálně neexistuje dostatečný počet kvalifikovaných odborníků, kteří by byli schopni nově nastavený systém personálně zajistit.

6. Další otázky

V této části dotazníku bylo využito doplňujících otázek, které poskytují hlubší vhled do praktických potřeb samospráv. Zatímco veřejná debata o reformě se soustředí především na přenos kompetencí a posílení autonomie obcí, odpovědi respondentů ukazují, že jejich priority leží jinde.

Pro obce není klíčové, kdo územní plán pořizuje, ale za jakých podmínek proces probíhá. Respondenti se soustředí především na konkrétní technické a procesní bariéry, které reálně ovlivňují rychlost územního plánování.

Odpovědi tak představují soubor praktických doporučení z praxe, která by podle zástupců obcí měla výrazně větší dopad na zrychlení procesů než samotná změna institucionálního nastavení.

Otázka: *Co by podle vás urychlilo územní plánování?*

Pohled podle typu obce (I., II. a III. typ)

Obce I. typu (nejmenší)

Pro tyto obce není řešením změna kompetencí, ale **zachování a posílení stávajícího servisu**. Urychlení spojují především s **dostatečnými kapacitami na straně ORP**. Zároveň požadují zjednodušení legislativy pro malé obce a omezení množství stanovisek dotčených orgánů u méně významných změn.

Obce II. typu (pověřené úřady)

Tyto obce zdůrazňují potřebu **digitalizace a zavedení jasných procesních lhůt**. Často zmiňují nutnost integrace stanovisek („jedno razítko“) a zavedení fikce souhlasu v případě nečinnosti dotčených orgánů.

Obce III. typu (ORP)

Urychlení spojují především s **metodickou a legislativní stabilitou**. Upozorňují, že časté změny právní úpravy a judikatury vedou k vracení procesů zpět a prodlužování celého řízení. Požadují stabilní právní prostředí a jasně vymezené kompetence jednotlivých aktérů.

Pohled podle existence stavebního úřadu

Obce bez stavebního úřadu

Pro tyto obce je klíčová **dostupnost odborné podpory**. Urychlení vnímají jako možnost opřít se o stabilní a odborný servis, který jim poskytne jasné vedení v procesu. Obávají se, že bez této podpory by se proces spíše zpomalil.

Obce se stavebním úřadem

Tyto obce zdůrazňují především **potřebu personální stabilizace a dostatečného financování**. Urychlení podle nich závisí na dostupnosti kvalifikovaných pracovníků a jejich odpovídajícím ohodnocení. Bez těchto podmínek nelze očekávat zlepšení efektivity procesů.

Shrnutí

Odpovědi napříč všemi typy obcí ukazují, že **klíčovými faktory pro urychlení územního plánování nejsou institucionální změny, ale především podmínky, za kterých proces probíhá**.

Obce bez stavebního úřadu zdůrazňují význam zachování a posílení odborného servisu a zjednodušení administrativních postupů. Naopak obce se stavebním úřadem poukazují na potřebu legislativní stability a dostatečných finančních zdrojů pro zajištění odborných kapacit.

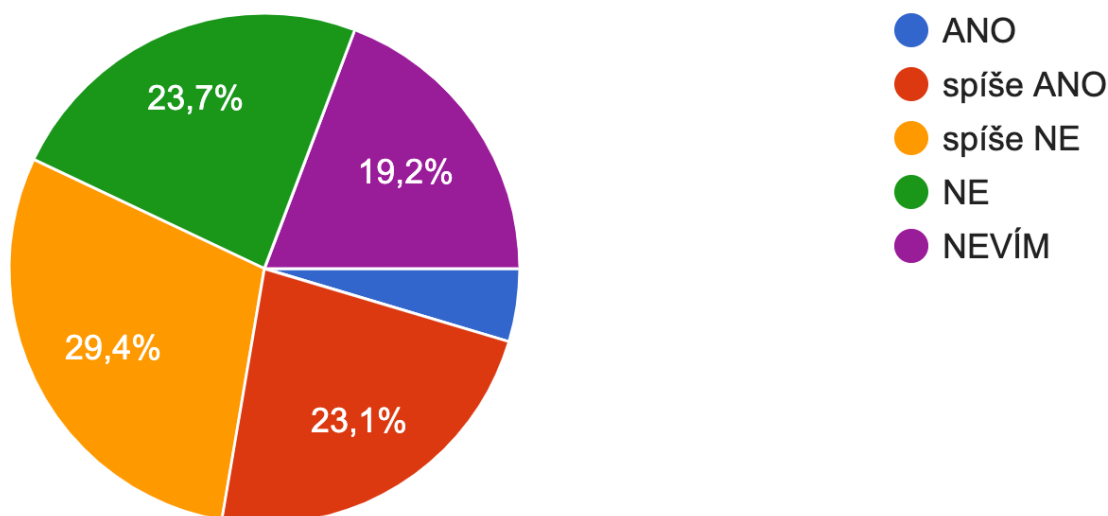
Zásadním zjištěním je, že samotný přenos agendy do samostatné působnosti není vnímán jako nástroj zrychlení procesů. Naopak bez doprovodných opatření může vést k jejich dalšímu zpomalení.

(Poznámka: V rámci této otázky by bylo zajímavé vypracovat „Desatero urychlení“)

Otázka: *Uvítali byste možnost, kdyby mohl územní plán pořizovat svazek obcí a byl koncepčním dokumentem (v zásadě nezávazným) a jednotlivé obce by si v souladu s ním pořizovaly regulační plány?*

Odpovědi na tuto otázku poukazují na výraznou diferenciaci postojů mezi samosprávami. Zatímco část obcí vnímá navrhovaný model jako příležitost k profesionalizaci a efektivnějšímu sdílení nákladů, jiná část jej považuje za příliš složitý a spojený s rizikem oslabení vlastní rozhodovací autonomie.

Koncept „nezávazného“ koncepčního dokumentu zároveň u řady respondentů vyvolává obavy z oslabení právní jistoty v území.



Rozdělení odpovědí do tří funkčních skupin

1. Právní skepse a obava z chaosu (převažuje spíše NE / NE)

Nejpočetnější skupina respondentů vyjadřuje obavu, že dvouúrovňové plánování (koncepční územní plán + regulační plán) nepovede ke zjednodušení, ale naopak ke zdvojení procesů. Koncepční, částečně nezávazný dokument vnímají jako riziko oslabení vymahatelnosti práva a potenciální zdroj sporů či tlaku investorů.

Tento postoj převažuje zejména u obcí III. typu (ORP) a obcí se stavebním úřadem, které mají praktickou zkušenost s udržováním právní jistoty v území a vnímají její další oslabování jako rizikové.

2. Opatrný optimismus a hledání efektivity (převažuje spíše ANO / ANO)

Tato skupina vnímá navrhovaný model jako příležitost k řešení nedostatku odborných kapacit prostřednictvím spolupráce obcí. Dobrovolné svazky obcí považují za realistický nástroj, jak sdílet náklady i odborníky.

Postoj je typický zejména pro obce I. a II. typu bez stavebního úřadu, které hledají alternativu k dosavadnímu servisu ORP. Zároveň poukazují na možnost lépe koordinovat nadmístní infrastrukturu, zatímco regulační plány by zachovaly kontrolu nad konkrétní podobou zástavby.

3. „Odmítání jako celku“ (jasné NE)

Skupina, která odmítá celou filozofii reformy a jakékoli „novoty“ v projednávání.

Chtějí zachování stávajícího stavu, kdy ÚP pořizuje ORP jako profesionální servis.

Malé obce I. typu, které se bojí, že i ve svazku obcí budou přehlasovány silnějšími partnery nebo že svazek nebude schopen agendu personálně pokrýt.

Typ obce	Se stavebním úřadem (SÚ)	Bez stavebního úřadu
I. typ	Skeptické. Bojí se, že ztratí vliv na své území ve prospěch „velkých“ ve svazku.	Rozpolcené. Část v tom vidí jedinou šanci na přežití, část se bojí další byrokracie.
II. typ	Kritické. Mají vlastní aparát a nechtějí se o rozhodování dělit se sousedy.	Spíše ANO. Jsou zvyklé spolupracovat a sdílení nákladů na odborníka jim dává smysl.
III. typ	Jasně NE. Vnímají to jako systémový krok zpět. Územní plán musí být podle nich pevným a závazným mantinelem.	<i>(V datech se téměř nevyskytuje – ORP mají SÚ).</i>

Závěr

Odpovědi potvrzují, že model svazkového plánování není vnímán jako univerzální řešení.

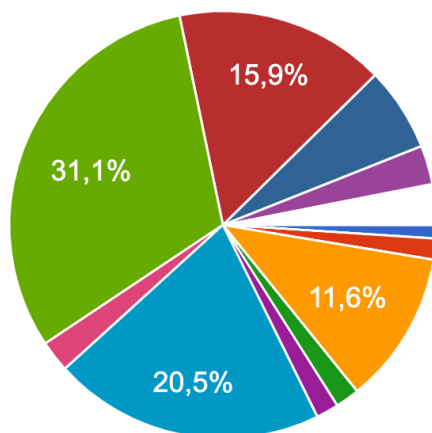
Klíčovým problémem je zejména vnímaná „nezávaznost“ koncepčního dokumentu, která u samospráv vyvolává obavy z oslabení regulace výstavby a ztráty účinných právních nástrojů vůči investorům.

Zatímco pro menší obce bez vlastních kapacit by sdílený odborný aparát mohl představovat praktický přínos, převažující část respondentů preferuje zachování jednoho jasně závazného územního plánu před zavedením složitější dvouúrovňové struktury.

Následující otázka se zaměřuje na jednu z nejcitlivějších navrhovaných změn – možnost umožnit výjimky ze závazných částí územních plánů na základě dohody mezi obcí a investorem, bez účasti veřejnosti a dotčených orgánů.

Tato změna představuje zásadní posun v rovnováze mezi flexibilitou rozhodování na úrovni samospráv a ochranou veřejného zájmu, právní jistoty a transparentnosti celého procesu.

Otázka: Domníváte se, že je správnou cestou umožnit výjimky ze závazných dokumentací (územní plán) pouze na základě dohody obce a investora, tj. bez vstupu občanů obce, dotčených orgánů a další veřejnosti?



Možnosti odpovědí:

- ANO
- ANO, zrychlí to celé řízení
- ANO, pokud se nejedná o zásadní koncepční změny územního plánu
- ANO, nebojíme se odpovědnosti, když se dohodneme s investorem, jde o rozvoj
- Spíše ANO
- NE
- NE, obáváme se soudního přezkumu
- NE, obáváme se nátlaku investorů a následné nespokojenosti občanů
- NE, přinese to nejistotu do území
- Spíše NE
- Nevím
- Jiné: _____

Seskupení odpovědí podle postojů

Pro přehlednější vyhodnocení lze odpovědi rozdělit do základních postojevých kategorií:

- **ANO (včetně podmíněných)** – podpora flexibility a zrychlení procesů: **31,1 %**
- **SPÍŠE ANO** – opatrná podpora s výhradami: **20,5 %**
- **NE (včetně důvodů)** – důraz na právní jistotu a ochranu veřejného zájmu: **15,9 %**
- **SPÍŠE NE** – spíše skeptický postoj: **11,6 %**
- **NEVÍ / NEJISTOTA** – nejistota ohledně dopadů: **3 %**
- **JINÉ** – různorodé volné odpovědi: **17,9 %**

Z výsledků vyplývá, že obce jako celek neodmítají větší flexibilitu v územním plánování, avšak jednoznačně ji podmiňují zachováním právní jistoty a ochranou před možným zneužitím.

Z výše uvedeného vyplývá, že obce nejsou zásadně proti větší flexibilitě, ale podmiňují ji zachováním právní jistoty a ochranou před zneužitím.

Rozdíly podle velikosti obce

Při zohlednění velikosti obce a institucionálního zázemí je patrný jasný trend: ochota přijmout reformu klesá s menší velikostí obce a absencí odborného aparátu. Zatímco větší města vnímají reformu spíše jako administrativní a procesní výzvu, malé obce ji často interpretují jako existenční riziko spojené s nedostatkem kapacit a zvýšenou odpovědností.

Typologie postojů (5 skupin)

1. Absolutní odmítnutí – existenční obava (cca 45 %)

Nejpočetnější skupina, tvořená převážně obcemi I. typu bez stavebního úřadu. Respondenti uvádějí nedostatek finančních i personálních kapacit a odmítají nést odpovědnost za procesy, které nemají možnost odborně zajistit. Reformu vnímají jako ohrožení své schopnosti realizovat rozvoj.

2. Odborná skepse – personální vakuum (cca 25 %)

Typicky obce II. a III. typu se stavebním úřadem. Disponují určitou odborností, ale upozorňují na nedostatek kvalifikovaných pracovníků na trhu. Obávají se, že bez spolufinancování ze strany státu nebudou schopny udržet odborný aparát.

3. Ekonomický pragmatismus – nucený outsourcing (cca 15 %)

Obce, které počítají s využitím externích služeb. Vnímají tento model jako finančně náročný a upozorňují na riziko ztráty kontroly nad procesem i na přenesení nákladů, které byly dosud kryty v rámci systému ORP.

4. Demokratický deficit – obava z korupčních rizik (cca 10 %)

Napříč typy obcí se objevují obavy ze snížení transparentnosti, zejména v souvislosti s možností dohod s investory. Respondenti upozorňují na riziko oslabení důvěry veřejnosti a potenciálního nárůstu tlaku na samosprávy.

5. Opatrná podpora – podmíněné přijetí (cca 5 %)

Menší skupina převážně větších měst a aktivních samospráv, které v reformě vidí příležitost. Podporu však podmiňují výrazným posílením financování, dostupností odborníků a funkční digitalizací procesů.

Otázka: *Jak budete reagovat na změny? (lze zaškrtnout více možností)*

Zatímco předchozí otázky zachycovaly především obavy samospráv, tato část se zaměřuje na konkrétní reakce a strategie, které obce zvažují v souvislosti s navrhovanými změnami.

Z odpovědí vyplývá, že významnou roli hraje snaha o aktivní komunikaci a politické vyjednávání. Intenzita i forma těchto reakcí se přitom liší podle velikosti obce a jejího odborného zázemí.

Pohled podle typu obce (I., II. a III. typ)

Obce I. typu (nejmenší)

Tyto obce volí především strategii politického tlaku a vyčkávání. Starostové deklarují, že budou aktivně oslovovat své regionální zástupce v Parlamentu a upozorňovat na praktickou neproveditelnost navrhovaných změn. Současně připouštějí, že v případě přijetí reformy budou odkázány na pomoc státu či krajů, protože vlastní řešení nejsou schopny zajistit.

Obce II. typu (pověřené úřady)

Tyto obce se zaměřují na hledání spolupráce a koordinace, zejména prostřednictvím dobrovolných svazků obcí. Snaží se sdílet náklady i odborné kapacity a zároveň aktivně vstupují do připomínkových procesů.

Obce III. typu (ORP)

Větší obce a města volí systematický postup prostřednictvím profesních organizací (např. SMO ČR, SMS ČR). Jejich cílem je vyjednat podmínky implementace reformy, zejména v oblasti financování, a prosadit úpravy legislativního návrhu.

Pohled podle existence stavebního úřadu

Obce bez stavebního úřadu

Tyto obce kladou důraz na informování veřejnosti a upozorňování na rizika reformy. V odpovědích se objevuje i postoj vyčkávání nebo omezení aktivit v případě, že nebude zajištěna odpovídající odborná podpora ze strany státu.

Obce se stavebním úřadem

Reakce těchto obcí je více pragmatická a podmíněná. Zvažují možné posílení kapacit, avšak většinu kroků podmiňují jasným a stabilním financováním. Bez této jistoty nejsou ochotny přijímat závazná rozhodnutí v oblasti personálního rozvoje.

Logické klastry reakcí (podle četnosti v datech)

1. Politický aktivismus (cca 45 %)

Přímá komunikace se zákonodárci a snaha ovlivnit legislativní proces.

2. Institucionální tlak (cca 30 %)

Zapojení profesních organizací (např. SMO ČR, SMS ČR) a koordinovaný postup na národní úrovni.

3. Provozní vyčkávání (cca 15 %)

Omezená aktivita a vyčkávání na finální podobu legislativy a podmínek její implementace.

4. Hledání alternativních řešení (cca 10 %)

Příprava na sdílení kapacit, vznik svazkových modelů nebo jiné formy spolupráce mezi obcemi.

Shrnutí:

Většina obcí plánuje na reformu reagovat aktivním odporem na politické úrovni. Zatímco u velkých měst převládá strategie vyjednávání o penězích, malé obce bez stavebního úřadu vidí svou jedinou šanci v zastavení legislativního procesu skrze poslance a senátory.

Společným jmenovatelem je neochota přijmout novou odpovědnost bez předem garantovaných zdrojů.

Závěrečné shrnutí:

Na základě odpovědí napříč všemi typy obcí lze formulovat dvě zásadní otázky a odpovědi na ně:

Základní otázky:

Dojde ke zrychlení územního plánování?

Spíše nedojde – naopak hrozí zpomalení až dočasná paralýza.

- **Efekt „hrdla systému“:**
Odstranění role ORP sice formálně zjednodušuje strukturu, ale zároveň vytváří tlak na omezený počet autorizovaných odborníků (pořizovatelů, projektantů), kteří již dnes na trhu chybí.
- **Riziko soudních přezkumů:**
Obce upozorňují, že bez odborného procesního vedení poroste počet napadení územních plánů u soudů. Zrušení opatření obecné povahy znamená zdržení v řádu let, což eliminuje jakýkoli potenciální efekt zrychlení.
- **Přechodové období:**
Zavedení nového systému bez stabilní metodiky a podpory povede v prvních letech spíše k prodlužování procesů než k jejich zjednodušení.

Budou obce schopny územní plánování zvládnout?

Pouze částečně – rozdíly mezi obcemi budou výrazné.

- **Velká města:**
Disponují odborným aparátem a mají potenciál agendu zvládnout, i když za cenu vyšších nákladů a organizační zátěže.
- **Malé obce:**
Budou výrazně závislé na externích dodavatelích. Územní plánování se pro ně může stát procesem, nad kterým nebudou mít plnou kontrolu.
- **Ekonomická bariéra:**
Řada obcí otevřeně uvádí, že bez finanční podpory nebude schopna územní plánování zajistit vůbec, což může vést k faktickému zastavení rozvoje.

- **Riziko oslabení koncepčního plánování:**

Bez dostatečné odborné kapacity hrozí, že územní plánování ztratí strategický charakter a bude reagovat spíše na jednotlivé investiční tlaky než na dlouhodobou vizi rozvoje.

Klíčové poznatky z praxe

- **Role stavebního úřadu jako stabilizačního prvku:**

Obce se stavebním úřadem vnímají reformu jako náročnou, ale zvládnutelnou. Obce bez něj ji považují za významné riziko.

- **Zánik „servisního modelu“:**

Současný systém poskytuje menším obcím odborný servis prostřednictvím ORP. Jeho nahrazení tržními službami je vnímáno jako finanční i systémová zátěž.

- **Obavy z tlaku zájmových skupin:**

Menší obce upozorňují na riziko zvýšeného vlivu investorů a lokálních vazeb při absenci „nezávislého“ procesního článku.

- **Osobní odpovědnost volených představitelů:**

Zejména u malých obcí se výrazně objevuje obava z přenosu právní odpovědnosti na starosty bez odpovídajícího odborného zázemí.

Specifické jevy identifikované v datech

- **„Plánovací tlak“ u menších měst a městysů:**

Tyto obce kombinují rozvojové ambice s nedůvěrou k externím dodavatelům a obavou ze ztráty kontroly nad územím.

- **Regionální rozdíly:**

Obce v dynamicky rostoucích oblastech (např. okolí velkých měst) vykazují vyšší míru obav z tlaku investorů. V periferních regionech převažuje spíše rezignovaný postoj.

- **Riziko střetu zájmů:**

V malých obcích může koncentrace rozhodování a financování procesu vést k oslabení nezávislosti a kvality rozhodování.

Hlavní paradoxy reformy

- **Paradox autonomie:**
Posílení pravomocí je vnímáno jako oslabení podpory ze strany státu.
- **Paradox financování:**
Přesun nákladů na obce může vést ke snížení aktivity v územním plánování, zejména u menších obcí.
- **Paradox odbornosti:**
Oslabení role veřejného pořizovatele může zvýšit závislost na komerčních subjektech.
- **Paradox rychlosti:**
Reforma deklarující zrychlení může v praxi vést k prodloužení procesů v důsledku právních sporů a kapacitních omezení.

Extrémy v datech (Nejmenší vs. Největší)

Parametr	Nejmenší obce (do 300 obyv.)	Větší obce / ORP (nad 2000 obyv.)
Hlavní emoce	Strach z pokut a žalob.	Obava z administrativního kolapsu.
Názor na finance	„Nemáme ani na opravu chodníku.“	„Rozpočet to zvládne, ale lidé nejsou.“
Vztah k reformě	Absolutní odmítnutí (95 %+).	Opatrný souhlas s podmínkami (cca 30 %).

Závěr

Vyhodnocení odpovědí ukazuje, že navrhovaná reforma je nastavena primárně s ohledem na velká města a obce s vlastním odborným aparátem (zejména obce III. typu se stavebním úřadem). Naopak realitu malých obcí (I. typu bez stavebního úřadu), které tvoří většinu území České republiky, zohledňuje jen omezeně.

Pro tyto obce reforma nepředstavuje posílení autonomie, ale především přenos odpovědnosti bez odpovídajícího zajištění finančních a personálních kapacit.

Z dat dále vyplývá riziko vzniku „dvourychlostního“ systému územního plánování. Zatímco větší sídla mohou být schopna novou roli zvládnout a potenciálně ji využít pro efektivnější

řízení rozvoje, menší obce se mohou dostat do situace, kdy pro ně bude územní plánování finančně i organizačně obtížně udržitelné.

Důsledkem může být oslabení jejich schopnosti aktivně plánovat rozvoj území a postupný přechod k pasivnímu nebo omezenému přístupu k územní politice.

Doporučení

Na základě zjištění z terénu lze formulovat několik klíčových doporučení pro úpravu návrhu reformy:

1. Nezavádět plošný přenos odpovědnosti bez zajištění kapacit

Přesun územního plánování do samostatné působnosti obcí by měl být **dobrovolný nebo diferencovaný podle velikosti a kapacit obce**.

- Malé obce musí mít možnost nadále využívat servis ORP jako odborného pořizovatele.

2. Navázat reformu na jasné financování

Bez systémového řešení financování je reforma neproveditelná.

Nutné je:

- navýšení **RUD** nebo
- zavedení **cílených dotací na výkon územního plánování**
 - Financování musí pokrýt nejen zpracování plánů, ale i **procesní a právní odpovědnost**

3. Řešit akutní nedostatek odborníků

Klíčovou bariérou není legislativa, ale lidé.

Doporučení:

- podpora vzdělávání a autorizace pořizovatelů
- stabilizace úředníků (mzdy, podmínky)
- možnost sdílených kapacit (např. mezi obcemi)

4. Zachovat nebo nahradit roli „garanta zákonnosti“

Současný systém odděluje politické rozhodování a právní kontrolu.

Pokud dojde ke spojení rolí na úrovni obce, je nutné:

- zavést **silnou metodickou podporu státu**
- nebo jiný mechanismus kontroly zákonnosti
 - Jinak hrozí nárůst soudních sporů

5. Stabilizovat právní prostředí a sjednotit výklady

Právní nejistota je jeden z hlavních problémů.

Doporučení:

- sjednotit metodiku (MMR)
- zavést závazné výkladová stanoviska
- omezit časté legislativní změny

6. Zaměřit se na skutečné brzdy procesu

Data jasně ukazují, že problém není primárně v tom, **kdo plán pořizuje**, ale:

- složitost procesu
- požadavky dotčených orgánů
- nedodržování lhůt

Prioritou by mělo být:

- zavedení **pevných lhůt**
- integrace stanovisek („jedno razítko“)
- skutečná digitalizace procesů

Shrnutí pro rozhodování

Reforma v této podobě reálně neřeší **problém**

Přesouvá odpovědnost, ale neřeší kapacity ani procesní bariéry

Bez úprav hrozí:

- zpomalení územního plánování
- nárůst soudních sporů
- omezení rozvoje zejména u malých obcí